

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents: Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Procès-verbal du Conseil municipal du 3 juillet 2023 – Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-15,

Considérant qu'un Conseil municipal s'est tenu le 3 juillet 2023 et qu'un procès-verbal a été rédigé,

Considérant que le procès-verbal de chaque séance est arrêté au commencement de la séance suivante,

Sur présentation du rapporteur, M. le Maire,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** le procès-verbal du Conseil municipal du 3 juillet 2023.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD

Secrétaire de Séance

Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-\_\_\_\_\_

Fontainebleau



**PROCES-VERBAL  
CONSEIL MUNICIPAL DU 3 juillet 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 3 juillet à 19h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment convoqué le 27 juin 2023, réuni en séance publique, en salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

Etai<sup>e</sup>nt présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL, Mme REYNAUD, M. FLIN<sup>e</sup>, Mme CLER, M. TENDA (*arrivé à 19h47*), Mme BOLLET, Mme JACQUIN, Mme MAGGIORI, M. RAYMOND, M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme MONTORO, M. VALLETOUX (*arrivé à 20h00 et départ à 21h01*), Mme MARIANNE, M. PERROT, M. RONTEIX, Mme MALVEZIN, Mme NORET, M. LECERF, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etai<sup>e</sup>nt représentés :

M. INGOLD pouvoir à M. GONDARD

Mme SASSINE pouvoir à Mme BOLGERT

M. DORIN pouvoir à M. FLIN<sup>e</sup>

M. JADAUD pouvoir à Mme REYNAUD

Mme PHILIPPE pouvoir à M. TENDA

Mme LARUE pouvoir à Mme CLER

Mme GUERNALEC pouvoir à Mme BOLLET

M. JULIEN pouvoir à M. LECERF

Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

M. VALLETOUX pouvoir à M. ROUSSEL pour le vote des délibérations n°23/71 à n°23/81

Etai<sup>t</sup> absent :

M. VALLETOUX pour le vote des délibérations n°23/58 à n°23/61

Secrétaire de séance : Mme MAGGIORI

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**L'ordre du jour du Conseil municipal est le suivant :**

Liste des décisions prises en vertu de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 9 juin 2023 à 19h30

Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 9 juin 2023 à 20h15 (désignation des suppléants aux délégués du conseil municipal en vue de constituer le collège électoral sénatorial du département de Seine-et-Marne – Élections sénatoriales du 24 septembre 2023)

- 1 FINANCES**
  - 1.1 Approbation du budget supplémentaire 2023 - Budget annexe du « Théâtre municipal de Fontainebleau » - *Rapporteur : M. Roussel*
  - 1.2 Subvention exceptionnelle au profit de l'association « Secours Populaire français de Seine-et-Marne » - Approbation - *Rapporteur : Mme Bolgert*
  
- 2 ADMINISTRATION GÉNÉRALE/MARCHES PUBLICS**
  - 2.1 Détermination du nombre de postes d'adjoints au Maire - Approbation - *Rapporteur : M. le Maire*
  - 2.2 Élection du 9<sup>e</sup> adjoint au Maire – *Rapporteur : M. le Maire*
  
- 3 RESSOURCES HUMAINES**
  - 3.1 Modification du tableau des effectifs du personnel communal – Créations de postes – *Rapporteur : Mme Bolgert*
  - 3.2 Renouvellement des postes saisonniers des agents d'animation au sein des services de la Jeunesse « La Nébul' » et du centre de loisirs municipal pour l'année scolaire 2023-2024 et jusqu'au 31 août 2024 inclus – *Rapporteur : Mme Bolgert*
  - 3.3 Régime indemnitaire et majoration des indemnités de fonction du Maire et des adjoints au Maire – *Rapporteur : M. le Maire*
  - 3.4 Régime indemnitaire et majoration des indemnités de fonction des conseillers municipaux délégués– *Rapporteur : M. le Maire*
  
- 4 VOIRIE/URBANISME/PATRIMOINE/ENVIRONNEMENT**
  - 4.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau – Présentation et débat – *Rapporteur : Mme Bollet*
  - 4.2 Avis de la commune sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – *Rapporteur : Mme Bolgert*
  - 4.3 Aménagement du quartier du Bréau – *Rapporteur : M. le Maire*
  - 4.4 Remboursements exceptionnels des frais de stationnement d'un véhicule – Approbation – *Rapporteur : M. Fliné*
  
- 5 AFFAIRES SCOLAIRES/JEUNESSE**
  - 5.1 Règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales :
    - Abrogation à compter du 4 septembre 2023 de la délibération n°22/58 du 30 mai 2022 relative à l'approbation du règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales
    - Approbation du nouveau règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales à compter du 4 septembre 2023 – *Rapporteur : Mme Cler*
  - 5.2 Attribution de subventions aux écoles primaires publiques bellifontaines dans le cadre des parcours culturels – Solde 2023 de l'année scolaire 2022/2023 et acompte 2023 de l'année scolaire 2023/2024 – Approbation – *Rapporteur : Mme Cler*
  - 5.3 Tarification périscolaire, extrascolaire, sportive et jeunesse :
    - Abrogation de la délibération N°18/73 du 13 juin 2018
    - Approbation des nouveaux quotients familiaux à compter de l'année scolaire 2023/2024
    - *Rapporteur : Mme Cler*
  - 5.4 Convention de partenariat dans le cadre de l'événement d'accueil étudiant « Bienvenue à Fontainebleau » édition 2023 – Approbation – *Rapporteur : M. le Maire*

**6 CULTURE**

**6.1 Saison culturelle et artistique 2023-2024- Programmation artistique, actions culturelles et festivités de l'ouverture de saison du Théâtre municipal – Rapporteur : Mme Reynaud**

**7 COMMERCE ET ANIMATIONS**

**7.1 Partenariat entre la Ville de Fontainebleau et l'Office National des Forêts – Approbation de la convention relative à l'organisation du Festival « Branche & Ciné » – Édition 2023 – du 29 juin au 8 juillet 2023 – Rapporteur : Mme Maggiori**

**Questions Orales**

Avant d'ouvrir officiellement la séance, M. LE MAIRE souhaite en premier lieu revenir sur les événements récents qui trouvent leur origine dans un drame, qui sera jugé. Il rappelle que c'est la confiance des concitoyens en la justice qui fonde l'équilibre de la démocratie. La ville de Fontainebleau a notamment vécu une soirée difficile avec six voitures incendiées et quelques feux de poubelle.

À la suite de ces événements, des échanges constructifs ont eu lieu avec les habitants des quartiers concernés et notamment la jeunesse bellifontaine qu'il faut savoir écouter afin de lui permettre d'être bien intégrée dans la société. M. LE MAIRE tient à exprimer sa solidarité envers les autres municipalités et élus ainsi que tous ceux qui interviennent dans ces cas d'urgence et de chaos (policiers, pompiers, etc.). Évidemment, l'ensemble des conseillers municipaux porte la même conviction et la même confiance dans les institutions.

Selon M. LE MAIRE, la situation est complexe et trouve sans doute ses causes et ses explications dans un déséquilibre constaté de la société qui s'est créé au fil des années. Chacun devra prendre sa part, autour de cette table, dans la construction de l'équilibre du pacte républicain. Il est persuadé que les conseillers municipaux auront, à l'échelle locale, des débats sains et respectueux sur le sujet de la jeunesse en général et de la mixité des populations. M. LE MAIRE y croit. En effet, Fontainebleau est à une échelle de ville où le débat est ouvert et où il est possible de construire. C'est ce qui fait sa beauté et son caractère exceptionnel.

M. LE MAIRE espère, au travers de la célébration de la Fête nationale, que la Ville saura trouver les mots pour que l'équilibre et le respect de chacun soient trouvés.

M. LE MAIRE est d'avis que tous partagent la même vision.

En second lieu, M. LE MAIRE informe le Conseil municipal d'un contrôle des comptes de la commune par la Chambre régionale des comptes, qui a été ouvert début juin. Ces contrôles ont lieu régulièrement. Le dernier datant de l'année 2013, la Municipalité se doutait que le prochain serait imminent. Désormais, ces contrôles sont beaucoup plus rapides que par le passé et sont constitués de nombreuses questions auxquelles les services doivent s'attacher à répondre de manière précise. Le Conseil municipal sera bien entendu informé des suites de ce contrôle. Le procédé du contrôle reste le même : il s'agit d'un contrôle contradictoire et est très bien encadré par les textes. M. LE MAIRE ajoute que la Communauté d'agglomération et l'hôpital font également l'objet d'un contrôle.

M. LE MAIRE ouvre la séance du Conseil municipal.

M. LE MAIRE donne à présent lecture des pouvoirs qui ont été transmis. 22 élus sont présents au moment de l'appel. Le quorum est atteint.

● **Désignation du secrétaire de séance**

Mme MAGGIORI est désignée secrétaire de séance par le Conseil municipal.

*Il est à noter l'arrivée de M. TENDA.*

● **Liste des décisions prises en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales**

M. LE MAIRE s'enquiert des éventuelles questions de la part du Conseil municipal suscitées par la liste des décisions qu'il a prise.

M. RAYMOND s'étonne de ne pas voir apparaître les nouveaux tarifs de la restauration scolaire. Il aimerait connaître ces tarifs ainsi que la politique que la Ville souhaite mener à l'avenir en matière de restauration scolaire.

M. LE MAIRE indique qu'une délibération prise lors du présent Conseil municipal permettra de valider les nouveaux quotients familiaux à compter de la rentrée 2023. Sur la base de cette délibération, les nouveaux tarifs pourront alors être déterminés. M. LE MAIRE rappelle qu'il s'est engagé à communiquer au plus tôt sur les conséquences tarifaires de l'augmentation du marché de restauration scolaire auprès des familles concernées. En effet, le marché relatif à la restauration scolaire et périscolaire qui a été relancé et voté lors du Conseil municipal du 9 juin dernier amène à une hausse des tarifs, hausse qui a été expliquée aux parents d'élèves. Il est possible que la commune voisine d'Avon soit également impactée par une hausse tarifaire. À ce stade, M. LE MAIRE invite les élus à la prudence. Pour l'heure, il n'existe pas de projet de cantine scolaire à l'échelle de l'Agglomération qui a modifié sa stratégie, et souhaite à présent organiser les approvisionnements à l'échelle du territoire. Une réunion de concertation a été par ailleurs organisée avec les représentants des parents d'élèves sous la forme d'un comité consultatif. M. LE MAIRE propose d'ouvrir le débat au moment du vote des nouvelles tranches de quotient familial.

M. RAYMOND remercie M. LE MAIRE pour ses explications. Il admet que la position de l'Agglomération a changé. Pour autant, Fontainebleau est partie prenante au sein de l'Agglomération et peut peser sur les décisions qui seront prises à la fois pour le territoire et pour la Ville. Il a eu communication récemment de tarifs qui seraient négociés avec des prestataires privés et qui seraient plus proches de ceux pratiqués précédemment. Aussi, le débat mérite d'être posé de manière transparente et publique.

M. LE MAIRE estime que la transparence existe dans le cadre de la procédure du marché public et à partir du moment où l'augmentation tarifaire est annoncée en réunion et assumée au niveau du budget communal. Il souhaite par ailleurs comparer les éléments qui sont comparables. Pour cela, il est preneur des cahiers des charges des collectivités voisines qui lancent ces marchés. Il rappelle que la politique de la Municipalité est de rechercher la meilleure qualité possible dans les repas proposés aux enfants. M. LE MAIRE rappelle par ailleurs que le marché est renégociable tous les ans. Pour cette raison, la Ville reste à l'écoute de ce qui est pratiqué au niveau du territoire pour, le moment venu, prendre le meilleur chemin.

M. THOMA fait observer que M. LE MAIRE est, *in fine*, le seul décisionnaire en matière de tarifs. S'agissant des familles impactées par la hausse des tarifs, il comprend que l'augmentation ne concernera que les quatre nouvelles tranches créées et sera de l'ordre de 5 à 32 %. En revanche, 45 % des familles bellifontaines seraient impactées par cette hausse, et non 37 % comme annoncée par la Mairie. Aussi, il aimerait comprendre la raison de ce delta. Enfin, le comité de concertation qui s'est tenu s'est davantage apparenté, selon M. THOMA, à une réunion d'information. Il reste un constat partagé de tous : le surcoût pour le budget

communal est estimé à 350 000 euros et empêchera la Collectivité de mener d'autres actions. M. THOMA aurait préféré que le marché soit déclaré infructueux et que Fontainebleau s'adosse au marché de la ville d'Avon qui sera attribué en août prochain, ce qui était tout à fait possible techniquement parlant.

S'agissant du cahier des charges qui serait supérieur qualitativement à ceux des communes voisines, M. THOMA souhaiterait que M. LE MAIRE puisse en apporter la preuve. Il ne croit pas que les parents bellifontains estiment que la qualité des repas est bien meilleure à Fontainebleau qu'ailleurs. Il cite pour exemple la ville de Bois-le-Roi dont le marché a été attribué en février 2023 pour un coût net du repas à 6,52 euros (contre 9,17 euros pour Fontainebleau) dont la qualité semble satisfaire ses habitants.

Par ailleurs, M. THOMA est d'avis que la Ville ne souhaite pas adhérer au concept même de cuisine centrale. Elle est en effet l'une des rares communes à ne pas avoir communiqué le nombre de repas par site concerné afin de les intégrer aux données de l'étude réalisée par la CAPF. Pour sa part, il est convaincu qu'avec une impulsion politique nouvelle de la majorité bellifontaine, la Communauté d'agglomération réviserait probablement son jugement. En effet, en termes de repas servis, la ville de Fontainebleau est nécessairement un gros pourvoyeur.

M. LE MAIRE propose d'aborder la question des tarifs au moment du vote de la délibération sur la tarification périscolaire. Quant à la stratégie de la Communauté d'agglomération, elle est en train d'évoluer. Il suggère d'en reparler et de porter la vision bellifontaine le moment voulu. S'agissant des communes voisines, M. LE MAIRE se dit preneur du cahier des charges de Bois-le-Roi. Il réaffirme que le cahier des charges de Fontainebleau est réputé comme ayant les curseurs les plus hauts sur l'ensemble de l'approvisionnement. Aussi, il assumera l'attribution du marché de restauration scolaire au futur prestataire. Dès le mois de septembre, le dossier sera ouvert en toute transparence pour évoquer la construction de la politique de restauration.

En l'absence d'autre question sur la liste des décisions, M. LE MAIRE propose de poursuivre l'examen de l'ordre du jour.

- **Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 9 juin 2023 à 19 heures 30 — Approbation à l'unanimité**

M. LE MAIRE s'enquiert des éventuelles questions sur ce procès-verbal.

M. THOMA indique que le site internet de la Ville ne fait plus figurer les dossiers de séance incluant notamment les notes de présentation.

M. LE MAIRE répond que le dossier sera remis en ligne afin que tous les Bellifontains en aient l'accès.

Le procès-verbal du Conseil municipal du 9 juin 2023 à 19 heures 30 est approuvé à l'unanimité.

- **Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 9 juin 2023 à 20 heures 15 — Approbation à l'unanimité**

M. LE MAIRE s'enquiert des éventuelles questions sur ce procès-verbal.

En l'absence de question, le procès-verbal du Conseil municipal du 9 juin 2023 à 20 heures 15 est approuvé à l'unanimité.

- **Approbation du budget supplémentaire 2023 – Budget annexe du « Théâtre municipal de Fontainebleau » - Approbation à l'unanimité (6 abstentions : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS)**

M. ROUSSEL rappelle que le budget primitif 2023 du Théâtre municipal a été approuvé le 3 avril dernier. Il a été suivi le 15 mai dernier de l'approbation du compte de gestion, du compte administratif et de l'affectation des résultats pour l'année 2022.

Il convient de présenter un budget supplémentaire pour prendre en compte les résultats précédents et affecter le supplément de résultat ainsi :

**Affectation du résultat de fonctionnement :**

- Affectation à l'article 1068 - autres réserves pour 166 730,04 € ;
- Affectation du solde de l'excédent de fonctionnement 2022 après couverture du besoin de financement au chapitre 002 pour 141 563,65 € ;

**Affectation du résultat d'investissement :**

- Reprise à la section d'investissement (solde d'exécution de la section d'investissement reporté) au chapitre 001 pour -147 100,08 €.

Le solde de 141 563,65 euros sera affecté sur les charges à caractère général pour 30 400,01 euros et sur les charges de personnel pour 111 163,64 euros.

En l'absence de question, M. LE MAIRE propose de passer au vote.

- **Subvention exceptionnelle au profit de l'association « Secours Populaire français de Seine-et-Marne » - Approbation à l'unanimité**

Mme BOLGERT explique que l'association du Secours populaire français de Seine-et-Marne organise la « Journée des oubliés des vacances », permettant à des enfants qui n'ont pas eu la chance de partir en vacances, de bénéficier d'une journée à la mer, à la montagne ou dans un parc d'attractions. En 2023, cette journée aura lieu le 24 août.

À cette fin, elle a organisé un concert caritatif le 31 mars dernier au théâtre municipal.

La Ville souhaite soutenir financièrement ladite association en lui attribuant une subvention exceptionnelle de 1 240 euros, équivalente à la recette réalisée le soir du concert.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le versement de cette subvention exceptionnelle.

En l'absence de question, M. LE MAIRE propose de passer au vote.

*Il est à noter l'arrivée de M. VALLETOUX.*

- **Détermination du nombre de postes d'adjoints au Maire - Approbation à l'unanimité, (6 abstentions : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS)**

M. LE MAIRE propose de créer un poste supplémentaire d'adjoint afin de porter le nombre d'adjoints au Maire à neuf (9) pour la ville de Fontainebleau.

En l'absence de question, M. LE MAIRE propose de passer au vote.

- **Élection du 9<sup>e</sup> adjoint au Maire – Élu(e) à l'unanimité, Mme MALVEZIN**

M. LE MAIRE propose à présent d'élire ce 9<sup>e</sup> adjoint au Maire.

Il rappelle qu'il s'agit d'une élection à bulletin secret et à la majorité absolue.

MM. FLINÉ et THOMA sont désignés assesseurs afin de procéder au dépouillement des votes.



**M. LE MAIRE propose la candidature de Mme MALVEZIN. Il précise qu'elle aura notamment la charge de suivre les sujets de transition écologique et notamment la démarche Fontainebleau (en) transition.**

**Il est procédé au vote, puis au dépouillement des bulletins de vote.**

**Le résultat du vote est le suivant :**

- 33 bulletins ont été trouvés dans l'urne ;
- 1 bulletin « nul » ;
- 9 bulletins blancs ;
- 23 bulletins pour Mme MALVEZIN.

**M. LE MAIRE félicite Mme MALVEZIN.**

- **Modification du tableau des effectifs du personnel communal – Création de postes – Approbation à l'unanimité**

**Mme BOLGERT présente comme à l'accoutumée l'évolution du tableau des effectifs qui concerne la création de 9 nouveaux postes et des modifications de 27 postes existants.**

**Il est demandé au Conseil municipal d'approuver ces créations de postes qui permettront des recrutements. Une fois les recrutements réalisés, les postes actuels seront supprimés.**

**En l'absence de question, M. LE MAIRE propose de passer au vote.**

- **Renouvellement des postes saisonniers des agents d'animation au sein des services de la Jeunesse « La Nébul' » et du centre de loisirs municipal pour l'année scolaire 2023-2024 et jusqu'au 31 août 2024 inclus – Approbation à l'unanimité**

**Mme BOLGERT explique qu'il s'agit, comme chaque année, de renouveler les postes saisonniers des agents d'animation au sein des services de la Jeunesse « La Nébul' » et du centre de loisirs municipal, et ce, jusqu'au 31 août 2024.**

**Le Conseil municipal est invité à en délibérer.**

**En l'absence de question, M. LE MAIRE propose de passer au vote.**

- **Indemnités de fonction du Maire et des adjoints au Maire - Approbation à la majorité (6 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS et 1 abstention : M. RAYMOND)  
Majoration des indemnités de fonction du Maire et des adjoints au Maire - Approbation à la majorité (6 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS et 1 abstention : M. RAYMOND)**

**M. LE MAIRE explique en préambule qu'il s'agira de procéder à deux votes distincts : l'un portant sur les taux des indemnités de fonction et le second sur les majorations des indemnités de fonction du Maire et des adjoints au Maire.**

**Pour rappel, la ville de Fontainebleau se situe dans la strate démographique de 10 000 à 19 999 habitants. Aussi, selon cette strate, le montant des indemnités du Maire correspond à 65 % de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction publique et le montant des indemnités des adjoints est fixé au taux de 27,5 % de ce même indice brut.**

**M. LE MAIRE rappelle que lors de l'élection du nouveau Maire l'année dernière, une réduction de ce taux maximal avait été appliqué.**

Il est proposé que les 9 adjoints au Maire bénéficient du taux du 23,12 % de l'indice brut, en deçà de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction publique.

S'agissant des majorations, la commune de Fontainebleau étant une commune chef-lieu d'arrondissement, il convient d'appliquer une majoration de 20 % aux indemnités de Monsieur le Maire et des adjoints au Maire. Également, au titre du classement en « station de tourisme », il convient d'appliquer une majoration de 25 % aux mêmes indemnités.

En l'absence de question, M. LE MAIRE soumet les deux délibérations au vote. Les deux votes font apparaître des résultats identiques.

- **Indemnités de fonction des conseillers municipaux délégués–Approbation à la majorité (6 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS et 1 abstention : M. RAYMOND)**

**Majoration des indemnités de fonction des conseillers municipaux délégués–Approbation à la majorité, (6 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS et 1 abstention : M. RAYMOND)**

M. LE MAIRE précise en préambule qu'il s'agira également de procéder à deux votes distincts : l'un portant sur les taux des indemnités de fonction et le second sur les majorations des indemnités de fonction des conseillers municipaux délégués.

S'agissant de cette seconde délibération, les explications et son application sont les mêmes.

En l'absence de question, M. LE MAIRE soumet les deux délibérations au vote. Les deux votes font apparaître des résultats identiques.

M. LE MAIRE cède la parole à Mme BOLLET pour présenter le rapport suivant qui donnera lieu à débat.

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau – Présentation et débat – Prise d'acte**

Mme BOLLET rappelle les éléments de contexte : depuis sa création en 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) dispose de la compétence « aménagement de l'espace » sur l'ensemble de son territoire composé de 26 communes. Cette compétence recouvre notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la CAPF a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021.

Le PLUi est l'outil de traduction spatiale et réglementaire au service d'un projet politique communautaire cohérent sur l'ensemble des 26 communes. Il constitue également l'outil réglementaire qui encadre l'utilisation des sols, l'implantation et l'architecture des constructions, etc., sur l'ensemble du territoire. Il dessine la physionomie du territoire.

Le PLUi dessine la physionomie de la CAPF pour les 10 à 15 prochaines années et l'engage à ce titre.

Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de formuler les orientations générales du PLUi qui trouveront ensuite leur traduction au sein des pièces réglementaires opposables du PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement écrit.

Afin d'élaborer le PADD, les élus de la CAPF ont travaillé pendant un an sur les orientations de développement du territoire souhaitées à partir d'un diagnostic partagé de concertation avec les communes, les acteurs locaux, les associations et la population. Dans ce cadre, de nombreuses réunions ont été organisées, afin de parvenir au document présenté ce soir.

Le PADD est fondé sur trois axes déclinés en orientations :

- protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable,
- tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient,
- et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population (objectif de croissance mesurée et urbanisme durable qualitatif).

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD du futur PLUi doit avoir lieu au sein de chaque Conseil municipal des communes membres de l'EPCI, ainsi qu'au sein du Conseil communautaire de cet EPCI. Ce débat ne fait pas l'objet d'un vote.

Un nouveau Conseil communautaire prendra acte de ces débats tenus en conseils municipaux et le PADD sera amendé si nécessaire et de nouveau soumis au débat au vu des éléments transmis par les communes.

Mme BOLLET ajoute que le PADD dans sa rédaction ne peut que permettre aux communes d'espérer le meilleur pour le territoire. Le travail concret engageant démarrera véritablement avec la phase d'écriture des règles qui doivent traduire la volonté politique exprimée par le PADD. Enfin, les règles du PLUi devront être parfaitement compatibles avec les orientations et objectifs déclinés dans le PADD.

M. LE MAIRE remercie Mme BOLLET pour son exposé et ouvre le débat.

M. RAYMOND confirme que les élus ont déjà eu l'occasion d'échanger sur le projet de PADD, notamment en Conseil communautaire, et notamment d'exprimer leur surprise et leur mécontentement vis-à-vis de sa rédaction. Le PADD est censé être un document politique. Si tel est le cas, M. RAYMOND comprend que les concitoyens se désintéressent de la politique. Pour M. RAYMOND, le document manque d'éléments concrets et n'exprime pas de véritable volonté politique. Revenant sur les propos de Mme BOLLET qui a indiqué « espérer le meilleur pour le territoire », il propose de nommer ce « meilleur ».

Par ailleurs, certaines actions comme l'accueil et l'animation de la vie étudiante sur Fontainebleau sont nommées à la marge du PADD, tout comme les questions d'énergie et de circulation.

M. RAYMOND estime curieux, en outre, de débattre du PADD, puis du Programme Local de l'Habitat (PLH) et enfin de l'aménagement du quartier du Bréau en trois délibérations distinctes. Cette manière de procéder manque de cohérence et de volonté affichée.

M. THOMA partage le constat que le PADD n'est pas satisfaisant, car il s'agit d'un document générique qui manque à la fois de souffle, de spécificité et d'unicité. Il est vide de choix. Or, les élus municipaux et communautaires devraient pouvoir faire des choix dès la rédaction du PADD et ne pas les remettre à plus tard. Pour autant, il est difficile de voter autrement que favorablement. M. THOMA considère que la rédaction du PADD revient à « dépenser de l'argent public pour pas grand-chose ».

M. VALLETOUX confirme que les élus bellifontains ont collectivement exprimé leur déception lors de la présentation du projet de PADD en Conseil communautaire, estimant qu'il pourrait s'appliquer à tous les territoires, car n'exprimant aucune priorité ni ambition propre à l'agglomération. Les remarques exprimées en Conseil communautaire ont toutefois été vaines, car le projet présenté ce soir n'a fait l'objet d'aucune évolution.

**M. VALLETOUX** regrette que le PADD ne soit absolument pas un texte de cadrage et d'orientations. Il reflète malheureusement le manque d'ambition actuel de l'Agglomération. Pour exemple, le texte ne dit absolument rien du virage spectaculaire que prend Fontainebleau et les communes voisines en matière d'enseignement supérieur. Le point positif est que le PADD n'exprimant rien de concret, les projets portés par les communes n'entreront pas en contradiction avec ses orientations. En effet, selon, **M. VALLETOUX**, le PADD manque cruellement d'ambition politique.

**M. RAYMOND** demande quel est l'échéancier du PADD. Selon lui, les élus, chacun dans leur domaine de compétences, pourraient apporter pour la rentrée des compléments sur de nombreux sujets, tels que l'enseignement supérieur, les énergies, les circulations, la protection du patrimoine, etc., afin de transmettre un PADD ainsi amendé au Conseil communautaire.

**Mme BOLLET** répond que le PADD doit effectivement être présenté en Conseil communautaire à l'automne, après avoir pris en compte les remontées de chaque commune. Ainsi, il est encore modifiable. Une fois le PLUi définitivement arrêté, le PADD deviendra opposable.

**Mme BOLGERT** souhaite rappeler le contexte du PADD, qui est un document effectivement extrêmement consensuel : il est issu d'un travail collectif. En effet, des groupes de travail ont été menés avec les représentants des 26 communes qui ont tenté de faire au mieux et d'être assez justes. Même s'il reste moyennement satisfaisant, il est important que le PADD reste un outil relativement large.

**M. LE MAIRE** s'enquiert d'autres éventuelles remarques.

**M. RAYMOND** entend de la retenue dans l'expression des élus de la collectivité, ainsi qu'un souhait d'amendement du PADD. Il insiste pour que certains sujets soient évoqués dans ce document, comme la politique en faveur des étudiants, des énergies ou des circulations douces.

**M. LE MAIRE** convient que le PADD est un « document-valise » regroupant l'ensemble des mots clés. Il est selon lui tout à fait possible d'apporter une contribution à l'échelle bellifontaine à l'élaboration du document qui sera soumis à la réflexion et au vote du Conseil communautaire à l'automne. Une proposition sera faite à la CAPF en ce sens.

En l'absence d'autre demande de prise de parole, **M. LE MAIRE** considère que le débat a eu lieu.

**M. LE MAIRE** cède la parole à **Mme BOLGERT**.

- **Avis de la commune sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – Approbation à la majorité (6 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS et 1 abstention : M. RAYMOND)**

Mme BOLGERT sollicite l'avis de la commune sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été élaboré pendant deux ans par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Chaque commune doit réaliser cet exercice de présentation du PLH en Conseil municipal pour avis. Une fois les avis des communes membres rendus, le PLH définitif pourra être soumis au vote du Conseil communautaire à l'automne.

Le PLH est un document stratégique de programmation qui définit, pour une période de six ans, les principes et les objectifs de la politique publique de l'habitat communautaire. Il vise à répondre aux besoins en logement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale dans un objectif de répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire. Il doit pouvoir être évalué.

Le PLH comprend un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions. Sont également annexées au PLH, pour chaque commune, des fiches communales spécifiques qui sont le fruit d'un travail collaboratif.

Mme BOLGERT indique que la Municipalité souhaite proposer un avis favorable sous réserve au projet de PLH 2024-2030.

La ville de Fontainebleau partage les objectifs généraux du PLH avec un choix de scénario de croissance douce permettant *a minima* à toutes les communes un maintien de sa population correspondant à une croissance démographique de 0,6 %/an. Fontainebleau souhaite revenir progressivement à son nombre d'équilibre d'habitants autour de 18 000. À ce titre, Fontainebleau assume son positionnement de ville-centre animée avec son rayonnement culturel et touristique, son attractivité commerciale, qui a besoin d'une certaine croissance pour vivre. Le PLH permet à Fontainebleau de répondre à ses obligations en termes d'accueil des gens du voyage et de création de logements sociaux afin que leur nombre augmente légèrement sur la commune, dans un souci d'équilibre. En effet, Fontainebleau souhaite proposer davantage de logements aux seniors, aux étudiants et aux jeunes familles avec des enfants. Elle souhaite également fluidifier le parc de logements en procédant à des cessions à des conditions avantageuses ou en proposant des baux réels solidaires à des prix inférieurs à ceux du marché. Ainsi, grâce aux dispositifs qui seront réglementés dans le PLUi à venir, Fontainebleau sera particulièrement vigilante à garantir la qualité de son urbanisation.

Pour ces raisons, il est demandé de prendre en compte les trois réserves suivantes :

- Une modification dans toutes les pièces constituant le PLH de la répartition de production de logements 2024-2030 entre les logements neufs à 600 et la remise sur le marché de logements vacants à 400 ;
- La suppression dans la fiche communale de la liste et de la cartographie obsolètes des projets fonciers (projet Héronnières) ;
- L'inscription dans le budget prévisionnel du PLH des coûts de réalisation des aires d'accueil des gens du voyage prévus financièrement, dont celle du cœur urbain sur le site dit « du bunker » dans la zone du Bréau (17 emplacements prévus). Ainsi, la Ville pourrait obtenir le soutien de la force publique lorsque les caravanes s'installent dans des lieux non autorisés.

Mme BOLGERT indique que ces points ont été évoqués à différentes reprises avec l'Agglomération et ont toutes les chances d'être acceptés.

M. LE MAIRE remercie Mme BOLGERT et s'enquiert des demandes de prise de parole.

M. THOMA comprend l'objectif politique du PLH, qui est de densifier le territoire avec la création de 1 970 logements, dont 1 000 logements sur Fontainebleau. Or, la position de son groupe n'est absolument pas de bétonner la Ville. Il cite pour exemple la résidence étudiante Lagorssé qui dénote dans le paysage bellifontain en termes de densité et de hauteur.

Il craint que les promoteurs continuent de mener des projets identiques afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH, même si le nombre de rénovations de logements vacants est plus important qu'initialement prévu (400). Actuellement, le nombre de logements vacants est de 1 300, dont plus de 400 depuis plus de deux ans. M. THOMA rappelle par ailleurs que la Ville n'a pas découvert le projet de PLH, qui a été porté par l'équipe municipale. En effet, il a été réalisé en concertation pendant trois ans avec l'ensemble des communes concernées. Les chiffres présentés dans les tableaux ont été validés à l'unanimité par le Bureau des maires de l'agglomération. L'annonce de 1 000 logements annoncés ne lui convient pas et ne lui semble pas raisonnable. M. THOMA craint en effet qu'avec un PLH qui a des objectifs de logement aussi ambitieux, les règles du PLUi devront être suffisamment permissives pour permettre l'atteinte de ces objectifs de logement. Il rappelle que depuis 2016, 700 logements ont été produits sur Fontainebleau, soit 10 % du parc.

M. THOMA fait observer que la prochaine délibération sur le quartier du Bréau est sans lien avec le PLH. Par ailleurs, M. THOMA rappelle que la convention signée en février 2022 avec l'État et les Foyers de Seine-et-Marne prévoyait 675 logements sociaux nouveaux entre 2024 et 2025, soit au-delà des objectifs fixés par le PLH tels que décrits.

De fait, la politique urbanistique est totalement illisible et trop permissive. À court terme, il semble que la Municipalité n'a pas la volonté politique d'inverser le mouvement. Le PLH semble pousser les communes à créer davantage de logements.

Enfin, M. THOMA considère que le PLH est en contradiction totale avec le discours prôné par la Municipalité.

M. VALLETOUX est d'avis que M. THOMA mélange plusieurs éléments et voit de l'incohérence là où il y a, au contraire, une très forte cohérence.

S'agissant de la rénovation de logements, il rappelle que la Communauté d'agglomération est compétente sur la politique du logement. Le bilan de la CAPF en matière de rénovation de logements est effectivement proche de zéro. Il a fallu que l'État insiste avec l'aide du Préfet pour faire comprendre à la CAPF qu'il était de sa compétence de mener des actions fortes de rénovation des logements. À partir de 2024, avec son PLH, elle devra engager une politique volontariste de reconquête des logements vacants et insalubres.

M. VALLETOUX fait observer que les chiffres annoncés dans le projet de PLH sont cohérents avec le PLH précédemment voté en 2016 par la précédente intercommunalité. La modération dans l'effort de logements reste en outre identique.

Le PLH est également cohérent avec la convention signée avec les Foyers de Seine-et-Marne, avec la volonté de rénover ou de construire un certain nombre de logements sociaux (600 sur 1 000). M. VALLETOUX ajoute que le périmètre du Bréau (anciens hangars militaires) sera urbanisé avec modération, en intégrant des logements de manière équilibrée avec la volonté de préserver les espaces verts et d'offrir différents équipements. Le projet n'est pas comparable avec ceux menés par la ville voisine d'Avon qui densifie davantage et ne dispose d'aucun mètre carré de libre.

En conclusion, M. VALLETOUX considère que le PLH correspond parfaitement à l'ambition mesurée et assumée de la Ville en matière de production de logement et d'accueil de nouveaux habitants. À noter en effet que sur les 1 000 logements annoncés, seuls 600 logements neufs seront construits et 400 logements seront rénovés si la Communauté d'agglomération exerce enfin la compétence qui lui a été transférée.

Pour M. LE MAIRE, il faut effectivement arrêter de mélanger tous les sujets et tous les chiffres. La répartition des 1 000 logements est différente du premier projet, en faisant porter l'effort de rénovation à 400 logements, car les règles de location vont changer. En effet, pour mettre sur le marché un logement en location, il devra répondre à de nouvelles normes en matière d'isolation et de performance énergétique. S'agissant des constructions et des projets – tels que le quartier du Bréau – ils seront accompagnés, afin de répondre aux besoins des

**Bellifontains. Ne pas construire des logements accessibles aux jeunes ménages, c'est ne pas être au rendez-vous de ce que demandent déjà les habitants, affirme M. LE MAIRE. Des mesures ont d'ores et déjà été prises afin que ces projets soient mieux insérés dans le paysage et que les ambitions architecturales soient revues à la baisse. M. LE MAIRE en propose la preuve par les actes.**

**M. LE MAIRE s'enquiert de nouvelles demandes de prise de parole.**

**Mme BOLGERT souhaite revenir sur le sujet du logement social auquel M. THOMA est également sensible. Elle se dit fière de travailler avec les Foyers de Seine-et-Marne (FSM) dans le cadre de la convention précitée, qui a sans doute été mal comprise. En effet, cette convention engage FSM autant que la Ville et l'État à proposer des logements sociaux, mixtes et de qualité énergétique et spatiale. La densification reste mesurée et choisie pour répondre aux besoins de 70 % de la population qui est éligible au logement social.**

**M. RAYMOND comprend que les règles ont changé s'agissant du parc locatif, pour devenir plus strictes. De nombreux propriétaires bailleurs en seront exclus, car ils n'auront pas les moyens de rénover leur logement afin de répondre aux critères exigés. La somme sera colossale, selon M. RAYMOND et doit figurer dans le document. S'ils ne sont pas aidés, les logements resteront vacants ou seront vendus. Pour M. RAYMOND, il est temps d'annoncer des montants d'aide derrière le nombre de logements vacants.**

**Enfin, M. RAYMOND précise qu'il s'abstiendra de voter le PLH en raison de la création d'une aire pour les gens du voyage. En revanche, il formule la même demande : que la construction de cette aire soit chiffrée.**

**M. LE MAIRE se dit gêné d'entendre des propos qui sont assénés comme étant des vérités incontestables. Force est de constater que la société a basculé dans un nouveau monde. La rénovation est aujourd'hui un réel sujet de stratégie en matière de logements au niveau national. Il est faux de dire qu'aucun moyen financier ne sera accordé aux bailleurs afin de mettre leur logement aux normes dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire. Pour M. LE MAIRE, il est gratuit de « tirer à boulets rouges » sur le sujet de la rénovation, en affirmant que l'objectif n'est pas réalisable. Dans la mesure où le chiffre annoncé (400 rénovations) ne serait pas atteint, ce n'est pas pour autant que 1 000 logements neufs seront construits. Aussi, il demande aux élus de la minorité de ne pas faire dire autre chose aux chiffres qui sont présentés.**

**M. LE MAIRE remercie les élus de la minorité pour leur soutien sur le sujet épineux du « bunker » qui est étudié par l'Agglomération depuis de nombreuses années et validé par la Préfecture. Force est de constater que plus de 200 caravanes vivent dans des conditions d'hygiène déplorables. La Municipalité doit saisir le sujet de manière responsable et proposer 17 emplacements aux gens du voyage. Pour rappel, le « bunker » est entouré d'un espace boisé classé et doit être instruit. Les villes voisines tout comme Fontainebleau subissent la situation et la Communauté d'agglomération doit se mettre à niveau.**

**M. THOMA partage le fait qu'il est préférable de construire 17 emplacements légaux de stationnement plutôt que de subir 200 caravanes installées de manière illégale. Il se satisfait que Fontainebleau se mette enfin en conformité. En revanche, il espère que, sur le sujet, l'alignement sera total avec la ville d'Avon, également concernée par la même obligation, dans un souci de mutualisation.**

**Enfin, M. THOMA sait entendre les critiques, mais ne partage pas l'accusation d'incohérence qui lui a été adressée. Il répète que la convention avec FSM prévoit bien une production de 675 nouveaux logements FSM supplémentaires, soit un chiffre supérieur à celui annoncé dans**

le PLH. Sur la question de la vacance, il regrette que M. VALLETOUX ait oublié de mentionner la période avant 2017 au cours de laquelle il était président de la Communauté de communes. Le précédent PLH, quant à lui, n'a jamais été voté. M. THOMA affirme qu'au cours de ces quinze dernières années, aucune rénovation de logement vacant n'a été réalisée. M. THOMA rappelle qu'il est prévu sur l'ensemble du territoire de l'agglomération 386 rénovations qui concernent les 26 communes. Il comprend que la Ville souhaite doubler cet objectif de rénovation, avec 1,7 million d'euros mentionnés dans le PLH, soit environ 5 000 euros par logement rénové.

L'analyse de M. THOMA est que la Ville essaie de rééquilibrer le curseur avec plus de rénovations de logements vacants et moins de logements neufs. Pour autant, la ligne directrice reste la même et revient à bétonner davantage. Il cite l'exemple d'un projet Place du jet d'eau qui, pour être rénové, a subi une surélévation du bâtiment afin d'offrir davantage de logements.

M. LE MAIRE espère que la Place du jet d'eau retrouvera son esthétique prochainement. Pour autant, il ne souhaite pas refaire le débat sur les chiffres. La Municipalité demande un rééquilibrage de la charge à l'échelle du PLH, grâce aux FSM, au projet du Bréau, etc. Une nouvelle fois, les projets urbains doivent être abordés avec sérénité tout en traçant un cap ambitieux.

S'agissant du « bunker », M. LE MAIRE considère que la logique territoriale n'est pas à géométrie variable : on ne peut pas, selon ses termes, « être un seul et même territoire quand cela nous arrange, et mettre une ligne de démarcation entre Fontainebleau et Avon quand cela nous dérange ». Ce n'est pas parce que Fontainebleau est proche d'Avon qu'elle doit lui demander la permission sur tous les projets qui la concernent. Avon devant également assumer son obligation légale d'accueillir les gens du voyage, Fontainebleau lui propose de saisir l'opportunité d'utiliser le même terrain. M. LE MAIRE croit savoir que le Conseil municipal d'Avon s'est exprimé sur le sujet. Aussi, il demande de ne pas opposer les deux villes par opportunité.

Mme MALVEZIN considère que la ville de Fontainebleau est attractive tout en répondant à une nouvelle sociologie de l'habitat : accueil d'étudiants, de familles monoparentales, etc. La Ville a déjà connu 18 000 habitants et il ne faut pas avoir peur de voir sa population augmenter à nouveau légèrement. Mme MALVEZIN se réjouit de l'ambition de rénovation du parc existant et de réduction de l'empreinte carbone. Elle ne partage pas le pessimisme de M. RAYMOND sur la capacité des propriétaires à être accompagnés pour rénover leur logement. Elle est certaine que les bailleurs profiteront de l'occasion pour effectuer ces rénovations et répondre ainsi à leur obligation légale.

*Il est à noter le départ de M. VALLETOUX.*

M. LE MAIRE propose à présent de passer au vote.

- **Aménagement du quartier du Bréau – Approbation à l'unanimité (6 abstentions : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS)**

M. LE MAIRE propose à l'Assemblée de poser quelques jalons sur le sujet de l'aménagement du quartier du Bréau afin d'être en cohérence avec les attendus, alors que la parcelle propriété de la CAPF en est au stade des démarches.

Il tient en premier lieu à remercier les élus pour leur contribution et pour les débats qui ont eu lieu.



**Le texte proposé ce soir sous forme de délibération retrace la vision d'un quartier exemplaire, et non d'un terrain de jeu pour les promoteurs qui ne serait que béton, quartier qui saura relever les défis environnementaux et climatiques de demain.**

**M. LE MAIRE rappelle que les experts ont annoncé que les températures à Fontainebleau seront dans les prochaines années celles de Séville en Espagne. Pour ces raisons, les choix d'intégration et d'aménagement doivent être réfléchis selon ces critères.**

**La Ville souhaite que le quartier du Bréau à Fontainebleau soit exemplaire, intégré et parfaitement homogène avec la ville d'Avon. Il pose des questions fortes sur les enjeux d'approvisionnement énergétique et de transport public. Il propose une vraie réflexion sur l'intégration du quartier en centre-ville, qui soit équilibré. Les 9 hectares du Bréau devront être consacrés à de l'activité économique, des équipements publics, des stationnements, des commerces de proximité, des entreprises, des équipements sportifs en fonction de besoins clairement exprimés. Il propose également de réserver une part importante à la nature et à la préservation des espaces verts.**

**En quelques mots, M. LE MAIRE souhaite que tous soient fiers dans quelques années de dire qu'ils ont contribué à la réflexion et à la réalisation du quartier du Bréau. La délibération est donc un acte symbolique que M. LE MAIRE propose de transmettre à la CAPF. Il espère une forme de cohésion sur ce dossier.**

**M. LE MAIRE ouvre le débat.**

**M. RAYMOND revient sur les trois délibérations soumises au vote du Conseil municipal de ce soir, qui traitent de l'urbanisme de trois manières différentes. Il trouve cela gênant. Il regrette également que le Bréau ne soit pas pris dans sa globalité. En effet, la délibération ne concerne que la zone propriété de la CAPF. Enfin, il considère que la politique affichée est insuffisamment volontariste. Certains éléments concernant les énergies nouvelles, les liaisons douces ou la collecte des déchets devraient figurer dans le projet, et être chiffrés pour que chacun puisse en estimer la dépense.**

**Enfin, M. RAYMOND est favorable au fait d'associer la ville d'Avon au projet, afin d'être plus fort face à la CAPF.**

**M. LE MAIRE rappelle que la délibération exprime une intention et pose les bases de la vision que Fontainebleau souhaite porter à l'échelle de l'Agglomération qui est propriétaire des terrains. C'est la raison pour laquelle il propose un exercice de définition des attendus qui seront proposés à la CAPF. Il ne s'agit en aucun cas d'un exercice contraint d'un PADD ou d'un PLH qui sont des outils juridiques. La démarche est totalement différente.**

**M. LE MAIRE ajoute que le quartier du Bréau n'est pas un secteur en friche. Il accueille déjà de nombreux habitants. Il est proposé à la ville d'Avon d'y être associée en réalisant le même exercice auprès de la CAPF.**

**M. THOMA remercie la Majorité pour le ton de l'échange en commission. Il aurait souhaité que le texte fasse l'objet d'allers et retours au lieu d'être présenté en l'état le soir du Conseil municipal. En effet, la structure du texte ne lui semble plus équilibrée : les priorités affichées ne reflètent pas les propos liminaires. Le texte est à la fois trop vague pour être opérationnel et trop précis pour être pris en compte (la géothermie est par exemple citée, tout comme le city stade). Pour M. THOMA, le texte n'est pas abouti et aurait mérité davantage de temps pour être amendé.**

**M. THOMA revient sur la propriété de l'Agglomération dans l'environnement adjacent, c'est-à-dire le bassin de vie de ces terrains : le terrain des Subsistances, le complexe de la halle de**

Villars, les Archives nationales, les Heronnères, etc. Il a l'impression que la vision n'est plus celle portée précédemment par M. VALLETOUX, notamment s'agissant du terrain des Subsistances. Par ailleurs, elle n'est pas conforme aux objectifs du PLH. M. THOMA considère qu'il faut se donner tous les outils juridiques et politiques pour arrêter de bétonner, alors que la note prévoit des logements sur ces terrains.

M. THOMA ajoute que si le projet des Subsistances est réalisé, il représenterait 511 logements en plus des 300 existants, soit un total selon lui amplement suffisant de 800 logements sur la zone. Dans ces cas, le reste du quartier peut être consacré à d'autres équipements et activités.

M. LE MAIRE propose d'attendre le jugement de l'instance qui est en train de juger le permis de construire.

M. THOMA insiste pour connaître la position de M. LE MAIRE.

M. LE MAIRE répond que le projet se fera si l'instance valide le permis de construire. Si tel n'est pas le cas, le projet sera rediscuté. Il rappelle que le texte n'est pas un document d'urbanisme, mais une proposition qui fixe des intentions. La commission spéciale Urbanisme a proposé que le sujet du développement économique passe en numéro 1. Il cite pour exemple le parking en silo qui pourra être modifié à l'avenir si les usages changent. La salle polyvalente est également modulable.

M. LE MAIRE répète que cette proposition d'intentions sera transmise à la CAPF qui en rédigera le cahier des charges. Il trouverait dommage de ne pas porter le texte d'une seule voix.

M. THOMA explique que son groupe s'abstiendra afin de tenir compte des évolutions positives. En revanche, il invite la CAPF à demander à ce que la nouvelle étude prenne en compte la conditionnalité des projets immobiliers en cours d'instruction et sous contentieux.

M. LE MAIRE propose de passer au vote.

- **Remboursements exceptionnels des frais de stationnement d'un véhicule – Approbation à l'unanimité**

M. FLINÉ demande au Conseil municipal d'approuver le remboursement de trois frais de stationnement à la suite d'une erreur technique et deux erreurs d'inattention d'automobilistes.

En l'absence de question, la délibération est soumise au vote.

- **Règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales :**
  - **Abrogation à compter du 4 septembre 2023 de la délibération n°22/58 du 30 mai 2022 relative à l'approbation du règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales**
  - **Approbation du nouveau règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales à compter du 4 septembre 2023 – Approbation à l'unanimité**

Mme CLER explique qu'il est demandé au Conseil municipal d'abroger, à compter du 4 septembre 2023, la délibération du 30 mai 2022 relative à l'approbation du règlement intérieur des activités périscolaires, extrascolaires, sportives et jeunesse municipales.

Les principaux changements concernent notamment :

- Le rajout de la mention de la navette transport pour le centre de loisirs en période de vacances scolaires ;
- La nouvelle offre Jeunesse sur la période des vacances scolaires ;
- Les nouvelles modalités d'inscription à l'école multisports pour les élèves de Petite section ;
- Le principe d'un cours d'essai pour l'école multisports ;
- Les ajustements de créneaux de l'école multisports ;
- Les modalités de prise en compte d'un nouveau quotient en cours d'année civile.

En l'absence de question, la délibération est soumise au vote.

- **Attribution de subventions aux écoles primaires publiques bellifontaines dans le cadre des parcours culturels – Solde 2023 de l'année scolaire 2023/2023 et acompte 2023 de l'année scolaire 2023/2024 - Approbation à l'unanimité**

Mme CLER rappelle que la Ville participe depuis plusieurs années au financement des parcours culturels à hauteur de 12 euros par élève. Cette somme est versée aux écoles en deux temps : un acompte en début d'année et un solde en fin d'année scolaire. Les montants affichés par école ont été calculés en fonction des effectifs scolaires au 1<sup>er</sup> janvier.

En l'absence de question, la délibération est soumise au vote.

- **Tarifification périscolaire, extrascolaire, sportive et jeunesse :**
  - **Abrogation de la délibération N°18/73 du 13 juin 2018**
  - **Approbation des nouveaux quotients familiaux à compter de l'année scolaire 2023/2024 - Approbation à l'unanimité**

Mme CLER explique qu'après étude des différentes tranches, il s'avère que la répartition actuelle des familles par tranche n'est plus homogène. Il convient donc de créer de nouvelles tranches de quotient familial avec de nouvelles bornes afin de rétablir une progressivité. Il s'agit notamment de diviser la dernière tranche (H) en quatre, afin de proposer des tranches allant de A à K comme détaillé dans la note de présentation. En effet, la tranche H concerne 37 % des familles pour la restaurant scolaire.

M. THOMA comprend que la tranche K concernerait 31,03 % des familles.

Mme CLER répond que sur la tranche la plus haute le coefficient est extrêmement élevé à cette période de l'année, car les familles n'ont pas toutes déclaré leurs revenus, certaines par choix, d'autres par oubli. Ce taux sera réajusté en fonction de leur réponse au cours de l'été.

M. LE MAIRE rappelle que la Municipalité s'était engagée à recontacter les familles au mois de juillet, une fois la délibération votée en Conseil municipal. Une partie de l'impact de la hausse des tarifs sera lissée sur les plus hautes tranches. Quant à la Ville, elle porte un budget supplémentaire pour assumer le marché de restauration scolaire à hauteur de 350 000 euros.

En l'absence de question, M. LE MAIRE soumet la délibération au vote.

- **Convention de partenariat dans le cadre de l'événement d'accueil étudiant « Bienvenue à Fontainebleau » édition 2023 - Approbation à l'unanimité**

Mme CLER précise que l'événement sera organisé le 23 septembre prochain en deux temps : un temps d'échange dans l'école et une soirée étudiante dans le gymnase Lagorsse. Pour rappel, le même événement avait été organisé en 2022. Mme CLER rappelle que de nombreuses associations étudiantes sont présentes sur le territoire et sont des acteurs clés en matière d'accueil des jeunes étudiants. Cette année, l'événement est confié à l'association Soligreen.

La convention de partenariat définit les obligations de l'association et de la Municipalité, ainsi que les contreparties attendues.

En l'absence de question, M. LE MAIRE soumet la délibération au vote.

- **Saison culturelle et artistique 2023-2024- Programmation artistique, actions culturelles et festivités de l'ouverture de saison du Théâtre municipal - Approbation à l'unanimité**

Mme REYNAUD explique que la saison culturelle et artistique 2023-2024 offrira une programmation touchant différents publics (42 spectacles et 53 représentations), à la fois au sein du Théâtre municipal et hors les murs dans les différents espaces publics de la Ville. Les spectacles pour la jeunesse sont au nombre de 8. Des actions de médiation et d'éducation artistique et culturelle seront également organisées.

Il est à noter que les *Cabarets Curieux*, en partenariat avec les acteurs culturels du territoire, seront relancés en même temps que la réouverture du bar pour lequel un nouveau mobilier a été acheté. Il sera réservé aux besoins du théâtre.

Une manifestation littéraire d'envergure, *Les Langagières*, en partenariat avec le Printemps des Poètes et en collaboration avec la médiathèque, sera également relancée.

Par ailleurs, un week-end danse sera à nouveau organisé.

Enfin, les écoles d'art américaines organiseront un concert au théâtre que la Ville souhaite pérenniser.

Mme REYNAUD annonce quelques noms d'artistes ou d'orchestres participant à cette saison culturelle et artistique : François MOREL, l'Orchestre national d'Île-de-France, Chimène BADI, etc.

Mme REYNAUD ajoute qu'une personne a été recrutée en septembre dernier pour la mise en place des actions culturelles, notamment en direction des jeunes. Elle cite notamment « Ma journée au Théâtre », proposée aux primaires et collèges.

Enfin, les BIP (brigades d'intervention poétique) comme les BAC (Brigades d'action culturelle) continueront de se déplacer dans les établissements scolaires, les EHPAD et à l'hôpital.

Mme REYNAUD précise que la Ville peut compter sur le soutien de ses partenaires que sont la Région, le Département et la DRAC.

Aussi, il est demandé au Conseil municipal :

- D'adopter la programmation de la saison culturelle et artistique 2023-2024 qui se déroulera principalement au Théâtre municipal et dans d'autres lieux des différents quartiers de la Ville de Fontainebleau,
- D'adopter le programme des actions culturelles se rattachant à ladite programmation,
- D'approuver l'accueil de deux compagnies professionnelles en résidence de création artistique sur le mois de septembre 2023 (Louis BERTIGNAC) et février 2024 (compagnie israélienne LEV). Cette résidence sera accompagnée de médiation culturelle par des répétitions ouvertes et qui donnera lieu à deux représentations sur la saison culturelle.
- D'approuver la création d'abonnements de 3, 5 et 10 places,
- D'approuver la création d'un abonnement 19/26 ans pour l'achat de trois places,
- D'approuver la création d'une carte « Adhérent TMF » (Théâtre Municipal de Fontainebleau), anciennement carte PASS,
- D'approuver la création d'une carte « Adhérent Duo »,
- D'autoriser le paiement des places de spectacle et des médiations culturelles par le Pass Culture à partir de la rentrée 2023,

- De préciser que les coûts des spectacles et des actions culturelles sont prévus au budget du Théâtre 2023, et seront inscrits au budget du Théâtre 2024.

Mme HIMO-MALRIC aimerait des précisions sur les dates des divers événements.

Mme REYNAUD explique que la plaquette est quasiment finalisée et pourra être adressée prochainement.

En l'absence d'autre question, M. LE MAIRE soumet la délibération au vote.

- **Partenariat entre la Ville de Fontainebleau et l'Office National des Forêts – Approbation de la convention relative à l'organisation du Festival « Branche & Ciné » – Édition 2023 du 29 juin au 8 juillet 2023 - Approbation à l'unanimité**

Mme MAGGIORI rappelle que la Ville de Fontainebleau est le partenaire financier de l'Office National des Forêts (ONF) depuis l'édition 2019 du festival *Branche & Ciné*, le premier festival gratuit lancé en 2018 et dédié aux univers de la forêt.

Ce dernier a notamment pour vocation de proposer une nouvelle lecture de la forêt et la nature, à travers des œuvres cinématographiques.

L'édition 2023 du festival se déroulera du 29 juin au 8 juillet sur plusieurs territoires forestiers de la direction territoriale Seine-Nord, en Île-de-France et en Normandie. Il aura pour thème « perché dans les arbres » avec, au programme, une projection du film *Mud, sur les rives du Mississippi*, de Jeff Nichols, organisée à l'Hippodrome de la Solle, le vendredi 7 juillet 2023, à 22 heures 15.

La convention de partenariat précise que la Ville s'engage à soutenir cet événement à hauteur de 5 000 euros. En contrepartie, l'ONF s'engage à apposer le logo de la Ville de Fontainebleau sur les outils de communication réalisés dans le cadre de ce festival.

En l'absence de question, M. LE MAIRE propose de passer au vote.

**Questions orales**

En l'absence de question orale et l'ordre du jour étant épuisé, M. LE MAIRE souhaite à tous de bonnes vacances et lève la séance.

*La date du prochain Conseil municipal a été fixée au 25 septembre 2023.*

Le Maire,



Julien GONDARD

La secrétaire de séance,

Mme Hélène MAGGIORI

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique,  
en salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	26
Contre	5

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet** : Approbation du budget supplémentaire 2023 – Budget Principal de la Ville

**- Majorité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et particulièrement ses articles L. 2312-1 à  
L. 2312-4 précisant, notamment, que « les crédits sont votés par chapitre et, si le Conseil  
municipal, en décide ainsi, par article »,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M14, et, notamment, le volume 1 – tome II,

Vu la délibération N°23/03 du conseil municipal du 13 février 2023 prenant acte de la tenue d'un Débat d'Orientations Budgétaires pour la préparation des budgets primitifs 2023 du budget principal de la Ville et du budget annexe du Théâtre Municipal,

Vu la délibération N°23/23 du conseil municipal du 03 avril 2023 approuvant le budget primitif du budget principal de la Ville,

Vu la délibération N°23/44 du conseil municipal du 15 mai 2023 relative à l'affectation des résultats de l'exercice 2022 du budget principal de la Ville,

Considérant l'avis de la Commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, M. ROUSSEL,

**Après en avoir délibéré, à la majorité  
(5 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. JULIEN, M. LECERF,  
Mme DUPUIS),**

**ADOpte le budget supplémentaire du budget principal de la Ville, pour l'exercice 2023, par chapitre, selon les tableaux et le document budgétaire ci-joints :**

<b>SECTION FONCTIONNEMENT</b>		
<b>Chapitre</b>	<b>Libellé</b>	<b>BS 2023</b>
011	CHARGES A CARACTERE GENERAL	466 194,15
012	CHARGES DE PERSONNEL ET FRAIS ASSIMILES	
014	ATTENUATIONS DE PRODUITS	-70 000,00
022	DEPENSES IMPREVUES	
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	
66	CHARGES FINANCIERES	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	27 000,00
68	PROVISION POUR RISQUE	
	<b>Total Dépenses réelles de fonctionnement</b>	<b>423 194,15</b>
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	130 000,00
042	OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS	
	<b>DEPENSES TOTALES</b>	<b>553 194,15</b>
002	RESULTAT REPORTE DE FONCTIONNEMENT	423 194,15
013	ATTENUATIONS DE CHARGES	
70	PRODUITS DE SERVICES, DU DOMAINE & VENTES	
73	IMPOTS ET TAXES	50 000,00
74	DOTATIONS ET PARTICIPATIONS	80 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	
	<b>Total Recettes réelles de fonctionnement</b>	<b>553 194,15</b>
042	OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS	
	<b>RECETTES TOTALES</b>	<b>553 194,15</b>



<b>SECTION D'INVESTISSEMENT</b>				
Chapitre	Libellé	REPORT 2022>2023	BS 2023	TOTAL BS+REPORTS
001	RESULTAT REPORTE D'INVESTISSEMENT		3 092 818,23	3 092 818,23
10	DOTATIONS, FONDS DIVERS ET RESERVES			0,00
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILES	701,92		701,92
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	247 582,10	99 800,00	347 382,10
204	SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT VERSEES			0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 750 608,54	44 074,16	2 794 682,70
23	IMMOBILISATIONS EN COURS	279 834,78	186 125,84	465 960,62
	<b>Total Dépenses réelles d'investissement</b>	<b>3 278 727,34</b>	<b>3 422 818,23</b>	<b>6 701 545,57</b>
040	OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS			0,00
041	OPERATIONS PATRIMONIALES			0,00
	<b>DEPENSES TOTALES</b>	<b>3 278 727,34</b>	<b>3 422 818,23</b>	<b>6 701 545,57</b>
10	DOTATIONS, FONDS DIVERS ET RESERVES			0,00
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES	1 304 263,37	200 000,00	1 504 263,37
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILES			0,00
27	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES			0,00
165	DEPOTS ET CAUTIONNEMENT VERSES			0,00
1068	EXCEDENTS FONCTIONNEMENT		5 067 282,20	5 067 282,20
	<b>Total Recettes réelles d'investissement</b>	<b>1 304 263,37</b>	<b>5 267 282,20</b>	<b>6 571 545,57</b>
040	OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE			0,00
041	OPERATIONS PATRIMONIALES			0,00
021	VIREMENT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT		130 000,00	130 000,00
	<b>RECETTES TOTALES</b>	<b>1 304 263,37</b>	<b>5 397 282,20</b>	<b>6 701 545,57</b>

PRECISE qu'il s'équilibre en recettes et en dépenses à 7 254 739,72 € en mouvements budgétaires.

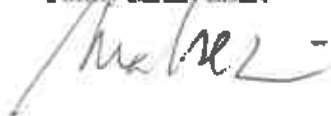
Il se décompose en deux sections :

- La section de fonctionnement : 553 194,15 €
- La section d'investissement : 6 701 745,57 €

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-



## REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE dont la population est de 3500 habitants et plus - Ville de  
Fontainebleau (1)**

**AGREGE AU BUDGET PRINCIPAL DE (2)**

Numéro SIRET : 21770186100015

POSTE COMPTABLE : FONTAINEBLEAU AVON

**M. 14**

**Budget supplémentaire (3)**

**Voté par nature**

**BUDGET : BUDGET PRINCIPAL VILLE (4)**

**ANNEE 2023**

(1) Indiquer la nature juridique et le nom de la collectivité ou de l'établissement (commune, CCAS, EPCI, syndicat mixte, etc).

(2) A renseigner uniquement pour les budgets annexes.

(3) Préciser s'il s'agit du budget supplémentaire ou d'une décision modificative.

(4) Indiquer le budget concerné : budget principal ou libellé du budget annexe.

## Sommaire

<b>I - Informations générales (6)</b>	
A - Informations statistiques, fiscales et financières	4
B - Modalités de vote du budget	5
<b>II - Présentation générale du budget</b>	
A1 - Vue d'ensemble - Sections	6
A2 - Vue d'ensemble - Section de fonctionnement - Chapitres	7
A3 - Vue d'ensemble - Section d'investissement - Chapitres	9
B1 - Balance générale du budget - Dépenses	11
B2 - Balance générale du budget - Recettes	13
<b>III - Vote du budget</b>	
A1 - Section de fonctionnement - Détail des dépenses	15
A2 - Section de fonctionnement - Détail des recettes	18
B1 - Section d'investissement - Détail des dépenses	20
B2 - Section d'investissement - Détail des recettes	22
B3 - Opérations d'équipement - Détail des chapitres et articles	24
<b>IV - Annexes (7)</b>	
<b>A - Eléments du bilan</b>	
A1 - Présentation croisée par fonction (1)	25
A1.1 - Présentation croisée par fonction - Détail fonctionnement	29
A1.2 - Présentation croisée par fonction - Détail investissement	48
A2.1 - Etat de la dette - Détail des crédits de trésorerie	78
A2.2 - Etat de la dette - Répartition par nature de dette	79
A2.3 - Etat de la dette - Répartition des emprunts par structure de taux	84
A2.4 - Etat de la dette - Typologie de la répartition de l'encours	85
A2.5 - Etat de la dette - Détail des opérations de couverture	86
A2.6 - Etat de la dette - Dette pour financer l'emprunt d'un autre organisme	88
A2.7 - Etat de la dette - Autres dettes	89
A3 - Méthodes utilisées pour les amortissements	90
A4 - Etat des provisions	91
A5 - Etalement des provisions	92
A6.1 - Equilibre des opérations financières - Dépenses	93
A6.2 - Equilibre des opérations financières - Recettes	94
A7.1.1 - Etats des dépenses et recettes des services d'eau et d'assainissement - Fonctionnement (2)	Sans Objet
A7.1.2 - Etats des dépenses et recettes des services d'eau et d'assainissement - Investissement (2)	Sans Objet
A7.2.1 - Etats de la répartition de la TEOM - Fonctionnement (3)	Sans Objet
A7.2.2 - Etats de la répartition de la TEOM - Investissement (3)	Sans Objet
A8 - Etat des charges transférées	96
A9 - Détail des opérations pour le compte de tiers	97
<b>B - Engagements hors bilan</b>	
B1.1 - Etat des emprunts garantis par la commune ou l'établissement (4)	98
B1.2 - Calcul du ratio d'endettement relatif aux garanties d'emprunt	99
B1.3 - Etat des contrats de crédit-bail	Sans Objet
B1.4 - Etat des contrats de partenariat public-privé	Sans Objet
B1.5 - Etat des autres engagements donnés	Sans Objet
B1.6 - Etat des engagements reçus	Sans Objet
B1.7 - Subventions versées dans le cadre du vote du budget (5)	100
B2.1 - Etat des autorisations de programme et des crédits de paiement afférents	101
B2.2 - Etat des autorisations d'engagement et des crédits de paiement afférents	Sans Objet
B3 - Emploi des recettes grevées d'une affectation spéciale	Sans Objet
<b>C - Autres éléments d'informations</b>	
C1 - Etat du personnel	102
C2 - Liste des organismes dans lesquels a été pris un engagement financier (4)	109
C3.1 - Liste des organismes de regroupement auxquels adhère la commune ou l'établissement	110
C3.2 - Liste des établissements publics créés	111
C3.3 - Liste des services individualisés dans un budget annexe	112
C3.4 - Liste des services assujettis à la TVA et non érigés en budget annexe	113
<b>D - Décision en matière de taux de contributions directes - Arrêté et signatures</b>	
D1 - Décision en matière de taux de contributions directes	114

## D2 - Arrêté et signatures

115

(1) Cette présentation est obligatoire pour les communes de 3 500 habitants et plus (art. L. 2312-3 du CGCT), les groupements comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus (art. R. 5211-14 du CGCT) et leurs établissements publics. Elle n'a cependant pas à être produite par les services et activité unique érigés en établissement public ou budget annexe. Les autres communes et établissements peuvent les présenter de manière facultative.

(2) Cet état ne peut être produit que par les communes dont la population est inférieure à 500 habitants et qui gèrent les services de distribution de l'eau potable et d'assainissement sous forme de régie simple sans budget annexe (art. L. 2221-11 du CGCT).

(3) Cet état est obligatoirement produit par les communes et groupements de communes de 10 000 habitants et plus ayant institué la TEOM et assurant au moins la collecte des déchets ménagers (art. L. 2313-1 du CGCT).

(4) Ces états ne sont obligatoires que pour les communes de 3 500 habitants et plus (art. L. 2313-1 du CGCT), les groupements comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus (art. L. 5211-36 du CGCT, art. L. 5711-1 du CGCT) et leurs établissements publics.

(5) Si la commune ou l'établissement décide d'attribuer des subventions dans le cadre du budget dans les conditions décrites à l'article L. 2311-7 du CGCT.

(6) Les associations syndicales autorisées doivent utiliser leur état particulier « Informations générales » annexé à l'arrêté n° NOR : INTB1237402A, relatif au cadre budgétaire et comptable applicable aux associations syndicales autorisées.

(7) Les associations syndicales autorisées remplissent et joignent uniquement les états qui les concernent au titre de l'exercice et au titre du détail des comptes de bilan.

Préciser, pour chaque annexe, si l'état est sans objet le cas échéant.

<b>Code INSEE</b> 77186	<b>Ville de Fontainebleau</b> <b>BUDGET PRINCIPAL VILLE</b>	<b>BS</b> <b>2023</b>
----------------------------	--	--------------------------

<b>I – INFORMATIONS GENERALES</b>	<b>I</b>
<b>INFORMATIONS STATISTIQUES, FISCALES ET FINANCIERES</b>	<b>A</b>

<b>Informations statistiques</b>	<b>Valeurs</b>
Population totale (colonne h du recensement INSEE) :	16368
Nombre de résidences secondaires (article R. 2313-1 <i>in fine</i> ) :	411
Nom de l'EPCI à fiscalité propre auquel la commune adhère :	

<b>Potentiel fiscal et financier (1)</b>		<b>Valeurs par hab.</b> <b>(population DGF)</b>	<b>Moyennes nationales du</b> <b>potentiel financier par</b> <b>habitants de la strate</b>
<b>Fiscal</b>	<b>Financier</b>		
15512951	18458398	1114.91	1195.27

<b>Informations financières – ratios (2)</b>		<b>Valeurs</b>	<b>Moyennes nationales de</b> <b>la strate (3)</b>
1	Dépenses réelles de fonctionnement/population	1537.55	1213.00
2	Produit des impositions directes/population	753.37	563.00
3	Recettes réelles de fonctionnement/population	1597.69	1354.00
4	Dépenses d'équipement brut/population	537.67	376.00
5	Encours de dette/population	1261.01	850.00
6	DGF/population	213.90	177.00
7	Dépenses de personnel/dépenses réelles de fonctionnement (2)	52.17%	59.18
8	Dépenses de fonct. et remb. dette en capital/recettes réelles de fonct. (2)	104.27	91.56
9	Dépenses d'équipement brut/recettes réelles de fonctionnement (2)	33.65%	28.85
10	Encours de la dette/recettes réelles de fonctionnement (2)	79.73%	69.90

Dans l'ensemble des tableaux, les cases grisées ne doivent pas être remplies.

(1) Il s'agit du potentiel fiscal et du potentiel financier définis à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales qui figurent sur la fiche de répartition de la DGF de l'exercice N-1 établie sur la base des informations N-2 (transmise par les services préfectoraux).

(2) Les ratios 1 à 6 sont obligatoires pour les communes de 3 500 habitants et plus et leurs établissements publics administratifs ainsi que pour les EPCI dotés d'une fiscalité propre comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

Les ratios 7 à 10 sont obligatoires pour les communes de 10 000 habitants et plus et leurs établissements publics administratifs ainsi que pour les EPCI dotés d'une fiscalité propre comprenant au moins une commune de 10 000 habitants et plus (cf. articles L. 2313-1, L. 2313-2, R. 2313-1, R. 2313-2 et R. 5211-15 du CGCT). Pour les caisses des écoles, les EPCI non dotés d'une fiscalité propre et les syndicats mixtes associant exclusivement des communes et des EPCI, il conviendra d'appliquer les ratios prévus respectivement par les articles R. 2313-7, R. 5211-15 et R. 5711-3 du CGCT.

(3) Il convient d'indiquer les moyennes de la catégorie de l'organisme en cause (commune, communauté urbaine, communauté d'agglomération, ...) et les sources d'où sont tirées les informations (statistiques de la direction générale des collectivités locales ou de la direction générale de la comptabilité publique). Il s'agit des moyennes de la dernière année connue.

<b>I – INFORMATIONS GENERALES</b>	<b>I</b>
<b>MODALITES DE VOTE DU BUDGET</b>	<b>B</b>

<p>I – L'assemblée délibérante a voté le présent budget par nature :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au niveau (1) du chapitre pour la section d'investissement.</li><li>- sans (2) les programmes d'équipement.</li><li>- au niveau (1) du chapitre pour la section de fonctionnement.</li><li>- sans (3) vote formel sur chacun des chapitres.</li></ul> <p>La liste des articles spécialisés sur lesquels l'ordonnateur ne peut procéder à des virements d'article à article est la suivante : 6574</p> <p>II – En l'absence de mention au paragraphe I ci-dessus, le budget est réputé voté par chapitre, et, en section d'investissement, sans chapitre de dépense « opération d'équipement ».</p> <p>III – Les provisions sont (4) .</p> <p>IV – La comparaison s'effectue par rapport au budget de l'exercice (5).</p> <p>V – Le présent budget a été voté (6) avec reprise des résultats de l'exercice N-1 après le vote du compte administratif N-1.</p>
---

(1) A compléter par « du chapitre » ou « de l'article ».

(2) Indiquer « avec » ou « sans » les chapitres opérations d'équipement.

(3) Indiquer « avec » ou « sans » vote formel.

(4) A compléter par un seul des deux choix suivants :

- semi-budgétaires (pas d'inscription en recette de la section d'investissement) ;
- budgétaires (délibération n° ..... du .....).

(5) Budget de l'exercice = budget primitif + budget supplémentaire + décision modificative, s'il y a lieu.

(6) A compléter par un seul des trois choix suivants :

- sans reprise des résultats de l'exercice N-1 ;
- avec reprise des résultats de l'exercice N-1 après le vote du compte administratif N-1 ;
- avec reprise anticipée des résultats de l'exercice N-1.

<b>II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET</b>	<b>II</b>
<b>VUE D'ENSEMBLE</b>	<b>A1</b>

**FONCTIONNEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	RECETTES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
<b>VOTE</b>	<b>CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (1)</b>	553 194,15	130 000,00
+		+	+
<b>REPORTS</b>	<b>RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)</b>	0,00	0,00
	<b>002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE (2)</b>	(si déficit) 0,00	(si excédent) 423 194,15
=		=	=
<b>TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT (3)</b>		<b>553 194,15</b>	<b>553 194,15</b>

**INVESTISSEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
<b>VOTE</b>	<b>CREDITS D'INVESTISSEMENT (1) VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)</b>	330 000,00	5 397 282,20
+		+	+
<b>REPORTS</b>	<b>RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)</b>	3 278 727,34	1 304 263,37
	<b>001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE (2)</b>	(si solde négatif) 3 092 818,23	(si solde positif) 0,00
=		=	=
<b>TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (3)</b>		<b>6 701 545,57</b>	<b>6 701 545,57</b>

**TOTAL**

<b>TOTAL DU BUDGET (3)</b>	<b>7 254 739,72</b>	<b>7 254 739,72</b>
----------------------------	---------------------	---------------------

(1) Au budget primitif, les crédits votés correspondent aux crédits votés lors de cette étape budgétaire. De même, pour les décisions modificatives et le budget supplémentaire, les crédits votés correspondent aux crédits votés lors de l'étape budgétaire sans sommation avec ceux antérieurement votés lors du même exercice.

(2) A servir uniquement en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent, soit après le vote du compte administratif, soit en cas de reprise anticipée des résultats.

Les restes à réaliser de la section de fonctionnement correspondent en dépenses, aux dépenses engagées non mandatées et non rattachées telles qu'elles ressortent de la comptabilité des engagements et en recettes, aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre et non rattachées (R. 2311-11 du CGCT).

Les restes à réaliser de la section d'investissement correspondent en dépenses, aux dépenses engagées non mandatées au 31/12 de l'exercice précédent telles qu'elles ressortent de la comptabilité des engagements et aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre au 31/12 de l'exercice précédent (R. 2311-11 du CGCT).

(3) Total de la section de fonctionnement = RAR + résultat reporté + crédits de fonctionnement votés.

Total de la section d'investissement = RAR + solde d'exécution reporté + crédits d'investissement votés.

Total du budget = Total de la section de fonctionnement + Total de la section d'investissement.



<b>II - PRESENTATION GENERALE DU BUDGET</b>	<b>II</b>
<b>SECTION DE FONCTIONNEMENT – CHAPITRES</b>	<b>A2</b>

## DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Chap.	Libellé	Budget de l'exercice (1) I	Restes à réaliser N-1 (2) II	Propositions nouvelles	VOTE (3) III	TOTAL IV = I + II + III
011	Charges à caractère général	7 920 293,58	0,00	466 194,15	466 194,15	8 386 487,73
012	Charges de personnel, frais assimilés	13 128 239,00	0,00	0,00	0,00	13 128 239,00
014	Atténuations de produits	490 000,00	0,00	-70 000,00	-70 000,00	420 000,00
65	Autres charges de gestion courante	2 336 985,00	0,00	0,00	0,00	2 336 985,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'étus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total des dépenses de gestion courante</b>		<b>23 875 517,58</b>	<b>0,00</b>	<b>396 194,15</b>	<b>396 194,15</b>	<b>24 271 711,73</b>
66	Charges financières	301 511,57	0,00	0,00	0,00	301 511,57
67	Charges exceptionnelles	586 400,00	0,00	27 000,00	27 000,00	593 400,00
68	Dotations provisions semi-budgétaires (4)	0,00		0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Total des dépenses réelles de fonctionnement</b>		<b>24 743 429,15</b>	<b>0,00</b>	<b>423 194,15</b>	<b>423 194,15</b>	<b>25 166 623,30</b>
023	Virement à la section d'investissement (5)	620 000,00		130 000,00	130 000,00	750 000,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections (5)	671 348,97		0,00	0,00	671 348,97
043	Opérat° ordre intérieur de la section (5)	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Total des dépenses d'ordre de fonctionnement</b>		<b>1 291 348,97</b>		<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>1 421 348,97</b>
<b>TOTAL</b>		<b>26 034 778,12</b>	<b>0,00</b>	<b>553 194,15</b>	<b>553 194,15</b>	<b>26 587 972,27</b>

+

<b>D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (2)</b>	<b>0,00</b>
---	-------------

=

<b>TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES</b>	<b>26 587 972,27</b>
--	----------------------

## RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Chap.	Libellé	Budget de l'exercice (1) I	Restes à réaliser N-1 (2) II	Propositions nouvelles	VOTE (3) III	TOTAL IV = I + II + III
013	Atténuations de charges	300 000,00	0,00	0,00	0,00	300 000,00
70	Produits services, domaine et ventes div	3 168 085,00	0,00	0,00	0,00	3 168 085,00
73	Impôts et taxes	16 865 161,00	0,00	50 000,00	50 000,00	16 915 161,00
74	Dotations et participations	4 511 300,50	0,00	80 000,00	80 000,00	4 591 300,50
75	Autres produits de gestion courante	1 056 264,00	0,00	0,00	0,00	1 056 264,00
<b>Total des recettes de gestion courante</b>		<b>25 900 810,50</b>	<b>0,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>26 030 810,50</b>
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	120 200,00	0,00	0,00	0,00	120 200,00
78	Reprises provisions semi-budgétaires (4)	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Total des recettes réelles de fonctionnement</b>		<b>26 021 010,50</b>	<b>0,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>26 151 010,50</b>
042	Opérat° ordre transfert entre sections (5)	13 767,62		0,00	0,00	13 767,62
043	Opérat° ordre intérieur de la section (5)	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Total des recettes d'ordre de fonctionnement</b>		<b>13 767,62</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 767,62</b>
<b>TOTAL</b>		<b>26 034 778,12</b>	<b>0,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>26 164 778,12</b>

+

<b>R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (2)</b>	<b>423 194,15</b>
---	-------------------

=

<b>TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES</b>	<b>26 587 972,27</b>
--	----------------------

## Pour information :

<b>AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL DÉGAGÉ AU PROFIT DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (6)</b>	<b>1 407 581,35</b>
---	---------------------

Il s'agit, pour un budget voté en équilibre, des ressources propres correspondant à l'excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Il sert à financer le remboursement du capital de la dette et les nouveaux investissements de la commune ou de l'établissement.

(1) Cf. Modalités de vote I-B.

(2) La colonne RAR n'est à renseigner qu'en l'absence de reprise anticipée du résultat lors du vote du budget primitif.

(3) Il s'agit des nouveaux crédits votés lors de la présente délibération, hors RAR.

(4) Si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions semi-budgétaires.  
(5) DF 023 = RI 021 ; DI 040 = RF 042 ; RI 040 = DF 042 ; DI 041 = RI 041 ; DF 043 = RF 043.  
(6) Solde de l'opération DF 023 + DF 042 - RF 042 ou solde de l'opération RI 021 + RI 040 - DI 040.

<b>II - PRESENTATION GENERALE DU BUDGET</b>	<b>II</b>
<b>SECTION D'INVESTISSEMENT - CHAPITRES</b>	<b>A3</b>

**DEPENSES D'INVESTISSEMENT**

Chap.	Libellé	Budget de l'exercice (1) I	Restes à réaliser N-1 (2) II	Propositions nouvelles	VOTE (3) III	TOTAL IV = I + II + III
010	Stocks (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204)	495 272,00	247 582,10	99 800,00	99 800,00	842 654,10
204	Subventions d'équipement versées	3 000,00	0,00	0,00	0,00	3 000,00
21	Immobilisations corporelles	3 666 244,90	2 750 608,54	44 074,16	44 074,16	6 460 927,60
22	Immobilisations reçues en affectation (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	1 028 000,00	279 834,78	186 125,84	186 125,84	1 493 960,62
	Total des opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total des dépenses d'équipement</b>	<b>5 192 516,90</b>	<b>3 278 025,42</b>	<b>330 000,00</b>	<b>330 000,00</b>	<b>8 800 542,32</b>
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	2 120 000,00	701,92	0,00	0,00	2 120 701,92
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie) (7)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total des dépenses financières</b>	<b>2 120 000,00</b>	<b>701,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 120 701,92</b>
45...	Total des opé. pour compte de tiers(8)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Total des dépenses réelles d'investissement</b>	<b>7 312 516,90</b>	<b>3 278 727,34</b>	<b>330 000,00</b>	<b>330 000,00</b>	<b>10 921 244,24</b>
040	Opérat° ordre transfert entre sections (4)	13 767,62	0,00	0,00	0,00	13 767,62
041	Opérations patrimoniales (4)	80 000,00	0,00	0,00	0,00	80 000,00
	<b>Total des dépenses d'ordre d'investissement</b>	<b>93 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>93 767,62</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>7 406 284,52</b>	<b>3 278 727,34</b>	<b>330 000,00</b>	<b>330 000,00</b>	<b>11 015 011,86</b>

+

<b>D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE (2)</b>	<b>3 092 818,23</b>
--	---------------------

=

<b>TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES</b>	<b>14 107 830,09</b>
---	----------------------

**RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Chap.	Libellé	Budget de l'exercice(1) I	Restes à réaliser N-1 (2) II	Propositions nouvelles	VOTE (3) III	TOTAL IV = I + II + III
010	Stocks (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement (hors 138)	1 981 935,55	1 304 263,37	200 000,00	200 000,00	3 486 198,92
16	Emprunts et dettes assimilées (hors 165)	2 772 000,00	0,00	0,00	0,00	2 772 000,00
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total des recettes d'équipement</b>	<b>4 753 935,55</b>	<b>1 304 263,37</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>6 258 198,92</b>
10	Dotations, fonds divers et réserves (hors 1068)	1 280 000,00	0,00	0,00	0,00	1 280 000,00
1068	Excédents de fonctionnement capitalisés (9)	0,00	0,00	5 067 282,20	5 067 282,20	5 067 282,20
138	Autres subvent° invest. non transf.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
165	Dépôts et cautionnements reçus	1 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie) (7)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total des recettes financières</b>	<b>1 281 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 067 282,20</b>	<b>5 067 282,20</b>	<b>6 348 282,20</b>
45...	Total des opé. pour le compte de tiers (8)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Total des recettes réelles d'investissement</b>	<b>6 034 935,55</b>	<b>1 304 263,37</b>	<b>5 267 282,20</b>	<b>5 267 282,20</b>	<b>12 606 481,12</b>
021	Virement de la sect° de fonctionnement (4)	620 000,00	0,00	130 000,00	130 000,00	750 000,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections (4)	671 348,97	0,00	0,00	0,00	671 348,97

Chap.	Libellé	Budget de l'exercice(1) I	Restes à réaliser N-1 (2) II	Propositions nouvelles	VOTE (3) III	TOTAL IV = I + II + III
041	Opérations patrimoniales (4)	80 000,00		0,00	0,00	80 000,00
<b>Total des recettes d'ordre d'investissement</b>		<b>1 371 348,97</b>		<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>1 501 348,97</b>
<b>TOTAL</b>		<b>7 406 284,52</b>	<b>1 304 263,37</b>	<b>5 397 282,20</b>	<b>5 397 282,20</b>	<b>14 107 830,08</b>

+

<b>R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE (2)</b>	<b>0,00</b>
--	-------------

=

<b>TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES</b>	<b>14 107 830,08</b>
---	----------------------

**Pour information :**

Il s'agit, pour un budget voté en équilibre, des ressources propres correspondant à l'excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Il sert à financer le remboursement du capital de la dette et les nouveaux investissements de la commune ou de l'établissement.

<b>AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL DÉGAGÉ PAR LA SECTION DE FONCTIONNEMENT (10)</b>	<b>1 407 581,35</b>
--	---------------------

(1) Cf. Modalités de vote I-B.

(2) Inscrite en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif) ou si reprise anticipée des résultats.

(3) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(4) DF 023 = RI 021 ; DI 040 = RF 042 ; RI 040 = DF 042 ; DI 041 = RI 041 ; DF 043 = RF 043.

(5) A servir uniquement dans le cadre d'un suivi des stocks selon la méthode de l'inventaire permanent simplifié autorisée pour les seules opérations d'aménagements (toiture, ZAC...) par ailleurs retracées dans le cadre de budgets annexes.

(6) En dépenses, le chapitre 22 retrace les travaux d'investissement réalisés sur les biens reçus en affectation. En recette, il retrace, le cas échéant, l'annulation de tels travaux effectués sur un exercice antérieur.

(7) A servir uniquement lorsque la commune ou l'établissement effectue une dotation initiale en espèces au profit d'un service public non personnalisé qu'elle ou qu'il crée.

(8) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail Annexe IV A9).

(9) Le compte 1068 n'est pas un chapitre mais un article du chapitre 10.

(10) Solde de l'opération DF 023 + DF 042 - RF 042 ou solde de l'opération RI 021 + RI 040 - DI 040.

<b>II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET</b>	<b>II</b>
<b>BALANCE GENERALE DU BUDGET</b>	<b>B1</b>

**1 – DEPENSES (du présent budget + restes à réaliser)**

	FONCTIONNEMENT	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
011	Charges à caractère général	466 194,15		466 194,15
012	Charges de personnel, frais assimilés	0,00		0,00
014	Atténuations de produits	-70 000,00		-70 000,00
60	Achats et variation des stocks (3)		0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00		0,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus (4)	0,00		0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	27 000,00	0,00	27 000,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00
71	Production stockée (ou déstockage) (3)		0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00		0,00
023	Virement à la section d'investissement		130 000,00	130 000,00
<b>Dépenses de fonctionnement – Total</b>		<b>423 194,15</b>	<b>130 000,00</b>	<b>553 194,15</b>

+

<b>D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE</b>	<b>0,00</b>
---	-------------

=

<b>TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES</b>	<b>553 194,15</b>
--	-------------------

	INVESTISSEMENT	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
15	Provisions pour risques et charges (5)		0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées (sauf 1688 non budgétaire)	701,92	0,00	701,92
18	Compte de liaison : affectat° (BA, régie)	(8) 0,00		0,00
	Total des opérations d'équipement	0,00		0,00
198	Neutral. amort. subv. équip. versées		0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204) (6)	347 382,10	0,00	347 382,10
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles (8)	2 794 682,70	0,00	2 794 682,70
22	Immobilisations reçues en affectation (6)	(9) 0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours (6)	465 960,62	0,00	465 960,62
26	Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
28	Amortissement des immobilisations (reprises)		0,00	0,00
29	Prov. pour dépréciat° immobilisations (5)		0,00	0,00
39	Prov. dépréciat° des stocks et en-cours (5)		0,00	0,00
45...	Total des opérations pour compte de tiers (7)	0,00	0,00	0,00
481	Charges à rép. sur plusieurs exercices		0,00	0,00
49	Prov. dépréc. comptes de tiers (5)		0,00	0,00
59	Prov. dépréc. comptes financiers (5)		0,00	0,00
3...	Stocks	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00		0,00
<b>Dépenses d'investissement – Total</b>		<b>3 608 727,34</b>	<b>0,00</b>	<b>3 608 727,34</b>

+

<b>D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE</b>	<b>3 092 818,23</b>
--	---------------------

=

<b>TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES</b>	<b>6 701 545,57</b>
---	---------------------

- (1) Y compris les opérations relatives au rattachement des charges et des produits et les opérations d'ordre semi-budgétaires.
- (2) Voir liste des opérations d'ordre.
- (3) Permet de retracer des opérations particulières telles que les opérations de stocks liées à la tenue d'un inventaire permanent simplifié.
- (4) Communes, communautés d'agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants.
- (5) Si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.
- (6) Hors chapitres « opérations d'équipement ».
- (7) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail Annexe IV A9).
- (8) A servir uniquement lorsque la commune ou l'établissement effectue une dotation initiale en espèces au profit d'un service public non personnalisé qu'elle ou qu'il crée.
- (9) En dépenses, le chapitre 22 retrace les travaux d'investissement réalisés sur les biens reçus en affectation. En recette, il retrace, le cas échéant, l'annulation de tels travaux effectués sur un exercice antérieur.

<b>II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET</b>	<b>II</b>
<b>BALANCE GENERALE DU BUDGET</b>	<b>B2</b>

**2 – RECETTES (du présent budget + restes à réaliser)**

	FONCTIONNEMENT	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
013	Atténuations de charges	0,00		0,00
60	Achats et variation des stocks (3)		0,00	0,00
70	Produits services, domaine et ventes div	0,00		0,00
71	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00
72	Production immobilisée		0,00	0,00
73	Impôts et taxes	50 000,00		50 000,00
74	Dotations et participations	80 000,00		80 000,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00
79	Transferts de charges		0,00	0,00
<b>Recettes de fonctionnement – Total</b>		<b>130 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>130 000,00</b>

+

<b>R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE</b>	<b>423 194,15</b>
---	-------------------

=

<b>TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES</b>	<b>553 194,15</b>
--	-------------------

	INVESTISSEMENT	Opérations réelles (1)	Opérations d'ordre (2)	TOTAL
10	Dotations, fonds divers et réserves (sauf 1068)	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	1 504 263,37	0,00	1 504 263,37
15	Provisions pour risques et charges (4)		0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées (sauf 1688 non budgétaires)	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	(6) 0,00		0,00
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204)	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	(7) 0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
26	Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
28	Amortissement des immobilisations		0,00	0,00
29	Prov. pour dépréciat° immobilisations (4)		0,00	0,00
39	Prov. dépréciat° des stocks et en-cours (4)		0,00	0,00
45...	Opérations pour compte de tiers (5)	0,00	0,00	0,00
481	Charges à rép. sur plusieurs exercices		0,00	0,00
49	Prov. dépréc. comptes de tiers (4)		0,00	0,00
59	Prov. dépréc. comptes financiers (4)		0,00	0,00
3...	Stocks	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement		130 000,00	130 000,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00		0,00
<b>Recettes d'investissement – Total</b>		<b>1 504 263,37</b>	<b>130 000,00</b>	<b>1 634 263,37</b>

+

<b>R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE</b>	<b>0,00</b>
--	-------------

+

<b>AFFECTATION AU COMPTE 1068</b>	<b>5 067 282,20</b>
-----------------------------------	---------------------

=

<b>TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES</b>	<b>6 701 545,57</b>
---	---------------------

- (1) Y compris les opérations relatives au rattachement des charges et des produits et les opérations d'ordre semi-budgétaires.
- (2) Voir liste des opérations d'ordre.
- (3) Permet de retracer des opérations particulières telles que les opérations de stocks liées à la tenue d'un inventaire permanent simplifié.
- (4) Si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.
- (5) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail Annexe IV A9).
- (6) A servir uniquement lorsque la commune ou l'établissement effectue une dotation initiale en espèces au profit d'un service public non personnalisé qu'elle ou qu'il crée.
- (7) En dépenses, le chapitre 22 retrace les travaux d'investissement réalisés sur les biens reçus en affectation. En recette, il retrace, le cas échéant, l'annulation de tels travaux effectués sur un exercice antérieur.



<b>III – VOTE DU BUDGET</b>				<b>III</b>
<b>SECTION DE FONCTIONNEMENT – DETAIL DES DEPENSES</b>				<b>A1</b>
<b>Chap / art (1)</b>	<b>Libellé (1)</b>	<b>Budget de l'exercice (2)</b>	<b>Propositions nouvelles (3)</b>	<b>Vote (4)</b>
<b>011</b>	<b>Charges à caractère général</b>	<b>7 920 293,58</b>	<b>466 194,15</b>	<b>466 194,15</b>
6042	Achats prestat* services (hors terrains)	856 037,10	0,00	0,00
60611	Eau et assainissement	84 900,00	0,00	0,00
60612	Energie - Electricité	688 678,00	20 000,00	20 000,00
60613	Chauffage urbain	9 971,00	0,00	0,00
60621	Combustibles	850 027,00	34 000,00	34 000,00
60622	Carburants	85 000,00	0,00	0,00
60623	Alimentation	32 900,00	0,00	0,00
60628	Autres fournitures non stockées	5 780,00	0,00	0,00
60631	Fournitures d'entretien	59 500,00	10 000,00	10 000,00
60632	Fournitures de petit équipement	97 361,29	15 000,00	15 000,00
60633	Fournitures de voirie	28 000,00	0,00	0,00
60636	Vêtements de travail	35 075,95	0,00	0,00
6064	Fournitures administratives	18 700,00	0,00	0,00
6065	Livres, disques, ... (médiathèque)	47 810,00	0,00	0,00
6067	Fournitures scolaires	42 000,00	0,00	0,00
6068	Autres matières et fournitures	228 288,00	231 194,15	231 194,15
611	Contrats de prestations de services	807 333,00	0,00	0,00
6132	Locations Immobilières	114 964,00	0,00	0,00
6135	Locations mobilières	71 497,91	3 000,00	3 000,00
614	Charges locatives et de copropriété	6 066,00	0,00	0,00
61521	Entretien terrains	2 500,00	0,00	0,00
615221	Entretien, réparations bâtiments publics	106 116,00	15 000,00	15 000,00
615228	Entretien, réparations autres bâtiments	17 425,00	3 000,00	3 000,00
615231	Entretien, réparations voiries	774 147,24	0,00	0,00
615232	Entretien, réparations réseaux	22 270,16	0,00	0,00
61551	Entretien matériel roulant	36 300,00	5 000,00	5 000,00
61558	Entretien autres biens mobiliers	130 391,50	0,00	0,00
6156	Maintenance	335 012,67	0,00	0,00
6161	Multimédias	112 055,37	0,00	0,00
617	Etudes et recherches	15 000,00	0,00	0,00
6182	Documentation générale et technique	12 700,00	0,00	0,00
6184	Versements à des organismes de formation	91 000,00	0,00	0,00
6185	Frais de colloques et de séminaires	6 071,20	0,00	0,00
6188	Autres frais divers	6 800,00	0,00	0,00
6226	Honoraires	88 964,40	20 000,00	20 000,00
6227	Frais d'actes et de contentieux	20 000,00	15 000,00	15 000,00
6228	Divers	5 714,40	0,00	0,00
6231	Annonces et insertions	35 360,00	0,00	0,00
6232	Fêtes et cérémonies	425 900,00	0,00	0,00
6236	Catalogues et imprimés	35 000,00	0,00	0,00
6237	Publications	2 500,00	0,00	0,00
6238	Divers	2 000,00	0,00	0,00
6247	Transports collectifs	72 162,24	0,00	0,00
6251	Voyages et déplacements	3 550,00	0,00	0,00
6257	Réceptions	3 000,00	0,00	0,00
6261	Frais d'affranchissement	60 050,00	0,00	0,00
6262	Frais de télécommunications	93 940,00	0,00	0,00
627	Services bancaires et assimilés	57 700,00	0,00	0,00
6281	Concours divers (cotisations)	19 682,10	0,00	0,00
6283	Frais de nettoyage des locaux	283 914,45	65 000,00	65 000,00
62878	Remb. frais à d'autres organismes	216 600,00	0,00	0,00
6288	Autres services extérieurs	507 967,81	0,00	0,00
63512	Taxes foncières	130 000,00	30 000,00	30 000,00
63513	Autres impôts locaux	6 500,00	0,00	0,00
6355	Taxes et impôts sur les véhicules	425,00	0,00	0,00
6358	Autres droits	684,79	0,00	0,00
637	Autres impôts, taxes (autres organismes)	10 000,00	0,00	0,00
<b>012</b>	<b>Charges de personnel, frais assimilés</b>	<b>13 128 239,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6215	Personnel affecté par CL de rattachement	3 584,22	0,00	0,00
6331	Versement mobilité	110 937,00	0,00	0,00
6332	Cotisations versées au F.N.A.L.	33 913,00	0,00	0,00
6336	Cotisations CNFPT et CDGFPT	118 368,00	0,00	0,00
64111	Rémunération principale titulaires	5 418 024,00	0,00	0,00
64112	NBI, SFT, indemnité résidence	138 827,00	0,00	0,00
64118	Autres indemnités titulaires	1 272 096,00	0,00	0,00
64131	Rémunérations non tit.	2 692 680,78	0,00	0,00
6451	Cotisations à l'U.R.S.S.A.F.	1 419 886,00	0,00	0,00
6453	Cotisations aux caisses de retraites	1 599 557,00	0,00	0,00

Chap / art (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
6454	Cotisations aux A.S.S.E.D.I.C.	6 252,00	0,00	0,00
6455	Cotisations pour assurance du personnel	190 000,00	0,00	0,00
6456	Versement au F.N.C. supplément familial	5 500,00	0,00	0,00
6458	Cotis. aux autres organismes sociaux	85 000,00	0,00	0,00
6475	Médecine du travail, pharmacie	33 614,00	0,00	0,00
<b>014</b>	<b>Atténuations de produits</b>	<b>490 000,00</b>	<b>-70 000,00</b>	<b>-70 000,00</b>
7391172	Dégrèvt taxe habitat* sur logements vaca	100 000,00	0,00	0,00
739118	Autres reversements de fiscalité	100 000,00	-70 000,00	-70 000,00
739223	Fonds péréquation ress. com. et intercom	290 000,00	0,00	0,00
<b>65</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>2 336 985,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6512	Droits d'utilisat* - informatique nuage	3 780,00	0,00	0,00
6518	Autres	3 350,00	0,00	0,00
6531	Indemnités	213 500,00	0,00	0,00
6533	Cotisations de retraite	9 200,00	0,00	0,00
6534	Cotis. de sécurité sociale - part patron	11 500,00	0,00	0,00
6535	Formation	20 220,00	0,00	0,00
6536	Frais de représentation du maire	3 000,00	0,00	0,00
6558	Autres contributions obligatoires	345 000,00	0,00	0,00
657362	Subv. fonct. CCAS	1 400 000,00	0,00	0,00
6574	Subv. fonct. Associat*, personnes privée	327 435,00	0,00	0,00
<b>656</b>	<b>Frais fonctionnement des groupes d'élus</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL = DEPENSES DE GESTION DES SERVICES (a)</b> <b>= (011 + 012 + 014 + 65 + 656)</b>		<b>23 875 517,58</b>	<b>396 194,15</b>	<b>396 194,15</b>
<b>66</b>	<b>Charges financières (b)</b>	<b>301 511,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
66111	Intérêts réglés à l'échéance	309 000,00	0,00	0,00
66112	Intérêts - Rattachement des ICNE	-14 488,43	0,00	0,00
6615	Intérêts comptes courants et de dépôts	7 000,00	0,00	0,00
<b>67</b>	<b>Charges exceptionnelles (c)</b>	<b>566 400,00</b>	<b>27 000,00</b>	<b>27 000,00</b>
6711	Intérêts moratoires, pénalités / marché	1 200,00	0,00	0,00
67441	Subv. budgets annexes et régies (AF)	520 000,00	0,00	0,00
6745	Subv. aux personnes de droit privé	14 440,00	0,00	0,00
6748	Autres subventions exceptionnelles	15 000,00	0,00	0,00
678	Autres charges exceptionnelles	15 760,00	27 000,00	27 000,00
<b>68</b>	<b>Dotations provisions semi-budgétaires (d) (6)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>022</b>	<b>Dépenses imprévues (e)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES REELLES</b> <b>= a + b + c + d + e</b>		<b>24 743 429,15</b>	<b>423 194,15</b>	<b>423 194,15</b>
<b>023</b>	<b>Virement à la section d'investissement</b>	<b>620 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>042</b>	<b>Opérat* ordre transfert entre sections (7) (8) (9)</b>	<b>671 348,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6811	Dot. amort. et prov. Immos incorporelles	671 348,97	0,00	0,00
<b>TOTAL DES PRELEVEMENTS AU PROFIT DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT</b>		<b>1 291 348,97</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>043</b>	<b>Opérat* ordre intérieur de la section (10)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES D'ORDRE</b>		<b>1 291 348,97</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE</b> <b>(= Total des opérations réelles et d'ordre)</b>		<b>26 034 778,12</b>	<b>553 194,15</b>	<b>553 194,15</b>

+

<b>RESTES A REALISER N-1 (11)</b>	<b>0,00</b>
-----------------------------------	-------------

+

<b>D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (11)</b>	<b>0,00</b>
--	-------------

=

<b>TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES</b>	<b>553 194,15</b>
--	-------------------

**Détail du calcul des ICNE au compte 66112 (5)**

Montant des ICNE de l'exercice	128 711,48
Montant des ICNE de l'exercice N-1	143 199,91
= Différence ICNE N - ICNE N-1	-14 488,43

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la commune ou l'établissement.

(2) Cf. Modalités de vote I-B.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Le montant des ICNE de l'exercice correspond au montant de l'étape en cours cumulé aux crédits de l'exercice. Si le montant des ICNE de l'exercice est inférieur au montant de l'exercice N-1, le montant du compte 66112 sera négatif.

- (6) Si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions semi-budgétaires.
- (7) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, DF 042 = Rf 040.
- (8) Aucune prévision budgétaire ne doit figurer aux articles 675 et 676 (cf. chapitre 024 « produit des cessions d'immobilisation »).
- (9) Le compte 6815 peut figurer dans le détail du chapitre 042 si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.
- (10) Chapitre destiné à retracer les opérations particulières telles que les opérations de stocks ou liées à la tenue d'un inventaire permanent simplifié.
- (11) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

<b>III - VOTE DU BUDGET</b>				<b>III</b>
<b>SECTION DE FONCTIONNEMENT - DETAIL DES RECETTES</b>				<b>A2</b>
<b>Chap / art (1)</b>	<b>Libellé (1)</b>	<b>Budget de l'exercice (2)</b>	<b>Propositions nouvelles (3)</b>	<b>Vote (4)</b>
<b>013</b>	<b>Atténuations de charges</b>	<b>300 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6419	Remboursements rémunérations personnel	300 000,00	0,00	0,00
<b>70</b>	<b>Produits services, domaine et ventes div</b>	<b>3 188 085,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
70311	Concessions cimetières (produit net)	75 000,00	0,00	0,00
70321	Stationnement et location voie publique	325 562,00	0,00	0,00
70323	Redev. occupat° domaine public communal	26 000,00	0,00	0,00
70383	Redevance de stationnement	550 000,00	0,00	0,00
70384	Forfait de post-stationnement	190 000,00	0,00	0,00
70388	Autres redevances et recettes diverses	20,00	0,00	0,00
7062	Redevances services à caractère culturel	241 500,00	0,00	0,00
70631	Redevances services à caractère sportif	118 630,00	0,00	0,00
70632	Redevances services à caractère loisir	189 100,00	0,00	0,00
7067	Redev. services périscolaires et enseign	740 379,00	0,00	0,00
7083	Locations diverses (autres qu'immeubles)	4 000,00	0,00	0,00
70841	Mise à dispo personnel B.A. , régies	593 286,00	0,00	0,00
70845	Mise à dispo personnel communes du GFP	5 989,00	0,00	0,00
70848	Mise à dispo personnel autres organismes	11 269,00	0,00	0,00
70878	Remb. frais par d'autres redevables	90 350,00	0,00	0,00
7088	Produits activités annexes (abonnements)	7 000,00	0,00	0,00
<b>73</b>	<b>Impôts et taxes</b>	<b>16 865 161,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
73111	Impôts directs locaux	13 739 683,00	0,00	0,00
7318	Autres impôts locaux ou assimilés	25 000,00	50 000,00	50 000,00
73211	Attribution de compensation	800 760,00	0,00	0,00
73221	FN GIR	14 610,00	0,00	0,00
7323	Revers. prél. sur jeux, paris hippiques	104 540,00	0,00	0,00
7336	Droits de place	91 866,00	0,00	0,00
7351	Taxe consommation finale d'électricité	430 523,00	0,00	0,00
7381	Taxes additionnelles droits de mutation	1 658 180,00	0,00	0,00
<b>74</b>	<b>Dotations et participations</b>	<b>4 511 300,50</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>
7411	Dotaton forfaitaire	3 004 194,00	0,00	0,00
74121	Dotation de solidarité rurale	426 431,00	0,00	0,00
74127	Dotation nationale de péréquation	153 495,00	0,00	0,00
744	FCTVA	100 000,00	0,00	0,00
74718	Autres participations Etat	193 830,00	0,00	0,00
7472	Participat° Régions	88 487,50	0,00	0,00
7473	Participat° Départements	28 500,00	50 000,00	50 000,00
7478	Participat° Autres organismes	170 500,00	30 000,00	30 000,00
74832	Attribution du fonds départemental TP	4 800,00	0,00	0,00
74834	Etat - Compens. exonérat° taxes foncière	100 000,00	0,00	0,00
7484	Dotation de recensement	3 063,00	0,00	0,00
7485	Dotation pour les titres sécurisés	28 000,00	0,00	0,00
7488	Autres attributions et participations	210 000,00	0,00	0,00
<b>75</b>	<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>1 056 264,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
752	Revenus des immeubles	271 000,00	0,00	0,00
757	Redevances versées par fermiers, conces.	485 264,00	0,00	0,00
7588	Autres produits div. de gestion courante	300 000,00	0,00	0,00
<b>TOTAL = RECETTES DE GESTION DES SERVICES</b> (a) = 70 + 73 + 74 + 75 + 013		<b>25 900 810,50</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>76</b>	<b>Produits financiers (b)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>77</b>	<b>Produits exceptionnels (c)</b>	<b>120 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7713	Libéralités reçues	16 200,00	0,00	0,00
7718	Autres produits except. opérat° gestion	100 000,00	0,00	0,00
7788	Produits exceptionnels divers	4 000,00	0,00	0,00
<b>78</b>	<b>Reprises provisions semi-budgétaires (d) (5)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES RECETTES REELLES</b> = a + b + c + d		<b>26 021 010,50</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>042</b>	<b>Opérat° ordre transfert entre sections (6) (7) (8)</b>	<b>13 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>777</b>	<b>Quote-part subv invest transf ordre résul</b>	<b>13 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>043</b>	<b>Opérat° ordre intérieur de la section (9)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES RECETTES D'ORDRE</b>		<b>13 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE</b> (= Total des opérations réelles et d'ordre)		<b>26 034 778,12</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
				+
<b>RESTES A REALISER N-1 (10)</b>				<b>0,00</b>

Chap / art (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
				+
	<b>R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE (10)</b>			<b>423 194,15</b>
				=
	<b>TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES</b>			<b>553 194,15</b>

**Détail du calcul des ICNE au compte 7622 (11)**

Montant des ICNE de l'exercice	0,00
Montant des ICNE de l'exercice N-1	0,00
= Différence ICNE N – ICNE N-1	0,00

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la commune ou l'établissement.

(2) Cf. Modalités de vote I-B.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'assemblée porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions semi-budgétaires.

(6) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, *RF 042 = DI 040*.

(7) Aucune prévision budgétaire ne doit figurer aux articles 775 et 776 (cf. chapitre 024 « produit des cessions d'immobilisation »).

(8) Le compte 7815 peut figurer dans le détail du chapitre 042 si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.

(9) Chapitre destiné à retracer les opérations particulières telles que les opérations de stocks ou liées à la tenue d'un inventaire permanent simplifié.

(10) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

(11) Le montant des ICNE de l'exercice correspond au montant de l'étape en cours cumulé aux crédits de l'exercice. Si le montant des ICNE de l'exercice est inférieur au montant de l'exercice N-1, le montant du compte 7622 sera négatif.

<b>III – VOTE DU BUDGET</b>				<b>III</b>
<b>SECTION D'INVESTISSEMENT – DETAIL DES DEPENSES</b>				<b>B1</b>
<b>Chap / art (1)</b>	<b>Libellé (1)</b>	<b>Budget de l'exercice (2)</b>	<b>Propositions nouvelles (3)</b>	<b>Vote (4)</b>
<b>010</b>	<b>Stocks</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>20</b>	<b>Immobilisations incorporelles (sauf opérations et 204)</b>	<b>495 272,00</b>	<b>99 800,00</b>	<b>99 800,00</b>
2031	Frais d'études	298 172,00	99 800,00	99 800,00
2051	Concessions, droits similaires	182 100,00	0,00	0,00
2088	Autres immobilisations incorporelles	15 000,00	0,00	0,00
<b>204</b>	<b>Subventions d'équipement versées (hors opérations)</b>	<b>3 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
204182	Autres org pub - Bâtiments et installat°	3 000,00	0,00	0,00
<b>21</b>	<b>Immobilisations corporelles (hors opérations)</b>	<b>3 666 244,90</b>	<b>44 074,16</b>	<b>44 074,16</b>
2115	Terrains bâtis	400 000,00	0,00	0,00
2118	Autres terrains	200 000,00	0,00	0,00
2121	Plantations d'arbres et d'arbustes	5 000,00	0,00	0,00
2128	Autres agencements et aménagements	186 985,13	-126 125,84	-126 125,84
21311	Hôtel de ville	149 000,00	85 000,00	85 000,00
21312	Bâtiments scolaires	200 252,80	0,00	0,00
21316	Equipements du cimetière	30 000,00	0,00	0,00
21318	Autres bâtiments publics	1 240 414,83	120 200,00	120 200,00
2135	Installations générales, agencements	159 000,00	0,00	0,00
2138	Autres constructions	5 000,00	0,00	0,00
2152	Installations de voirie	173 194,71	-60 000,00	-60 000,00
21533	Réseaux câblés	25 000,00	0,00	0,00
21534	Réseaux d'électrification	56 400,00	0,00	0,00
21538	Autres réseaux	12 000,00	0,00	0,00
21578	Autre matériel et outillage de voirie	138 550,16	0,00	0,00
2158	Autres inst.,matériel,outil. techniques	102 087,17	0,00	0,00
2162	Fonds anciens des bibliothèques et musée	14 000,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	305 000,00	0,00	0,00
2183	Matériel de bureau et informatique	67 540,00	0,00	0,00
2184	Mobilier	72 338,10	0,00	0,00
2188	Autres immobilisations corporelles	124 482,00	25 000,00	25 000,00
<b>22</b>	<b>Immobilisations reçues en affectation (hors opérations)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>23</b>	<b>Immobilisations en cours (hors opérations)</b>	<b>1 028 000,00</b>	<b>186 125,84</b>	<b>186 125,84</b>
2313	Constructions	0,00	0,00	0,00
2315	installat°, matériel et outillage techni	1 028 000,00	186 125,84	186 125,84
<b>Total des dépenses d'équipement</b>		<b>5 192 516,90</b>	<b>330 000,00</b>	<b>330 000,00</b>
<b>10</b>	<b>Dotations, fonds divers et réserves</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13</b>	<b>Subventions d'investissement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>16</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>	<b>2 120 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1641	Emprunts en euros	2 100 000,00	0,00	0,00
165	Dépôts et cautionnements reçus	20 000,00	0,00	0,00
<b>18</b>	<b>Compte de liaison : affectat° (BA,régie)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>26</b>	<b>Participat° et créances rattachées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>27</b>	<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>020</b>	<b>Dépenses imprévues</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépenses financières</b>		<b>2 120 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépenses d'opérations pour compte de tiers</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DEPENSES REELLES</b>		<b>7 312 516,90</b>	<b>330 000,00</b>	<b>330 000,00</b>
<b>040</b>	<b>Opérat° ordre transfert entre sections (7)</b>	<b>13 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Reprises sur autofinancement antérieur (8)</b>	<b>13 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
13912	Sub. transf cpte résult. Régions	11 507,62	0,00	0,00
13913	Sub. transf cpte résult. Départements	2 260,00	0,00	0,00
	<b>Charges transférées (9)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
13912	Sub. transf cpte résult. Régions	11 507,62	0,00	0,00
13913	Sub. transf cpte résult. Départements	2 260,00	0,00	0,00
<b>041</b>	<b>Opérations patrimoniales (10)</b>	<b>80 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2313	Constructions	80 000,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DEPENSES D'ORDRE</b>		<b>93 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT DE L'EXERCICE (= Total des dépenses réelles et d'ordre)</b>		<b>7 406 284,52</b>	<b>330 000,00</b>	<b>330 000,00</b>

+

<b>RESTES A REALISER N-1 (11)</b>	<b>3 278 727,34</b>
-----------------------------------	---------------------

+

<b>D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE (11)</b>	<b>3 092 818,23</b>
---	---------------------

Chap / art (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
				=
<b>TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES</b>				<b>6 701 545,57</b>

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la commune ou l'établissement.

(2) Cf. Modalités de vote, I-B.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Voir état III B 3 pour le détail des opérations d'équipement.

(6) Voir annexe IV A 9 pour le détail des opérations pour compte de tiers.

(7) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, *DI 040 = RF 042*.

(8) Les comptes 15, 28, 39, 49 et 59 peuvent figurer dans le détail du chapitre 040 si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.

(9) Aucune prévision budgétaire ne doit figurer à l'article 192 (cf. chapitre 024 « produit des cessions d'immobilisation »).

(10) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, *DI 041 = RI 041*.

(11) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

<b>III – VOTE DU BUDGET</b>	<b>III</b>
<b>SECTION D'INVESTISSEMENT – DETAIL DES RECETTES</b>	<b>B2</b>

Chap / art (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
<b>010</b>	<b>Stocks</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13</b>	<b>Subventions d'investissement (hors 138)</b>	<b>1 981 935,55</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
1311	Subv. transf. Etat et établ. Nationaux	798,71	200 000,00	200 000,00
1312	Subv. transf. Régions	983 118,00	0,00	0,00
1313	Subv. transf. Départements	27 000,00	0,00	0,00
1321	Subv. non transf. Etat, établ. nationaux	0,00	0,00	0,00
1322	Subv. non transf. Régions	0,00	0,00	0,00
1323	Subv. non transf. Départements	0,00	0,00	0,00
1328	Autres subventions d'équip. non transf.	514 624,80	0,00	0,00
1337	Dot. de soutien à l'investissement local	357 517,50	0,00	0,00
1341	D.E.T.R. non transférable	98 876,54	0,00	0,00
<b>16</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées (hors 165)</b>	<b>2 772 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1641	Emprunts en euros	2 772 000,00	0,00	0,00
<b>20</b>	<b>Immobilisations incorporelles (sauf 204)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>204</b>	<b>Subventions d'équipement versées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>21</b>	<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>22</b>	<b>Immobilisations reçues en affectation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>23</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des recettes d'équipement</b>		<b>4 753 935,55</b>	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>10</b>	<b>Dotations, fonds divers et réserves</b>	<b>1 280 000,00</b>	<b>5 067 282,20</b>	<b>5 067 282,20</b>
10222	FCTVA	930 000,00	0,00	0,00
10226	Taxe d'aménagement	350 000,00	0,00	0,00
1068	Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00	5 067 282,20	5 067 282,20
<b>138</b>	<b>Autres subvent* invest. non transf.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>165</b>	<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>	<b>1 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>18</b>	<b>Compte de liaison : affectat* (BA,régie)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>26</b>	<b>Participat* et créances rattachées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>27</b>	<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>024</b>	<b>Produits des cessions d'immobilisations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des recettes financières</b>		<b>1 281 000,00</b>	<b>5 067 282,20</b>	<b>5 067 282,20</b>
<b>Total des recettes d'opérations pour compte de tiers</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL RECETTES REELLES</b>		<b>6 034 935,55</b>	<b>5 267 282,20</b>	<b>5 267 282,20</b>
<b>021</b>	<b>Virement de la sect* de fonctionnement</b>	<b>620 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>040</b>	<b>Opérat* ordre transfert entre sections (6) (7) (8)</b>	<b>671 348,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
28041512	GFP rat : Bâtiments, installations	53 264,00	0,00	0,00
2804182	Autres org pub - Bâtiments et installat*	203,00	0,00	0,00
2804412	Sub nat org pub - Bâtiments, installat*	42 479,00	0,00	0,00
28051	Concessions et droits similaires	73 272,20	0,00	0,00
28121	Plantations d'arbres et d'arbustes	2 080,00	0,00	0,00
281311	Hôtel de ville	1 518,00	0,00	0,00
281312	Bâtiments scolaires	4 483,00	0,00	0,00
28132	Immeubles de rapport	28 070,00	0,00	0,00
28152	Installations de voirie	12 949,70	0,00	0,00
281538	Autres réseaux	2 944,00	0,00	0,00
281568	Autres matériels, outillages incendie	11 865,37	0,00	0,00
281578	Autre matériel et outillage de voirie	43 576,67	0,00	0,00
28158	Autres installat*, matériel et outillage	21 569,93	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	55 710,42	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et informatique	153 076,91	0,00	0,00
28184	Mobilier	70 143,13	0,00	0,00
28188	Autres immo. corporelles	94 043,64	0,00	0,00
<b>TOTAL DES PRELEVEMENTS PROVENANT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>1 291 348,97</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>041</b>	<b>Opérations patrimoniales (9)</b>	<b>80 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
238	Avances versées commandes immo. incorp.	80 000,00	0,00	0,00
<b>TOTAL RECETTES D'ORDRE</b>		<b>1 371 348,97</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
<b>TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT DE L'EXERCICE (= Total des recettes réelles et d'ordre)</b>		<b>7 406 284,52</b>	<b>5 397 282,20</b>	<b>5 397 282,20</b>

+

<b>RESTES A REALISER N-1 (10)</b>	<b>1 304 263,37</b>
-----------------------------------	---------------------

+



Chap / art (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (2)	Propositions nouvelles (3)	Vote (4)
	<b>R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE (10)</b>			<b>0,00</b>
				=
	<b>TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES</b>			<b>6 701 545,57</b>

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes appliqué par la commune ou l'établissement.

(2) Cf. Modalités de vote, I-B.

(3) Hors restes à réaliser.

(4) Le vote de l'organe délibérant porte uniquement sur les propositions nouvelles.

(5) Voir annexe IV A 9 pour le détail des opérations pour compte de tiers.

(6) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, Rf 040 = DF 042.

(7) Aucune prévision budgétaire ne doit figurer à l'article 192 (cf. chapitre 024 « produit des cessions d'immobilisations »).

(8) Les comptes 15, 29, 39, 49 et 59 peuvent figurer dans le détail du chapitre 040 si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.

(9) Cf. définitions du chapitre des opérations d'ordre, Df 041 = Rf 041.

(10) Inscrire en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent (après vote du compte administratif ou si reprise anticipée des résultats).

<b>III - VOTE DU BUDGET</b>	<b>III</b>
<b>DETAIL DES CHAPITRES D'OPERATION D'EQUIPEMENT</b>	<b>B3</b>

Cet état ne contient pas d'information.

IV - ANNEXES  
 PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION - VUE D'ENSEMBLE (1)

	01	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	IV
Libellé	Opérations non ventilables	Services généraux administratifs publiques	Sécurité et salubrité publiques	Enseignement - Formation	Culture	Sport et jeunesse	Interventions sociales et santé	Famille	Logement	Aménagement services urbains, environnement	Action économique	A1
<b>INVESTISSEMENT</b>												
<b>DEPENSES</b>												
Dépenses réelles	2 100 000	2 251 779	25 018	304 253	465 175	473 190	5 000	32 000	169 000	1 817 102	0	7 642 517
- Equipements municipaux (2)		2 228 779	25 018	304 253	465 175	473 190	5 000	32 000	169 000	1 817 102	0	5 619 517
- Equip. non municipaux (2/204) (3)		3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
- Opérations financières	2 100 000											2 100 000
Dépenses d'ordre	13 768											93 768
<b>Total dépenses de l'exercice</b>	<b>2 113 768</b>	<b>2 331 779</b>	<b>25 018</b>	<b>304 253</b>	<b>465 175</b>	<b>473 190</b>	<b>6 000</b>	<b>32 000</b>	<b>169 000</b>	<b>1 817 102</b>	<b>0</b>	<b>7 736 285</b>
<b>RAR N-1 et reports</b>	<b>3 092 818</b>	<b>2 069 814</b>	<b>1 090</b>	<b>228 680</b>	<b>303 660</b>	<b>107 523</b>	<b>3 759</b>	<b>43 398</b>	<b>11 385</b>	<b>479 527</b>	<b>0</b>	<b>8 371 646</b>
<b>Total cumulé dépenses d'investissement</b>	<b>5 206 586</b>	<b>4 431 593</b>	<b>26 108</b>	<b>532 932</b>	<b>768 835</b>	<b>580 713</b>	<b>6 759</b>	<b>75 398</b>	<b>180 385</b>	<b>2 296 629</b>	<b>0</b>	<b>14 107 930</b>
<b>RECETTES</b>												
<b>Total recettes de l'exercice</b>	<b>10 548 631</b>	<b>709 791</b>	<b>0</b>	<b>95 977</b>	<b>65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156 000</b>	<b>0</b>	<b>1 285 188</b>	<b>0</b>	<b>12 803 597</b>
<b>RAR N-1 et reports</b>	<b>0</b>	<b>609 658</b>	<b>0</b>	<b>192 315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>502 230</b>	<b>0</b>	<b>1 304 263</b>
<b>Total cumulé recettes d'investissement</b>	<b>10 548 631</b>	<b>1 319 449</b>	<b>0</b>	<b>248 292</b>	<b>65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156 000</b>	<b>0</b>	<b>1 787 418</b>	<b>0</b>	<b>14 107 830</b>
<b>FONCTIONNEMENT</b>												
<b>DEPENSES</b>												
<b>Total dépenses de l'exercice</b>	<b>2 142 861</b>	<b>8 659 155</b>	<b>840 918</b>	<b>3 353 548</b>	<b>3 298 409</b>	<b>1 803 632</b>	<b>1 420 797</b>	<b>972 879</b>	<b>47 984</b>	<b>3 750 476</b>	<b>186 314</b>	<b>26 587 972</b>
<b>RAR N-1 et reports</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total cumulé dépenses de fonctionnement</b>	<b>2 142 861</b>	<b>8 659 155</b>	<b>840 918</b>	<b>3 353 548</b>	<b>3 298 409</b>	<b>1 803 632</b>	<b>1 420 797</b>	<b>972 879</b>	<b>47 984</b>	<b>3 750 476</b>	<b>186 314</b>	<b>26 587 972</b>
<b>RECETTES</b>												
<b>Total recettes de l'exercice</b>	<b>20 521 444</b>	<b>1 654 561</b>	<b>0</b>	<b>840 729</b>	<b>877 867</b>	<b>490 730</b>	<b>30 060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 633 521</b>	<b>115 927</b>	<b>26 164 778</b>
<b>RAR N-1 et reports</b>	<b>423 194</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>423 194</b>
<b>Total cumulé recettes de fonctionnement</b>	<b>20 944 638</b>	<b>1 654 561</b>	<b>0</b>	<b>840 729</b>	<b>877 867</b>	<b>490 730</b>	<b>30 060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 633 521</b>	<b>115 927</b>	<b>26 587 972</b>

(1) La production de cet état est obligatoire pour les communes de 3 500 habitants et plus, les groupements comprenant au moins une telle commune, leurs établissements et services administratifs hormis les caisses des écoles et les services à activité unique érigés en établissement public ou budget annexe (L. 2312-3, R. 2311-1 et R. 2311-10), Dans les communes de 3 500 habitants et plus, le croisement par fonction est fait à un chiffre (correspondant à la fonction). Dans les communes de 10 000 habitants et plus, le croisement par fonction est fait au niveau le plus détaillé de la nomenclature fonctionnelle (sous-fonction ou rubrique). Les groupements et leurs établissements publics suivent les règles de production et de présentation applicables à la commune membre comptant le plus grand nombre d'habitants (articles L. 5211-36 et R. 5211-14 + L. 5711-1 et R. 5711-2 du CGCT).

(2) Ou biens de la structure intercommunale.

(3) Ou biens ne relevant pas de la structure intercommunale.

**IV – ANNEXES**  
**PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – VUE D'ENSEMBLE**

											<b>IV</b>
											<b>A1</b>

Art. (1)	Libellé	01 Opérations non ventilables	0 Services généraux administratifs particuliers	1 Sécurité et salubrité publiques	2 Enseignement - Formation	3 Culture	4 Sport et jeunesse	5 Interventions sociales et santé	6 Famille	7 Logement	8 Aménagt et services urbains, environnement	9 Action économique	TOTAL
----------	---------	-------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------------	-----------	---------------------	-----------------------------------	-----------	------------	--	---------------------	-------

<b>INVESTISSEMENT</b>													
<b>DEPENSES</b>													
	<b>Total dépenses investissement</b>	2 113 768	4 431 593	26 106	532 932	768 725	580 713	8 759	75 399	180 385	2 296 629	0	11 015 012
	Dépenses réelles	2 100 000	4 351 593	26 106	532 932	768 725	580 713	8 759	75 399	180 385	2 296 629	0	10 921 244
010	Stocks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
020	Dépenses imprévues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Dotations, fonds divers et réserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Subventions d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Emprunts et dettes assimilées	2 100 000	20 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 120 702
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	Immobilisations incorporelles	0	402 983	0	2 652	19 000	3 240	0	0	0	414 779	0	842 654
204	Subventions d'équipement versées	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
21	Immobilisations corporelles	0	3 948 425	26 106	530 280	749 489	577 473	8 769	75 399	180 385	394 908	0	6 460 928
22	Immobilisations reçues en affectation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Immobilisations en cours	0	6 483	0	0	536	0	0	0	0	1 486 941	0	1 493 961
26	Participat* et créances rattachées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Autres immobilisations financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opérations d'équipement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opérations pour compte de tiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Dépenses d'ordre</b>	13 768	80 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93 768
040	Opérat* ordre transfert entre sections	13 768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 768
041	Opérations patrimoniales	0	80 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80 000

<b>RECETTES</b>													
	<b>Total recettes investissement</b>	18 540 631	1 310 449	0	248 292	85 000	0	0	106 000	0	1 787 458	0	14 107 830
	Recettes réelles	9 119 282	1 230 449	0	248 292	85 000	0	0	156 000	0	1 787 458	0	12 806 481
010	Stocks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
024	Produits des cessons d'immobilisations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Dotations, fonds divers et réserves	8 347 282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 347 282
13	Subventions d'investissement	0	1 220 449	0	248 292	85 000	0	0	156 000	0	1 787 458	0	3 486 199

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

Art. (1)	Libellé	01 Opérations non ventilables	0 Services généraux administratifs publiques	1 Sécurité et salubrité publiques	2 Enseignement - Formation	3 Culture	4 Sport et jeunesse	5 Interventions sociales et santé	6 Famille	7 Logement	8 Aménagement et services urbains, environnement	9 Action économique	TOTAL
16	Emprunts et dettes assimilées	2 772 000	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 773 000
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
204	Subventions d'équipement versées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Immobilisations reçues en affectation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Participat* et créances rattachées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Autres immobilisations financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opérations pour compte de tiers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes d'ordre		1 421 349	80 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 501 349
021	Virement de la sect* de fonctionnement	750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750 000
040	Opérat* ordre transfert entre sections	671 349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	671 349
041	Opérations patrimoniales	0	80 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80 000

FONCTIONNEMENT

		DEPENSES											
		2 142 861	8 859 185	840 918	3 353 549	3 290 409	1 803 632	1 420 797	972 879	47 984	3 750 476	105 314	26 587 972
Total dépenses de fonctionnement		2 142 861	8 859 185	840 918	3 353 549	3 290 409	1 803 632	1 420 797	972 879	47 984	3 750 476	105 314	26 587 972
Dépenses réelles		721 512	8 859 185	840 918	3 353 549	3 290 409	1 803 632	1 420 797	972 879	47 984	3 750 476	105 314	25 166 623
011	Charges à caractère général	0	2 956 024	45 022	1 959 387	360 555	575 808	4 447	1 214	47 984	2 381 708	54 340	8 386 488
012	Charges de personnel, frais assimilés	0	5 578 981	795 896	1 014 862	2 266 904	1 109 374	0	971 665	0	1 345 958	44 599	13 128 239
014	Atténuations de produits	420 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420 000
022	Dépenses imprévues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Autres charges de gestion courante	0	278 950	0	361 800	142 950	107 750	1 416 350	0	0	22 810	6 375	2 338 985
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	Charges financières	301 512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301 512
67	Charges exceptionnelles	0	46 200	0	17 500	520 000	10 700	0	0	0	0	0	593 400
68	Dot. aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses d'ordre		1 421 349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 421 349
023	Virement à la section d'investissement	750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750 000
042	Opérat* ordre transfert entre sections	671 349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	671 349
043	Opérat* ordre inférieur de la section	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

Art. (1)	Libellé	01 Opérations non ventilables	0 Services général administratif publique	1 Sécurité et salubrité publiques	2 Enseignement - Formation	3 Culture	4 Sport et jeunesse	5 Interventions sociales et santé	6 Famille	7 Logement	8 Aménagement et services urbains, environnement	9 Action économique	TOTAL
<b>RECETTES</b>													
	Total recettes de fonctionnement	20 521 444	1 654 581	0	840 729	877 867	490 730	30 000	0	0	1 633 521	115 927	26 164 778
	Recettes réelles	20 507 676	1 654 561	0	840 729	877 867	490 730	30 000	0	0	1 633 521	115 927	26 151 011
013	Atténuations de charges	0	300 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300 000
70	Produits des services, du domaine, vente	0	218 928	0	772 729	765 867	307 730	0	0	0	1 087 269	5 562	3 168 085
73	Impôts et taxes	16 718 756	118 540	0	0	0	0	0	0	0	0	77 865	16 915 161
74	Dotations et participations	3 788 920	329 883	0	68 000	108 000	183 000	30 000	0	0	83 488	0	4 591 301
75	Autres produits de gestion courante	0	571 000	0	0	0	0	0	0	0	452 764	32 500	1 056 264
76	Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	Produits exceptionnels	0	116 200	0	0	4 000	0	0	0	0	0	0	120 200
78	Reprise sur amortissements et provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Recettes d'ordre	13 768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 768
042	Opérai* ordre transféré entre sections	13 768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 768
043	Opérai* ordre inférieur de la section	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT</b>		<b>A1.1</b>

**FONCTION 0 – Services généraux des administrations publiques locales**

(1)	Libellé	01 Opérations non ventilables	02 Administration générale	03 Justice	04 Coopératif décentralisés, act' européen	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>					
	Dépenses de l'exercice	2 142 860,54	8 840 854,54	0,00	18 300,00	11 002 015,08
	Charges à caractère général	2 142 860,54	8 840 854,54	0,00	18 300,00	11 002 015,08
011						
	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	2 842 023,76	0,00	14 000,00	2 986 023,76
012						
	Aténuations de produits	0,00	5 578 980,78	0,00	0,00	5 578 980,78
014						
	Dépenses imputées	420 000,00	0,00	0,00	0,00	420 000,00
022						
	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023						
	Opérat' ordre transfert entre sections	760 000,00	0,00	0,00	0,00	760 000,00
042						
	Opérat' ordre intérieur de la section	671 348,97	0,00	0,00	0,00	671 348,97
043						
	Autres charges de gestion courante	0,00	274 650,08	0,00	0,00	274 650,08
85						
	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	4 300,00	4 300,00
858						
	Charges financières	301 511,57	0,00	0,00	0,00	301 511,57
86						
	Charges exceptionnelles	0,00	46 200,00	0,00	0,00	46 200,00
87						
	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
88						
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>					
	Recettes de l'exercice	20 944 637,77	1 654 561,00	0,00	0,00	22 599 198,77
	Recettes de charges	20 521 443,62	1 654 561,00	0,00	0,00	22 176 004,62
013						
	Atténuations de charges	0,00	300 000,00	0,00	0,00	300 000,00
042						
	Opérat' ordre transfert entre sections	13 767,62	0,00	0,00	0,00	13 767,62
043						
	Opérat' ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70						
	Produits des services du domaine, vente	0,00	218 928,00	0,00	0,00	218 928,00
73						
	Impôts et taxes	16 718 756,00	118 540,00	0,00	0,00	16 837 296,00
74						
	Dotations et participations	3 768 920,00	329 893,00	0,00	0,00	4 118 813,00
76						
	Autres produits de gestion courante	0,00	571 000,00	0,00	0,00	571 000,00
76						
	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77						
	Produits exceptionnels	0,00	116 200,00	0,00	0,00	116 200,00
78						
	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	423 194,15	0,00	0,00	0,00	423 194,15
	<b>SOLDE (2)</b>	<b>18 001 777,23</b>	<b>-7 186 293,54</b>	<b>0,00</b>	<b>-18 300,00</b>	<b>11 597 183,69</b>

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 02					Sous-fonction 04		
		020 Administrat° générale collectivité	021 Assemblées locale	022 Administration générale de l'état	023 Information, communication, publicités	024 Fêtes et cérémonies	025 Aides aux assoc. (non classées ailleurs)	026 Cimetières et pompes funèbres	041 Subvention globale
	<b>DEPENSES (2)</b>								
	Dépenses de l'exercice	6 336 939,76	244 200,00	524 719,00	308 563,00	1 299 842,78	36 510,00	3 000,00	15 300,00
011	Charges à caractère général	6 336 939,76	244 200,00	524 719,00	308 563,00	1 299 842,78	36 510,00	3 000,00	15 300,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	2 282 923,76	0,00	11 860,00	61 580,00	467 380,00	29 510,00	0,00	14 000,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	27 700,00	244 200,00	0,00	0,00	1 500,00	0,00	0,00	1 300,00
656	Prais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	38 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 000,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>								
	Recettes de l'exercice	1 439 968,00	0,00	38 063,00	0,00	101 000,00	75 530,00	0,00	0,00
013	Atténuations de charges	1 439 968,00	0,00	38 063,00	0,00	101 000,00	75 530,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	300 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	139 928,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	75 000,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	164 640,00	0,00	0,00	0,00	14 000,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	210 500,00	0,00	37 863,00	0,00	81 000,00	530,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	571 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	114 000,00	0,00	200,00	0,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>								
	Restes à réaliser - reports	-4 896 971,76	-244 200,00	-486 656,00	-308 563,00	-1 188 842,78	-38 020,00	-3 900,00	-15 300,00



**Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023**

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - 6S - 2023

IV - ANNEXES

ELEMENTS DU BILAN  
 PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION - DETAIL FONCTIONNEMENT

IV

A1.1

FONCTION 1 - Sécurité et salubrité publiques

(1)	Libellés	11 Sécurité intérieure	12 Hygiène et salubrité publique	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>			
	Dépenses de l'exercice	840 917,96	0,00	840 917,96
011	Charges à caractère général	840 917,96	0,00	840 917,96
012	Charges de personnel, frais assimilés	45 021,74	0,00	45 021,74
014	Atténuations de produits	795 896,22	0,00	795 896,22
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00
042	Opérai <sup>r</sup> ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
043	Opérai <sup>r</sup> ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00
85	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00
856	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>			
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00
042	Opérai <sup>r</sup> ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
043	Opérai <sup>r</sup> ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00
78	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	-840 917,96	0,00	-840 917,96

(1)	Libellés	110 Services communs	111 Police nationale	112 Police municipale	113 Pompiers, incendies et secours civils	114 Autres services de protection civile
		0,00	0,00	840 917,96	0,00	0,00
				Sous-fonction 11		

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellés	Sous-fonction 11				
		110 Services communs	111 Police nationale	112 Police municipale	113 Pompiers, incendies et secours	114 Autres services de protection civile
	Dépenses de l'exercice			340 917,96	0,00	0,00
011	Charges à caractère général	0,00	0,00	45 021,74	0,00	0,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	0,00	795 896,22	0,00	0,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérai* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérai* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'éclus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérai* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérai* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Restes sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	-840 917,96	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	0,00	0,00	-840 917,96	0,00	0,00

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait, selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT</b>	<b>A1.1</b>

**FONCTION 2 – Enseignement - Formation**

(1)	Libellé	20 Services communs	21 Enseignement du premier degré	22 Enseignement du deuxième degré	23 Enseignement supérieur	24 Formation continue	25 Services annexes de l'enseignement	Totale
	<b>DEPENSES (2)</b>	482 115,00	1 638 939,10	0,00	0,00	0,00	1 232 495,15	3 353 549,25
	Dépenses de l'exercice	482 115,00	1 638 939,10	0,00	0,00	0,00	1 232 495,15	3 353 549,25
011	Charges à caractère général	143 128,80	808 503,10	0,00	0,00	0,00	1 066 756,15	1 959 387,25
012	Charges de personnel, frais assimilés	338 987,00	450 136,00	0,00	0,00	0,00	225 738,00	1 014 862,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imputées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat' ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat' ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	361 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361 800,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	17 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 500,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>	0,00	181 350,00	0,00	0,00	0,00	658 379,00	840 729,00
	Recettes de l'exercice	0,00	181 350,00	0,00	0,00	0,00	658 379,00	840 729,00
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat' ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat' ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	181 350,00	0,00	0,00	0,00	581 379,00	772 729,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68 000,00	68 000,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	-482 115,00	-1 457 589,10	0,00	0,00	0,00	-674 116,15	-2 612 820,25

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 21				Sous-fonction 25				255	254	256	
		211	212	213	251	252	253	254	255				
	<b>DEPENSES (2)</b>												
	Dépenses de l'exercice												
011	Charges à caractère général	827 287,10	433 230,60	378 441,40	1 008 485,60	46 450,00	175 306,00	2 253,55	0,00				
012	Charges de personnel, frais assimilés	404 066,10	376 295,60	29 141,48	958 052,60	46 450,00	0,00	2 253,55	0,00				
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
022	Dépenses imputées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
65	Autres charges de gestion courante	5 500,00	9 500,00	348 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
67	Charges exceptionnelles	5 500,00	9 500,00	2 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>RECETTES (2)</b>												
	Recettes de l'exercice												
013	Atténuations de charges	1 350,00	31 006,88	148 993,12	591 379,00	0,00	0,00	0,00	0,00			68 000,00	
042	Opérat° ordre transfert entre sections	1 350,00	31 006,88	148 993,12	591 379,00	0,00	0,00	0,00	0,00			68 000,00	
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
73	Impôts et taxes	1 350,00	31 006,88	148 993,12	591 379,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			68 000,00	
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
	<b>SOLDE (2)</b>	<b>-825 917,10</b>	<b>-402 223,72</b>	<b>-229 448,28</b>	<b>-417 106,60</b>	<b>-46 450,00</b>	<b>-175 306,00</b>	<b>-2 253,55</b>	<b>0,00</b>			<b>68 000,00</b>	

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisés).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissant à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT</b>		<b>A1.1</b>

**FONCTION 3 – Culture**

(1)	Libellé	30 Services communs	31 Expression artistique	32 Conservation et diffusion des patrimoine	33 Action culturelle	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>					
	Dépenses de l'exercice	203 004,00	2 123 575,19	794 929,28	168 900,00	3 290 409,47
	Charges à caractère général	203 004,00	2 123 575,19	794 929,28	168 900,00	3 290 409,47
011	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	181 891,19	231 064,28	27 800,00	360 655,47
012	Charges de personnel, frais assimilés	203 004,00	1 590 035,00	563 865,00	0,00	2 266 904,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérai* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérai* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85	Autres charges de gestion courante	0,00	1 850,00	0,00	0,00	1 850,00
856	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	320 000,00	0,00	0,00	320 000,00
88	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>					
	Recettes de l'exercice	0,00	790 867,00	87 000,00	0,00	877 867,00
	Atténuations de charges	0,00	790 867,00	87 000,00	0,00	877 867,00
013	Opérai* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérai* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Impôts et taxes	0,00	758 867,00	7 000,00	0,00	765 867,00
73	Détachons et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Autres produits de gestion courante	0,00	28 000,00	80 000,00	0,00	108 000,00
75	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	4 000,00	0,00	0,00	4 000,00
78	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	-203 004,00	-1 332 709,19	-707 929,28	-168 900,00	-2 412 642,47

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 31					Sous-fonction 32					
		311 Expression musicale, lyrique et choral.	312 Arts plastiques, activités artistiques	313 Théâtres	314 Cinéma et autres salles de spectacles	321 Bibliothèques et médiathèques	322 Musées	323 Archives	324 Entretien du patrimoine culturel			
	<b>DEPENSES (2)</b>											
	Dépenses de l'exercice											
011	Charges à caractère général	1 045 672,19	122 279,00	955 625,00	0,00	715 661,00	13 000,00	45 663,00	20 615,28			
012	Charges de personnel, frais assimilés	1 045 672,19	122 279,00	955 625,00	0,00	715 661,00	13 000,00	45 663,00	20 615,28			
014	Aténuations de produits	70 285,19	31 486,00			197 443,00	13 000,00	0,00	20 615,28			
022	Dépenses imputées	973 537,00	90 873,00	435 625,00	0,00	518 212,00	0,00	45 663,00	0,00			
023	Aténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
042	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
043	Opérat* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
65	Autres charges de gestion courante	1 850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	520 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	<b>RECETTES (2)</b>											
	Recettes de l'exercice											
013	Aténuations de charges	257 989,00	21 590,00	511 378,00	0,00	87 900,00	0,00	0,00	0,00			
042	Opérat* ordre transfert entre sections	257 989,00	21 590,00	511 378,00	0,00	87 900,00	0,00	0,00	0,00			
043	Opérat* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
70	Produits des services, du domaine, vente	223 989,00	21 590,00	511 378,00	0,00	7 900,00	0,00	0,00	0,00			
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
74	Dotations et participations	28 000,00	0,00	0,00	0,00	80 000,00	0,00	0,00	0,00			
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
77	Produits exceptionnels	4 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
78	Recette sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	<b>SOLDE (2)</b>											
	Restes à réaliser - reports	-787 683,19	-100 779,00	-444 247,00	0,00	-628 661,00	-13 000,00	-16 663,00	-20 615,28			

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV -- ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION -- DETAIL FONCTIONNEMENT</b>		
<b>A1.1</b>		

**FONCTION 4 -- Sport et jeunesse**

(1)	Libellé	40 Services communs	41 Sports	42 Jeunesse	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>				
	Dépenses de l'exercice	239 568,42	531 262,08	1 032 801,50	1 803 632,00
	Charges à caractère général	239 568,42	531 262,08	1 032 801,50	1 803 632,00
011	Charges de personnel, frais assimilés	96 269,42	280 093,08	259 445,50	575 808,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	172 999,00	228 219,00	700 556,00	1 109 374,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imputées	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	42 956,00	64 500,00	107 756,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	10 700,00	0,00	0,00	10 700,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser -- reports	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>				
	Recettes de l'exercice	0,00	210 130,00	280 900,00	490 730,00
	Atténuations de charges	0,00	210 130,00	280 900,00	490 730,00
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	118 630,00	189 100,00	307 730,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	91 500,00	91 500,00	183 000,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser -- reports	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	-239 568,42	-321 132,08	-752 201,50	-1 312 902,00



Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 41						Sous-fonction 42					
		411 Salles de sport, gymnases	412 Stades	413 Piscines	414 Autres équipements sportifs ou de loisir	415 Manifestations sportives	421 Centres de loisirs	422 Autres activités pour les jeunes	423 Cotisations de vacances				
	<b>DEPENSES (2)</b>												
	Dépenses de l'exercice												
	Dépenses de caractère général												
011	Charges de personnel, frais assimilés	518 450,80	0,00	0,00	3 100,00	9 711,18	678 108,92	354 892,58	0,00				
012	Charges de personnel, frais assimilés	518 450,90	0,00	0,00	3 100,00	9 711,18	678 108,92	354 892,58	0,00				
014	Atténuations de produits	247 281,90	0,00	0,00	3 100,00	9 711,18	185 389,92	70 855,58	0,00				
022	Dépenses imprévues	228 219,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488 718,00	219 837,00	0,00				
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
042	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
043	Opérat* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
65	Autres charges de gestion courante	42 950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64 900,00	0,00				
656	Frais fonctionnement des groupes d'étus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>RECETTES (2)</b>												
	Recettes de l'exercice												
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210 130,00	28 709,00	0,00				
042	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210 130,00	28 709,00	0,00				
043	Opérat* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
70	Produits des services, du domaine, ventes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	186 400,00	8 700,00	0,00				
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71 500,00	20 000,00	0,00				
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Restes à réaliser - reports	-518 450,90	0,00	0,00	-3 100,00	200 418,62	-426 208,92	-325 892,58	0,00				
	<b>SOLDE (2)</b>												

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi qu'à des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reportées 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT</b>	<b>A1.1</b>

**FONCTION 5 – Interventions sociales et santé**

(1)	Libellé	51 Santé	52 Interventions sociales	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>			
	Dé-penses de l'exercice	0,00	1 420 797,00	1 420 797,00
011	Charges à caractère général	0,00	1 420 797,00	1 420 797,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	4 447,00	4 447,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00
022	Dé-penses imprevues	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00
042	Opérai <sup>n</sup> ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
043	Opérai <sup>n</sup> ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	1 416 350,00	1 416 350,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>			
	Recettes de l'exercice	30 000,00	0,00	30 000,00
013	Atténuations de charges	30 000,00	0,00	30 000,00
042	Opérai <sup>n</sup> ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
043	Opérai <sup>n</sup> ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	30 000,00	0,00	30 000,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	30 000,00	-1 420 797,00	-1 390 797,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 51				Sous-fonction 52			
		510 Services communs	511 Dépensaires, autres établis sanitaires	512 Actions de prévention sanitaire	520 Services communs	521 Services à caractère social handicapés	522 Act° pour l'enfance et l'adolescence	523 Act° pour personnes en difficulté	524 Autres services
	<b>DEPENSES (2)</b>								
	Dépenses de l'exercice	0,00	0,00	0,00	1 400 000,00	0,00	1 392,00	0,00	19 405,00
011	Charges à caractère général	0,00	0,00	0,00	1 400 000,00	0,00	1 392,00	0,00	19 405,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 392,00	0,00	3 085,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	1 400 000,00	0,00	0,00	0,00	16 350,00
666	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>								
	Recettes de l'exercice	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	-1 400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>								
		30 000,00	0,00	0,00	-1 400 000,00	0,00	-1 392,00	0,00	-19 405,00

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

IV - ANNEXES

IV

ELEMENTS DU BILAN  
 PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION - DETAIL FONCTIONNEMENT

A1.1

FONCTION 6 - Famille

(1)	Libellé	60 Services communs	61 Services en faveur des personnes âgées	62 Aidants en faveur de la maternité	63 Aides à la famille	64 Crèches et garderies	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>						
	Dépenses de l'exercice	87 275,00	0,00	0,00	0,00	885 603,51	972 878,51
	Charges à caractère général	87 275,00	0,00	0,00	0,00	885 603,51	972 878,51
011	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00	1 213,51	1 213,51
012	Aténuations de produits	87 275,00	0,00	0,00	0,00	884 390,00	971 665,00
014	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
656	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>						
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
013	Aténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	-87 275,00	0,00	0,00	0,00	-885 603,51	-972 878,51

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

**IV – ANNEXES**

**ELEMENTS DU BILAN  
 PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT**

**IV**

**A1.1**

**FONCTION 7 – Logement**

(1)	Libellé	70 Services communs	71 Parc privé de la ville	72 Aide au secteur locatif	73 Aides à l'accession à la propriété	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>					
	Dépenses de l'exercice	0,00	47 983,50	0,00	0,00	47 983,50
	Dépenses de caractère général	0,00	47 983,50	0,00	0,00	47 983,50
011	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
012	Charges de personnel, frais assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opéras* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opéras* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'étus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>					
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opéras* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opéras* ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, ventes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	0,00	-47 983,50	0,00	0,00	-47 983,50

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

IV – ANNEXES

IV

ELEMENTS DU BILAN  
 PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT

A.1.1

FONCTION 8 – Aménagement et services urbains, environnement

(1)	Libellé	81 Services urbains	82 Aménagement urbain	83 Environnement	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>	1 242 458,16	2 192 926,84	315 090,50	3 750 475,50
	Dépenses de l'exercice	1 242 458,16	2 192 926,84	315 090,50	3 750 475,50
011	Charges à caractère général	710 178,16	1 498 601,84	174 935,90	2 381 709,50
012	Charges de personnel, frais assimilés	532 288,00	698 165,00	117 505,00	1 348 958,00
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00
85	Autres charges de gestion courante	0,00	160,00	22 650,00	22 810,00
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>	46 000,00	1 504 033,00	83 487,50	1 633 520,50
	Recettes de l'exercice	46 000,00	1 504 033,00	83 487,50	1 633 520,50
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Produits des services, du domaine, vente	28 000,00	1 071 289,00	0,00	1 099 289,00
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00
74	Dotations et participations	0,00	0,00	83 487,50	83 487,50
75	Autres produits de gestion courante	20 000,00	432 764,00	0,00	452 764,00
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	-1 196 458,16	-688 693,84	-231 603,00	-2 116 955,00

(1)	Libellé	810 Services communs	811 Eau et assainissement	812 Collecte et traitement ordures ménagères	813 Propreté urbaine	814 Eclairage public	815 Transports urbains	816 Autres réseaux et services divers
	<b>DEPENSES (2)</b>	89 192,00	0,00	0,00	841 996,00	301 270,16	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 81							
		810 Services communs	811 Eau et assainissement	812 Collecte et traitement ordures ménagères	813 Propriétés urbaine	814 Eclairage public	815 Transports urbains	816 Autres réseaux et services divers	
	Dépenses de l'exercice	99 192,00	0,00	0,00	841 996,00	301 270,16	0,00	0,00	
011	Charges à caractère général	0,00	0,00	0,00	408 900,00	301 270,16	0,00	0,00	
012	Charges de personnel, frais assimilés	99 192,00	0,00	0,00	433 096,00	0,00	0,00	0,00	
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
65	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>RECETTES (2)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 000,00	
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 000,00	
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
70	Produits des services, du domaine, vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 000,00	
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00	
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>SOLDE (2)</b>	-99 192,00	0,00	0,00	-841 996,00	-301 270,16	0,00	46 000,00	

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 82						Sous-fonction 83						
		820	821	822	823	824	830	831	832	833				
	<b>DEPENSES (2)</b>													
	Dépenses de l'exercice	186 370,00	325 057,81	1 187 539,60	485 717,40	7 742,03	38 100,00	0,00	0,00	276 998,50				
011	Charges à caractère général	186 370,00	325 057,81	1 187 539,60	485 717,40	7 742,03	38 100,00	0,00	0,00	276 998,50				
012	Charges de personnel, frais assimilés	15 100,00	83 937,81	1 187 539,60	202 382,40	7 742,03	38 100,00	0,00	0,00	136 835,50				
014	Atténuations de produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
022	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
023	Virement à la section d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
65	Autres charges de gestion courante	160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 650,00				
656	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
66	Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
67	Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
68	Dot. aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>RECETTES (2)</b>													
	Recettes de l'exercice	11 269,00	0,00	1 492 764,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 487,50				
013	Atténuations de charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
043	Opérat° ordre inférieur de la section	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
70	Produits des services, du domaine, vente	11 269,00	0,00	1 060 008,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
73	Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
74	Dotations et participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
75	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	432 764,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
77	Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
78	Reprise sur amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>SOLDE (2)</b>	-175 301,00	-325 057,81	305 224,40	-485 717,40	-7 742,03	-38 100,00	0,00	0,00	-193 503,08				

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) STI s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.



**IV – ANNEXES**

**ELEMENTS DU BILAN  
 PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL FONCTIONNEMENT**

**IV**

**A1.1**

**FONCTION 9 – Action économique**

(1)	Libellé	90 Interventions économiques	91 Foirs et marchés	92 Aides à l'agriculture et aux industries	93 Aides à l'énergie, indus. manufact., BTP	94 Aides commerce et services marchands	95 Aides au tourisme	96 Aides aux services publics	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>								
	Dépenses de l'exercice	0.00	22 620.00	0.00	0.00	82 694.00	0.00	0.00	105 314.00
011	Charges à caractère général	0.00	22 620.00	0.00	0.00	82 694.00	0.00	0.00	105 314.00
012	Charges de personnel, frais assimilés	0.00	22 620.00	0.00	0.00	31 720.00	0.00	0.00	54 340.00
014	Atténuations de produits	0.00	0.00	0.00	0.00	44 599.00	0.00	0.00	44 599.00
022	Dépense Imprimées	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
023	Virement à la section d'investissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
65	Autres charges de gestion courante	0.00	0.00	0.00	0.00	6 375.00	0.00	0.00	6 375.00
66	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
68	Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
67	Charges exceptionnelles	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
68	Dot. aux amortissements et provisions	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Restes à réaliser – reports	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>RECETTES (2)</b>								
	Recettes de l'exercice	0.00	0.00	0.00	0.00	115 927.00	0.00	0.00	115 927.00
013	Atténuations de charges	0.00	0.00	0.00	0.00	115 927.00	0.00	0.00	115 927.00
042	Opérat° ordre transfert entre sections	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
043	Opérat° ordre intérieur de la section	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
70	Produits des services, du domaine, vente	0.00	0.00	0.00	0.00	5 562.00	0.00	0.00	5 562.00
73	Imôts et taxes	0.00	0.00	0.00	0.00	77 865.00	0.00	0.00	77 865.00
74	Dotations et participations	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
75	Autres produits de gestion courante	0.00	0.00	0.00	0.00	32 500.00	0.00	0.00	32 500.00
76	Produits financiers	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
77	Produits exceptionnels	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
78	Retraite sur amortissements et provisions	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Restes à réaliser – reports	0.00	-22 620.00	0.00	0.00	33 233.00	0.00	0.00	10 613.00
	<b>SOLDE (2)</b>								

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) S'il s'agit du budget supplémentaire ou de décisions modificatives, les montants indiqués sont cumulés au niveau de l'ensemble des décisions budgétaires (BP + DM + BS). Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>	<b>A1,2</b>

**FONCTION 0 – Services généraux des administrations publiques locales**

(1)	Libellé	01 Opérations non ventilables	02 Administration générale	03 Justice	04 Coopérat° décentralisées, act° européenn.	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>					
	Depenses de l'exercice	5 206 595,85	4 431 593,39	0,00	0,00	9 638 179,24
010	Stocks	2 113 767,62	2 331 778,93	0,00	0,00	4 445 546,55
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	13 767,62	0,00	0,00	0,00	13 767,62
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	80 000,00	0,00	0,00	80 000,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	2 100 000,00	20 000,00	0,00	0,00	2 120 000,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	292 100,00	0,00	0,00	292 100,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	3 000,00	0,00	0,00	3 000,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	1 936 678,93	0,00	0,00	1 936 678,93
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement					
	Opérations pour compte de tiers					
	Restes à réaliser – reports	3 092 818,23	2 099 814,46	0,00	0,00	5 192 632,69
	<b>RECETTES (2)</b>					
	Recettes de l'exercice	10 540 631,17	1 310 448,50	0,00	0,00	11 851 079,67
010	Stocks	10 540 631,17	700 790,71	0,00	0,00	11 241 421,88
021	Virement de la sec° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	750 000,00	0,00	0,00	0,00	750 000,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	671 346,97	0,00	0,00	0,00	671 346,97
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	80 000,00	0,00	0,00	80 000,00
13	Subventions d'investissement	6 347 262,20	0,00	0,00	0,00	6 347 262,20
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	619 790,71	0,00	0,00	619 790,71
		2 772 005,00	1 080,00	0,00	0,00	2 773 085,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	01 Opérations non ventilables	02 Administration générale	03 Justice	04 Coopératif décentralisés, act° européen.	Total
18	Compte de liaison : affectat° (BA, régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers						
	Restes à réaliser - reports	5 334 045,32	609 657,79	0,00	0,00	609 657,79
	<b>SOLDE (2)</b>		-3 121 144,88	0,00	0,00	2 212 900,43

(1)	Libellé	Sous-fonction 02						Sous-fonction 04		
		020 Administrat° générale collectivité	021 Assemblées locales	022 Administration générale de l'état	023 Information, communication, publicité	024 Fêtes et cérémonies	025 Aides aux assoc. (non classées ailleurs)	026 Cimetières et pompes funébres	041 Subvention globale	049 Autres act° de coopérat° décentralisés
	<b>DEPENSES (2)</b>	4 187 518,93	0,00	2 854,19	65 705,00	118 871,81	0,00	56 644,20	0,00	0,00
	Dépenses de l'exercice	2 112 878,93	0,00	0,00	63 590,00	110 400,00	0,00	48 000,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	80 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	20 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA, régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	213 600,00	0,00	0,00	63 500,00	0,00	0,00	15 000,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	3 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	1 798 278,93	0,00	0,00	0,00	110 400,00	0,00	30 000,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 02						Sous-fonction 04		
		020 Administration générale collectivité	021 Assemblée locale	022 Administration générale de l'état	023 Information, communication, publicité	024 Fêtes et cérémonies	025 Aides aux assoc. (non classées ailleurs)	026 Cimetières et pompes funébres	041 Subvention globale	048 Autres act° de coopérat° décentralisées
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	2 074 639,46	0,00	2 854,19	2 205,00	3 471,51	0,00	11 644,20	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>	1 310 448,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Recettes de l'exercice	700 790,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre évenant entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	80 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	619 790,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	1 080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (B.A.régle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - ES - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 02					Sous-fonction 04		
		020 Administrat <sup>n</sup> générale collectivité	021 Assemblée locale	022 Administration générale de l'état	023 Information, communication, publicité	024 Fêtes et cérémonies	025 Aides aux assoc. (non classées ailleurs)	026 Cimetières et pompes funéraires	041 Subvention globale
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	609 657,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	<b>-2 877 069,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 854,19</b>	<b>-65 705,80</b>	<b>-118 871,61</b>	<b>-56 644,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>	
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>	<b>A1.2</b>

**FONCTION 1 – Sécurité et salubrité publiques**

(1)	Libellé	11 Sécurité intérieure	12 Hygiène et salubrité publique	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>			
	Dépenses de l'exercice	26 107,90	0,00	26 107,90
010	Stocks	25 017,90	0,00	25 017,90
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régie)	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	25 017,90	0,00	25 017,90
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement			
	Opérations pour compte de tiers			
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>	1 000,00	0,00	1 000,00
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect* de fonctionnement	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régie)	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	11 Sécurité indétournée	12 Hygiène et salubrité publique	Total
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
26	Participatif et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		<b>-26 107,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-26 107,90</b>

(1)	Libellé	Sous-fonction 11					114 Autres services de protection civile
		110 Services communs	111 Police nationale	112 Police municipale	113 Pompiers, incendies et secours	114 Autres services de protection civile	
<b>DEPENSES (2)</b>							
Dépenses de l'exercice							
010	Stocks	0,00	0,00	26 107,90	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	25 017,90	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	25 017,90	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participatif et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'équipement							
Opérations pour compte de tiers							
Restes à réaliser - reports				1 080,00			
<b>RECETTES (2)</b>							
Recettes de l'exercice							
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - 6S - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 11					114 Autres services de protection civile
		110 Services communs	111 Police nationale	112 Police municipale	113 Pompiers, incendies et secours	114 Autres services de protection civile	
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
047	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA, régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	0,00	-26 107,90	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		0,00	0,00	-26 107,90	0,00	0,00	0,00

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.



<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>		<b>A1.2</b>

**FONCTION 2 – Enseignement - Formation**

(1)	Libellé	20 Services communs	21 Enseignement du premier degré	22 Enseignement du deuxième degré	23 Enseignement supérieur	24 Formation continue	25 Services annexes de l'enseignement	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>							
	Dépenses de l'exercice	85 000,00	447 932,47	0,00	0,00	0,00	0,00	532 932,47
010	Stocks	85 000,00	219 252,50	0,00	0,00	0,00	0,00	304 252,50
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
047	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	85 000,00	219 252,50	0,00	0,00	0,00	0,00	304 252,50
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'équipement								
Opérations pour compte de tiers								
	Restes à réaliser – reports	0,00	228 679,67	0,00	0,00	0,00	0,00	228 679,67
	<b>RECETTES (2)</b>							
	Recettes de l'exercice	0,00	248 282,02	0,00	0,00	0,00	0,00	248 282,02
010	Stocks	0,00	55 976,54	0,00	0,00	0,00	0,00	55 976,54
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
047	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	55 976,54	0,00	0,00	0,00	0,00	55 976,54
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	20 Services communs	21 Enseignement du premier degré	22 Enseignement du deuxième degré	23 Enseignement supérieur	24 Formation continue	25 Services annexes de l'enseignement	Total
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	192 315,48	0,00	0,00	0,00	0,00	192 315,48
Restes à réaliser – reports		-95 000,00	-199 640,45	0,00	0,00	0,00	0,00	-284 640,45
<b>SOLDE (2)</b>								

(1)	Libellé	Sous-fonction 21				Sous-fonction 25					255 Classes de découverte et autres services	
		211 Ecoles maternelles	212 Ecoles primaires	213 Classes regroupées	251 Hébergement et restauration scolaire	252 Transports scolaires	253 Sport scolaire	254 Médecine scolaire	255 Classes de découverte et autres services			
<b>DEPENSES (2)</b>												
Dépenses de l'exercice												
010	Stocks	201 290,43	229 443,03	17 209,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	137 690,00	64 452,80	17 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	137 600,00	64 452,80	17 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'équipement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser – reports		63 680,43	164 990,23	9,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RECETTES (2)</b>												
Recettes de l'exercice		20 100,00	35 876,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 21				Sous-fonction 25				
		211 Ecoles maternelles	212 Ecoles primaires	213 Classes regroupées	251 Hébergement et restauration scolaire	252 Transports scolaires	253 Sport scolaire	254 Médecine scolaire	255 Classes de découverte et autres services	
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
027	Virement de la sect <sup>e</sup> de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
040	Opérat <sup>n</sup> ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
047	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	Dotations, fonds d'œuvres et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
13	Subventions d'investissement	20 100,00	35 876,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18	Compte de liaison : affectat <sup>n</sup> (BA, règle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
26	Participat <sup>n</sup> et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Opérations pour compte de tiers		40 200,00	152 115,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Restes à réaliser - reports		-140 890,43	-41 451,01	-17 209,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>SOLDE (2)</b>										

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondront à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>	<b>A1.2</b>

**FONCTION 3 – Culture**

(1)	Libellé	30 Services communs	31 Expression artistique	32 Conservation et diffusion des patrimoines	33 Action culturelle	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>					
	Dépenses de l'exercice					
010	Stocks	0,00	276 715,54	458 531,61	33 477,60	768 724,75
020	Dépenses imprévues	0,00	267 000,00	168 175,00	30 000,00	465 175,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	19 000,00	19 000,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	267 000,00	168 175,00	11 000,00	446 175,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement					
	Opérations pour compte de tiers					
	Restes à réaliser – reports	0,00	9 715,54	290 356,61	3 477,60	303 549,75
	<b>RECETTES (2)</b>					
	Recettes de l'exercice					
010	Stocks	0,00	0,00	65 000,00	0,00	65 000,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	65 000,00	0,00	65 000,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	65 000,00	0,00	65 000,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	30 Services communs	31 Expression artistique	32 Conservation et diffusion des patrimoines	33 Action culturelle	Total
18	Compte de liaison : affectat* (BA, régle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers						
Restes à réaliser - reports		0,00	-276 715,54	-383 531,61	-33 477,60	-703 724,75
<b>SOLDE (2)</b>		0,00				

(1)	Libellé	Sous-fonction 31				Sous-fonction 32			
		311 Expression musicale, lyrique et choral.	312 Arts plastiques, activités artistiques	313 Théâtres	314 Cinéma et autres salles de spectacles	321 Bibliothèques et médiathèques	322 Musées	323 Archives	324 Entretien du patrimoine culturel
<b>DEPENSES (2)</b>									
Dépenses de l'exercice									
010	Stocks	276 715,54	0,00	0,00	0,00	453 531,61	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	267 000,00	0,00	0,00	0,00	168 175,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (BA, régle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	267 000,00	0,00	0,00	0,00	168 175,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'équipement									
Opérations pour compte de tiers									
Restes à réaliser - reports		9 715,54	0,00	0,00	0,00	290 356,61	0,00	0,00	0,00
<b>RECETTES (2)</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65 000,00
Recettes de l'exercice		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65 000,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 31				Sous-fonction 32			
		311 Expression musicale, lyrique et choré.	312 Arts plastiques, activités artistiques	313 Théâtres	314 Cinéma et autres salles de spectacles	321 Bibliothèques et médiathèques	322 Musées	323 Archives	324 Entretien du patrimoine culturel
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Vêtement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65 000,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser – reports		-276 715,54	0,00	0,00	0,00	-458 531,61	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	65 000,00

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

**IV – ANNEXES**

**IV**

**ELEMENTS DU BILAN**

**PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT**

**A1.2**

**FONCTION 4 – Sport et jeunesse**

(1)	Libellé	40 Services communs	41 Sports	42 Jeunesse	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>				
	Dépenses de l'exercice	0,00	574 637,09	8 026,30	580 713,39
		0,00	469 630,27	3 500,00	473 190,27
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régle)	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	469 630,27	3 500,00	473 190,27
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement				
	Opérations pour compte de tiers				
	Restes à réaliser – reports	0,00	164 996,82	2 526,30	107 623,12
	<b>RECETTES (2)</b>				
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sac° de fonctonnement	0,00	0,00	0,00	0,00
624	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régle)	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	40 Services communs	41 Sports	42 Jeunesse	Total
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		0,00	-574 667,09	-6 026,30	-580 713,39

(1)	Libellé	Sous-fonction 41					Sous-fonction 42			
		411 Salles de sport, gymnases	412 Stades	413 Piscines	414 Autres équipements sportifs ou de loisir	415 Manifestations sportives	421 Centres de loisirs	422 Autres activités pour les jeunes	423 Colonies de vacances	
<b>DEPENSES (2)</b>										
Dépenses de l'exercice										
010	Stocks	471 863,05	0,00	0,00	102 824,64	0,00	4 050,40	1 975,90	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	375 000,00	0,00	0,00	94 680,27	0,00	3 500,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (B.A.régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	375 000,00	0,00	0,00	94 680,27	0,00	3 500,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'équipement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reporté		36 863,05	0,00	0,00	8 133,77	0,00	550,40	1 975,90	0,00	0,00
<b>RECETTES (2)</b>										
Recettes de l'exercice										
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 41					Sous-fonction 42			
		411 Salles de sport, gymnases	412 Stades	413 Piscines	414 Autres équipements sportifs ou de loisir	415 Manifestations sportives	421 Centres de loisirs	422 Autres activités pour les jeunes	423 Colonies de vacances	
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	Dotations, fonds divers et réservés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18	Compte de liaison : affectat° (B.A.régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Restes à réaliser – reports		-471 863,05	0,00	0,00	-102 524,04	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>SOLDE (2)</b>			0,00	0,00		0,00	-4 060,40	-1 975,90	0,00	

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondront à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 appartiennent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>		
<b>A1.2</b>		

**FONCTION 5 – Interventions sociales et santé**

(1)	Libellé	51 Santé	52 Interventions sociales	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>			
	Dépenses de l'exercice	0,00	8 759,37	8 759,37
010	Stocks	0,00	5 000,00	5 000,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	5 000,00	5 000,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement			
	Opérations pour compte de tiers			
	Reste à réaliser - reports	0,00	3 759,37	3 759,37
	<b>RECETTES (2)</b>			
	Recettes de l'exercice			
010	Stocks	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	52 Interventions sociales			Total
		51 Santé	520 Services communs	521 Services à caractère social francisés	
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers					
Restes à réaliser - reports					
				-8 759,37	-8 759,37
<b>SOLDE (2)</b>					<b>0,00</b>

(1)	Libellé	Sous-fonction 51				Sous-fonction 52				Total	
		510 Services communs	511 Dispensaires, autres établissements sanitaires	512 Actions de prévention sanitaire	520 Services communs	521 Services à caractère social francisés	522 Act* pour l'enfance et l'adolescence	523 Act* pour personnes en difficultés	524 Autres services		
<b>DEPENSES (2)</b>											
Dépenses de l'exercice											
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses Imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre actions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (GA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations d'équipement											
Opérations pour compte de tiers											
Restes à réaliser - reports											
									3 789,37	3 789,37	
<b>RECETTES (2)</b>										<b>0,00</b>	
Recettes de l'exercice											
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 51		Sous-fonction 52					
		510 Services communs	511 Dispensaires, autres établissements sanitaires	512 Actions de prévention sanitaire	520 Services communs	521 Services à caractère social handicapés	522 Act* pour l'enfance et l'adolescence	523 Act* pour personnes en difficulté	524 Autres services
021	Virement de la fact de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (B.A.régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>-8 759,37</b>

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 appartiennent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>		<b>A1.2</b>

**FONCTION 6 – Famille**

(1)	Libellé	60 Services communs	61 Services en faveur des personnes âgées	62 Actions en faveur de la maternité	63 Aides à la famille	64 Crèches et garderies	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>						
	Dépenses de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	75 398,89	75 398,89
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	32 000,00	32 000,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Compte de liaison : affectat° (BA, régime)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement						
	Opérations pour compte de tiers						
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	43 398,89	43 398,89
	<b>RECETTES (2)</b>						
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	156 000,00	156 000,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	156 000,00	156 000,00
						0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	60 Services communs	61 Services en faveur des personnes âgées	62 Actions en faveur de la maternité	63 Aides à la famille	64 Crèches et garderies	Total
18	Compte de liaison : affectat. (BA,règle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0 000 000,00</b>

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

**IV – ANNEXES**

**ELEMENTS DU BILAN**

**PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT**

**IV**

**A1.2**

**FONCTION 7 – Logement**

(1)	Libellé	70 Services communs	71 Parc privé de la ville	72 Aide au secteur locatif	73 Aides à l'accession à la propriété	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>					
	Dépenses de l'exercice	0,00	180 385,40	0,00	0,00	180 385,40
	Stocks	0,00	169 040,00	0,00	0,00	169 040,00
010	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Opérai* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Comptes de liaison : affectat* (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Immobilisations corporelles	0,00	169 040,00	0,00	0,00	169 040,00
21	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Autres Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	11 385,40	0,00	0,00	11 385,40
	<b>RECETTES (2)</b>					
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
010	Virement de la sect* de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Opérai* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Comptes de liaison : affectat* (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	70	71	72	73	Total
		Services communs	Parc privé de la ville	Aide au secteur localif	Aides à l'accession à la propriété	
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat <sup>on</sup> et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers						
Restes à réaliser - reports			-180 385,40	0,00	0,00	-180 385,40
<b>SOLDE (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>-180 385,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-180 385,40</b>

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 appartiennent à la colonne 01-Non ventilables.



**IV – ANNEXES**

**IV**

**ELEMENTS DU BILAN**

**PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT**

**A1.2**

**FONCTION 8 – Aménagement et services urbains, environnement**

(1)	Libellé	81 Services urbains	82 Aménagement urbain	83 Environnement	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>	343 872,32	1 952 756,36	0,00	2 296 628,68
	Dépenses de l'exercice	311 972,00	1 505 130,00	0,00	1 817 102,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
047	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	32 572,00	251 400,00	0,00	283 972,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	56 400,00	282 604,16	0,00	319 004,16
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	223 000,00	991 125,84	0,00	1 214 125,84
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	31 900,32	447 626,36	0,00	479 526,68
	<b>RECETTES (2)</b>	502 998,90	1 284 469,50	0,00	1 787 468,40
	Recettes de l'exercice	502 998,90	782 169,40	0,00	1 285 168,30
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00
047	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	502 998,90	782 169,40	0,00	1 285 168,30
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	81 Services urbains	82 Aménagement urbain	83 Environnement	Total
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		159 126,58	502 250,10	0,00	502 250,10
<b>SOLDE (2)</b>			-668 296,86	0,00	-509 170,28

(1)	Libellé	Sous-fonction 81								816 Autres réseaux et services divers	
		810 Services communs	811 Eau et assainissement	812 Collecte et traitement ordures ménagères	813 Propreté urbaine	814 Eclairage public	815 Transports urbains	816			
<b>DEPENSES (2)</b>											
Dépenses de l'exercice											
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111 306,32
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79 400,00
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (R,A,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 572,00	0,00	0,00	10 000,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 400,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 000,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 81							
		810 Services communs	811 Eau et assainissement	812 Collecte et traitement ordures ménagères	813 Propriétés urbaines	814 Eclairage public	815 Transports urbains	816 Autres réseaux et services divers	
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 900,32
	<b>RECETTES (2)</b>	502 998,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Recettes de l'exercice	502 998,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre secteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	502 998,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser - reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SOLDE (2)</b>	502 998,90	0,00	0,00	0,00	-232 572,00	0,00	0,00	-111 905,32

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 82								Sous-fonction 83					
		820 Services communs	821 Equipements de voirie	822 Voie communale et routes	823 Espaces verts urbains	824 Autres opérations d'aménagement urbain	830 Services communs	831 Aménagement des eaux	832 Act* spécif. lutte contre la pollution	833 Préservation du milieu naturel					
<b>DEPENSES (2)</b>															
	Dépenses de l'exercice	0,00	181 335,55	1 582 626,57	108 954,24	78 840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	188 834,40	22 465,60	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
21	Immobilisations corporelles	0,00	132 750,16	74 694,71	55 159,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	981 125,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Restes à réaliser - reports	0,00	48 585,39	327 871,62	31 329,35	39 840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
<b>RECETTES (2)</b>															
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	909 599,30	0,00	374 860,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
021	Virement de la sect* de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
040	Opérat* ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	554 873,60	0,00	227 295,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
18	Compte de liaison : affectat* (BA,régle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellé	Sous-fonction 82						Sous-fonction 83					
		820 Services communs	821 Equipements de voirie	822 Voie communale et routes	823 Espaces verts urbains	824 Autres opérations d'aménagement urbain	830 Services communs	831 Aménagement des eaux	832 Act° spécif. lutte contre la pollution	833 Préservation du milieu naturel			
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	364 726,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147 564,40	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	-181 386,66	-673 827,27	-108 964,24	236 029,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		0,00											

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports figurant budgétaires 001 et 002. Les lignes reports 001 et 002 apparaissent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>		
<b>PRESENTATION CROISEE PAR FONCTION – DETAIL INVESTISSEMENT</b>		<b>A1.2</b>

**FONCTION 9 – Action économique**

(1)	Libellé	90 Interventions économiques	91 Foire et marchés	92 Aides à l'agriculture et aux industries	93 Aides à l'énergie, indus. manufact., <b>STP</b>	94 Aides commerces et services marchands	95 Aides au tourisme	96 Aides aux services publiques	Total
	<b>DEPENSES (2)</b>								
	Dépenses de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat° (BA,régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat° et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations d'équipement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Restes à réaliser – reports	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RECETTES (2)</b>								
	Recettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
010	Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
040	Opérat° ordre transfert entre sections	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

(1)	Libellés	90 Interventions économiques	91 Foirens et marchés	92 Aides à l'agriculture et aux industries	93 Aides à l'énergie, indus. manufact., BTP	94 Aides commerce et services marchands	95 Aides au tourisme	96 Aides aux services publics	Total
18	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Compte de liaison : affectat* (BA, régie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions et équipement versées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participat* et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations pour compte de tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restes à réaliser - reports		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOLDE (2)</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Pour le croisement par nature, le détail est fait selon le niveau de vote choisi par l'assemblée délibérante (chapitre, article ou article spécialisé).

(2) Le solde correspond à la différence entre les recettes et les dépenses. Les dépenses et les recettes correspondent à la somme des dépenses et des recettes de l'exercice ainsi que des restes à réaliser et des reports (lignes budgétaires 001 et 002). Les lignes reports 001 et 002 appartiennent à la colonne 01-Non ventilables.

<b>IV – ANNEXES</b>		<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN – ETAT DE LA DETTE – DETAIL DES CREDITS DE TRESORERIE</b>		<b>A2.1</b>

**A2.1 – DETAIL DES CREDITS DE TRESORERIE (1)**

Nature (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Date de la décision de réaliser la ligne de trésorerie (2)	Montant maximum autorisé au 01/01/N	Montant des tranches N-1	Montant des remboursements N-1		Encours restant dû au 01/01/N
				Intérêts (3)	Remboursement du tirage	
5191 Avances du Trésor						
5192 Avances de trésorerie						
51931 Lignes de trésorerie						
51932 Lignes de trésorerie liées à un emprunt						
5194 Billets de trésorerie						
5198 Autres crédits de trésorerie						
<b>519 Crédits de trésorerie (Total)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Circulaire n° NOR : INT8890071C du 22/02/1989.

(2) Indiquer la date de la délibération de l'assemblée autorisant la ligne de trésorerie ou la date de la décision de l'ordonnateur de réaliser la ligne de trésorerie sur la base d'un montant maximum autorisé par l'organe délibérant (article L. 2122-22 du CGCT).

(3) Il s'agit des intérêts comptabilisés au compte 6618.



**IV – ANNEXES**  
**ELEMENTS DU BILAN – ETAT DE LA DETTE – REPARTITION PAR NATURE DE DETTE**

**IV**  
**A2.2**

**A2.2 – REPARTITION PAR NATURE DE DETTE (hors 16449 et 166)**

Nature (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Emprunts et dettes à l'origine du contrat													
	Organe prêteur ou chef de file	Date de signature	Date d'émission ou date de mobilisation (1)	Date du premier remboursement	Nominal (2)	Type de taux d'intérêt (3)	Index (4)	Taux initial		Devise	Périodicité des remboursements (6)	Profil d'amortissement (7)	Possibilité de remboursement anticipé O/N	Catégorie d'emprunt (8)
								Niveau de taux (5)	Taux actuariel					
<b>163 Emprunts obligataires (Total)</b>					<b>0,00</b>									
<b>164 Emprunts auprès des établissements financiers (Total)</b>					<b>32 021 278,00</b>									
<b>164 I Emprunts en euros (total)</b>					<b>32 021 278,00</b>									
20070093/20194102	Crédit Mutuel	21/12/2007	27/12/2007	31/03/2008	1 500 000,00	F			EUR	EUR	T	P	O	A-1
20100096/20194103	Crédit Mutuel	17/12/2010	31/03/2011	31/03/2012	1 000 000,00	F			EUR	EUR	A	P	O	A-1
20110097/07310001	Société Générale	08/12/2011	06/12/2011	06/03/2012	1 000 000,00	F			EUR	EUR	T	C	O	A-1
20120095/1622118224	Société Générale	04/10/2011	31/03/2012	31/03/2013	2 577 278,00	F			EUR	EUR	M	P	O	A-1
20120098/1212248	Caisse des Dépôts et Consignat	30/12/2011	01/05/2012	01/08/2012	1 350 000,00	V	EURBOR03M		EUR	EUR	T	C	O	A-1
20120099/1234938	Caisse des Dépôts et Consignat	09/11/2012	28/02/2013	01/05/2013	450 000,00	V	EURBOR03M		EUR	EUR	T	C	O	A-1
2014001/MINS22238EUR	Caisse Française de Fin. Local	16/12/2013	30/04/2014	01/08/2014	1 750 000,00	V	EURBOR03M		EUR	EUR	T	C	O	A-1
2016001/9462762	Caisse d'Epargne	31/12/2014	06/03/2015	05/03/2016	1 500 000,00	F			EUR	EUR	A	C	O	A-1
2016002/MONS04310EUR	La Banque Postale	30/07/2015	18/09/2015	01/01/2016	2 000 000,00	F			EUR	EUR	T	C	O	A-1
2016001/6663564	Caisse d'Epargne	08/12/2015	26/02/2016	05/02/2017	1 300 000,00	F			EUR	EUR	A	P	O	A-1
20170001/MONS116653EUR	La Banque Postale	13/12/2016	17/01/2017	01/01/2018	500 000,00	F			EUR	EUR	A	C	O	A-1
20170002/40391504	Crédit Mutuel	23/12/2016	31/03/2017	31/03/2018	4 000 000,00	F			EUR	EUR	A	C	O	A-1
2018001/5503564	Caisse d'Epargne	22/12/2017	10/02/2019	01/03/2019	1 300 000,00	F			EUR	EUR	A	C	O	A-1
20190001/6834936	Caisse d'Epargne	22/11/2019	24/01/2020	05/02/2021	2 000 000,00	F			EUR	EUR	T	C	O	A-1
20190003/MONS32270EUR	La Banque Postale	05/12/2019	08/01/2020	01/05/2020	48 000,00	F			EUR	EUR	T	C	O	A-1
20190004/MONS23662EUR	La Banque Postale	05/12/2019	08/01/2020	01/05/2020	952 000,00	F			EUR	EUR	T	C	O	A-1
20190005/A76200EY	Caisse d'Epargne	18/12/2020	23/04/2021	23/04/2022	1 500 000,00	F			EUR	EUR	A	C	N	A-1
20190006/MINS38511EUR	Caisse Française de Fin. Local	04/12/2020	22/02/2021	01/08/2022	1 500 000,00	F			EUR	EUR	A	C	N	A-1
20190007/MONS39052	Caisse Française de Fin. Local	22/10/2021	01/11/2021	01/02/2022	994 000,00	F			EUR	EUR	T	C	N	A-1
20190008/232850G	Caisse d'Epargne	31/12/2021	31/03/2022	31/03/2023	1 500 000,00	F			EUR	EUR	A	C	N	A-1
20190009/116607G	Caisse d'Epargne	31/05/2021	10/06/2022	10/06/2023	1 500 000,00	F			EUR	EUR	A	C	O	A-1
69/MN1 254 984 EUR	Caisse Française de Fin. Local	28/12/2007	01/12/2008	01/03/2009	800 000,00	F			EUR	EUR	T	C	O	A-1
94/A 7609627	Caisse d'Epargne	19/12/2006	31/12/2008	05/02/2009	1 000 000,00	F			EUR	EUR	A	P	O	A-1

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

Nature (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Organisme prêteur ou chef de file	Date de signature	Date d'émission ou date de mobilisation (1)	Date du premier remboursement	Nominale (2)	Type de taux d'intérêt (3)	Index (4)	Taux initial		Devise	Périodicité des remboursements (6)	Profil d'amortissement (7)	Possibilité de remboursement anticipé	Catégorie d'emprunt (8)	
								Niveau de taux (5)	Taux actuariel						
1643 Emprunts en devises (total)					0,00										
16441 Emprunts assortis d'une option de liage sur ligne de trésorerie (total)					0,00										
<b>165 Dépôts et cautionnements reçus (Total)</b>					<b>0,00</b>										
<b>167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières (Total)</b>					<b>0,00</b>										
1671 Avances consolidées du Trésor (total)					0,00										
1672 Emprunts aux comptes spéciaux du Trésor (total)					0,00										
1675 Dettes pour METP et PPP (total)					0,00										
1676 Dettes envers locataires-acquéreurs (total)					0,00										
1678 Autres emprunts et dettes (total)					0,00										
<b>168 Emprunts et dettes assimilés (Total)</b>					<b>0,00</b>										
1681 Autres emprunts (total)					0,00										
1682 Bons à moyen terme négociables (total)					0,00										
1687 Autres dettes (total)					0,00										
<b>Total général</b>					<b>32 021 276,00</b>										

(1) Si un emprunt donne lieu à plusieurs mobilisations, indiquer la date de la première mobilisation.

(2) Nominale : montant emprunté à l'origine.

(3) Type de taux d'intérêt : F : fixe ; V : variable simple ; C : complexe (c'est-à-dire un taux variable qui n'est pas seulement défini comme la somme addition d'un taux usuel de référence et d'une marge exprimée en point de pourcentage).

(4) Mentionner le ou les types d'index (ex : Euribor 3 mois).

**Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023**

- (5) Indiquer le niveau de taux à l'origine du contrat.
- (6) Indiquer la périodicité des remboursements : A : annuelle ; M : mensuelle, B : bimestrielle, S : semestrielle, T : trimestrielle, X autre.
- (7) Indiquer C pour amortissement constant, P pour amortissement progressif, F pour *in fine*, X pour autres à préciser.
- (8) Catégorie d'emprunt à l'origine. Exemple A-1 (cf. la classification des emprunts suivant la typologie de la circulaire ICCB1015077C du 25 juin 2010 sur les produits financiers offerts aux collectivités territoriales).

..

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

IV - ANNEXES

ELEMENTS DU BILAN - ETAT DE LA DETTE - REPARTITION PAR NATURE DE DETTE

IV

A2.2

A2.2 - REPARTITION PAR NATURE DE DETTE (hors 16449 et 166) (suite)

Nature (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Couverture ? O/N (10)	Montant couvert	Catégorie d'emprunt après couverture éventuelle (11)	Capital restant dû au 01/01/N	Durée résiduelle (en années)	Taux d'intérêt			Annuité de l'exercice			Intérêts perçus (le cas échéant) (16)	TCME de l'exercice	
						Type de taux (12)	Index (13)	Niveau de taux d'intérêt à la date de vote du budget (14)	Capital	Charges d'intérêt (15)	Intérêts perçus (le cas échéant) (16)			
														Index (13)
163 Emprunts obligataires (Total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
164 Emprunts auprès des établissements financiers (Total)		0,00		20 861 220,88					2 058 033,62	308 131,56	0,00	118 112,61		
1641 Emprunts en euros (total)		0,00		20 851 220,88					2 058 033,62	308 131,56	0,00	118 112,61		
20070003/20194102	N	0,00	A-1	510 043,03	4,99	F	4,550	92 993,06	21 635,22	0,00	0,00	12 273,14		
20100098/20194103	N	0,00	A-1	532 906,70	8,24	F	3,400	61 607,10	18 118,83	0,00	0,00	608,02		
20110097/0731/001	N	0,00	A-1	266 666,67	3,93	F	4,510	66 666,67	11 047,42	0,00	0,00	0,00		
20120095/18221/18224	N	0,00	A-1	1 580 331,30	7,24	F	2,980	148 574,45	44 365,85	0,00	0,00	0,00		
20120098/1212248	N	0,00	A-1	405 000,00	4,33	V	EURIBOR03M	3,684	90 000,00	13 863,35	0,00	1 944,13		
20120099/1234038	N	0,00	A-1	157 500,00	5,16	V	EURIBOR03M	3,054	30 000,00	4 527,55	0,00	317,16		
2014001/11/152239EUR	N	0,00	A-1	758 333,22	6,32	V	EURIBOR03M	3,261	116 666,66	23 622,25	0,00	3 505,54		
2015001/09492752	N	0,00	A-1	800 000,00	7,17	F	1,910	100 000,00	15 280,00	0,00	0,00	10 966,97		
2016002/MON504310EUR	N	0,00	A-1	1 066 666,76	7,74	F	1,780	133 333,32	18 096,67	0,00	0,00	4 107,18		
2016001/06665964	N	0,00	A-1	963 245,78	13,09	F	2,030	60 180,20	19 553,89	0,00	0,00	16 549,93		
20170001/MON611663EUR	N	0,00	A-1	375 000,00	13,99	F	1,420	25 000,00	5 325,00	0,00	0,00	4 856,18		
20170002/40391504	N	0,00	A-1	3 000 000,00	14,23	F	1,310	200 000,00	39 300,00	0,00	0,00	27 610,00		
2018001/5503564	N	0,00	A-1	1 040 000,00	15,15	F	1,390	65 000,00	14 456,00	0,00	0,00	11 256,10		
20190001/5634935	N	0,00	A-1	1 789 473,68	16,83	F	0,880	105 263,16	15 400,00	0,00	0,00	2 284,33		
20190003/MON532270EUR	N	0,00	A-1	41 400,00	17,07	F	0,780	2 400,00	315,90	0,00	0,00	49,86		
20190004/MON529862EUR	N	0,00	A-1	821 100,00	17,07	F	0,780	47 600,00	6 265,36	0,00	0,00	988,79		
20190005/A75200EY	N	0,00	A-1	1 400 000,00	13,30	F	0,460	100 000,00	6 440,00	0,00	0,00	4 102,84		
20190006/MIN538511EUR	N	0,00	A-1	1 400 000,00	13,57	F	0,360	100 000,00	5 040,00	0,00	0,00	1 937,00		
20190007/MON639052	N	0,00	A-1	804 666,68	4,08	F	0,160	189 333,32	1 115,49	0,00	0,00	154,63		
20190008/232860G	N	0,00	A-1	1 500 000,00	14,23	F	0,720	100 000,00	9 000,00	0,00	0,00	7 560,00		
20190009/118607G	N	0,00	A-1	1 500 000,00	14,43	F	0,650	95 528,60	9 750,00	0,00	0,00	5 071,70		
S3/MIN 254 984 EUR	N	0,00	A-1	53 333,52	0,91	F	5,340	53 333,52	1 780,00	0,00	0,00	0,00		
94/A 7508927	N	0,00	A-1	85 553,54	0,10	F	4,480	85 553,54	3 832,78	0,00	0,00	0,00		
1643 Emprunts en devises (total)		0,00		0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

Nature (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Couverture ? O/N (10)	Montant couvert	Catégorie d'emprunt après couverture éventuelle (11)	Capital restant dû au 01/01/N	Durée résiduelle (en années)	Taux d'intérêt			Annuités de l'exercice			ICINE de l'exercice
						Type de taux (12)	Index (13)	Niveau de taux d'intérêt à la date de vote du budget (14)	Capital	Charges d'intérêt (15)	Intérêts perçus (le cas échéant) (16)	
1641 Emprunts assortis d'une option de tirage sur ligne de trésorerie (total) (9)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
165 Dépôts et cautionnements reçus (Total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières (Total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1671 Avances consolidées du Trésor (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1672 Emprunts sur comptes spéciaux (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1675 Dettes pour METP et PPP (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1676 Dettes envers locataires-acquéreurs (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1679 Autres emprunts et dettes (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
168 Emprunts et dettes assimilés (Total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1681 Autres emprunts (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1682 Bons à moyen terme négociables (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
1687 Autres dettes (total)		0,00		0,00					0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total général</b>		<b>0,00</b>		<b>20 851 220,36'</b>					<b>2 858 033,62</b>	<b>308 131,56</b>	<b>0,00</b>	<b>118 112,81</b>

(9) S'agissant des emprunts assortis d'une ligne de trésorerie, il faut faire ressortir le remboursement du capital de la dette prévue pour l'exercice correspondant au véritable endettement.

(10) Si l'emprunt est soumis à couverture, il convient de compléter le tableau « détail des opérations de couverture ».

(11) Catégorie d'emprunt. Exemple A-1 (cf. la classification des emprunts suivant la typologie de la circulaire L0CB1015077C du 25 juin 2010 sur les produits financiers offerts aux collectivités territoriales).

(12) Type de taux d'intérêt après opérations de couverture : F : fixe ; V : variable simple ; C : complexe (c'est-à-dire un taux variable qui n'est pas seulement défini comme la simple addition d'un taux usuel de référence et d'une marge exprimée en point de pourcentage).

(13) Mentionner l'index en cours au 01/01/N après opérations de couverture.

(14) Taux après opérations de couverture éventuelles. Pour les emprunts à taux variable, indiquer le niveau à la date de vote du budget.

(15) Il s'agit des intérêts dus au titre du contrat initial et comptabilisés à l'article 6611 « Intérêts réglés à l'échéance » (intérêts décaissés) et intérêts éventuels dus au titre du contrat d'échange éventuel et comptabilisés à l'article 668.

(16) Indiquer les intérêts éventuellement reçus au titre du contrat d'échange éventuel et comptabilisés au 768.

**IV – ANNEXES**  
**ELEMENTS DU BILAN – ETAT DE LA DETTE – REPARTITION DES EMPRUNTS PAR STRUCTURE DE TAUX**

**A2.3 – REPARTITION DES EMPRUNTS PAR STRUCTURE DE TAUX (HORS A1)**

Emprunts ventilés par structure de taux selon le risque le plus élevé (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat) (1)	Organisme prêteur ou chef de file	Nominal (2)	Capital restant dû au 01/01/N (3)	Type d'indices (4)	Durée du contrat	Débits des périodes bonifiées	Taux minimal (5)	Taux maximal (6)	Coût de sortie (7)	Taux maximal après couverture éventuelle (8)	Niveau du taux à la date de vote du budget (9)	Intérêts à payer au cours de l'exercice (10)	Intérêts à percevoir au cours de l'exercice (le cas échéant) (11)	% par type de taux selon le capital restant dû
Echange de taux, taux variable simple plafonné (cap) ou encadré (floor) (A)														
<b>TOTAL (A)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Barrière simple (B)														
<b>TOTAL (B)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Option d'échange (C)														
<b>TOTAL (C)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Multiplicateur jusqu'à 3 ou multiplicateur jusqu'à 5 capé (D)														
<b>TOTAL (D)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Multiplicateur jusqu'à 5 (E)														
<b>TOTAL (E)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Autres types de structures (F)														
<b>TOTAL (F)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Répartir les emprunts selon le type de structure de taux (de A à F selon la classification de la charte de bonne conduite) en fonction du risque le plus élevé à court sur toute la durée de vie du contrat de prêt et après opérations de couverture éventuelles.

(2) Nominal : montant emprunté à l'origine. En cas de couverture partielle d'un emprunt, indiquer séparément sur deux lignes la part du nominal couvert et la part non couverte.

(3) En cas de couverture partielle d'un emprunt, indiquer séparément sur deux lignes la part du capital restant dû couvert et la part non couverte.

(4) Indiquer la classification de l'indice sous-jacent suivant la typologie de la circulaire de la courtoisie de 25 juin 2010 sur les produits financiers (de 1 à 6). 1 : Indices inflation française ou zone euro ou écart entre ces indices / 3 : Ecart indice zone euro / 4 : Indices hors zone euro ou écart d'indices dont l'un est hors zone euro / 5 : écarts d'indices hors zone euro / 6 : autres indices.

(5) Taux hors opération de couverture. Indiquer le montant, l'index ou la formule correspondant au taux minimal du contrat de prêt sur toute la durée du contrat.

(6) Taux hors opération de couverture. Indiquer le montant, l'index ou la formule correspondant au taux maximal du contrat de prêt sur toute la durée du contrat.

(7) Coût de sortie : indiquer le montant de l'indemnité contractuelle de remboursement définitif de l'emprunt au 01/01/N ou le cas échéant, à la prochaine date d'échéance.

(8) Montant, index ou formule.

(9) Indiquer le niveau de taux après opérations de couverture éventuelles. Pour les emprunts à taux variables, indiquer le niveau du taux à la date de vote du budget.

(10) Indiquer les intérêts à payer au titre du contrat initial et comptabilisés à l'article 66111 et des intérêts éventuels à payer au titre du contrat d'échange et comptabilisés à l'article 668.

(11) Indiquer les intérêts à percevoir au titre du contrat d'échange et comptabilisés au 768.

**IV - ANNEXES**

**ELEMENTS DU BILAN - ETAT DE LA DETTE - TYPOLOGIE DE LA REPARTITION DE L'ENCOURS**

**IV  
A2.4**

**A2.4 - TYPOLOGIE DE LA REPARTITION DE L'ENCOURS (1)**

Structure	(1) Indices zone euro	(2) Indices Inflation française ou zone euro ou écart entre ces indices	(3) Ecart d'indices zone euro	(4) Indices hors zone euro et écarts d'indices dont l'un est un indice hors zone euro	(5) Ecart d'indices hors zone euro	(6) Autres indices
<b>Indices sous-jacents</b>						
(A) Taux fixe simple. Taux variable simple. Echange de taux fixe contre taux variable ou inversement. Echange de taux structuré contre taux variable ou taux fixe (sans unique). Taux variable simple plafonné (cap) ou encadré (floor)	Nombre de produits 23 % de l'encours 100,02 Montant en euros 20 851 220,88	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	
(B) Barrière simple. Pas d'effet de levier	Nombre de produits 0 % de l'encours 0,00 Montant en euros 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	
(C) Option d'échange (swaption)	Nombre de produits 0 % de l'encours 0,00 Montant en euros 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	
(D) Multiplicateur jusqu'à 3 ; multiplicateur jusqu'à 5 capé	Nombre de produits 0 % de l'encours 0,00 Montant en euros 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	
(E) Multiplicateur jusqu'à 5	Nombre de produits 0 % de l'encours 0,00 Montant en euros 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	
(F) Autres types de structures	Nombre de produits 0 % de l'encours 0,00 Montant en euros 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00
						0,00

(1) Cette annexe retrace le stock des débits au 01/01/N après opérations de couverture éventuelles.

**IV - ANNEXES**  
**ELEMENTS DU BILAN - ETAT DE LA DETTE - DETAIL DES OPERATIONS DE COUVERTURE**

**IV**  
**A2.5**

**A2.5 - DETAIL DES OPERATIONS DE COUVERTURE (1)**

Instruments de couverture (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Emprunt couvert				Instrument de couverture				Périodicité de règlement des intérêts (4)	Montant des commissions diverses	Primes éventuelles	
	Référence de l'emprunt couvert	Capital restant dû au 01/01/N	Date de fin du contrat	Organisme co-contractant	Type de couverture (3)	Nature de la couverture (change ou taux)	Nominal de l'instrument de couverture	Date de début du contrat			Date de fin du contrat	Primes payées pour l'achat d'option
Taux fixe (total)		0,00					0,00				0,00	0,00
Taux variable simple (total)		0,00					0,00				0,00	0,00
Taux complexe (total) (2)		0,00					0,00				0,00	0,00
<b>Total</b>		0,00					0,00				0,00	0,00

(1) Si un instrument couvre plusieurs emprunts, distinguer une ligne par emprunt couvert.

(2) Il s'agit d'un taux variable qui n'est pas défini comme la simple addition d'un taux usuel de référence et d'une marge exprimée en point de pourcentage.

(3) Indiquer s'il s'agit d'un swap, d'une option (cap, floor, turndel, swaption).

(4) Indiquer la périodicité de règlement des intérêts : A : annuelle, M : mensuelle, B : bimestrielle, S : semestrielle, T : trimestrielle, X : autre.



**IV – ANNEXES**

**IV**

**ELEMENTS DU BILAN – ETAT DE LA DETTE – DETAIL DES OPERATIONS DE COUVERTURE**

**A2.5**

**A2.5 – DETAIL DES OPERATIONS DE COUVERTURE (1) (suite)**

Instruments de couverture (Pour chaque ligne, indiquer le numéro de contrat)	Référence de l'emprunt couvert	Effet de l'instrument de couverture				Catégorisation d'emprunt (8)		
		Taux payé		Index	Niveau de taux (6)	Charges et produits constatés depuis l'origine du contrat	Produits c/768	Avant opération de couverture
		Index (5)	Niveau de taux (6)					
Taux fixe (total)						0,00	0,00	
Taux variable simple (total)						0,00	0,00	
Taux complexe (total) (2)						0,00	0,00	
<b>Total</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

(5) Indiquer l'index utilisé ou la formule de taux.

(6) Pour les emprunts à taux variable, indiquer le niveau à la date de vote du budget.

(7) A compléter si l'instrument de couverture est un swap.

(8) Catégories d'emprunt. Exemple A-1 (cf. la classification des emprunts suivant la typologie de la circulaire IOCB1015077C du 25 juin 2010 sur les produits financiers offerts aux collectivités territoriales).

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN – ETAT DE LA DETTE</b>	
<b>DETTE POUR FINANCER L'EMPRUNT D'UN AUTRE ORGANISME</b>	<b>A2.6</b>

**A2.6 – DETTE POUR FINANCER L'EMPRUNT D'UN AUTRE ORGANISME (1)**

REPARTITION PAR PRÊTEUR	Dette en capital à l'origine (2)	Dette en capital au 01/01/N de l'exercice	Annuité à payer au cours de l'exercice	Dont	
				Intérêts (3)	Capital
<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Auprès des organismes de droit privé</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Auprès des organismes de droit public</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Dettes provenant d'émissions obligataires (ex : émissions publiques ou privées)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- (1) Il s'agit des cas où une collectivité ou un établissement public accepte de prendre en charge l'emprunt au profit d'un autre organisme sans qu'il y ait pour autant transfert du contrat.  
 (2) La dette en capital à l'origine correspond à la part de dette prise en charge par la commune.  
 (3) Il s'agit des intérêts dus au titre du contrat initial et comptabilisés à l'article 66111 et des intérêts éventuels dus au titre du contrat d'échange et comptabilisés à l'article 668.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN – ETAT DE LA DETTE</b>	
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>A2.7</b>

**A2.7 – AUTRES DETTES**

(Issues des engagements juridiques pris autres que ceux destinés à financer la prise en charge d'un emprunt)

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN METHODES UTILISEES POUR LES AMORTISSEMENTS</b>	<b>A3</b>

**A3 – AMORTISSEMENTS – METHODES UTILISEES**

<b>CHOIX DE L'ASSEMBLEE DELIBERANTE</b>	<b>Délibération du</b>
<b>Biens de faible valeur</b> Seuil unitaire en deçà duquel les immobilisations de peu de valeur s'amortissent sur un an (article R. 2321-1 du CGCT) : 762.24 €	2016-07-02

Procédure d'amortissement (linéaire, dégressif, variable)	Catégories de biens amortis	Durée (en années)	
L	Logiciels	5	20/12/1996
L	Matériel informatique	2	20/12/1996
L	Ordinateurs	2	20/12/1996
L	Serveurs	4	20/12/1996
L	Mobilier	10	20/12/1996
L	Matériel de bureau électrique et électronique	5	20/12/1996
L	Frais d'études, recherche et développement	5	20/12/1996
L	Voitures	5	20/12/1996
L	Camions et véhicules industriels	7	20/12/1996
L	Balayeuse	5	20/12/1996
L	Matériel et outillage de voirie	7	20/12/1996
L	Matériel et outillage technique	7	20/12/1996
L	Installations de voirie (mobilier urbain)	10	20/12/1996
L	Installations et appareils de chauffage	12	20/12/1996
L	Appareils de levage (ascenseurs)	20	20/12/1996
L	Equipement de garage et ateliers	10	20/12/1996
L	Equipement de cuisine	10	20/12/1996
L	Equipements sportifs	10	20/12/1996
L	Agencements et aménagements de bâtiments	15	20/12/1996
L	Installations électriques et électroniques	15	20/12/1996
L	Subvention d'équipement biens mobiliers, matériel ou études et aides à l'investissement	5	02/07/2016
L	Subventions d'équipement biens immobiliers et installations	15	02/07/2016
L	Subventions d'équipement projets d'infrastructures d'intérêt national	30	02/07/2016
L	Immeubles de rapport	30	02/07/2016
L	Plantations d'arbres et d'arbustes	20	02/07/2016
L	Cheptel	5	08/11/2020
L	Matériel musique, son et vidéo	5	09/11/2020

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN ETAT DES PROVISIONS</b>	<b>A4</b>

**A4 – ETAT DES PROVISIONS**

Nature de la provision	Montant de la provision de l'exercice (1)	Date de constitution de la provision	Montant des provisions constituées au 01/01/N	Montant total des provisions constituées	Montant des reprises	SOLDE
<b>PROVISIONS BUDGETAIRES</b>						
Provisions pour risques et charges (2)	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation (2)	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PROVISIONS BUDGETAIRES</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS SEMI-BUDGETAIRES</b>						
Provisions pour risques et charges (2)	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation (2)	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PROVISIONS SEMI-BUDGETAIRES</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Provisions nouvelles ou abondement d'une provision déjà constituée.

(2) Indiquer l'objet de la provision (exemples : provision pour litiges au titre du procès, provisions pour dépréciation des immobilisations de l'équipement).

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN ETALEMENT DES PROVISIONS</b>	<b>A5</b>

**A5 – ETALEMENT DES PROVISIONS (1)**

(1) Il s'agit des provisions figurant dans le tableau précédent « Etat des provisions » qui font l'objet d'un étalement.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>	
<b>EQUILIBRE DES OPERATIONS FINANCIERES – DEPENSES</b>	<b>A6.1</b>

**DEPENSES A COUVRIR PAR DES RESSOURCES PROPRES**

Art. (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (hors RAR) (BP + BS + DM)	Propositions nouvelles	Vote (2)
<b>DEPENSES TOTALES A COUVRIR PAR DES RESSOURCES PROPRES =A + B</b>		<b>I 2 113 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>II 0,00</b>
<b>16 Emprunts et dettes assimilées (A)</b>		<b>2 100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1631	Emprunts obligataires	0,00	0,00	0,00
1641	Emprunts en euros	2 100 000,00	0,00	0,00
1643	Emprunts en devises	0,00	0,00	0,00
16441	Opérat° afférentes à l'emprunt	0,00	0,00	0,00
1671	Avances consolidées du Trésor	0,00	0,00	0,00
1672	Emprunts sur comptes spéciaux du Trésor	0,00	0,00	0,00
1678	Autres emprunts et dettes	0,00	0,00	0,00
1681	Autres emprunts	0,00	0,00	0,00
1682	Bons à moyen terme négociables	0,00	0,00	0,00
1687	Autres dettes	0,00	0,00	0,00
<b>Dépenses et transferts à déduire des ressources propres (B)</b>		<b>13 767,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10...	Reprise de dotations, fonds divers et réserves			
10...	Reversement de dotations, fonds divers et réserves			
139	Subv. invest. transférées cpte résultat	13 767,62	0,00	0,00
020	Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00

	Op. de l'exercice III = I + II	Restes à réaliser en dépenses de l'exercice précédent (3)	Solde d'exécution D001 (3)	TOTAL IV
<b>Dépenses à couvrir par des ressources propres</b>	<b>2 113 767,62</b>	<b>3 278 727,34</b>	<b>3 092 818,23</b>	<b>8 485 313,19</b>

(1) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes.

(2) Crédits de l'exercice votés lors de la séance.

(3) Inscrire uniquement si le compte administratif est voté ou en cas de reprise anticipée des résultats de l'exercice précédent.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b>	
<b>EQUILIBRE DES OPERATIONS FINANCIERES – RECETTES</b>	<b>A6.2</b>

**RESSOURCES PROPRES**

Art. (1)	Libellé (1)	Budget de l'exercice (hors RAR) (BP + BS + DM)	Propositions nouvelles	Vote (2)
<b>RECETTES (RESSOURCES PROPRES) = a + b</b>		<b>V 2 571 348,97</b>	<b>130 000,00</b>	<b>Vt 130 000,00</b>
<b>Ressources propres externes de l'année (a)</b>		<b>1 280 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10222	FCTVA	930 000,00	0,00	0,00
10223	TLE	0,00	0,00	0,00
10226	Taxe d'aménagement	350 000,00	0,00	0,00
10228	Autres fonds	0,00	0,00	0,00
13146	Attributions de compensation d'investissement	0,00	0,00	0,00
13156	Attributions de compensation d'investissement	0,00	0,00	0,00
13246	Attributions de compensation d'investissement	0,00	0,00	0,00
13256	Attributions de compensation d'investissement	0,00	0,00	0,00
138	Autres subvent° invest. non transf.	0,00	0,00	0,00
26...	Participations et créances rattachées			
27...	Autres immobilisations financières			
<b>Ressources propres internes de l'année (b) (3)</b>		<b>1 291 348,97</b>	<b>130 000,00</b>	<b>130 000,00</b>
15...	Provisions pour risques et charges			
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00
26...	Participations et créances rattachées			
27...	Autres immobilisations financières			
28...	Amortissement des immobilisations			
28041512	GFP rat : Bâtiments, installations	53 264,00	0,00	0,00
2804182	Autres org pub - Bâtiments et installat°	203,00	0,00	0,00
2804412	Sub nat org pub - Bâtiments, installat°	42 479,00	0,00	0,00
28051	Concessions et droits similaires	73 272,20	0,00	0,00
28121	Plantations d'arbres et d'arbustes	2 080,00	0,00	0,00
281311	Hôtel de ville	1 618,00	0,00	0,00
281312	Bâtiments scolaires	4 483,00	0,00	0,00
28132	Immeubles de rapport	28 070,00	0,00	0,00
28152	Installations de voirie	12 949,70	0,00	0,00
281538	Autres réseaux	2 944,00	0,00	0,00
281568	Autres matériels, outillages incendie	11 865,37	0,00	0,00
281578	Autre matériel et outillage de voirie	43 576,67	0,00	0,00
28158	Autres installat°, matériel et outillage	21 569,93	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	55 710,42	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et informatique	153 076,91	0,00	0,00
28184	Mobilier	70 143,13	0,00	0,00
28188	Autres immo. corporelles	94 043,64	0,00	0,00
29...	Prov. pour dépréciat° immobilisations			
39...	Prov. dépréciat° des stocks et en-cours			
481...	Charges à rép. sur plusieurs exercices			
49...	Prov. dépréc. comptes de tiers			
59...	Prov. dépréc. comptes financiers			
024	Produits des cessions d'immobilisations	0,00	0,00	0,00
021	Virement de la sect° de fonctionnement	620 000,00	130 000,00	130 000,00

	Opérations de l'exercice VII = V + VI	Restes à réaliser en recettes de l'exercice précédent (4)	Solde d'exécution R001 (4)	Affectation R1068 (4)	TOTAL VIII
<b>Total ressources propres disponibles</b>	<b>2 701 348,97</b>	<b>1 304 263,37</b>	<b>0,00</b>	<b>5 067 282,20</b>	<b>9 072 894,54</b>



	<b>Montant</b>	
<b>Dépenses à couvrir par des ressources propres</b>	IV	<b>8 485 313,19</b>
<b>Ressources propres disponibles</b>	VIII	<b>9 072 894,54</b>
<b>Solde</b>	IX = VIII - IV (5)	<b>587 581,35</b>

(1) Les comptes 15, 169, 26, 27, 28, 29, 39, 481, 49 et 59 sont à détailler conformément au plan de comptes.

(2) Crédits de l'exercice votés lors de la séance.

(3) Les comptes 15, 29, 39, 49 et 59 sont présentés uniquement si la commune ou l'établissement applique le régime des provisions budgétaires.

(4) Inscrite uniquement si le compte administratif est voté ou en cas de reprise anticipée des résultats de l'exercice précédent.

(5) Indiquer le signe algébrique.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ELEMENTS DU BILAN</b> <b>ETAT DES CHARGES TRANSFEREES</b>	<b>A8</b>

**A8 – ETAT DES CHARGES TRANSFEREES**

Exercice	Nature de la dépense transférée	Durée de l'étalement (en mois)	Date de la délibération	Montant de la dépense transférée au compte 481 (I)	Montant amorti au titre des exercices précédents (II)	Montant de la dotation aux amortissements de l'exercice (c/6812) (III)	Solde (1)
<b>TOTAL</b>				0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Correspond au montant de la charge restant à amortir = I – (II + III).

Exercice	Nature de la dépense transférée	Durée de l'étalement (en mois)	Date de la délibération	Montant de la dépense transférée au compte 481 (I)	Montant amorti au titre des exercices précédents (II)	Montant de la dotation aux amortissements de l'exercice (c/6862) (III)	Solde (1)
<b>TOTAL</b>				0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Correspond au montant de la charge restant à amortir = I – (II + III).

<b>IV – ANNEXES</b>	
<b>ELEMENTS DU BILAN – DETAIL DES OPERATIONS POUR COMPTE DE TIERS</b>	
	<b>IV</b>
	<b>A9</b>

**A9 – CHAPITRE D'OPERATIONS POUR COMPTE DE TIERS (Détail) (1)**

- (1) Ouvrir un cadre par opération pour compte de tiers.
- (2) Ensemble des réalisations connues (hors restes à réaliser).
- (3) A remplir uniquement en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent, soit après le vote du compte administratif, soit en cas de reprise anticipée des résultats.
- (4) Total = Restes à réaliser N-1 + Nouveaux crédits votés.
- (5) Inscrire le chapitre et la nature des travaux.
- (6) Le chapitre 45 doit être détaillé conformément au plan de comptes, tant en dépenses qu'en recettes.
- (7) Indiquer le chapitre.

<b>IV - ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN-ENGAGEMENTS DONNES ET RECUS EMPRUNTS GARANTIS PAR LA COMMUNE OU L'ETABLISSEMENT</b>	<b>B1.1</b>

**B1.1 - 8015 - ETAT DES EMPRUNTS GARANTIS PAR LA COMMUNE OU L'ETABLISSEMENT (art. L. 2313-1 6°, L. 5211-36 et L. 5711-1 du CGCT)**

Designation du bénéficiaire	Année de mobilisation et profil d'amortissement de l'emprunt (1)		Objet de l'emprunt garanti	Organisme prêteur ou chef de file	Montant initial	Capital restant au 01/01/N	Durée résiduelle	Périodicité des remboursements (2)	Taux initial			Taux à la date de vote du budget (6)		Catégorie d'emprunt (7)	Indices ou devises pouvant modifier l'emprunt	Annuité garantie au cours de l'exercice	
	Année	Profil							Taux (3)	Index (4)	Taux actuariel (5)	Taux (3)	Index (4)			Niveau de taux	En intérêts (8)
Total des emprunts contractés par des collectivités ou des EP (hors logements sociaux)					0,00	0,00										0,00	0,00
Total des emprunts autres que ceux contractés par des collectivités ou des EP (hors logements sociaux)					0,00	0,00										0,00	0,00
Total des emprunts contractés pour des opérations de logement social					0,00	0,00										0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>										<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Indiquer C pour amortissement constant, P pour amortissement progressif, F pour linéaire, X pour autre (à préciser).  
 (2) Indiquer la périodicité des remboursements A : annuelle ; M : mensuelle ; B : bimestrielle ; S : semestrielle ; T : trimestrielle ; X : autre.  
 (3) Type de taux d'intérêt : F : fixe ; V : variable simple ; C : complexe (c'est-à-dire un taux variable qui n'est pas seulement défini comme la somme additionnée d'un taux usuel de référence et d'une marge exprimée en point de pourcentage).  
 (4) Indiquer le type d'index (ex. EURIBOR 3 mois ...).  
 (5) Taux annuel, tous frais compris.  
 (6) Taux hors opération de couverture. Pour les emprunts à taux variable, indiquer le niveau à la date de vote du budget.  
 (7) Catégorie d'emprunt hors opération de couverture. Exemple A-1 (cf. la classification des emprunts suivant la typologie de la circulaire JOCB1015077C du 25 juin 2010 sur les produits financiers offerts aux collectivités territoriales).  
 (8) Il s'agit des intérêts dus au titre du contrat initial et comptabilisés à l'article 66111 « Intérêts réglés à l'échéance » (intérêts décaissés).

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN – CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX GARANTIES D'EMPRUNT</b>	<b>B1.2</b>

**B1.2 – CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX GARANTIES D'EMPRUNT**

Calcul du ratio de l'article L. 2252-1 du CGCT	Valeur en euros	
Total des annuités déjà garanties à échoir dans l'exercice (1)	A	0,00
Total des premières annuités entières des nouvelles garanties de l'exercice (1)	B	0,00
Annuité nette de la dette de l'exercice (2)	C	0,00
Provisions pour garanties d'emprunts	D	0,00
<b>Total des annuités d'emprunts garantis de l'exercice</b>	<b>I = A + B + C - D</b>	<b>0,00</b>
<b>Recettes réelles de fonctionnement</b>	<b>II</b>	<b>0,00</b>
<b>Part des garanties d'emprunt accordées au titre de l'exercice en % (3)</b>	<b>I / II</b>	<b>0,00</b>

(1) Hors opérations visées par l'article L. 2252-2 du CGCT.

(2) Cf. définition de l'article D. 1511-30 du CGCT.

(3) Les garanties d'emprunt accordées au titre d'un exercice ne doivent pas représenter plus de 50 % des recettes réelles de fonctionnement de ce même exercice.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN – ENGAGEMENTS DONNES ET RECUS SUBVENTIONS VERSEES DANS LE CADRE DU VOTE DU BUDGET</b>	<b>B1.7</b>

**B1.7 – SUBVENTIONS VERSEES DANS LE CADRE DU VOTE DU BUDGET**

(Article L. 2311-7 du CGCT)

Article (1)	Subventions (2)	Objet (3)	Nom de l'organisme	Nature juridique de l'organisme	Montant de la subvention
<b>INVESTISSEMENT</b>					
<b>FONCTIONNEMENT</b>					

(1) Indiquer l'article d'imputation de la subvention.

(2) Dénomination ou numéro éventuel de la subvention.

(3) Objet pour lequel est versée la subvention.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	
<b>AUTORISATIONS DE PROGRAMME ET CREDITS DE PAIEMENT</b>	<b>B2.1</b>

**B2.1 – SITUATION DES AUTORISATIONS DE PROGRAMME ET CREDITS DE PAIEMENT**

- (1) Il s'agit des réalisations effectives correspondant aux mandats émis.  
(2) Il s'agit du montant prévu initialement par l'échéancier corrigé des révisions.

**IV – ANNEXES**

**IV**

**AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS – ETAT DU PERSONNEL AU 01/01/N**

**C1**

**C1 – ETAT DU PERSONNEL AU 01/01/N**

GRADES OU EMPLOIS (1)	CATEGORIES (2)	EMPLOIS BUDGETAIRES (3)			EFFECTIFS POURVUS SUR EMPLOIS BUDGETAIRES EN ETPT (4)		
		EMPLOIS PERMANENTS À TEMPS COMPLET	EMPLOIS PERMANENTS À TEMPS NON COMPLET	TOTAL	AGENTS TITULAIRES	AGENTS NON TITULAIRES	TOTAL
<b>EMPLOIS FONCTIONNELS (a)</b>		<b>2,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>
Directeur général des services	A	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Directeur général adjoint des services		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Directeur général des services techniques	A	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Emplois créés au titre de l'article 6-1 de la loi n° 84-53		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>FILIERE ADMINISTRATIVE (b)</b>		<b>65,00</b>	<b>8,44</b>	<b>73,44</b>	<b>54,62</b>	<b>18,82</b>	<b>73,44</b>
Adjoint administratif territorial	C	8,00	1,62	9,62	5,02	4,60	9,62
Adjoint administratif territorial principal de 1ère classe	C	14,00	3,30	17,30	17,30	0,00	17,30
Adjoint administratif territorial principal de 2ème classe	C	16,00	0,80	16,80	15,80	1,00	16,80
Attaché	A	11,00	0,22	11,22	6,00	5,22	11,22
Attaché principal	A	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Rédacteur	B	9,00	0,80	9,80	1,80	8,00	9,80
Rédacteur principal de 1ère classe	B	2,00	0,90	2,90	2,90	0,00	2,90
Rédacteur principal de 2ème classe	B	4,00	0,80	4,80	4,80	0,00	4,80
<b>FILIERE TECHNIQUE (c)</b>		<b>76,00</b>	<b>4,37</b>	<b>80,37</b>	<b>58,10</b>	<b>22,27</b>	<b>80,37</b>
Adjoint technique territorial	C	29,00	1,37	30,37	13,00	17,37	30,37
Adjoint technique territorial principal de 1ère classe	C	9,00	0,50	9,50	9,50	0,00	9,50
Adjoint technique territorial principal de 2ème classe	C	15,00	1,60	16,60	16,60	0,00	16,60
Agent de maîtrise	C	11,00	0,00	11,00	10,00	1,00	11,00
Agent de maîtrise principal	C	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Ingénieur	A	1,00	0,90	1,90	1,00	0,90	1,90
Ingénieur principal	A	2,00	0,00	2,00	1,00	1,00	2,00
Technicien	B	4,00	0,00	4,00	2,00	2,00	4,00
Technicien principal de 1ère classe	B	3,00	0,00	3,00	3,00	0,00	3,00
<b>FILIERE SOCIALE (d)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>FILIERE MEDICO-SOCIALE(e)</b>		<b>1,00</b>	<b>9,08</b>	<b>10,08</b>	<b>8,35</b>	<b>1,73</b>	<b>10,08</b>
Agent spécialisé principal de 1ère classe des écoles maternelles	C	0,00	5,52	5,52	5,52	0,00	5,52
Agent spécialisé principal de 2ème classe des écoles maternelles	C	1,00	3,56	4,56	2,83	1,73	4,56
<b>FILIERE MEDICO-TECHNIQUE (f)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>FILIERE SPORTIVE (g)</b>		<b>2,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>
Educateur territorial des A.P.S	B	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Educateur territorial des A.P.S principal de 1ère classe	B	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
<b>FILIERE CUL TURELLE (h)</b>		<b>21,00</b>	<b>14,14</b>	<b>35,14</b>	<b>19,24</b>	<b>15,90</b>	<b>35,14</b>
Adjoint territorial du patrimoine	C	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Adjoint territorial du patrimoine principal de 1ère classe	C	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00



Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

GRADES OU EMPLOIS (1)	CATEGORIES (2)	EMPLOIS BUDGETAIRES (3)			EFFECTIFS POURVUS SUR EMPLOIS BUDGETAIRES EN EPTT (4)		
		EMPLOIS PERMANENTS À TEMPS COMPLET	EMPLOIS PERMANENTS À TEMPS NON COMPLET	TOTAL	AGENTS TITULAIRES	AGENTS NON TITULAIRES	TOTAL
Adjoint territorial du patrimoine principal de 2ème classe	C	3,00	0,00	3,00	3,00	0,00	3,00
Assistant d'enseignement artistique	B	0,00	0,20	0,20	0,00	0,20	0,20
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	4,00	6,43	10,43	6,99	3,44	10,43
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	1,00	6,52	7,52	1,25	6,27	7,52
Assistant de conservation	B	4,00	0,80	4,80	3,00	1,80	4,80
Assistant de conservation principal de 1ère classe	B	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Assistant de conservation principal de 2ème classe	B	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Professeur d'enseignement artistique de classe normale	A	4,00	0,19	4,19	1,00	3,19	4,19
<b>FLIERE ANIMATION (I)</b>		<b>28,00</b>	<b>10,38</b>	<b>38,38</b>	<b>16,90</b>	<b>21,68</b>	<b>38,58</b>
Adjoint territorial d'animation	C	19,00	9,68	28,68	8,00	20,68	28,68
Adjoint territorial d'animation principal de 1ère classe	C	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Adjoint territorial d'animation principal de 2ème classe	C	7,00	0,90	7,90	6,90	1,00	7,90
Animateur	B	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
<b>FLIERE POLICE (J)</b>		<b>11,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11,00</b>	<b>11,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11,00</b>
Brigadier-chef principal	C	6,00	0,00	6,00	6,00	0,00	6,00
Chef de police municipale	C	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Chef de service de police municipale principal de 1ère classe	B	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Gardien-brigadier	C	3,00	0,00	3,00	3,00	0,00	3,00
<b>EMPLOIS NON CITES (K) (5)</b>		<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
Apprenti		7,00	0,00	7,00	0,00	7,00	7,00
Collaborateur de cabinet		1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Contrat Unique d'insertion		1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Vacataire		1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
<b>TOTAL GENERAL (b + c + d + e + f + g + h + i + j + k)</b>		<b>214,00</b>	<b>46,61</b>	<b>260,61</b>	<b>170,21</b>	<b>90,40</b>	<b>260,61</b>

(1) Les grades ou emplois sont désignés conformément à la circulaire n° NOR : INT95500102C du 23 mars 1995. Les emplois fonctionnels sont également comptabilisés dans leur filière d'origine.

(2) Catégories : A, B ou C.

(3) Emplois budgétaires créés par l'assemblée délibérante. Les emplois permanents à temps complet sont comptabilisés pour une unité. Les emplois à temps non complet sont comptabilisés à hauteur de la quotité de travail prévue par la délibération créant l'emploi.

(4) Equivalent temps plein annuel travaillé (ETPT). Le décompte est proportionnel à l'activité des agents, mesurée par leur quotité de temps de travail et par leur période d'activité sur l'année :

ETPT = Effectifs physiques \* quotité de temps de travail \* période d'activité dans l'année

Exemple : un agent à temps plein (quotité de travail = 100 %) présent toute l'année correspond à 1 ETPT ; un agent à temps partiel, à 80 % (quotité de travail = 80 %) présent toute l'année correspond à 0,8 ETPT ; un agent à temps partiel, à 80 % (quotité de travail = 80 %) présent la moitié de l'année (ex : CDD de 6 mois, recrutement à mi-année) correspond à 0,4 ETPT (0,8 \* 6 / 12).

(5) Par exemple : emplois dont les missions ne correspondent pas à un cadre d'emploi existant, « emplois spécifiques » régis par l'article 139 ter de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 etc.



Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

AGENTS NON TITULAIRES EN FONCTION AU 01/01/N	CATEGORIES (1)	SECTEUR (2)	REMUNERATION (3)		CONTRAT	
			Indice (8)	Euros	Fondement du contrat (4)	Nature du contrat (5)
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	370	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDI
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDI
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	370	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	401	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	432	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	370	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	370	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	370	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM	404	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial d'animation	C	CULT	367	0,00	3-3-2°	CDD
Adjoint territorial du patrimoine	C	TECH	465	0,00	3-3-2°	CDD
Agent de maîtrise	C	MS	368	0,00	3-3-1°	CDI
Agent spécialisé principal de 2ème classe des écoles maternelles	C	MS	368	0,00	3-3-2°	CDD
Agent spécialisé principal de 2ème classe des écoles maternelles						
Apprenti		OTR		1 678,99	A Apprenti	A Apprentissage
Apprenti		OTR		1 223,99	A Apprenti	A Apprentissage
Apprenti		OTR		13 650,22	A Apprenti	A Apprentissage
Apprenti		OTR		3 708,31	A Apprenti	A Apprentissage
Apprenti		OTR		7 949,68	A Apprenti	A Apprentissage
Apprenti		OTR		2 731,13	A Apprenti	A Apprentissage
Apprenti		OTR		3 708,31	A Apprenti	A Apprentissage
Assistant d'enseignement artistique	B	CULT	478	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	547	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	547	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	660	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	484	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	513	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	446	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	B	CULT	547	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	480	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	429	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	480	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	506	0,00	3-3-2°	CDD

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

AGENTS NON TITULAIRES EN FONCTION AU 01/01/N	CATEGORIES (1)	SECTEUR (2)	REMUNERATION (3)		Fondement du contrat (4)	CONTRAT
			Indice (8)	Euros		
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	401	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	415	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	401	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	444	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	415	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	444	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	429	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	401	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	429	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	444	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	415	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	429	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	506	0,00	3-3-2°	CDI
Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe	B	CULT	429	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant de conservation	B	CULT	397	0,00	3-3-2°	CDD
Assistant de conservation	B	CULT	395	0,00	3-3-2°	CDD
Attaché	A	ADM	778	0,00	3-3-2°	CDD
Attaché	A	ADM	611	0,00	3-3-2°	CDD
Attaché	A	ADM	693	0,00	3-3-2°	CDD
Attaché	A	ADM	653	0,00	3-3-2°	CDD
Attaché	A	ADM	444	0,00	3-3-2°	CDD
Attaché	A	ADM	567	0,00	3-3-2°	CDD
Collaborateur de cabinet	A	OTR		12 152,31	3-3-3°	CDD
Contrat Unique d'Insertion		OTR		4 785,00	A Contrat Unique d'Insertion	A CUI
Ingénieur principal	A	TECH	611	0,00	3-3-2°	CDD
Ingénieur principal	A	TECH	995	0,00	3-3-2°	CDD
Professeur d'enseignement artistique de classe normale	A	CULT	558	0,00	3-3-2°	CDI
Professeur d'enseignement artistique de classe normale	A	CULT	668	0,00	3-3-2°	CDD
Professeur d'enseignement artistique de classe normale	A	CULT	558	0,00	3-3-2°	CDI
Professeur d'enseignement artistique de classe normale	A	CULT	668	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	452	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	415	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	500	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	597	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	452	0,00	3-3-2°	CDD

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

AGENTS NON TITULAIRES EN FONCTION AU 01/01/N	CATEGORIES (1)	SECTEUR (2)	REMUNERATION (3)		CONTRAT	
			Indice (8)	Euros	Fondement du contrat (4)	Nature du contrat (5)
Rédacteur	B	ADM	513	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	401	0,00	3-3-2°	CDD
Rédacteur	B	ADM	478	0,00	3-3-2°	CDD
Technicien	B	TECH	401	0,00	3-3-2°	CDD
Technicien	B	TECH	513	0,00	3-3-2°	CDD
Vacataire		OTR		1 005,30	A Vacataire	CDD
<b>Agents occupant un emploi non permanent (7)</b>						
Adjoint territorial d'animation	C	ANIM		4 352,62	A Vacataire	CDD
Animateur	B	ANIM		3 170,13	A Vacataire	CDD
Animateur	B	ANIM		15 910,46	A Vacataire	CDD
Animateur BAFA		OTR		8 530,03	A Vacataire	CDD
Animateur BAFA		OTR		5 913,62	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		967,54	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		2 056,87	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		4 264,47	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP	593	0,00	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		17 362,08	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		1 358,61	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		343,61	A Vacataire	CDD
Conseiller territorial A.P.S. principal	A	SP		1 206,36	A Instituteur	CDD
Instituteur		OTR		335,10	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		195,49	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		2 245,17	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		167,55	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		1 139,35	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		1 742,52	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		139,63	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		2 881,86	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Instituteur		OTR		195,48	A Instituteur	A Cumul d'emplois
Vacataire		OTR		4 033,70	A Vacataire	CDD
Vacataire		OTR		746,04	A Vacataire	CDD
Vacataire		OTR		595,99	A Vacataire	CDD
Vacataire		OTR		2 750,25	A Vacataire	CDD
Vacataire		OTR		4 437,07	A Vacataire	CDD
Vacataire		OTR		7 735,32	A Vacataire	CDD
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>147 370,16</b>		

(1) CATEGORIES: A, B et C.

(2) SECTEUR: ADM : Administratif.

TECH : Technique.

URB : Urbanisme (dont aménagement urbain).

S : Social.

MS : Médico-social.

MT : Médico-technique.

SP : Sportif.

CULT : Culturel.

ANIM : Animation.

PM : Police.

OTR : Missions non rattachables à une filière.

(3) REMUNERATION : Référence à un indice brut (indiquer le niveau de l'indice brut) de la fonction publique ou en euros annuels bruts (indiquer l'ensemble des éléments de la rémunération brute annuelle).

(4) CONTRAT : Mois du contrat (à partir du 26 janvier 1984 modifié) :

3-a° : article 3, 1er alinéa : accroissement temporaire d'activité.

3-b : article 3, 2ème alinéa : accroissement saisonnier d'activité.

Ville de Fontainebleau - BUDGET PRINCIPAL VILLE - BS - 2023

- 3-1 : remplacement d'un fonctionnaire autorisé à servir à temps (partiel ou indisponible (maladies, maternité...)).
- 3-2 : vacance temporaire d'un emploi.
- 3-3-1 : absence de cadre d'emplois de fonctionnaires susceptibles d'assurer les fonctions correspondantes.
- 3-3-2 : emplois du niveau de la catégorie A, lorsque les besoins des services ou la nature des fonctions le justifient.
- 3-3-3 : emplois de secrétaire de mairie des communes de moins de 1 000 habitants et de secrétaires des groupements composés de communes dont la population moyenne est inférieure à ce seuil.
- 3-3-4 : emplois à temps non complet des communes de moins de 1 000 habitants et des groupements composés de communes dont la population moyenne est inférieure à ce seuil, lorsque la quotité de temps de travail est inférieure à 50 %.
- 3-3-5 : emplois des communes de moins de 2 000 habitants et des groupements de communes de moins de 10 000 habitants dont la création ou la suppression dépend de la décision d'une autorité qui s'impose à la collectivité ou à l'établissement en matière de création, de changement de périmètre ou de suppression d'un service public.
- 3-4 : article 21 de la loi n° 2012-547 : contrat à durée indéterminée obligatoirement proposée à un agent contractuel.
- 38 : article 38 travailleurs handicapés catégorie C.
- 47 : article 47 recrutements directs sur emplois fonctionnels
- 110 : article 110 collaborateurs de groupes de cabinets.
- 110-1 : collaborateurs de groupes d'élus.  
A : autres (préciser).

(5) Indiquer si l'agent contractuel est titulaire d'un contrat à durée déterminée (CDD) ou d'un contrat à durée indéterminée (CDI). Les contrats particuliers devront être libellés « A / autres » et feront l'objet d'une précision (ex : « contrats aidés »).

(6) Occupent un emploi permanent de la fonction publique territoriale, les agents non titulaires recrutés sur le fondement des articles 3-1, 3-2, 3-3, 3-3, 3-3, 3-3, 3-3, 3-3, 3-3 et 47 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, ainsi que les agents qui sont titulaires d'un contrat à durée indéterminée pris sur le fondement de l'article 21 de la loi n° 2012-547.

(7) Occupent un emploi non permanent de la fonction publique territoriale, les agents non titulaires recrutés sur le fondement des articles 3, 110 et 110-1.

(8) Si un contrat fixe comme référence de rémunération un traitement hors échelle, il convient de mentionner le chevron conformément à l'article 6 décret 65-1148 du 20 octobre 1985.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS</b>	
<b>LISTE DES ORGANISMES DANS LESQUELS A ETE PRIS UN ENGAGEMENT FINANCIER</b>	<b>C2</b>

**C2 – LISTES DES ORGANISMES DANS LESQUELS A ETE PRIS UN ENGAGEMENT FINANCIER (articles L. 2313-1 et L. 2313-1-1 du CGCT)**

Les documents financiers et comptables de ces organismes sont mis à la disposition du public à (1). Toute personne a le droit de demander communication.

La nature de l'engagement (2)	Nom de l'organisme	Raison sociale de l'organisme	Nature juridique de l'organisme	Montant de l'engagement
<u>Délégation de service public (3)</u>				
<u>Détention d'une part du capital</u>				
<u>Garantie ou cautionnement d'un emprunt</u>				
03/10/1980 - Const. F.R.P.A. Lorraine	Les Foyers de Seine et Marne		Autres	26 556,62
15/12/1988 - Const. 26 Logts Bd Thiers	Société Nationale Immobilière		Autres	139 740,76
15/12/1988 - Const. 26 Logts Bd Thiers	Société Nationale Immobilière		Autres	613 145,64
10/07/1991 - Const Logts PLA Rue AM Jauhey	OPHLM Fontainebleau Champagne		Autres	349 695,84
29/11/1991 - Const. 55 Logts K. Mansfield	S.A. H.L.M. Immobilière 3 F		Autres	1 866 798,76
29/11/1991 - Const. 55 Logts Rue Mansfield	S.A. H.L.M. Immobilière 3 F		Autres	1 366 254,44
14/10/1993 - Const. Rés. Universt. Ferrare	H.L.M. Le Bréau		Autres	1 567 596,99
17/12/1996 - Aquis. Logts Caserne Pompiers	OPHLM Fontainebleau Champagne		Autres	296 225,70
05/07/1999 - Immeuble Rue Gambetta Avon	OPHLM Fontainebleau Champagne		Autres	1 372 041,16
25/09/2000 - "Surélévation de 5/8 logements "Les Lilas"	Office Publice Aménag.& Constr		Autres	265 792,12
25/09/2003 - "Surélévation de 3/8 logements "Les Lilas"	Office Publice Aménag.& Constr		Autres	119 283,73
03/06/2004 - ACQUISIT.IMMEUBLE 2/6 RUE	Les Foyers de Seine et Marne		Autres	27 501,00
03/06/2004 - ACQUISITION IMMEUBLE	Les Foyers de Seine et Marne		Autres	5 683,00
03/06/2004 - AMENAGEMENT 4 LOGEMENTS	Les Foyers de Seine et Marne		Autres	158 224,00
03/06/2004 - AMENAGEMENT 4 LOGEMENTS	Les Foyers de Seine et Marne		Autres	32 697,00
07/12/2016 - Financement travaux OGEAC Sainte Marie	OGEAC SAINTE MARIE		Autres	700 000,00
25/09/2017 - Travaux d'accessibilité Ecole Sante-Marie	OGEAC SAINTE MARIE		Autres	1 040 000,00
09/04/2018 - Construction et amegt locaux société PICARD	SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU		Entreprise publique locale	1 860 116,50
08/07/2019 - Réhabilitation immeuble 12 rue du Château	SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU		Entreprise publique locale	580 000,00
<u>Subventions supérieures à 75 000 € ou représentant plus de 50 % du produit figurant au compte de résultat de l'organisme</u>				
03/04/2023 - Subvention de fonctionnement	Centre Communal d'Action social			1 400 000,00
03/04/2023 - Subvention exceptionnelle	Théâtre Municipal de Fontainebleau			520 000,00
<b>Autres</b>				

(1) Hôtel de ville pour les communes et siège de l'établissement pour les EPCI, syndicat, etc. et autres lieux publics désignés par la commune ou l'établissement.

(2) Indiquer la date de la décision (délibérations, contrats ou décisions de l'exécutif).

(3) Préciser la nature de la délégation (concession, affermage, régie intéressée, ...).

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS LISTE DES ORGANISMES DE GROUPEMENT</b>	<b>C3.1</b>

**C3.1 – LISTE DES ORGANISMES DE GROUPEMENT AUXQUELS ADHERE LA COMMUNE OU  
L'ETABLISSEMENT**

DESIGNATION DES ORGANISMES	DATE D'ADHESION	MODE DE FINANCEMENT (1)	MONTANT DU FINANCEMENT
<b>Etablissements publics de coopération intercommunale</b>			
<b>Autres organismes de regroupement</b>			

(1) Indiquer si le financement est fait par TPZ, TPU, TPU + fiscalité additionnelle, fiscalité additionnelle ou sans fiscalité propre.



<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS</b>	
<b>LISTE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS CREEES PAR LA COMMUNE</b>	<b>C3.2</b>

**C3.2 – LISTE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS CREEES (1)**

Catégorie d'établissement	Intitulé / objet de l'établissement	Date de création	N° et date de délibération	Nature de l'activité (SPIC/SPA)	TVA (oui / non)
CCAS	Centre communal d'action sociale		-		

(1) Il s'agit de recenser les établissements publics créés par la collectivité pour l'exploitation directe d'un service public relevant de sa compétence.

Pour rappel, la collectivité a l'obligation de constituer une régie si le service concerné est de nature industrielle et commerciale (cf. article L. 1412-1 du CGCT) ou la faculté de constituer une régie si le service concerné est de nature administrative et n'est pas de ceux qui, par leur nature ou par la loi, ne peuvent être assurés que par la collectivité elle-même (cf. article L. 1412-2 du CGCT).

Les régies ainsi créées peuvent, au choix de la collectivité, être dotées :

- soit de la personnalité morale et de l'autonomie financière ;
- soit de la seule autonomie financière.

Cependant, il convient de préciser que seules les régies dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière sont dénommées établissement public et doivent être recensées dans cet état.

<b>IV - ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS LISTE DES SERVICES INDIVIDUALISES DANS UN BUDGET ANNEXE</b>	<b>C3.3</b>

**C3.3 - LISTE DES SERVICES INDIVIDUALISES DANS UN BUDGET ANNEXE**

Catégorie d'établissement	Intitulé / objet de l'établissement	Date de création	N° et date de délibération	N° SIRET	Nature de l'activité (SPIC/SPA)	TVA (oui / non)
Budget annexe	Théâtre Municipal Fontainebleau					

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS</b>	
<b>LISTE DES SERVICES ASSUJETTIS A LA TVA ET NON ERIGES EN BUDGET ANNEXE</b>	<b>C3.4</b>

**C3.4 – LISTE DES SERVICES ASSUJETTIS A LA TVA ET NON ERIGES EN BUDGET ANNEXE**

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>DECISIONS EN MATIERE DE TAUX DE CONTRIBUTIONS DIRECTES</b>	<b>D1</b>

**D1 – TAUX DE CONTRIBUTIONS DIRECTES**

Libellés	Bases notifiées (si connues à la date de vote)	Variation des bases/(N-1) (%)	Taux appliqués par décision de l'assemblée délibérante (%)	Variation de taux/N-1 (%)	Produit voté par l'assemblée délibérante	Variation du produit/N-1 (%)
TFPB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TFPNB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CFE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>IV - ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ARRETE ET SIGNATURES</b>	<b>D2</b>

Nombre de membres en exercice : 0  
 Nombre de membres présents : 0  
 Nombre de suffrages exprimés : 0  
**VOTES :**  
 Pour : 0  
 Contre : 0  
 Abstentions : 0

Date de convocation :

Présenté par (1),  
 A , le

Délibéré par l'assemblée (2), réunie en session  
 A , le  
 Les membres de l'assemblée délibérante (2),(3),

BEAUDOUIN Freddy	
BOLGERT Isabelle	
BOLLET Francine	
CLER Gwenaël	
DORIN Philippe	
DUPUIS Héléne	
FLINE Thibault	
GONDARD Julien	
GUERNALEC Carole	
HIMO-MALRIC Nadia	
INGOLD Antoine	
JACQUIN Odile	
JADAUD Philippe	
JULIEN Patrick	
LARUE Virginie	
LECERF Dominique	
MAGGIORI Héléne	
MALVEZIN Fanny	
MARIANNE Paula	
MONTORO Monica	
NORET Marle-Eglantine	

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ARRETE ET SIGNATURES</b>	<b>D2</b>

PERROT Olivier	
PHILIPPE Caroline	
RAYMOND Daniel	
REYNAUD Judith	
RONTEIX Gérald	
ROUSSEL Laurent	
SASSINE Adélaïde	
SCHÜTZ Marco	
TAMBORINI Audrey	
TENDA José	
THOMA Cédric	
VALLETOUX Frédéric	

Certifié exécutoire par (1), compte tenu de la transmission en préfecture, le , et de la publication le

A . le

(1) Indiquer le maire ou le président de l'organisme.

(2) L'assemblée délibérante étant : .

(3) L'ajout des signataires est désormais facultatif.

IV – ANNEXES	IV
ARRETE ET SIGNATURES	D2

Nombre de membres en exercice : 33

Nombre de membres présents : 31

Nombre de suffrages exprimés : 31

VOTES :

Pour : 26




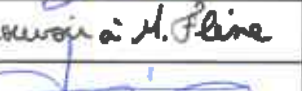




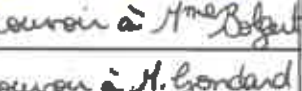
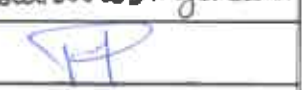
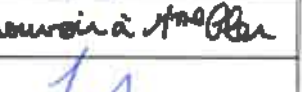



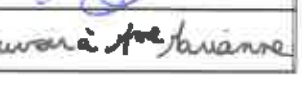
Contre : 5


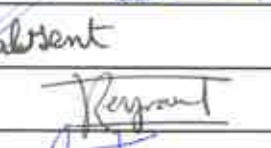

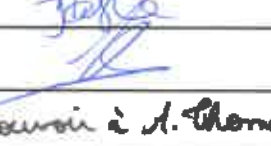






Abstentions : 0

Date de convocation : 19/09/2023

Présenté par (1), *Le Maire*A *Métal de ville le 25/09/2023*Délibéré par l'assemblée (2) réunie en session *ordinaire et publique*A *Métal de ville le 25/09/2023*

Les membres de l'assemblée délibérante (2),(3).

BEAUDOUIN Freddy	
BOLGERT Isabelle	
BOLLET Franche	
CLER Gwenael	
DORIN Philippe	<i>pouvoir à M. Flina</i>
DUPUIS Hélène	
FLINE Thibault	
GONDARD Julien	
GUERNALEC Carole	
HIMO-MALRIC Nadia	<i>absente</i>
INGOLD Antoine	
JACQUIN Odile	<i>pouvoir à Mme Bolgert</i>
JADAUD Philippe	<i>pouvoir à M. Gondard</i>
JULIEN Patrick	
LARUE Virginie	<i>pouvoir à Mme Bolgert</i>
LECERF Dominique	
MAGGIORI Hélène	
MALVEZIN Fanny	
MARIANNE Paula	
MONTORO Monica	
NORET Marie-Eglantine	<i>pouvoir à Mme Marianne</i>

IV -- ANNEXES		IV
ARRETE ET SIGNATURES		D2
PERROT Olivier		
PHILIPPE Caroline		
RAYMOND Daniel		absent
REYNAUD Judith		
RONTEIX Gérald		
ROUSSEL Laurent		
SASSINE Adélaïde		
SCHÜTZ Marco		
TAMBORINI Audrey		poursuivi à A. Thoma
TENDA José		
THOMA Cédric		
VALLETOUX Frédéric		

Certifié exécutoire par (1), compte tenu de la transmission en préfecture, le , et de la publication le

29/09/2023

A. le

(1) Indiquer le maire ou le président de l'organisme.

(2) L'assemblée délibérante étant : .

(3) L'ajout des signatures est déormalis facultatif.



Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINE, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINE  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet** : Subvention exceptionnelle au profit de l'association « Les Restos du Cœur de Seine-et-Marne » - Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Considérant que l'association nationale « Les Restos du Cœur » est confrontée à des difficultés financières,

Considérant que le 3 septembre 2023, l'association a lancé un appel aux dons dans l'objectif de ne pas réduire le nombre de bénéficiaires de leur aide alimentaire cet hiver,

Considérant que la Ville de Fontainebleau souhaite verser une aide exceptionnelle à hauteur de 3 000 € à l'association départementale « Les Restos du Cœur de Seine-et-Marne »,

**Sur présentation du rapporteur, Mme BOLGERT,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** le versement d'une subvention exceptionnelle de 3 000 euros au profit de l'association « Les Restos du Cœur de Seine-et-Marne ».

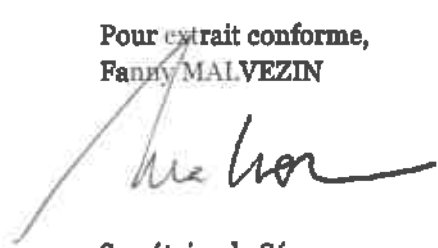
**AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches dans ce cadre et à signer tous documents s'y rapportant.

**PRECISE** que les crédits seront inscrits au chapitre 67, article 6745 du budget 2023 de la Ville.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,**

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-\_\_\_\_\_

**Fontainebleau**



En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL, Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA, Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI, M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE, Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE, M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX, Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35), M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet : Subvention exceptionnelle d'aide d'urgence pour les victimes du séisme au Maroc –  
Approbation**

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Considérant que le vendredi 8 septembre 2023, le sud-ouest du Maroc a subi un séisme d'une grande amplitude provoquant de nombreuses victimes et d'importants dégâts,

Considérant que la Ville de Fontainebleau souhaite naturellement se mobiliser pour venir en aide à ces victimes, en s'appuyant sur les valeurs de solidarité, de liberté et d'hospitalité qu'elle défend,

Considérant que le Ministère de l'Europe et des affaires étrangères a activé le fonds d'action extérieure des collectivités territoriales afin de fédérer les initiatives de solidarité de ces dernières envers la population victime du séisme survenu au Maroc,

Considérant que la Ville de Fontainebleau souhaite verser une aide exceptionnelle à hauteur de 16 000 € représentant environ 1 € par habitant au fonds d'urgence mis en place par le Ministère de l'Europe et des affaires étrangères,

Sur présentation du rapporteur, Mme BOLGERT,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

APPROUVE le versement d'une subvention exceptionnelle de 16 000 € au bénéfice du Ministère de l'Europe et des affaires étrangères par le biais du FACECO « aide à la population du Maroc » pour ses actions menées au Maroc.

AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches dans ce cadre et à signer tous documents s'y rapportant.

PRECISE que les crédits seront inscrits au chapitre 67, article 6745 du budget 2023 de la Ville.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-\_\_\_\_\_

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents: Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BRAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT

M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ

M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD

Mme LARUE pouvoir à Mme CLER

Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE

Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND

Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Approbation de l'entrée dans le capital de la société coopérative d'intérêt collectif (scic)  
« Fablab Moebius », autorisation d'acquisition de parts sociales et désignation d'un représentant

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et  
L. 2253-1,

Vu la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, notamment l'article 19 septies, portant statut de la  
coopération,

Vu la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, notamment  
l'article 33,

**Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, notamment l'article 221,**

**Vu les statuts de la SCIC « Fablab Moebius » transmis en annexe,**

**Considérant qu'en vertu de l'article 19 septies, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 septembre 1947 les personnes publiques peuvent être associées d'une société coopérative d'intérêt collectif,**

**Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à l'article L.2253-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code général des collectivités territoriales qui interdit aux collectivités territoriales de prendre des participations dans les entreprises commerciales,**

**Considérant que cette exception est motivée par le caractère d'intérêt général de la SCIC,**

**Considérant que toutefois, les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements territoriaux ne peuvent détenir plus de 50 % du capital social de la SCIC,**

**Considérant que la responsabilité financière de la collectivité est limitée, comme tout autre associé, à la hauteur de ses apports en capital, et qu'en cas de pertes et de dépôts de bilan de la SCIC, la collectivité ne verra donc pas sa responsabilité engagée solidairement au-delà de son apport en capital,**

**Considérant que les collectivités font partie du collège C, elles bénéficient de 30 % du poids total des votes,**

**Considérant l'activité du Fablab Moebius autour de la manipulation et de la formation à l'utilisation de machines à commande numérique, de fabrication à trois dimensions et d'un atelier bois,**

**Considérant le déménagement du Fablab Moebius au sein de l'école des mines de Fontainebleau, au 42 rue St Honoré à Fontainebleau à compter de janvier 2024,**

**Considérant la coopération du Fablab Moebius avec les établissements d'enseignement ainsi que les actions du Fablab déployées à destination de la jeunesse, ce qui entre dans le champ des compétences de la Ville,**

**Considérant l'intérêt de la Ville à devenir partenaire et pas simplement financeur du seul fablab éducatif présent sur le territoire,**

**Considérant l'opportunité pour la Ville de renforcer son partenariat avec les acteurs de l'enseignement supérieur et de l'animation jeunesse, et l'intérêt des projets portés par la société à destination de nombreux publics (cours, ateliers, animations à destination des enfants, adultes, entreprises...)**

**Considérant l'enjeu de vulgarisation de la science et de la démarche scientifique,**

**Considérant l'intérêt du projet pour le développement d'animations pédagogiques et de la politique jeunesse de la Ville,**

**Considérant la nécessité de procéder à l'élection d'un représentant du conseil municipal au sein des instances de la SCIC « Fablab Moebius » en cas d'approbation de la qualité de sociétaire de la Ville de Fontainebleau,**

Considérant la candidature de M. INGOLD,

Considérant l'avis de la commission Vie Locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du Rapporteur, M. INGOLD,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à présenter la candidature de la Ville de Fontainebleau en vue de devenir sociétaire de la SCIC « Fablab Moebius »,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à présenter la candidature de la Ville de Fontainebleau au conseil d'administration de la SCIC « Fablab Moebius »,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à la souscription au capital de la SCIC à hauteur de 20 parts sociales dont le montant est de 150 € chacune, soit 3 000 € en global,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes les démarches utiles à la mise en œuvre de cette acquisition et à signer tous documents et actes s'y rapportant.

**PRECISE** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2023 Ville et en tant que de besoin sur les budgets suivants.

**DIT** que l'acquisition des actions prendra la forme d'un virement sur le compte de la SCIC.

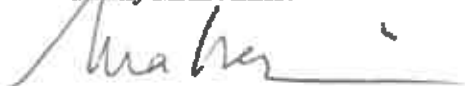
**DECIDE** de procéder à un vote à main levée pour désigner un représentant de la collectivité au sein des instances de la SCIC où siègera la Ville de Fontainebleau.

**DESIGNE** à l'unanimité Monsieur INGOLD, représentant du conseil municipal au sein de la SCIC « Fablab Moebius ».

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

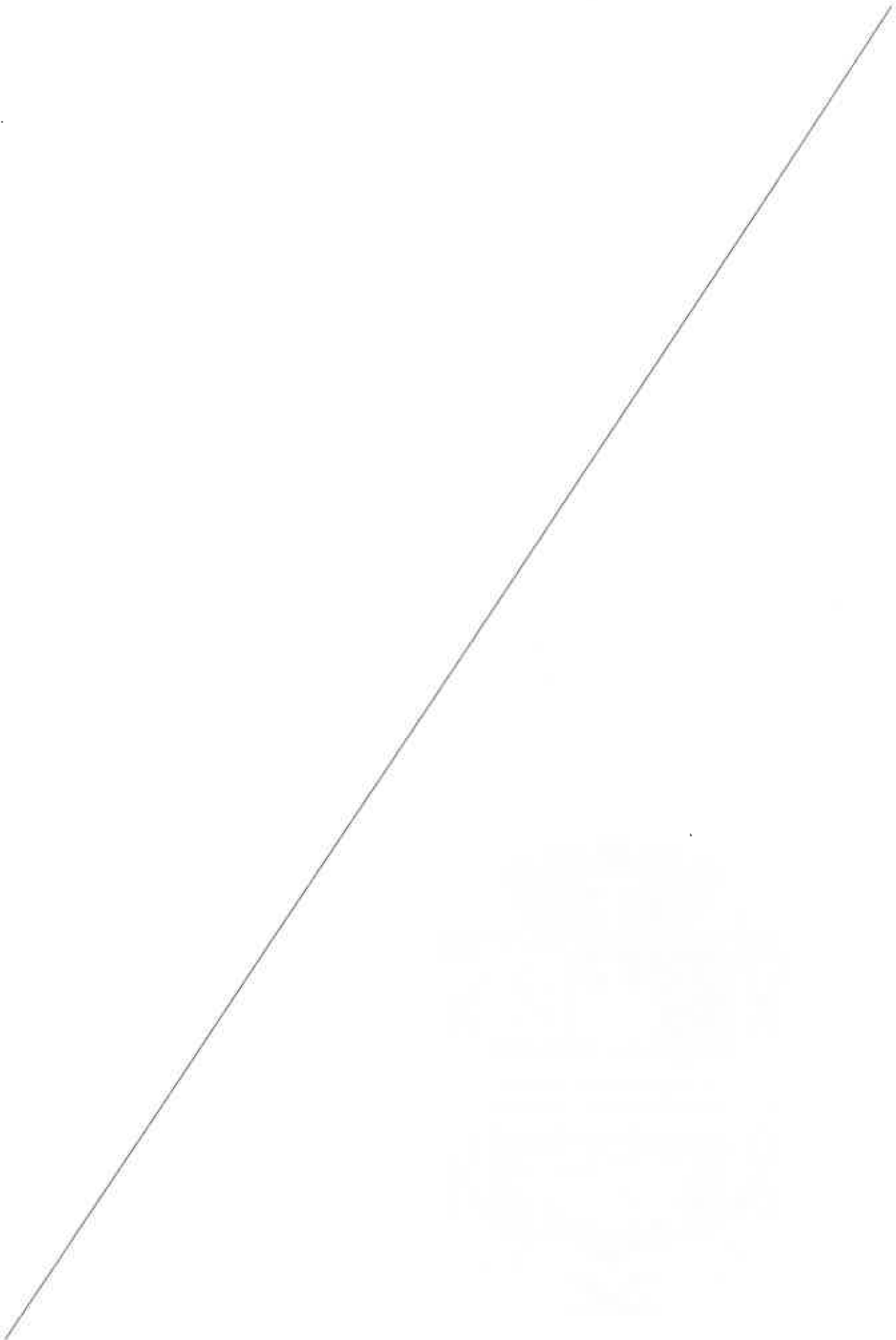
Sous l'identifiant 077-217701861-

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau







**« FABLAB MOEBIUS »**  
**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF**  
**SOCIÉTÉ ANONYME, À CAPITAL VARIABLE**  
**SIÈGE : 42 RUE ST HONORÉ, 77300 FONTAINEBLEAU**  
**RCS « MELUN » EN COURS**

**STATUTS**

## **LES SOUSSIGNÉS :**

- PROUDHON, Henry, demeurant 28 rue du Dr Siffre, 77930 Perthes, né le 25/04/1979 à Miramas ;
- VILLAFRUELA, Naimeric, demeurant 34 boulevard du Maréchal Joffre, 77300 Fontainebleau, né le 17/07/1972 à Nîmes ;
- SIEBENPFEIFFER Henrik, demeurant 41 bis rue Jean Jaurès, 77300 Fontainebleau, né le 24/03/1974 à Bonn ;
- DROUOT Louis, demeurant 4 rue du peintre Sisley, 77250 Moret-Loing-et-Orvanne, né le 20/05/1947 à Paris ;
- COLBOC Julien, demeurant 51 bis rue de la Libération, 77760 Achères la Forêt, né le 09/09/1975 à Paris ;
- GONCALVES Sarah, demeurant 6 impasse de la grande cour, 94520 Perigny, née le 17/11/1982 à Saint-Dié des Vosges ;
- PUJOL D'ANDREBO Quentin, demeurant 9 rue Charles meunier, 77210 Avon, né le 30/11/1989 à Avignon ;
- REBER Hervé, demeurant 24 Rue du Docteur Siffre 77930 Perthes, né le 06/07/1971 à Sainte Colombe ;
- OULES Denis, demeurant 1 rue Casimir Périer, 77300, Fontainebleau, né le 15/06/1944 à Castelnau de Brassac ;
- GAUCHER Xavier, demeurant 33 rue d'Auvers, 77123 Noisy-sur-École, né le 25/09/1968 à Antony ;
- OLZENSKI Isabelle, demeurant 29 rue Pierre-Charles Comte, 77300 Fontainebleau, née le 29/04/1957 à Issy les Moulineaux ;
- SKVORTSOVA Tatiana, demeurant 15 bis rue des Bois, 77300 Fontainebleau, née le 04/04/1962 à Leningrad ;
- SAINTHERAND Jean-Philippe, demeurant 3 rue d'alsace, 77300 Fontainebleau, né le 24/04/1976 à Alfortville ;
- KÖCK Thomas, demeurant 10 allée des sources, 77930 Cély en Bière, né le 02/03/2001 à Courcouronnes ;
- MEYER BONNETAUD Pascal, demeurant 41 rue des peupliers, 77240 Seine-Port, né le 08/02/1971 à Belfort ;
- POSSAMAI Enrico, demeurant 28 rue des Pleus, 77300 Fontainebleau, né le 10/04/1971 à Zurich ;
- ZIDI Christelle, demeurant 3 rue beauregard, 91410 Milly-la-Forêt, née le 11/10/1974 à Valenciennes ;
- GEORGE Olivier, demeurant 20 rue Ferrandière, 69002 Lyon, né le 16/03/1976 à Nancy ;
- RELANDEAU Ludovic, demeurant 16 Boulevard André Maginot, 77300 Fontainebleau, né le 28/05/1969 à Nantes ;
- REANT Fabienne, demeurant 5 impasse de l'aqueduc, 77300 Fontainebleau, née le 19/08/1971 à Draveil ;

- MISTOUFLET David, demeurant 9 Avenue Dona Mencía, 77950 Chartrettes, né le 23/06/1974 à La Rochelle ;
- PROJIM, 5 place Praslin, 77000 Melun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 487617375, représentée par JACQUELOT Bertrand ;
- Cuisinez pour bébé, 16 bis rue des grands Réages, 77780 Bourron-Marlotte, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 851263327, représentée par MAUMENE Jonas ;
- FabLab Moebius, Association domiciliée 8 rue Théodore Rousseau, 77630 Barbizon, SIREN 898299664, représentée par PROUDHON Henry ;
- Smile for Future, Association, 3 rue Paul Tavernier, 77300 Fontainebleau, SIREN 909834467, représentée par VURCKE Aude ;
- Repair Café Avon, Association domiciliée 27-29 Rue du Vieux Ru 77210 Avon, SIREN 883585069, représentée par NOGUES Dominique.

**ONT ÉTABLI AINSI QU'IL SUIV LES STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME DEVANT EXISTER ENTRE EUX ET TOUTE PERSONNE QUI VIENDRAIT ULTÉRIEUREMENT À ACQUÉRIR LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ.**

## **PRÉAMBULE**

### **Contexte général**

Depuis 2001, le mouvement des Makers se développe partout dans le monde, et notamment à partir du MIT (Massachusetts Institute of Technology) aux Etats-Unis. Ce mouvement gagne la France à partir de 2009 qui voit apparaître son premier Fablab : Artilect à Toulouse. Une charte des Fablab est décrite par le MIT en 2012. Elle établit clairement ce qu'est un fablab : un lieu permettant l'invention grâce à la mise à disposition d'outils de fabrication digitale. Au fil du temps, les fablabs ont développé des valeurs communes dont : le partage du savoir, l'apprentissage par le faire, la démocratisation du savoir scientifique et technique. Les fablabs sont des endroits ouverts à tous : familles, élèves, bricoleurs, inventeurs etc. Avec leur développement, la demande croissante d'entreprises ou de particuliers qui souhaitent développer ou réaliser des projets s'est accélérée.

En 2014, la Seine et Marne ne disposait d'aucun lieu contribuant à la démocratisation du savoir scientifique et technique ainsi qu'à la fabrication digitale. La création du Fablab Moebius en 2014 répond à la volonté de permettre à tout un chacun de se former, d'expérimenter, de fabriquer et d'innover à travers les outils mis à leur disposition et l'accompagnement de son personnel...

### **Historique de la démarche**

Le projet a pour origine la création de l'association FabLab Moebius en 2014 par Naimeric Villafruela, entrepreneur dans la fabrication digitale. Il est très vite rejoint par Henry Proudhon, chercheur au CNRS dans les matériaux, immédiatement séduit par cette initiative et le potentiel d'innovation et de dissémination qu'elle porte en son sein. Au bout d'un an, l'association s'installe à Barbizon, dans un local mis à disposition par la commune, où elle se développe à un rythme régulier pendant plusieurs années. Elle agrège une communauté dynamique de particuliers, venant de nombreuses communes avoisinantes, d'horizons très différents, qui se retrouvent le samedi après-midi. Le fablab organise de nombreuses formations ouvertes à tous et répond également ponctuellement à des demandes des entreprises. Le besoin d'une ouverture élargie sur la semaine complète dans un lieu accessible au plus grand nombre se fait alors sentir. Depuis 2019, le fablab multiplie les démarches à la recherche d'une opportunité de changement d'échelle, afin d'offrir un service de proximité aux entreprises, artisans, créateurs de startups tout en gardant le lien fort avec le grand public. Le projet rencontre un besoin de l'école des mines qui souhaite s'ouvrir vers le public de manière plus affirmée sur son site de fontainebleau et un bâtiment inoccupé sur le campus est sélectionné pour abriter le projet en partenariat avec Mines Paris. Avec le soutien technique de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, des financements sont demandés auprès de l'État, dans le cadre du Contrat Territorial de Relance et de Transition Écologique (CRTE) du Pays de Fontainebleau et de la région pour rénover le bâtiment et sont obtenus en juillet 2022. Entre temps le projet reçoit un accompagnement par le DLA77 (dispositif proposé par l'association France Active Seine et Marne Essonne dont la communauté d'agglomération est partenaire dans le cadre de sa politique de soutien à l'ESS) qui aide Henry et

Naimeric à en consolider les fondements, établir un plan de financement et confirmer le statut de SCIC pour fédérer tous les acteurs et partenaires et ainsi assurer l'ancrage social et économique du FabLab sur le territoire de sa région. L'ensemble des acteurs a alors été invité à participer à la rédaction des présents statuts pour réellement démarrer le volet entrepreneurial du projet.

### **Finalité d'intérêt collectif de la Scic**

Ce projet vise à favoriser le développement du territoire, notamment économique via l'innovation technique, par tous, pour tous, grâce à la mise à disposition d'outils, de compétences et de savoir-faire au service des résidents du territoire au sens large (habitants, entreprises, organismes). La constitution en SCIC va favoriser cet ancrage territorial et permettre à chaque acteur de s'investir dans le projet au bénéfice de tous.

Les objectifs du projet sont multiples :

- Développement économique local ;
- Développement du lien social au travers de la collaboration et de la réalisation de projets techniques ;
- Promotion du savoir scientifique, du numérique, des art et techniques ;
- Recherche et innovation ;
- Partage et démocratisation du savoir (éducation populaire, enseignement, lutter contre les stéréotypes de genre...);
- Sensibilisation aux impacts des technologies sur l'environnement ;
- Promotion des ressources naturelles locales sur la réalisation de projets (bois...);
- Démarche Low-tech.

Pour atteindre ces objectifs, le Fablab souhaite développer les axes de projet principaux suivant :

- Développement économique local ;
- Un laboratoire d'expérimentation afin de développer l'innovation locale ;
- Développement local et collaboratif ;
- L'éducation et la démocratisation du savoir scientifique et technique.

### **Les valeurs et principes coopératifs**

Le choix de la forme de société coopérative d'intérêt collectif constitue une adhésion à des valeurs coopératives fondamentales telles que définies par l'Alliance Coopérative Internationale avec notamment :

- la prééminence de la personne humaine ;
  - la démocratie ;
  - la solidarité ;
  - un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt personnel de ses membres ;
  - l'intégration sociale, économique et culturelle, dans un territoire déterminé par l'objet social.
-

Le statut de SCIC se trouve en parfaite adéquation, par son organisation et ses objectifs, avec le projet présenté ci-dessus. Pour affirmer cette démarche ancrée dans l'ESS, une fois constituée, la SCIC FabLab Moebius cherchera à obtenir un agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale* (ESUS).

## TITRE I

### FORME - DÉNOMINATION- DURÉE - OBJET – SIÈGE SOCIAL

#### **1. Forme**

Il est créé entre les soussignés et il existe entre eux, et ceux qui deviendront par la suite associés, une société coopérative d'intérêt collectif anonyme, à capital variable régie par :

- les présents statuts ;
- la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment le Titre II ter portant statut des Scic et le décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif ;
- les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce applicables aux sociétés à capital variable ;
- le livre II du Code de commerce ainsi que le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales codifié dans la partie réglementaire du Code de commerce.

#### **2. Dénomination**

La société a pour dénomination : Fablab Moebius.

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme, à capital variable » ou du signe « Scic SA à capital variable ».

#### **3. Durée**

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## **4. Objet**

L'intérêt collectif défini en préambule se réalise notamment à travers les activités suivantes :

- Fourniture de services et de prestations de fabrication, prototypage,
- Formation, conseil et conception ;
- Développement, animation et gestion d'un atelier de fabrication ;
- Développement, animation et gestion d'ateliers scientifiques destinés notamment aux scolaires et en lien avec le territoire ;
- Location d'un espace de coworking.

Et toutes activités annexes, connexes ou complémentaires s'y rattachant directement ou indirectement, ainsi que toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, mobilières, immobilières, de crédit, utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social.

L'objet de la Scic est de participer au développement local, notamment économique, tout en s'attachant à diversifier et rendre accessible son offre pour ses publics cibles bénéficiaires (entreprises, créateurs et jeunes entreprises, publics éloignés de l'emploi ou en reconversion, scolaires et jeunes, ...).

L'objet de la Scic rend celle-ci éligible aux conventions, agréments et habilitations mentionnées à l'article 19 quinquies de la loi du 10 septembre 1947.

## **5. Siège social**

Le siège social est fixé au 42 rue St Honoré, 77300 FONTAINEBLEAU.

La modification du siège social dans le même département ou un département limitrophe peut être décidée par le conseil d'administration sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire. La modification du siège social dans tout autre lieu est soumise à délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés.



## TITRE II

### APPORT ET CAPITAL SOCIAL – VARIABILITÉ DU CAPITAL

#### **6. Apports et capital social initial**

Le capital social initial a été fixé à 34050 euros divisé en 227 parts de 150 euros chacune, non numérotées en raison de la variabilité du capital social et réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports.

##### Apports en numéraire

Le capital est réparti entre les différents types d'associés de la manière suivante :

##### **6.1. Fondateurs / Sages**

<i>Nom, prénom, adresse</i>	<i>Nombre de Parts</i>	<i>Apport</i>
Naimeric Villafruela, 34 Boulevard du Maréchal Joffre, 77300 Fontainebleau	20	3000 €
Henry Proudhon, 28 rue du Dr Siffre, 77930 Perthes	10	1500 €
<b>Total Fondateurs</b>	<b>30</b>	<b>4500 €</b>

##### **6.2. Contributeurs de l'activité**

<i>Nom, prénom, adresse</i>	<i>Nombre de Parts</i>	<i>Apport</i>
Aucun	0	0
<b>Total Contributeurs</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>

##### **6.3. Bénéficiaires personnes physiques**

<i>Nom, prénom/ dénomination, adresse/siège</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
Louis Drouot, 4 rue du peintre Sisley, 77250 Moret-Loing-et-Orvanne	20	3000 €
Julien Colboc, 51 Rue de la Libération, 77760 Achères-la-Forêt	2	300 €
Sarah Gonçalves, 6 impasse de la grande cour, 94520 Perigny	5	750 €
Pujol d'Andrebo Quentin, 9 rue Charles meunier, 77210 Avon	1	150 €
Reber Hervé, 24 Rue du Docteur Siffre 77930 Perthes	1	150 €
Denis Oulès, 1 rue Casimir Périer, 77300, Fontainebleau	2	300 €

Xavier Gaucher, 33 rue d'Auvers, 77123 Noisy-sur-École	1	150 €
Isabelle Olzenski, 29 rue Pierre-Charles Comte, 77300 Fontainebleau	3	450 €
Tatiana Skvortsova, 15bis rue des Bois, 77300 Fontainebleau	6	900 €
Jean-Philippe Saintherand, 3 rue d'alsace, 77300 Fontainebleau	2	300 €
Thomas Köck, 10 allée des sources, 77930 Cély-en-Bière	1	150 €
Meyer Bonnetaud Pascal, 41 rue des peupliers, 77240 Seine-Port	1	150 €
Possamai Enrico, 28, rue des Pleus, 77300 Fontainebleau	2	300 €
Christelle Zidi, 3 rue beauregard, 91410 Milly-la-Forêt	2	300 €
Olivier George, 20 rue Ferrandière, 69002 Lyon	1	150 €
Ludovic Relandeau, 16 Boulevard André Maginot, 77300 Fontainebleau	2	300 €
Fabienne Réant, 5 impasse de l'aqueduc, 77300 Fontainebleau	1	150 €
David Mistouflet, 9 Avenue Dona Mencia, 77950 Chartrettes	2	300 €
<b>Total Bénéficiaires personnes physiques</b>	<b>55</b>	<b>8250 €</b>

#### 6.4. Bénéficiaires personnes morales

<i>Nom, prénom/ dénomination, adresse/siège</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
PROJIM, 5 place Praslin, 77000 Melun	33	4950 €
Cuisinez pour bébé SARL 16 bis rue des grands réages, 77780 Bourron Marlotte	10	1500 €
<b>Total Bénéficiaires personnes morales</b>	<b>43</b>	<b>6450 €</b>

#### 6.5. Collectivités locales et leurs groupements, Organismes publics

<i>Nom prénom/dénomination, adresse/ siège social</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
Total Collectivités locales et leurs groupements, Organismes publics	0	0 €

#### 6.6. Associations

<i>Nom prénom/dénomination, adresse/ siège social</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
Association FabLab Moebius, 8 rue Théodore Rousseau 77630 Barbizon	10	1500 €
Association Smile for Future, 3 Rue Paul Tavernier, 77300 Fontainebleau	2	300 €
Association Repair Café Avon, 27-29 Rue du Vieux Ru, 77210 Avon	1	150 €
<b>Total Associations</b>	<b>13</b>	<b>1950 €</b>

Soit un total de 21150 euros représentant le montant intégralement libéré des parts ainsi qu'il est attesté par la banque Crédit-Agricole Brie-Picardie, agence de Fontainebleau, dépositaire des fonds.

#### Apports en nature

M. Naimeric Villafruela apporte à la société sous les garanties ordinaires et de droit :

Désignation : Imprimantes 3D, matériel électroportatif et outillage

Evaluation : 7925 € arrondi à 7800 €

**En contrepartie de son apport, M. Naimeric Villafruela reçoit 52 parts sociales de valeur nominale 150 euros. Il relève du type d'associés Fondateur.**

M. Henrik Siebenpfeiffer apporte à la société sous les garanties ordinaires et de droit :

Désignation : Machine CNC 3 axes BZT-PFE1010-PX avec routeur KRESS 1050W

Evaluation : 5107 € arrondi à 5100 €

**En contrepartie de son apport, M. Henrik Siebenpfeiffer reçoit 34 parts sociales de valeur nominale 150 euros. Il relève du type d'associés Bénéficiaires personnes physiques.**

L'évaluation des apports a été faite au vu du rapport de M. Laurent Menager, Commissaire aux apports désigné par les fondateurs, sur proposition du Président du Tribunal de commerce de Melun le 09 janvier 2023. Le rapport a été établi sous sa responsabilité le 23 avril 2023 et déposé au siège social de la société. L'état des apports en nature figure en annexe.

L'ensemble des apports s'élève à la somme de 34050 €, représentant :

- les apports en numéraire pour un montant total de 21150 €
- les apports en nature pour un montant total de 12900 €

## **7. Variabilité du capital**

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés.

Toute souscription de parts donne lieu à la signature d'un bulletin de souscription en deux originaux par l'associé.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les statuts sous réserve des limites et conditions prévues ci-après.

## **8. Capital minimum**

Le capital social ne peut être ni inférieur à 18.500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifié par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, les coopératives constituées sous forme de sociétés à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce ne sont pas tenues de fixer dans leurs statuts le montant maximal que peut atteindre leur capital.

## **9. Parts sociales**

### **9.1. Valeur nominale et souscription**

La valeur des parts sociales est uniforme. Si elle vient à être portée à un chiffre supérieur à celui fixé à l'article 6, il sera procédé au regroupement des parts déjà existantes de façon telle que tous les associés demeurent membres de la coopérative.

Aucun associé n'est tenu de souscrire et libérer plus d'une seule part lors de son admission, sous réserve des dispositions de l'article 14.2.

La responsabilité de chaque associé ou détenteur de parts est limitée à la valeur des parts qu'il a souscrites ou acquises.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elle.

### **9.2. Transmission**

Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par le conseil d'administration, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

Le décès de l'associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'associé, les parts ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès.

## **10. Nouvelles souscriptions**

Le capital peut augmenter par toutes souscriptions effectuées par des associés qui devront, préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, obtenir l'autorisation du conseil d'administration et signer le bulletin cumulatif de souscription en deux originaux.

## **11. Annulation des parts**

Les parts des associés retrayants, ayant perdu la qualité d'associé, exclus ou décédés sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 17.

Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article 8.

### TITRE III

## ASSOCIÉS - ADMISSION – RETRAIT – NON-CONCURRENCE

### 12. Associés et catégories

#### 12.1. Conditions légales

La loi impose que figurent parmi les associés au moins deux personnes ayant respectivement avec la coopérative la double qualité d'associé et de :

- Salarié ;
- Bénéficiaire à titre habituel gratuit ou onéreux des activités de la coopérative.

Elle impose également la présence d'un troisième associé qui devra, outre sa qualité d'associé, répondre à l'une des qualités suivantes :

- être une personne physique qui participe bénévolement à l'activité de la coopérative ;
- être une collectivité publique ou son groupement ;
- être une personne physique ou morale qui contribue par tout autre moyen que ceux précités à l'activité de la coopérative.

Toutefois, si parmi ces collectivités publiques associées, figurent des collectivités territoriales ou leurs groupements, ces dernières ne peuvent pas détenir ensemble plus de 50 % du capital de la société.

La société répond à cette obligation légale lors de la signature des statuts. Elle mettra tout en œuvre pour la respecter pendant l'existence de la Scic.

Si, au cours de l'existence de la société, l'un de ces trois types d'associés vient à disparaître, le conseil d'administration devra convoquer l'assemblée générale extraordinaire afin de décider s'il y a lieu de régulariser la situation ou de poursuivre l'activité sous une autre forme coopérative.

Les collectivités et leurs groupements seront aussi tenus de désigner dans leurs instances de décision un représentant au sein de la SCIC.

#### 12.2. Catégories

Les catégories sont des groupes de sociétaires qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la société. Leur rassemblement crée le multi sociétariat qui caractérise la Scic. Ces catégories prévoient, le cas échéant, des conditions de candidature, de souscription, d'admission et de perte de qualité d'associé pouvant différer.

Les catégories sont exclusives les unes des autres.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories, sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

Sont définies dans la SCIC Fablab Moebius les 6 catégories d'associés suivantes :

1. Catégorie des Fondateurs : [les membres fondateurs : Naimeric VILLAFRUELA et Henry PROUDHON]
2. Catégorie des Contributeurs de l'activité : [Toute personne salariée de l'entreprise ou rémunérée sous forme d'honoraires et qui contribue à l'objet de la société]
3. Catégorie des Bénéficiaires Personnes Physiques : [Toute personne physique utilisatrice du lieu et des services proposés par le Fablab]
4. Catégorie des Bénéficiaires Personnes Morales : [Toute société inscrite au registre du commerce et des sociétés, du registre de la chambre des métiers ou du tribunal de commerce, ainsi que les auto-entrepreneurs]
5. Catégorie des Associations : [Toute association loi 1901]
6. Catégorie des Collectivités Locales et de leurs Groupements, Organismes Publics : [Toute collectivité locale publique ou personne morale non inscrite au registre du commerce et des sociétés]

Un associé qui souhaiterait changer de catégorie doit adresser sa demande au conseil d'administration en indiquant de quelle catégorie il souhaiterait relever. Le conseil d'administration est seul compétent pour décider du changement de catégorie.

### **13. Candidatures**

Peuvent être candidates toutes les personnes physiques ou morales qui entrent dans l'une des catégories définies à l'article 12.2 et respectent les modalités d'admission prévues dans les statuts.

Les présents statuts, en application de l'article 19 septies de la loi du 10 septembre 1947, définissent les conditions dans lesquelles les salariés pourront être tenus de demander leur admission en qualité d'associé.

Si la candidature obligatoire au sociétariat est prévue, elle devra être expressément mentionnée dans le contrat de travail et ne concernera que les salariés sous contrat à durée indéterminée. Le contrat de travail devra comporter les indications suivantes :

- Le statut de coopérative d'intérêt collectif de l'entreprise et l'obligation permanente de comprendre, parmi les associés, des salariés et des bénéficiaires, à titre habituel, des activités de la coopérative ;
  - La remise d'une copie des statuts de la société ;
  - Le terme à partir duquel la candidature au sociétariat sera obligatoire ;
-

- L'acceptation par le salarié des particularités des statuts et sa décision de présenter sa candidature selon les modalités et dans les délais statutairement fixés ;
- L'engagement de candidature au sociétariat comme condition déterminante de l'embauche dans l'entreprise.

Les salariés titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée prévoyant une telle obligation seront tenus de présenter leur candidature après 1 an d'ancienneté dans la coopérative.

## **14. Admission des associés**

Tout nouvel associé s'engage à souscrire et libérer au moins une part sociale lors de son admission, sauf conditions particulières énoncées à l'article 14.2.

### **14.1. Modalités d'admission**

L'admission est régie par les dispositions décrites ci-dessous.

Lorsqu'une personne physique ou morale souhaite devenir associée, elle doit présenter sa candidature par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au conseil d'administration qui soumet la candidature à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'admission d'un nouvel associé est du seul ressort de l'assemblée générale et s'effectue dans les conditions prévues pour les délibérations ordinaires. En cas de rejet de sa candidature, qui n'a pas à être motivé, le candidat peut renouveler celle-ci tous les ans.

Les parts sociales souscrites lors de l'admission d'un candidat au sociétariat doivent être intégralement libérées lors de la souscription.

Le statut d'associé prend effet après agrément de l'assemblée générale, sous réserve de la libération de la ou des parts souscrites dans les conditions statutairement prévues.

Le statut d'associé confère la qualité de coopérateur. Le conjoint d'un associé coopérateur n'a pas, en tant que conjoint la qualité d'associé et n'est donc pas coopérateur. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de Pacs.

La candidature au sociétariat emporte acceptation des statuts et du règlement intérieur de la Scic.



## **14.2. Souscriptions initiales**

Les souscriptions sont liées à la double qualité de coopérateur et d'associé mentionnée à l'article 12.

### **14.2.1. Souscriptions des Fondateurs/Sages**

L'associé Fondateur/Sage souscrit et libère au moins 10 part(s) sociale(s) lors de son admission.

### **14.2.2. Souscriptions des Contributeurs de l'activité**

L'associé Contributeurs de l'activité souscrit et libère au moins 5 part(s) sociale(s) lors de son admission.

### **14.2.3. Souscriptions des Bénéficiaires Personne Physique**

L'associé Bénéficiaire Personne Physique souscrit et libère au moins 1 part(s) sociale(s) lors de son admission.

### **14.2.4. Souscriptions des Bénéficiaires Personne Morale**

L'associé Bénéficiaire Personne Morale souscrit et libère au moins 2 part(s) sociale(s) lors de son admission.

### **14.2.5. Souscriptions des Associations**

L'associé Association souscrit et libère au moins 1 part(s) sociale(s) lors de son admission.

### **14.2.6. Souscriptions des Collectivités Locales et leurs Groupements et des Organismes Publics**

L'associé Collectivité locale ou groupement de collectivités locales ou organisme public souscrit et libère au moins 20 part(s) sociale(s) lors de son admission.

## **14.3. Modification des montants de souscription des nouveaux associés**

La modification de ces critères applicable pour les nouveaux associés est décidée par l'assemblée des associés statuant dans les conditions fixées pour la modification des statuts.

## **15. Perte de la qualité d'associé**

La qualité d'associé se perd :

- par la démission de cette qualité, notifiée par écrit au Président du conseil d'administration et qui prend effet immédiatement, sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- par le décès de l'associé personne physique ;
- par la décision de liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- par l'exclusion prononcée dans les conditions de l'article 16 ;
- par la perte de plein droit de la qualité d'associé.

La perte de qualité d'associé intervient de plein droit :

- lorsqu'un associé cesse de remplir l'une des conditions requises à l'article 12 ;
- pour l'associé salarié à la date de la cessation de son contrat de travail, quelle que soit la cause de la rupture de son contrat. Néanmoins, s'il souhaite rester associé et dès lors qu'il remplit les conditions de l'article 12, le salarié pourra demander un changement de catégorie d'associés au conseil d'administration seul compétent pour décider du changement de catégorie et qui devra se prononcer avant la fin du préavis ;
- pour toute association loi 1901 n'ayant plus aucune activité ;
- lorsque l'associé qui n'a pas été présent ou représenté à 2 assemblées générales ordinaires annuelles consécutives n'est ni présent, ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la 3<sup>ème</sup>.

Le Président du conseil d'administration devra avertir l'associé en cause des conséquences de son absence au plus tard lors de l'envoi de la convocation à cette 3<sup>ème</sup> assemblée générale ordinaire. Cet avertissement sera communiqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous réserve de cette information préalable, la perte de la qualité d'associé intervient dès la clôture de l'assemblée.

Dans tous les cas, la perte de plein droit de la qualité d'associé est constatée par le conseil d'administration qui en informe les intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les dispositions ci-dessus ne font pas échec à celles de l'article 8 relatives au capital minimum.

Lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, le conseil d'administration communique un état complet du sociétariat indiquant notamment le nombre des associés de chaque catégorie ayant perdu la qualité d'associé.

## **16. Exclusion**

L'assemblée des associés statuant dans les conditions fixées pour la modification des statuts, peut toujours exclure un associé qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la société. Le fait qui entraîne l'exclusion est constaté par le conseil d'administration dont le président est habilité à demander toutes justifications à l'intéressé nonobstant l'application de l'article 18 relatif à l'obligation de non-concurrence.

Une convocation spécifique doit être préalablement adressée à l'intéressé afin qu'il puisse présenter sa défense. L'absence de l'associé lors de l'assemblée est sans effet sur la délibération de l'assemblée. L'assemblée apprécie librement l'existence du préjudice.

La perte de la qualité d'associé intervient dans ce cas à la date de l'assemblée qui a prononcé l'exclusion.

## **17. Remboursement des parts des anciens associés et remboursements partiels des associés**

### **17.1. Montant des sommes à rembourser**

Le montant du capital à rembourser aux associés dans les cas prévus aux articles 15 et 16, est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel de son capital social.

Les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part, les pertes s'imputent pour partie sur les réserves statutaires et pour partie sur le capital. Le montant des pertes à imputer sur le capital se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Perte } x = \frac{\text{Capital}}{\text{Capital} + \text{Réserves statutaires}}$$

- le capital à retenir est celui du dernier jour de l'exercice auquel a été réintégré le capital des associés sortants ;
- les réserves statutaires sont celles inscrites au bilan au dernier jour de l'exercice.

### **17.2. Pertes survenant dans le délai de 5 ans**

S'il survenait dans un délai de cinq années suivant la perte de la qualité d'associé, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé était associé de la coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes. Au cas où tout ou partie des parts de l'ancien associé auraient déjà été remboursées, la coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop perçu.

### **17.3. Ordre chronologique des remboursements et suspension des remboursements**

Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou la demande de remboursement partiel.

Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

### **17.4. Délai de remboursement**

Les anciens associés et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts, sauf décision de remboursement anticipé prise par le conseil d'administration. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel.

Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel ne porte pas intérêt.

### **17.5. Remboursements partiels demandés par les associés**

La demande de remboursement partiel est faite auprès du président du conseil d'administration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge.

Les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du conseil d'administration.

Ils ne peuvent concerner que la part de capital excédant le minimum statutaire de souscription prévu à l'article 14.2 des présents statuts.

## **18. Non-concurrence**

Sauf accord exprès du conseil d'administration, tout associé de la société, hormis ceux issus de la catégorie *Collectivités Locales et leurs Groupements et des Organismes Publics*, s'interdit pendant la période durant laquelle il fait partie de la société et pendant une période de 2 ans à compter de la perte de la qualité d'associé de participer, directement ou indirectement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à des activités de même nature que celles exploitées ou développées par la société et exercées dans la zone géographique définie ci-après.

A cette fin, il s'engage notamment :

- à n'exercer aucune fonction de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance au sein d'une entreprise exploitant ou développant de telles activités,
- à ne pas démarcher les clients de la société et à ne pas débaucher ses salariés.

Cette interdiction porte sur la zone géographique comprise dans un rayon de 50 kilomètres à vol d'oiseau du siège social et/ou de tout établissement permanent de la société.

Cette disposition ne prive pas l'associé de la possibilité d'être salarié d'une entreprise exerçant une activité de même nature.

La violation de l'interdiction pourra donner lieu à attribution de dommages-intérêts au profit de la société.

## TITRE IV COLLÈGES DE VOTE

### **19. Définition et modifications des collèges de vote**

Les collèges de vote ne sont pas des instances titulaires de droits particuliers ou conférant des droits particuliers à leurs membres. Sans exonérer du principe un associé = une voix, ils permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote en fonction de l'effectif ou de l'engagement des coopérateurs. Ils permettent ainsi de maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés et la garantie de la gestion démocratique au sein de la coopérative.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour échanger sur des questions propres à leur collège. Ces échanges ne constituent pas des assemblées au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la société. Les délibérations qui pourraient y être prises n'engagent, à ce titre, ni la société, ni ses mandataires sociaux, ni les associés.

#### **19.1. Définition et composition**

Il est défini 3 collèges de vote au sein de la Scic Fablab Moebius Leurs droits de vote et composition sont les suivants :

<b>Nom collège</b>	<b>Composition du collège de vote</b>	<b>Droit de vote</b>
<b>Collège A</b>	Fondateurs et Contributeurs à l'activité	30 %
<b>Collège B</b>	Bénéficiaires Personne Physique, Bénéficiaires Personne Morale	40 %
<b>Collège C</b>	Associations, Collectivités territoriales et leurs groupements et Organismes publiques	30 %

Lors des assemblées générales des associés, pour déterminer si la résolution est adoptée par l'assemblée, les résultats des délibérations sont totalisés par collèges de vote auxquels sont appliqués les coefficients ci-dessus avec **la règle de la proportionnalité**.

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionnés ci-dessus.

Ces collèges ne sont pas préfigurés par les catégories et peuvent être constitués sur des bases différentes.

Chaque associé relève d'un seul collège de vote. En cas d'affectation possible à plusieurs collèges de vote, c'est le conseil d'administration qui décide de l'affectation d'un associé.

Un associé qui cesse de relever d'un collège de vote mais remplit les conditions d'appartenance à un autre peut demander son transfert par écrit au conseil d'administration qui accepte ou rejette la demande et informe l'assemblée générale de sa décision.

### **19.2. Défaut d'un ou plusieurs collèges de vote**

Lors de la constitution de la société, si un ou deux des collèges de vote cités ci-dessus ne comprennent aucun associé, ou si au cours de l'existence de la société des collèges de vote venaient à disparaître sans que leur nombre ne puisse descendre en dessous de 3, les droits de vote correspondants seront reportés vers le collège A, sans pouvoir porter le nombre de voix d'un collège à plus de 50 %.

Si tel devait être le cas, les droits de vote en sus, seraient répartis de façon égalitaire entre les autres collèges restants.

Si, au cours de l'existence de la société, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, la pondération des voix prévue à l'article 19.1 ne s'appliquerait plus aux décisions de l'assemblée générale.

Comme indiqué ci-dessus, il suffit d'un seul membre pour donner ou redonner naissance, de plein droit, à l'un des collèges de vote mentionné ci-dessus.

### **19.3. Modification du nombre, de la composition des collèges de vote ou de la répartition des droits de vote**

La modification de la composition des collèges ou du nombre de collèges de vote peut être proposée par le conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire.

Une demande de modification peut également être émise par des associés dans les conditions de l'article 23.3. Elle doit être adressée par écrit au Président du conseil d'administration. La proposition du conseil d'administration ou la demande des associés doit être motivée et comporter un ou des projet(s) de modification soit de la composition des collèges, soit de leur nombre, soit des deux.

Indépendamment d'une modification de la composition ou du nombre des collèges de vote, le conseil d'administration ou des associés, dans les conditions prévues aux dispositions de l'article 23.3, peuvent demander à l'assemblée générale extraordinaire la modification de la répartition des droits de vote détenus par les collèges.

19.4.

---

## TITRE V

### CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE

## **20. Conseil d'administration**

### **20.1. Composition**

La coopérative est administrée par un conseil d'administration composé de 3 à 18 membres au plus, associés ou non, nommés au scrutin secret et à la majorité des suffrages par l'assemblée générale.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Dans ce dernier cas, la personne morale est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur au tiers du nombre total des administrateurs. Les représentants permanents des personnes morales sont pris en compte dans ce quota. Si cette limite est dépassée, l'administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

Tout associé salarié peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration sans perdre, le cas échéant, le bénéfice de son contrat de travail.

La démission, le non-renouvellement ou la révocation des fonctions d'administrateur ne portent pas atteinte au contrat de travail éventuellement conclu par l'intéressé avec la coopérative, qu'il ait été suspendu ou qu'il se soit poursuivi parallèlement à l'exercice du mandat.

### **20.2. Durée des fonctions – Jetons de présence**

La durée des fonctions des administrateurs est de 3 ans, à l'exception des premiers administrateurs nommés dans les statuts dont la durée du mandat ne peut excéder trois ans.

Le conseil est renouvelable par 1/3 tous les ans. L'ordre de première sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du conseil d'administration (en cas de nombre impair, le nombre des premiers sortants est arrondi à l'inférieur). Une fois établi, le renouvellement a lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les fonctions d'administrateur prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.



Les administrateurs sont rééligibles. Ils sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire, même si cette question ne figure pas à l'ordre du jour.

En cas de vacance par suite de décès ou de démission, et à condition que trois membres au moins soient en exercice, le conseil peut pourvoir au remplacement du membre manquant en cooptant un nouvel administrateur du même collège pour le temps qui lui restait à courir. Le choix du conseil doit être soumis à la ratification de la prochaine assemblée générale.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les administrateurs restants doivent réunir immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

Les administrateurs peuvent percevoir à titre de jetons de présence une somme fixe annuelle allouée par l'assemblée générale en rémunération de leur activité. L'assemblée en détermine le montant et le conseil d'administration la répartition entre les administrateurs.

### **20.3. Réunions du conseil**

Le conseil se réunit au moins *au minimum 1* fois par an.

Il est convoqué, par tous moyens, par son président ou la moitié de ses membres. Si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, les administrateurs constituant au moins le tiers du conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, demander au Président de convoquer le conseil.

En cas de dissociation des fonctions de direction, le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président ne pourra tenir des conseils d'administration par des moyens de télé transmission, y compris par audioconférence et visioconférence, que si un règlement intérieur définissant les modalités de recours à ces moyens, qui doivent permettre l'identification des administrateurs, est mis en place par le conseil d'administration.

Une réunion physique se tiendra obligatoirement pour :

- L'arrêté des comptes annuels ;
- L'arrêté du rapport de gestion du conseil d'administration ;
- Le choix du mode de direction générale ; cumul ou dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général ;
- Toute opération de fusion-scission ;
- Toute opération de cession d'actifs.

Un administrateur peut se faire représenter par un autre administrateur. Le nombre de pouvoir pouvant être détenu par un administrateur est limité à un.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les administrateurs représentés ne sont pas pris en compte pour le calcul du quorum.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le commissaire aux comptes est convoqué à toutes les réunions du conseil qui examinent ou arrêtent les comptes annuels ou intermédiaires.

Les administrateurs, ainsi que toute personne participant aux réunions du conseil, sont tenus à une obligation de discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président de séance.

Les délibérations prises par le conseil d'administration obligent l'ensemble des administrateurs y compris les absents, incapables ou dissidents.

Il est tenu :

- un registre de présence, signé à chaque séance par les administrateurs présents ;
- un registre des procès-verbaux, lesquels sont signés par le président de séance et au moins un administrateur.

## **20.4. Pouvoirs du conseil**

### **20.4.1. Détermination des orientations de la société**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'associés et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Les membres du conseil d'administration peuvent se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment utiles. La demande de communication d'informations ou de documents est faite au président du conseil d'administration ou au directeur général.

### **20.4.2. Choix du mode de direction générale**

Le conseil d'administration décide soit de confier la direction générale au Président du conseil, soit de désigner un directeur général.

#### **20.4.3. Comité d'études**

Le conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumettent, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

#### **20.4.4. Autres pouvoirs**

Le conseil d'administration dispose notamment des pouvoirs suivants :

- convocation des assemblées générales ;
- établissement des comptes sociaux et du rapport annuel de gestion ;
- autorisation des conventions passées entre la société et un administrateur ;
- transfert de siège social dans le même département ou un département limitrophe ;
- cooptation d'administrateurs ;
- nomination et révocation du président du conseil d'administration, du directeur général, des directeurs généraux délégués ;
- répartition des jetons de présence ;
- décision d'émission de titres participatifs ;
- décision d'émission d'obligations ;
- autorisation préalable de cautions, avals et garanties.

Sans que les intéressés prennent part à la décision, il fixe les rémunérations et avantages attribués au président et, s'il y a lieu, au directeur général et au directeur général délégué ou à l'administrateur exerçant une délégation temporaire des fonctions de président.

## **21. Président et Directeur Général**

### **21.1. Dispositions communes**

La démission, le non-renouvellement ou la révocation des fonctions de président, ou du directeur général, ne portent atteinte ni au contrat de travail éventuellement conclu par le ou les intéressés avec la coopérative, ni aux autres relations résultant de la double qualité d'associé coopérateur.

### **21.2. Président**

#### **21.2.1. Désignation**

Le conseil d'administration élit, parmi ses membres, un président qui doit être une personne physique et âgée de moins de soixante-cinq ans. Lorsqu'en cours de mandat il atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à son remplacement.

Le président est nommé pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur ; il est rééligible. Il peut être révoqué à tout moment par le conseil d'administration.

#### **21.2.2. Pouvoirs**

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il a, notamment, le pouvoir de convoquer le conseil d'administration à la requête de ses membres dans les conditions énumérées à l'article 20.3 et du directeur général s'il en est désigné un. Il communique aux commissaires aux comptes les conventions autorisées par le conseil. Il transmet aux administrateurs et commissaires aux comptes la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales.

Il transmet les orientations aussi bien sociales qu'économiques, contrôle la bonne gestion, et la mise en œuvre des orientations définies par le conseil d'administration.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Les pouvoirs et obligations liés aux opérations d'augmentation de capital et de procédure d'alerte, ainsi qu'aux opérations n'entrant pas dans le fonctionnement régulier de la société sont exercés par le Président dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions relatives au directeur général lui sont applicables.

#### **21.2.3. Délégations**

Dans le cas où le Président serait dans l'impossibilité d'exercer ses fonctions, notamment pour cause d'absence, il peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à un administrateur. Cette délégation doit toujours être donnée pour un temps limité.

Si le Président est dans l'incapacité d'effectuer lui-même cette délégation, le conseil d'administration peut y procéder dans les mêmes conditions.

Le Président ou le conseil d'administration peuvent en outre confier tous mandats spéciaux à toutes personnes, appartenant ou non au conseil, pour un ou plusieurs objets déterminés.

#### **21.2.4. Directeur général**

#### **21.2.4.1. Désignation**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-51-1 du code de commerce, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Lorsque le conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général, fixe la durée de son mandat qui ne peut excéder celle du mandat du président, détermine sa rémunération au titre de son mandat social et, le cas échéant, limite ses pouvoirs.

Le directeur général est associé ou non et doit être âgé de moins de soixante-cinq ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge est atteinte, il sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à son remplacement.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil. S'il est administrateur, ses fonctions de directeur général prennent fin avec l'arrivée à expiration de son mandat d'administrateur.

Un ou plusieurs directeurs généraux délégués peuvent être désignés, sur sa proposition, pour l'assister.

#### **21.2.4.2. Pouvoirs**

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'associés et au conseil d'administration. Le conseil d'administration peut limiter ses pouvoirs, mais cette limitation n'est pas opposable aux tiers.

Il assure la direction de l'ensemble des services et le fonctionnement régulier de la société. Il représente et engage la société dans ses rapports avec les tiers.

La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social de la société, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les cautions, avals et garantie doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

#### **21.2.4.3. Directeur général délégué**

---

Le conseil peut, sur proposition du directeur général, que cette fonction soit assumée par le président du conseil d'administration ou par une autre personne, désigner un directeur général délégué dont, en accord avec le directeur général, il fixe l'étendue et la durée de son mandat.

A l'égard des tiers, le directeur général délégué dispose des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Le directeur général délégué doit être une personne physique, associée ou non et âgée de moins de soixante-cinq ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge est atteinte, il est réputé démissionnaire d'office.

Le directeur général délégué est révocable à tout moment par le conseil d'administration, sur proposition du directeur général. S'il est administrateur, ses fonctions de directeur général délégué prennent fin avec l'arrivée à expiration de son mandat d'administrateur.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement, de décès, de démission ou de révocation du directeur général et, sauf décision contraire du conseil d'administration, le directeur général délégué conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général. Le Conseil peut prendre la décision, conformément aux dispositions de l'article L.225-55 al 2 du code de commerce, de mettre fin aux fonctions du directeur général délégué avant même que le nouveau directeur général soit nommé, sans que celui puisse être considéré comme une révocation sans juste motif.

<b>TITRE VI</b> <b>ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b>
--

## **22. Nature des assemblées**

Les assemblées générales sont : ordinaire annuelle, ordinaire réunie extraordinairement, ou extraordinaire.

Le conseil d'administration fixe les dates et lieux de réunion des différentes assemblées.

## **23. Dispositions communes et générales**

### **23.1. Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les associés y compris ceux admis au sociétariat au cours de l'assemblée dès qu'ils auront été admis à participer au vote.

La liste des associés est arrêtée par le conseil d'administration le 16<sup>ème</sup> jour qui précède la réunion de l'assemblée générale.

### **23.2. Convocation et lieu de réunion**

Les associés sont convoqués par le conseil d'administration.

A défaut d'être convoquée par le conseil d'administration, l'assemblée peut également être convoquée par :

- les commissaires aux comptes ;
- un mandataire de justice désigné par le tribunal de commerce statuant en référé, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 5 % du capital social ;
- un administrateur provisoire ;
- le liquidateur.

La première convocation de toute assemblée générale est faite par lettre simple ou courrier électronique adressé aux associés quinze jours au moins à l'avance. Sur deuxième convocation, le délai est d'au moins dix jours.

La convocation électronique est subordonnée à l'accord préalable des associés et à la communication de leur adresse électronique. Il est possible de revenir à tout moment sur cet accord en informant le conseil d'administration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les délais ne tiennent pas compte du jour de l'envoi de la lettre.

La lettre de convocation mentionne expressément les conditions dans lesquelles les associés peuvent voter à distance.

Les convocations doivent mentionner le lieu de réunion de l'assemblée. Celui-ci peut être le siège de la société ou tout autre local situé dans le même département, ou encore tout autre lieu approprié pour cette réunion.

### **23.3. Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Il y est porté les propositions émanant du conseil d'administration et les points ou projets de résolution qui auraient été communiqués vingt-cinq jours au moins à l'avance par le comité d'entreprise ou par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital si le capital social est au plus égal à 750 000 euros.

### **23.4. Bureau**

L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration, à défaut par le doyen des membres de l'assemblée. Le bureau est composé du Président et de deux scrutateurs acceptants. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

En cas de convocation par un commissaire aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

### **23.5. Feuille de présence**

Il est tenu une feuille de présence comportant, par collègue, les nom, prénom et domicile des associés, le nombre de parts sociales dont chacun d'eux est propriétaire et le nombre de voix dont ils disposent.

Elle est signée par tous les associés présents, tant pour eux-mêmes que pour ceux qu'ils peuvent représenter. Elle est certifiée par le bureau de l'assemblée, déposée au siège social et communiquée à tout requérant.



### **23.6. Délibérations**

Il ne peut être délibéré que sur les questions portées à l'ordre du jour. Néanmoins, l'assemblée peut, à tout moment, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement, même si la question n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

### **23.7. Modalités de votes**

La nomination des membres du conseil d'administration est effectuée à bulletins secrets. Pour toutes les autres questions il est procédé à des votes à main levée, sauf si le bureau de l'assemblée ou la majorité de celle-ci décide qu'il y a lieu de voter à bulletins secrets.

### **23.8. Droit de vote et vote à distance**

Chaque associé a droit de vote dans toutes les assemblées avec une voix. Les abstentions, les votes blancs et les bulletins nuls sont considérés comme des votes hostiles à l'adoption de la résolution.

Tout associé peut voter à distance dans les conditions suivantes : à compter de la convocation de l'assemblée, un formulaire de vote à distance et ses annexes sont remis ou adressés, aux frais de la société, à tout associé qui en fait la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La société doit faire droit à toute demande déposée ou reçue au siège social au plus tard six jours avant la date de réunion. Le formulaire de vote à distance doit comporter certaines indications fixées par les articles R.225-76 et suivants du code de commerce. Le formulaire doit informer l'associé de façon très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution. Le formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration. Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article R.225-78 du Code de commerce qui sont applicables.

Sont annexés au formulaire de vote à distance les documents prévus à l'article R.225-76 du Code de commerce.

Le formulaire de vote à distance adressé à l'associé pour une assemblée vaut pour toutes les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société trois jours avant la réunion.

Le droit de vote de tout associé en retard dans la libération de ses parts sociales est suspendu 30 jours après mise en demeure par le conseil d'administration et ne reprend que lorsque la libération est à jour.

Le conseil d'administration peut décider de mettre en place le vote à distance par voie électronique.

Dans ce cas, le contenu du formulaire de vote à distance électronique est identique au formulaire de vote papier. Les mêmes annexes doivent y être jointes.

Les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée au plus tard à 15 heures, heure de Paris (Art R.225-77 du Code de commerce).

En cas de retour de la formule de procuration et du formulaire de vote à distance, la formule de procuration est prise en considération, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire de vote à distance.

### **23.9. Procès-verbaux**

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux.

Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Si, à défaut du quorum requis, une assemblée ne peut délibérer régulièrement, il en est dressé procès-verbal par le bureau de ladite assemblée.

### **23.10. Effet des délibérations**

L'assemblée générale régulièrement convoquée et constituée représente l'universalité des associés et ses décisions obligent même les absents, incapables ou dissidents.

### **23.11. Pouvoirs**

Un associé empêché de participer personnellement à l'assemblée générale ne peut se faire représenter que par un autre associé, son conjoint ou son partenaire de Pacs.

Les pouvoirs adressés à la coopérative sans désignation d'un mandataire sont comptés comme exprimant un vote favorable à l'adoption des seules résolutions présentées ou soutenues par le conseil d'administration, et défavorable à l'adoption des autres projets de résolutions.

## **24. Assemblée générale ordinaire**

### **24.1. Quorum et majorité**

Le quorum requis pour la tenue d'une assemblée générale ordinaire est :

- sur première convocation, du cinquième des associés ayant droit de vote. Les associés ayant voté à distance ou donné procuration sont considérés comme présents.
- si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée est convoquée. Elle délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur le même ordre du jour.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés calculée selon les modalités précisées à l'article 19.1.

### **24.2. Assemblée générale ordinaire annuelle**

#### **24.2.1. Convocation**

L'assemblée générale ordinaire annuelle se tient dans les six mois de la clôture de l'exercice.

#### **24.2.2. Rôle et compétence**

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'assemblée générale extraordinaire par la loi et les présents statuts.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et notamment :

- approuve ou redresse les comptes,
- fixe les orientations générales de la coopérative,
- agréé les nouveaux associés,
- élit les membres du conseil d'administration et peut les révoquer, fixe le montant des jetons de présence,
- approuve les conventions passées entre la coopérative et un ou plusieurs membres du conseil d'administration,
- désigne les commissaires aux comptes,
- ratifie l'affectation des excédents proposée par le conseil d'administration conformément aux présents statuts,
- donne au conseil d'administration les autorisations nécessaires au cas où les pouvoirs de celui-ci seraient insuffisants,
- autorise l'acquisition d'un bien appartenant à un associé. Si cette acquisition a lieu dans les deux ans suivant l'immatriculation et si ce bien a une valeur égale à au moins 1/10ème du capital social, le président du conseil d'administration demande au tribunal de commerce la désignation d'un commissaire chargé d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de ce bien. Le rapport du commissaire est mis à la disposition des associés. L'assemblée statue

sur l'évaluation du bien à peine de nullité de l'acquisition. Le vendeur n'a pas de voix délibérative, ni pour lui, ni comme mandataire.

### **24.2.3. Assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement**

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement examine les questions dont la solution ne souffre pas d'attendre la prochaine Assemblée Générale annuelle.

## **25. Assemblée générale extraordinaire**

### **25.1. Quorum et majorité**

Le quorum requis pour la tenue d'une assemblée générale extraordinaire est, en application des dispositions de l'article L.225-96 du Code de commerce et des dispositions statutaires permettant de fixer un quorum plus élevé :

- sur première convocation, du tiers des associés ayant droit de vote. Les associés ayant voté par correspondance ou donné procuration sont considérés comme présents.
- si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le quart des associés ayant droit de vote sont présents ou représentés à l'assemblée.

A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée de deux mois au plus en continuant d'obéir aux mêmes règles de convocation et de quorum.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des deux tiers des voix calculée selon les modalités précisées à l'article 19.1.

### **25.2. Rôle et compétence**

L'assemblée générale extraordinaire des associés a seule compétence pour modifier les statuts de la Scic. Elle ne peut augmenter les engagements des associés sans leur accord unanime.

L'assemblée générale extraordinaire peut :

- exclure un associé qui aurait causé un préjudice matériel ou moral à la coopérative,
- modifier les statuts de la coopérative,
- transformer la Scic en une autre société coopérative ou décider sa dissolution anticipée ou sa fusion avec une autre société coopérative,
- créer de nouvelles catégories d'associés.
- modifier les droits de vote de chaque collège de vote, ainsi que la composition et le nombre des collèges.

## TITRE VII

### COMMISSAIRES AUX COMPTES – RÉVISION COOPÉRATIVE

#### **26. Commissaires aux comptes**

L'assemblée générale ordinaire désigne un commissaire aux comptes titulaire et un commissaire suppléant.

La durée des fonctions des commissaires est de six exercices. Elles sont renouvelables.

Les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confèrent les articles L.225-218 à L.225-235 du Code de commerce.

Ils sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration qui examinent ou arrêtent les comptes annuels ou intermédiaires ainsi qu'à toutes les assemblées d'associés.

La convocation est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **27. Révision coopérative**

La coopérative fera procéder tous les 5 ans à la révision coopérative prévue par l'article 19 duodécies de loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015.

En outre, la révision coopérative devra intervenir sans délai si :

- trois exercices consécutifs font apparaître des pertes comptables ;
- les pertes d'un exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital ;
- elle est demandée par le dixième des associés ;
- elle est demandé par un tiers des administrateurs ou, selon le cas, par un tiers des membres du conseil de surveillance ;
- le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire ou tout ministre compétent à l'égard de la coopérative en question.

Le rapport établi par le réviseur coopératif sera tenu à la disposition des associés quinze jours avant la date de l'assemblée générale ordinaire. Le réviseur est convoqué à l'assemblée générale dans les mêmes conditions que les associés. Le rapport sera lu à l'assemblée générale ordinaire ou à une assemblée générale ordinaire réunie à titre extraordinaire, soit par le réviseur s'il est

présent, soit par le Président de séance. L'assemblée générale en prendra acte dans une résolution.

<b>TITRE VIII</b> <b>COMPTES SOCIAUX – EXCÉDENTS - RÉSERVES</b>
--

## **28. Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31/12/2024.

## **29. Documents sociaux**

L'inventaire, le bilan, le compte de résultats de la coopérative sont présentés à l'assemblée en même temps que les rapports du Président.

Conformément à l'article R.225-89 du Code de commerce, à compter de la convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et au moins pendant le délai de 15 jours qui précède la date de réunion, tout associé a le droit de prendre connaissance de certains documents au siège social ou au lieu de la direction administrative, et notamment :

- le bilan ;
- le compte de résultat et l'annexe ;
- les documents annexés le cas échéant à ces comptes ;
- un tableau d'affectation de résultat précisant notamment l'origine des sommes dont la distribution est proposée.

Ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes un mois au moins avant la date de convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle. Ils sont présentés à cette assemblée en même temps que les rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes.

Jusqu'au cinquième jour inclusivement avant l'assemblée, l'associé peut demander que les mêmes documents lui soient adressés.

## **30. Excédents**

Les excédents sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts

---

afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs.

La décision d'affectation et de répartition est prise par le conseil d'administration et ratifiée par la plus prochaine assemblée des associés.

Le conseil d'administration et l'assemblée des associés sont tenus de respecter la règle suivante :

- 15 % sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce quelle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;
- 50% minimum des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale sont affectés à une réserve statutaire ;
- Il peut être distribué un intérêt aux parts sociales dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration et qui ne peut excéder les sommes disponibles après dotations aux réserves légale et statutaire. Il ne peut être supérieur au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministère chargé de l'économie en vigueur. Toutefois, les subventions, encouragements et autres moyens financiers versés à la société par les collectivités publiques, leurs groupements et les associations ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'intérêt versé aux parts sociales et, le cas échéant, des avantages ou intérêts servis en application des articles 11 et 11bis de la loi du 10 septembre 1947.

Les parts sociales ouvrant droit à rémunération sont celles qui existaient au jour de la clôture de l'exercice et qui existent toujours à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Le versement des intérêts aux parts sociales a lieu au plus tard neuf mois après la clôture de l'exercice.

### **31. Impartageabilité des réserves**

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts, ni être utilisées pour libérer les parts souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, au cours de la vie de la coopérative ou à son terme, aux associés ou travailleurs de celle-ci ou à leurs héritiers et ayants droit.

Les dispositions de l'article 15, des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article 16 et l'alinéa 2 de l'article 18 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables à la Scic.

<b>TITRE IX</b> <b>DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATION</b>
--

### **32. Perte de la moitié du capital social**

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net devient inférieur à la moitié du capital social, le conseil d'administration doit convoquer l'assemblée générale à l'effet de décider s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la coopérative ou d'en poursuivre l'activité. La résolution de l'assemblée fait l'objet d'une publicité.

### **33. Expiration de la coopérative – Dissolution**

A l'expiration de la coopérative, si la prorogation n'est pas décidée, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus.

Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la partie non libérée de celles-ci.

Le boni de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

### **34. Arbitrage**

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de la vie de la coopérative ou de sa liquidation, soit entre les associés ou anciens associés et la coopérative, soit entre les associés ou anciens associés eux-mêmes, soit entre la coopérative et une autre société coopérative d'intérêt collectif ou de production, au sujet des affaires sociales, notamment de l'application des présents statuts et tout ce qui en découle, ainsi qu'au sujet de toutes affaires traitées entre la coopérative et ses associés ou anciens associés ou une autre coopérative, seront soumises à l'arbitrage de la commission d'arbitrage de la CG Scop, sous réserve de l'adhésion de la société à la Confédération Générale des Scop.

Les sentences arbitrales sont exécutoires, sauf appel devant la juridiction compétente.

Pour l'application du présent article, tout associé doit faire élection de domicile dans le département du siège et toutes assignations ou significations sont régulièrement données à ce



domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur Le Procureur de la République, près le tribunal de grande instance du siège de la coopérative.

## TITRE X

### ACTES ANTÉRIEURS À L'IMMATRICULATION – IMMATRICULATION – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES

#### **35. Immatriculation**

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

#### **36. Actes accomplis pour le compte de la société en formation**

Il a été accompli, dès avant ce jour, par M. Henry PROUDHON, pour le compte de la société en formation les actes énoncés dans un état annexé aux présentes indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résultera pour la société, ledit état ayant été tenu à la disposition des associés trois jours au moins avant la signature des présents statuts.

Les soussignés déclarent approuver ces engagements et la signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la société lorsque celle-ci sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

#### **37. Mandat pour les actes à accomplir pour le compte de la société en cours d'immatriculation**

Dès à présent, les soussignés décident la réalisation immédiate, pour le compte de la société, de différents actes et engagements. A cet effet, tout pouvoir est expressément donné à M. Henry PROUDHON associé, à l'effet de réaliser lesdits actes et engagements jusqu'à la date de l'immatriculation de la société. Ils seront repris par la société dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et seront considérés comme ayant été accomplis par elle depuis leur origine. Les pouvoirs à cet effet font l'objet d'une annexe aux présentes.

Tous pouvoirs sont donnés à M. Henry PROUDHON pour procéder aux formalités de dépôt et publicité requises pour l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

#### **38. Frais et droits**

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites incombent conjointement et solidairement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

A compter de son immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution d'excédents, et au plus tard dans le délai de cinq ans.

### **39. Nomination des premiers administrateurs**

Sont désignés comme premiers administrateurs pour une durée de trois ans :

- M. Henry PROUDHON, demeurant 28 rue du Dr Siffre, 77930 PERTHES ;
- M. Naimeric VILLAFRUELA, demeurant 34 bld Maréchal Joffre, 77300 FONTAINEBLEAU ;
- M. Louis DROUOT, demeurant 4 rue du peintre Sisley, 77250 Moret-Loing-et-Orvanne ;
- M. Henrik SIEBENPFEIFFER, demeurant 41 bis rue Jean Jaurès, 77300 Fontainebleau ;
- M. Julien COLBOC, demeurant 51 bis rue de la Libération, 77760 Achères la Forêt ;
- Mme Sarah GONCALVES, demeurant 6 impasse de la grande cour, 94520 Perigny ;
- Mme Isabelle OLZENSKI, demeurant 29 rue Pierre-Charles Comte, 77300 Fontainebleau ;
- Mme Tatiana SKVORTSOVA, demeurant 15 bis rue des Bois, 77300 Fontainebleau ;
- Mme Christelle ZIDI, demeurant 3 rue beauregard, 91410 Milly-la-Forêt ;
- M. David MISTOUFLET, demeurant 9 Avenue Dona Mencía, 77950 Chartrettes ;
- Société PROJIM représentée par M. Bertrand JACQUELOT, demeurant 12 allée des écureuils, 77000 Vaux le Pénil ;
- Société Cuisinez pour bébé représentée par M. Jonas MAUMENÉ, demeurant 16 bis rue des grands réages, 77780 bourron marlotte.

Leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice 2025.

### **40. Nomination du commissaire aux comptes**

M Jean-François Cottin (Cabinet Fidéliance) est nommé en qualité de commissaire aux comptes.

Fait à Fontainebleau, le 3 juillet 2023 en 1 exemplaire original.

Signature des associés

#### 40.1. Annexe

## Annexe

### État des apports en nature

**SCIC SA FABLAB MOEBIUS**  
Société coopérative d'intérêt collectif  
42, rue Saint-Honoré - 77300 FONTAINEBLEAU  
RCS MELUN en cours de formation

**SECOFI AUDIT**  
Monsieur Laurent MENAGER

24, rue GODOT de MAUROY  
75009 PARIS

Fontainebleau, le 19 avril 2023

Monsieur,

Dans le cadre de la mission de commissaires aux apports, que nous vous avons confiée par acte de nomination en tant qu'associés fondateurs de la société SCIC SA FABLAB MOEBIUS, le 31 mars 2023, concernant l'apport en nature de biens matériels par Monsieur Naimeric VILAFRUELA et Monsieur Henrik SIEBENPFEIFFER à savoir du matériel et d'outillage, au profit de la société SCIC SA FABLAB MOEBIUS, en cours de constitution, je vous confirme ci-après, au mieux de ma connaissance et en toute bonne foi, les informations et affirmations qui vous ont été fournies dans le cadre de votre mission :

1. Nous estimons la valeur de ces différents apports à une somme arrondie de 12.900,00 euros nets.



Cette valeur est fondée sur les éléments suivants :

- L'achat de matériel et d'outillage par Monsieur Naimeric VILAFRUELA (Stacker 500, Printrbot Metal, Printrbot Metal dual, Creality CR10S, Creality CR10, Creality CR10 S5, Rotomouleuse, Scanner Cyclop BQ, Asus Routeur Wifi, Dremel, Dremel scie chantourner, Imprimante résine Lumipocket, Protocycler +, XCarve Inventables, Palette Mosaic Kickstarter, NAS Drobo Raid 5, ponceuse PSS250AE, ponceuse PBS75AE, Bosch PFZ 700 PE, etc.) auprès de sociétés de e-commerce telles que Amazon, MiniCut2d, pour un montant total de 7.925,00 euros arrondi à 7.800,00 euros ;
  - L'achat de matériel et d'outillage par Monsieur Henrik SIEBENPFEIFFER (BZT-PFE1010-PX avec 3 moteurs d'axes, KRESS Spinder 1050W, Embout pour branchement d'aspirateur conforme à la réglementation EU, une prise d'origine zéro, un contrôleur parallèle, une pince pour la KRESS) auprès de sociétés de e-commerce telles que Amazon, pour un montant total de 5.107,00 euros arrondi à 5.100,00 euros.
2. L'opération d'apport s'inscrit dans la création de la société SCIC SA FABLAB MOEBIUS, dans la perspective de lancer les activités de fourniture de services et de prestations de fabrication, prototypage, formation, conseil et conception.
  3. Aucune opération comptable n'est à ce jour engagée au sein de la société SCIC SA FABLAB MOEBIUS.
  4. Monsieur Naimeric VILAFRUELA et Monsieur Henrik SIEBENPFEIFFER sont personnellement propriétaires des biens matériels apportés et aucun acte sous-seing privé ne vient altérer en aucune manière cette qualité, à ce jour.

5. Aucun événement n'est intervenu depuis la date d'acquisition de ces différents apports ou n'est prévisible à ce jour, qui pourrait modifier de manière significative votre appréciation de la valeur des biens apportés.
6. Nous n'avons pas connaissance d'événements significatifs intervenus postérieurement à la date d'acquisition des différents biens, de nature à affecter de manière significative leur valeur.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire aux Apports, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Fontainebleau,  
Le 19 avril 2023,

<b>Monsieur Henry PROUDHON</b> Administrateur	<b>Monsieur Naïmeric VILLAFRUELA</b> Administrateur - Apporteur
	

<b>Monsieur Henrik SIEBENPFEIFFER</b> Apporteur


## Annexe

### État des actes accomplis pour le compte de la société en cours de formation

- 720€ règlement facture du commissaire aux apports (Naimeric Villafruela)
- 900€ règlement facture accompagnement UR scop (450€ Henry Proudhon + 450€ Naimeric Villafruela)

Les factures suivantes attestent des 2 actes accomplis.



FACTURE # FA -2023050



SARL SECOFI AUDIT  
Propriétaire du site [www.exxactitude.com](http://www.exxactitude.com)  
Société membre de la CRCC de Paris  
24 rue Godot de Mauroy  
75009 Paris - France  
Tél Secrétariat : 01.42.66.56.72  
Mail Secrétariat : [contact@groupe-secofi.fr](mailto:contact@groupe-secofi.fr)  
Tél Service Commercial : 09.72.52.27.00  
Mail Service Commercial :  
[contact@exxactitude.com](mailto:contact@exxactitude.com)

<b>Facturé à</b> SCIC FABLAB MOEBIUS SA SIRET: encours ATT.: Naimeric VILLAFRUELA 42 rue Saint-Honoré 77300 Fontainebleau IDF France Téléphone: 06 18 99 85 09 Email: <a href="mailto:n.villafruela@gmail.com">n.villafruela@gmail.com</a>	<b>FACTURE #</b>	FA -2023050
	<b>Etat</b>	Payée
	<b>Date de facturation</b>	09.02.2023
	<b>Date d'échéance</b>	09.02.2023
	<b>Montant dû</b>	720,00 €

Désignation	Prix	Qté	Total
Mission de Commissariat aux Apports	600,00 €	1,00	600,00 €
		Sous-Total	600,00 €
		TVA	120,00 €
		Total	720,00 €

**C O N D I T I O N S**

En votre aimable règlement à réception.  
En cas de retard de paiement, application d'intérêts de retard de 3 fois le taux légal selon la loi n°  
2008-776 du 4 août 2008. Pas d'escompte applicable.

SARL SECOFI AUDIT au capital de 40 000 euros, société de commissariat aux comptes membre de la  
Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.  
Siège social : 24 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris - France.  
SIRET 391 271 186 00010 - NAF 6920Z - RC Paris B391 271 186 - TVA Intracom FR80 391 271 186.



**Facture n° FA00001219**

Date	Code client
21/02/2022	CPI22007

FABLAB MOEBIUS  
42 rue Saint-Honoré  
77300 FONTAINEBLEAU

Affaire suivie par ANTHONY LARY

Code	Description	Qté	P.U. HT	Montant HT	TVA
ACC1	PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIM DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION SIGNÉE LE 21/01/2022  AFFAIRE SUIVE PAR ANTHONY LARY	1,00	750,00	750,00	20,00

Taux	Base HT	Montant TVA
20,00	750,00	150,00

Total HT	750,00
Total TVA	150,00
Total TTC	900,00
<b>Net à payer</b>	<b>900,00 €</b>

**CREDIT COOPERATIF - IBAN : FR76 4255 9100 0008 0009 1920 325 - BIC : CCOPFRPPXXX**

Conditions de règlement : paiement sous 30 jours.  
Aucun escompte consenti pour règlement anticipé.  
Toute somme non payée à sa date d'exigibilité produira de plein droit des intérêts de retard équivalents au triple du taux d'intérêt légal de l'année en cours, ainsi que le paiement d'une somme de 40€ due au titre des frais de recouvrement.

1 sur 1

#### 40.2. Mandat pour les actes à accomplir pour le compte de la société en cours de formation

Dénomination sociale : FabLab Moebius

Forme juridique : SCIC SA

Capital social : 34050

Siège de la société : 42 rue Saint-Honoré 77300 Fontainebleau

M. Henry Proudhon demeurant au 28 rue du Dr Siffre 77930 à Perthes, agissant en qualité de co-fondateur de la société, déclare avoir pris personnellement, en vue de la création de ladite société, les engagements suivants :

- Ouverture d'un compte bancaire à Crédit Agricole Brie-Picardie, agence de Fontainebleau pour dépôt des fonds constituant le capital social,
- Sollicitation d'un Commissaire aux apports,
- Sollicitation d'un accompagnement auprès de l'URSCOP, partenaire spécialisé en Droit Coopératif.

En application de l'article L 210-6 du Code de commerce, le présent état reprenant l'énumération intégrale des engagements pris par MM. Henry Proudhon et Naimeric Villafruela pour le compte de la société en formation, a été communiqué aux associés préalablement à la signature des statuts.

Fait à Fontainebleau, le 3 juillet 2023

Signature de tous les associés ("lu et approuvé")



Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUTIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT

M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ

M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD

Mme LARUE pouvoir à Mme CLER

Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE

Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND

Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Convention de partenariat avec l'INSEAD (Institut européen d'administration des affaires) pour la participation bénévole de ses salariés à des actions réalisées par la Ville en faveur de la transition écologique - Année universitaire 2023-2024 – Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Considérant la sollicitation du service des ressources humaines de l'INSEAD (Institut européen d'administration des affaires) pour la participation bénévole de ses salariés à des actions réalisées par la Ville en faveur de la transition écologique au cours de l'année universitaire 2023-2024,

Considérant la politique de responsabilité sociétale de l'entreprise INSEAD en faveur de la transition écologique,

Considérant l'opportunité pour la Ville de renforcer son partenariat avec les acteurs de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante,

Considérant l'opportunité pour la Ville d'encourager l'implication des acteurs locaux dans la démarche de transition écologique,

Considérant la convention de partenariat jointe,

Considérant l'avis de la commission Vie Locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du Rapporteur, Mme BOLGERT,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la convention de partenariat entre la Ville de Fontainebleau et l'INSEAD couvrant l'année universitaire 2023-2024, ci-annexée.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention, tout avenant ainsi que tous les documents à intervenir dans ce cadre.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD

Secrétaire de Séance

Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-

Fontainebleau



# CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE DE FONTAINEBLEAU ET L'INSEAD

## Année universitaire 2023-2024

### Entre :

**L'INSTITUT EUROPEEN D'ADMINISTRATION DES AFFAIRES (INSEAD)** ayant son siège social Boulevard de Constance à 77305 Fontainebleau Cedex, identifiée par le numéro SIREN 775 703 390, représenté par Sandrine Leroy, HR Director, Europe Campus & Employee Expérience (Directrice Ressources Humaines, Europe Campus & Expérience Employé), et ci-après dénommé « INSEAD ».

### Et :

**La Ville de Fontainebleau**, domiciliée au 40 rue Grande, 77300 Fontainebleau, représentée par son maire, Monsieur Julien GONDARD, dûment habilité pour la signature de la présente convention par la délibération du Conseil municipal n°23/88 en date du 25 septembre 2023, et ci-après dénommée « Ville de Fontainebleau ».

### ARTICLE 1<sup>er</sup> : OBJET DE LA CONVENTION :

La présente convention a pour objet de fixer les règles de partenariat établies entre l'INSEAD et la Ville de Fontainebleau en vue de permettre aux salariés de l'INSEAD de participer à des activités d'entretien des espaces verts, axées sur un objectif de transition écologique.

L'INSEAD souhaite permettre à ses salariés de consacrer du temps à des activités favorisant la transition écologique. Celle-ci entre également dans les préoccupations majeures de la Ville de Fontainebleau, qui souhaite intégrer les habitants et acteurs bellifontains à la démarche « Fontainebleau en transition ».

Cette convention a pour but de permettre aux salariés de l'INSEAD de participer bénévolement à des actions liées à l'entretien des espaces publics, et de développer un lien entre l'école et la Ville, pour :

- Renforcer le sentiment d'appartenance des salariés de l'INSEAD et leur ancrage territorial,
- Partager une sensibilisation à la transition écologique.

### ARTICLE 2 : ACTIVITES CONCERNEES

Les salariés de l'INSEAD peuvent participer aux activités suivantes et selon les conditions spécifiques décrites ci-dessous :

- 1 séance de plantations au cimetière, à la journée complète ou à la matinée (horaires 8h00-12h00 / 13h30-16h00).
- 5 salariés de l'INSEAD maximum pourront s'inscrire pour accompagner le service des espaces verts de la Ville de Fontainebleau au cours du second semestre 2023, pour la plantation du gazon fleuri et d'une sélection de quelques pieds d'arbres au cimetière. Ces plantations répondent à la volonté d'accroître la biodiversité au sein des espaces publics.

- 5 salariés de l'INSEAD maximum pourront s'inscrire pour accompagner le service des espaces verts de la Ville de Fontainebleau, au cours du second semestre 2023, pour la plantation d'arbres et de haies au cimetière. Ces plantations répondent à la volonté d'accroître la biodiversité.
  - 2 séances de plantations d'arbres correspondant au nombre de naissances enregistrées à Fontainebleau, à la journée complète ou à la matinée (8h00-12h00 / 13h30-16h00).
- 5 salariés de l'INSEAD maximum pourront s'inscrire pour accompagner le service des espaces verts de la Ville de Fontainebleau au cours du premier semestre 2024, pour la plantation d'arbres, correspondant à un objectif de développement de la végétation à Fontainebleau.
  - 2 séances de lutte contre les chenilles processionnaires, à la journée complète ou à la matinée (8h00-12h00 - 13h30-16h00).
- 4 salariés de l'INSEAD maximum pourront s'inscrire pour accompagner le service des espaces verts de la Ville de Fontainebleau au premier semestre 2024, pour poser des cercles de traitement des chenilles processionnaires utilisés pour éviter l'usage des produits chimiques.

Les activités énoncées dans cet article sont conditionnelles au respect des conditions citées dans l'article 6.

Les dates précises d'intervention des services des espaces verts seront précisées en annexe.

### **ARTICLE 3 : ORGANISATION DE LA PARTICIPATION PAR L'INSEAD**

Les salariés de l'INSEAD s'inscrivent auprès de l'INSEAD soit pour une ou deux demi-journées correspondant à la matinée de travail (8h00-12h00), soit pour une journée complète (8h00-16h00).

Pour permettre la mise en place de cette collaboration dans les meilleurs conditions, l'INSEAD s'engage à :

- Informer ses salariés des conditions précises de participation aux activités énumérées à l'article 2, à l'article 6 et en annexe : lieux, dates, horaires, conditions, équipements.
- Communiquer à la Ville la liste nominative des salariés inscrits aux activités citées dans cette convention.
- Proposer à ses salariés de déjeuner à l'INSEAD.

### **ARTICLE 4 : ORGANISATION DE L'ACTIVITE PAR LA VILLE**

La Ville s'engage à fournir les plants et le matériel technique nécessaires aux activités énumérées dans l'article 2, et à expliquer aux salariés de l'INSEAD les gestes à effectuer.

En cas de situation sanitaire ou environnementale exceptionnelle et d'épidémie, la Ville fera part à l'INSEAD des conditions spécifiques d'accueil liées à ces situations.

### **ARTICLE 5 : RELATIONS ENTRE L'INSEAD et La VILLE**

Le service des ressources humaines de l'INSEAD et les services de la Ville concernés par les activités mentionnées feront le bilan de ce premier partenariat afin d'évaluer sa pertinence pour les deux parties concernées.

### **ARTICLE 6 : CONDITIONS MATERIELLES**

La Ville prend, en concertation avec l'INSEAD, les dispositions matérielles nécessaires à l'intervention des salariés de l'INSEAD au sein des espaces publics. En particulier la Ville fournit outillage, gazon, matériel et plantes en fonction des activités citées à l'article 2. Elle assure la présence d'un agent chargé des espaces verts lors de ces activités.

L'INSEAD s'engage à indiquer à ses salariés de prévoir un équipement adapté aux activités de jardinage tels que gants de jardinage, chaussures fermées, vêtement souple et pantalon long.

#### **ARTICLE 7 : CONDITION FINANCIERE**

La présente convention est mise en place sans contrepartie financière.

#### **ARTICLE 8 : ASSURANCES**

L'INSEAD déclare que ses salariés sont couverts en responsabilité civile, par leur assurance professionnelle, pour les dommages susceptibles d'être causés par ses membres et pour les dommages éventuels (y compris corporels) subis par ses membres à l'occasion de leurs interventions aux côtés des services de la Ville. Elle s'engage à fournir une attestation d'assurance à ce titre.

#### **ARTICLE 9 : MODIFICATION ET AVENANT A LA CONVENTION**

Chaque partie se réserve la faculté de proposer les modifications qu'elle estime nécessaires au bon fonctionnement du dispositif.

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

#### **ARTICLE 10 : DATE D'EFFET, DURÉE ET CLAUSE DE RÉSILIATION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et jusqu'à la fin de l'année universitaire 2023-2024. Sauf situation d'urgence, elle ne peut être dénoncée qu'à la suite d'un préavis de trois semaines, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

La présente convention pourra être dénoncée à tout moment par les deux parties pour cas de force majeure, notamment en cas d'épidémie, de pandémie, nécessitant l'annulation de toute manifestation, pour des motifs sérieux tenant au bon fonctionnement du service public et au respect de l'ordre public ou en cas de non-respect par l'une des parties des dispositions de la présente convention.

#### **ARTICLE 11 : PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

La Ville s'engage à respecter les lois applicables en matière de protection des données personnelles et notamment le règlement général sur la protection des données (RGPD). Dans ce cadre, elle s'engage à :

- Ne collecter que les données strictement nécessaires à l'activité décrite par la présente convention ;
- Informer les salariés de l'INSEAD de l'utilisation qui serait faite de leurs données le cas échéant ;
- Permettre aux salariés de l'INSEAD de consulter, supprimer ou corriger les données qui seraient éventuellement en leur possession ;
- Ne pas conserver les données plus longtemps que strictement nécessaire à la réalisation de l'objectif poursuivi ;
- Prendre toutes les mesures utiles pour garantir la protection des données.

#### **ARTICLE 12 : LITIGE**

En cas de litige entre l'INSEAD et la Ville, chacune des parties s'efforce d'aboutir à un règlement amiable en concertation avec l'autre partie. Après épuisement des voies amiables, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents.

Fait en deux exemplaires à Fontainebleau, le,

L'INSEAD,

La Ville de Fontainebleau,

Représenté par Sandrine Leroy,  
Directrice Ressources Humaines  
Europe Campus & Expérience Employé

Julien GONDARD, Maire



Sandrine Leroy, agissant en qualité de Directrice Ressources Humaines, Europe Campus & Expérience Employé, atteste qu'il lui a été remis en main propre, à titre de notification, un exemplaire de la présente convention et de la délibération correspondante n°23/88, le .....

Signature :

## **ANNEXE : Dates d'intervention**

### Plantation au cimetière :

Lundi 2 octobre 2023 au cimetière.

Rdv entrée principale place des anciens combattants morts pour la France

Horaires : 8h00 - 12h00 / 13h30 - 16h00.

### Plantation d'arbres :

Lundi 20 et mardi 21 novembre 2023.

Rdv Point BP au niveau du panneau sur la biodiversité.

Horaires : 8h00 - 12h00 / 13h30 - 16h00.

### Chenilles processionnaires :

Lundi 8 et mardi 9 janvier 2024

Rdv au cimetière, entrée principale place des anciens combattants morts pour la France

Horaires : 8h00 - 12h00 / 13h30 - 16h00.

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

**Etai<sup>ent</sup> présents :** Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLIN<sup>E</sup>, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

**Etai<sup>ent</sup> représentés :**

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT

M. DORIN pouvoir à M. FLIN<sup>E</sup>

M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD

Mme LARUE pouvoir à Mme CLER

Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE

Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

**Etai<sup>ent</sup> absents :**

M. RAYMOND

Mme HIMO-MALRIC

**Secrétaire de séance :** Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet :** Convention entre la Ville de Fontainebleau et le Smictom de la Région de Fontainebleau  
pour la mise à disposition de composteurs individuels à destination des bellifontains –  
Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Considérant que la Ville de Fontainebleau, au titre de sa politique Fontainebleau (en  
Transition, souhaite accompagner sur le territoire le développement de la valorisation des  
biodéchets, selon le type d'habitation des bellifontains en visant l'efficience du confort d'usage  
avec un maillage de grande proximité,

Considérant la proposition du Smictom de la Région de Fontainebleau de mettre à disposition des communes des composteurs de 400 litres et de 800 litres accompagnés d'un bioseau à offrir aux habitants lors d'évènements spécifiques organisés sur le territoire de la commune,

Considérant que les composteurs sont au tarif de 25 € TTC (400 litres) et de 30 € TTC (800 litres),

Considérant la convention et ses annexes jointes,

Considérant que la convention est d'une durée de 2 ans renouvelable tacitement 2 fois,

Considérant l'avis de la commission « Aménagement urbain, Urbanisme, Patrimoine (bâtiments publics) et Transition Ecologique » du 13 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, M. FLINÉ,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

APPROUVE la convention et ses annexes, jointes, entre la Ville de Fontainebleau, et le Smictom de la Région de Fontainebleau pour la mise à disposition de composteurs individuels à destination des bellifontains.

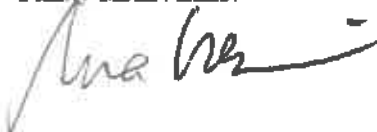
AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention, ainsi que tout avenant à intervenir et tout document s'y rapportant.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme

Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-



## Convention de mise à disposition de composteurs individuels

Entre :

**Le SMICTOM de la Région de Fontainebleau**, représenté par son Président Monsieur Pascal GOUHOURY et faisant élection de domicile au 56 route de Bourgogne-BP 04- VENEUX-LES SABLONS - 77250 MORET-LOING-ET-ORVANNE, ci-après désigné le « SMICTOM », d'une part,

Et

**La commune de Fontainebleau** représentée par son Maire Monsieur Julien GONDARD et faisant élection de domicile au 40 rue Grande – 77300 FONTAINEBLEAU ci-après désignée « la commune », d'autre part,

Conjointement appelées les « Parties » il est convenu ce qui suit :

### • Préambule

Le tri à la source des déchets organiques est un axe prioritaire de la politique de prévention et gestion des déchets menée par le SMICTOM de la Région de Fontainebleau depuis plusieurs années. Il s'inscrit pleinement dans une stratégie d'économie circulaire qui dépasse le cadre du territoire du syndicat.

Au 31 décembre 2023, la loi imposera que chaque producteur de biodéchets puisse disposer d'une solution de tri à la source.

Le déploiement massif du compostage a été retenu comme solution prioritaire pour le territoire du SMICTOM, car la plus adaptée aux communes qui le composent.

En effet, la pratique du compostage est accessible au plus grand nombre, c'est aussi une manière efficace de trier et de réduire nos déchets : les déchets alimentaires représentent 30 % de nos ordures ménagères, soit environ 80kg/habitant/an.

La valorisation organique via le compostage permet un retour au sol de nos déchets de table. Il existe aujourd'hui, dans le contexte d'appauvrissement des sols, un réel besoin d'amendements organiques naturels et le compostage permet de répondre en partie à ce besoin.

Aussi, est-il nécessaire pour le SMICTOM de poursuivre de manière intensive le déploiement du compostage individuel et du compostage partagé en habitat collectif. À ce titre, le syndicat fournit aux administrés des composteurs à prix réduit (environ 30 € livré et monté) et propose de former tous les habitants à la pratique du compostage.

L'objectif visé est d'équiper 80% des foyers (25% des foyers pratiquent le compostage au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

En ce sens, afin d'accompagner au mieux les communes, il leur est proposé de disposer de composteurs de 400L et 800L bois à offrir aux habitants lors d'événements spécifiques (vœux, nouveaux arrivants, manifestations, etc.).

## • **Article 1 : Objet**

La présente convention entre le SMICTOM de la Région de Fontainebleau et la commune de Fontainebleau définit les modalités de mise à disposition par le syndicat de composteurs individuels pour la commune.

Les composteurs déployés dans le cadre de la mise en place du compostage collectif ne sont pas concernés par la présente convention. Ces derniers font l'objet d'un accompagnement spécifique par les services du SMICTOM.

Les composteurs individuels sont destinés à être offerts exclusivement aux administrés de la commune lors d'évènements spécifiques (vœux, nouveaux arrivants, manifestations, etc.) organisés sur le territoire de la commune.

Ces composteurs ne pourront en aucun cas pas faire l'objet d'une revente à des tiers (personnes physiques ou morales) par la commune.

## • **Article 2 : Modèles de composteurs mis à disposition**

Les composteurs mis à disposition sont les modèles suivants :

- 400 litres en bois
- 800 litres en bois

Chaque composteur est accompagné d'un bioseau de 7 litres.

Les composteurs sont mis à disposition non montés et non livrés.

## • **Article 3 : Demande de composteurs par la commune**

La commune pourra demander au syndicat chaque trimestre une nouvelle mise à disposition de composteurs individuels par courrier (BP 04 Veneux-les Sablons, 77250 MORET-LOING-ET-ORVANNE) ou par mail ([prevention@smictom-fontainebleau.fr](mailto:prevention@smictom-fontainebleau.fr)).

Pour ce faire, la commune devra préciser par écrit (mail ou courrier) la quantité souhaitée par modèle (400L et 800L).

La demande de la commune sera traitée par les services du syndicat dans un délai minimum de 5 jours ouvrés (lundi au vendredi inclus).

La demande de la commune devra être considérée comme acceptée uniquement après approbation expresse et par écrit (mail ou courrier) des services du SMICTOM.

Le syndicat se réserve toutefois le droit de ne pas accéder à la demande de la commune si ses stocks de composteurs ne lui permettent pas de l'honorer.

#### • **Article 4 : Prise en charge des composteurs par la commune**

Les composteurs n'étant ni montés ni livrés par le syndicat (voir article 1), la commune devra par ses propres moyens prendre en charge les composteurs mis à sa disposition depuis les locaux où ceux-ci sont stockés : chez le prestataire du SMICTOM, la société In'Pact (située route de Montereau à VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE).

Pour ce faire, le syndicat précisera en amont à la commune le jour et l'horaire où les composteurs devront être pris en charge.

Sur proposition exclusive du SMICTOM et après accord de la commune, les composteurs pourront être livrés sans surcoût sur un site communal désigné par la commune.

#### • **Article 5 : Suivi des distributions de composteurs**

La commune s'engage à communiquer au syndicat le nombre de composteurs effectivement distribués lors de ses manifestations. Les services du SMICTOM pourront demander cette donnée à tout moment, notamment dans l'optique d'alimenter son Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA).

De plus, la commune s'engage à soumettre à chaque administré bénéficiaire d'un ou plusieurs composteurs le « Bulletin de suivi du déploiement de composteurs individuels par les communes » (annexé à cette convention) puis à le retourner au SMICTOM.

#### • **Article 6 : Coûts**

Les composteurs sont mis à la disposition de la commune selon les tarifs suivants (voir délibération n°2023-19-01-08) :

- 25€ TTC par composteur bois de 400L avec un bioseau de 7 litres est proposé (au lieu de 32€ pour les particuliers et 65,11€ TTC + 6.20 € TTC prix marché)
- 30€ TTC par composteur bois de 800L avec un bioseau de 7 litres est proposé (au lieu de 39€ pour les particuliers et 90.68€ TTC+ 6.20 € TTC prix marché)

Le montant global, calculé en fonction des quantités demandées et fournies, sera répercuté sur la participation annuelle de la commune en année N+1.

#### • **Article 7 : Durée de la convention**

La présente convention prend effet à la date de sa signature par les deux Parties pour une durée de 2 ans renouvelable tacitement 2 fois.

Toute modification du contenu de la convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci

## • Article 8 : Résiliation de la convention

Il est expressément convenu que le présent accord ne crée en aucun cas à la charge de l'une ou de l'autre des Parties un engagement juridique autre que l'engagement de partenariat prévu à l'article « objet ».

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par les deux Parties en cas de force majeure, en cas de litige grave.

## • Article 9 : Litige

En cas de différend concernant l'exécution de la présente convention, les Parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents, mais seulement après épuisement des voies amiables (conciliation, arbitrage...).

## • Article 10 : Annexes

### Annexe 1 :

Délibération n°2023-19-01-08 relative à la mise à disposition de composteurs individuels pour les communes du territoire (voir article 6)

### Annexe n°2 :

Plaquette des modèles de composteurs proposés aux communes (voir article 2)

### Annexe n°3 :

Bulletin de suivi du déploiement des composteurs individuels par les communes (voir article 5)

Fait à ~~Versailles~~ ~~les Sablons~~, le

Pour le SMICTOM  
de la Région de Fontainebleau

Monsieur le Président,  
Pascal GOUHOURY

Pour la commune  
de Fontainebleau

Monsieur le Maire  
Julien GONDARD



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITÉ SYNDICAL

N°2023-19-01-08

**Délégués titulaires :**

Nombre : 82

Présents : 38

**Délégués suppléants :**

Nombre : 82

Présents : 8

Absents représentés : 3

Nombre de votants : 49

Date de convocation :

Le vendredi 13 janvier 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf janvier à dix-neuf heures, le comité syndical du SMICTOM, légalement convoqué en séance publique en date du vendredi 13 janvier 2023, s'est réuni à la Maison des Associations, commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE, sous la présidence de Monsieur Pascal GOUHOURY, Président du SMICTOM.

**Etaient présents :**

Fanny CHANTEMARGUE, Marie-Charlotte NOUHAUD, Anne-Sophie GUERIN, Hélène LION, Yves COZE, David DINTILHAC, Mélanie MOUSSOURS, Custodio DE FARIA CASTRO, Charles QUERNE, Alain THIERY, Marcel LIENHARDT, Huguette LE COZ, Martine BEIGNET, Carole GUERNALEC, Pascal PROUT, Romain COQUERY, Michel CALMY, Thomas GROLLEAU, Manuel Fernando FRANCISCO, Philippe MACAIGNE, Nadège COSCO, Jean-Paul CULINAS, Véronique FEMENIA, Laurent AVELANGE, Maurice DECAT, Martial QUINTON, Françoise BICHON-LHERMITTE, Pascal GOUHOURY, Mylène MUSY, Hervé DEBOUTIERE, Laurent SIGLER, Thierry GRAND, Daniel DIDON, Sylvie MONCHECOURT, Dikran ZAKEOSSIAN, Olivier THEOT, François FORTIN, Mireille EYRIGNOUX, Cyril DRONET, Pascale LELOT-BERDIER, Jean-Claude POILPREZ, Josiane PACHOLSKI, Pascale PALARD, Emmanuel CENDRIER, Eric DESHAYES, Alain MARC.

**Secrétaire de séance :** Madame Sylvie MONCHECOURT

**OBJET :** Mise à disposition de composteurs individuels pour les communes du territoire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que le compostage a été identifié comme un levier majeur de réduction à la source des déchets organiques produits sur le territoire du SMICTOM.

Considérant qu'au 31 décembre 2023 la loi imposera le tri à la source des biodéchets pour tous les producteurs, y compris les particuliers.

Considérant qu'au-delà du contexte réglementaire, il n'est plus possible aujourd'hui, d'un point de vue environnemental, de continuer à transporter et stocker des déchets composés à 90% d'eau. Ces déchets peuvent et doivent être valorisés spécifiquement, c'est un gaspillage de les incinérer alors qu'ils représentent une ressource importante en matière et en énergie.

Considérant que le tri à la source des déchets organiques est un axe prioritaire de la politique de prévention et gestion des déchets menée par le SMICTOM de la Région de Fontainebleau.

Considérant l'objectif visé par le SMICTOM d'équiper 80% des foyers de son territoire en composteurs (25% des foyers pratiquent aujourd'hui le compostage).

Sur proposition du Président d'accompagner au mieux les communes du territoire, en mettant à leur disposition des composteurs de 400L et 800L bois à offrir aux habitants lors d'événements spécifiques (vœux, nouveaux arrivants, manifestations, etc.).



Envoyé en préfecture le 27/01/2023  
Reçu en préfecture le 27/01/2023  
Publié le  
ID : 077-257701861-20230119-2023\_19\_01\_08-DE

Considérant les montants proposés :

- 25€ TTC par composteur bois de 400L avec un bioseau de 7 litres est proposé sans livraison ni montage.
- 30€ TTC par composteur bois de 800L avec un bioseau de 7 litres est proposé, sans livraison ni montage.

**Le Comité syndical,**

**Après délibération, à l'unanimité,**

**APPROUVE** les montants proposés pour chaque composteur, et l'intégration dans la participation de la commune du montant global calculé en fonction des quantités demandées et fournies dans l'année.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait conforme au registre

Le Président,  
Monsieur Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le : 27 JAN. 2023

Date de mise en ligne le : 27 JAN. 2023



Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site [www.smictom-fontainebleau.fr](http://www.smictom-fontainebleau.fr) et sa transmission au représentant de l'Etat auprès du tribunal administratif de Melun.



**400 L - 25 €**

78,5 cm x 78,5 cm

hauteur 75 cm, forme polygonale

**800 L - 30 €**

100,5 cm x 100,5 cm

hauteur 74 cm, forme droite

Le bioseau de cuisine de 7 litres favorisent le transport des biodéchets vers le composteur



## Bulletin de suivi du déploiement des composteurs individuels par les communes

NOM :

.....

Prénom :

.....

Adresse postale :

.....

Adresse courriel :

.....

Surface de jardin :

.....

J'autorise la commune à transmettre les données personnelles ci-mentionnées au SMICTOM de la Région de Fontainebleau. Je note que ces données ne feront l'objet d'aucune utilisation commerciale ou lucrative de la part du SMICTOM, et seront conservées en interne, conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Mes données personnelles ne seront utilisées qu'à des fins professionnelles dans le cadre de la promotion et du déploiement de la pratique du compostage sur le territoire du SMICTOM.

J'autorise le SMICTOM à me contacter par courriel dans le cadre du suivi du déploiement de la pratique du compostage sur son territoire.

Date et signature :

.....

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	26
Contre	5

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Modification n° 12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontainebleau-Avon,  
portant uniquement sur Fontainebleau – Avis de la Ville à la suite du rapport du commissaire  
enquêteur

**- Majorité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L.103-2, L.153-31 et suivants  
et R.104-11,

Vu le Code de l'environnement,

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

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

**Vu le Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019, 10 septembre 2020 et 29 septembre 2022, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé les 17 janvier 2013 et 19 septembre 2022,**

**Vu la délibération n°20/95 du conseil municipal du 10 juillet 2020 demandant à la communauté d'agglomération de prescrire une modification du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau,**

**Vu la délibération n°22/11 du conseil municipal du 7 février 2022 approuvant un contrat sur la réutilisation foncière entre la Ville, l'Etat et l'entreprise sociale de l'habitat les foyers de Seine-et-Marne,**

**Vu la délibération n°2021-069 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 6 mai 2021, prescrivant une procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau, et fixant les objectifs de la procédure,**

**Vu la délibération n°2022-126 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 24 mai 2022, précisant les objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon,**

**Vu la délibération n°2023-077 de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 30 mars 2023 tirant le bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon,**

**Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n°2022-043 en date du 19 décembre 2022 précisant les modalités de la concertation, à savoir :**

- la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Fontainebleau, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération jusqu'au 27 janvier 2023,
- la mise en place en mairie de Fontainebleau jusqu'au 27 janvier 2023 d'un cahier de concertation destiné à recueillir les observations et suggestions du public.

**Vu l'arrêté n° 2023-029 en date du 21 avril 2023 du Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau soumettant à enquête publique le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, durant la période du 17 mai 2023 au 17 juin 2023 en mairie de Fontainebleau,**

**Vu la décision en date du 29 juin 2022, du premier vice-président du tribunal administratif de Melun, désignant Monsieur Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur,**

**Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 4 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon,**

**Vu les avis des personnes publiques associées :**

- Direction Départementale des Territoires (avis favorable avec réserve),
- Chambre d'agriculture (sans observation),
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (sans observation),
- Ville d'Avon (avis défavorable sur le projet de résidence étudiante de la rue des Archives/rue du Rocher d'Avon uniquement)

**Vu l'avis favorable de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 1<sup>er</sup> février 2023,**

**Vu l'avis délibéré n°2023-020 adopté lors de la séance du 16 mars 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France,**

**Vu les pièces du dossier de modification n° 12 du PLU soumises à l'enquête publique,**

**Vu les remarques et observations du public présentes sur le registre d'enquête public et transmises par courriel ou par voie postale,**

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

**Considérant le rapport final du commissaire enquêteur remis en date du 2 août 2023 et l'avis favorable sur la procédure de modification n°12 du PLU,**

**Considérant la réserve du commissaire enquêteur de maintenir le classement du secteur prévu pour le projet de résidence étudiante de la rue des Archives/rue du Rocher d'Avon en zone UCd, tel qu'il figure au PLU en vigueur,**

**Considérant que l'application de la réserve du commissaire, par 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,**

**Considérant que le projet de résidence étudiante, tel qu'il pourrait résulter de l'application des dispositions règlementaires 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,**

**Considérant 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 7 février 2022 sous l'expression « résidence étudiante « ONF » » 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

**Considérant que les modifications déjà apportées en cours de procédure sur le secteur de la résidence étudiante rue des Archives / rue du Rocher d'Avon, en réponse aux remarques du public consulté lors de la phase de concertation préalable, contribueront à une meilleure 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.

**Considérant qu'il est nécessaire, au regard des observations émises lors de l'enquête publique et reprises par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse, d'ajuster les règles de constructibilité du secteur UDC afin de garantir une meilleure intégration du projet de résidence étudiante de la rue Lagorsse / Clément Matry, situé en face du Monument Historique des hospices du Mont Pierreux,**

**Considérant que les évolutions apportées au dossier de modification n°12 du PLU (annexées à la présente délibération) pour tenir compte de certains avis et observations émis sur le dossier ne remettent pas en cause l'économie générale de la modification du PLU,**

**Considérant que le projet de modification n°12 du PLU annexé à la présente délibération et tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme,**

Considérant l'avis de la commission « Aménagement urbain, Urbanisme, Patrimoine (bâtiments publics) et Transition Ecologique » du 13 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, Mme BOLLET,

**Après en avoir délibéré, à la majorité  
(5 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. JULIEN, M. LECERF,  
Mme DUPUIS),**

**DONNE un avis favorable aux évolutions apportées au dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau, et présentées en annexe de la présente délibération.**

**DONNE un avis favorable au dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau, tel qu'il est joint en annexe de la présente délibération.**

**DEMANDE à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau de :**

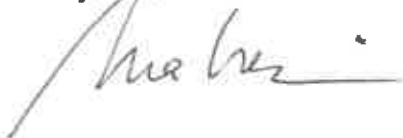
- Approuver les évolutions apportées au dossier de modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon soumis à enquête publique telles que présentées sur le tableau joint en annexe de la présente délibération ;
- Approuver le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**DIT que le dossier de PLU sera tenu à disposition du public en mairies de Fontainebleau et d'Avon, au siège de la Communauté d'agglomération aux jours et horaires habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'agglomération.**

**Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),**

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,**

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

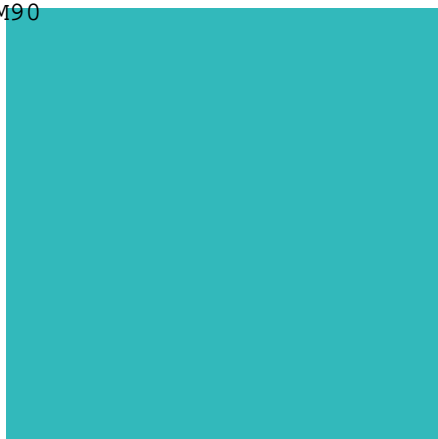
Sous l'identifiant 077-217701861-



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

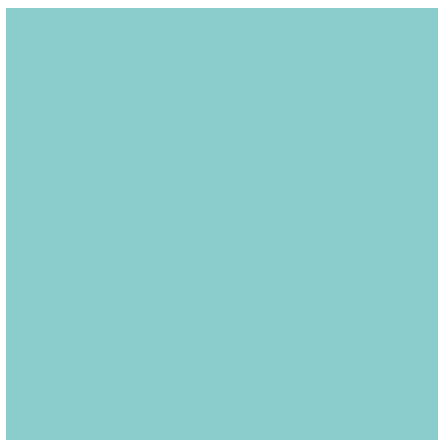
# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12



[M12]2

Évaluation  
environnementale



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





AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE  
en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90



Commune de Fontainebleau



Communauté d'Agglomération du  
Pays de Fontainebleau

# Evaluation environnementale

## Modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau - Avon (77)

---

Septembre 2023

102 rue du Bois Tison  
76160 ST JACQUES-SUR-DARNETAL  
Tél : 02 35 61 30 19  
Fax : 02 35 66 30 47

<http://www.alise-environnement.fr>



# SOMMAIRE

<b>1 - RAPPEL DU CONTEXTE .....</b>	<b>5</b>
<b>2 - PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU - AVON .....</b>	<b>6</b>
<b>3 - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX.....</b>	<b>10</b>
3.1 - SDAGE ET SAGE .....	10
3.2 - SCOT .....	10
3.3 - SDRIF .....	10
3.4 - PDUIF.....	10
3.5 - PCAET .....	10
3.6 - SRCE.....	11
<b>4 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX .....</b>	<b>12</b>
4.1 - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL SUR LA ZONE N°1 : PROJET DE RESIDENCE UNIVERSITAIRE A L'ANGLE DE LA RUE DU DOCTEUR CLEMENT MATRY ET DE LA RUE LAGORSSE.....	12
4.2 - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL SUR LA ZONE N°2 : PROJET DE RESIDENCE UNIVERSITAIRE A L'ANGLE DE LA RUE DU ROCHER ET DE LA RUE DES ARCHIVES.....	17
4.3 - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL SUR la ZONE N°3 .....	22
<b>5 - DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LA MODIFICATION EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>32</b>
5.1 - Analyse des incidences et mesures SUR LA ZONE N°1.....	33
5.2 - Analyse des incidences et mesures SUR LA ZONE N°2.....	36
5.3 - Analyse des incidences et mesures SUR LA ZONE N°3.....	39
5.4 - INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA modification n°12 DU PLU SUR le patrimoine naturel & les sites Natura 2000.....	44
<b>6 - SYNTHESE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET D'ACCOMPAGNEMENT.....</b>	<b>50</b>
<b>7 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES .....</b>	<b>53</b>
<b>8 - DÉFINITION DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>55</b>



## 9 - DESCRIPTION DE LA MÉTHODOLOGIE .....57

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation des secteurs d'étude sur la commune de Fontainebleau .....	7
Figure 2 : Localisation des secteurs d'étude .....	8
Figure 3 : Carte des objectifs du SRCE.....	11
Figure 4 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne .....	12
Figure 5 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Projet n°1 .....	13
Figure 6 : Patrimoine naturel – Projet n°1 .....	14
Figure 7 : Patrimoine culturel – Projet n°1 .....	15
Figure 8 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°1 .....	16
Figure 9 : Localisation de la zone d'étude n°2 sur la photographie aérienne.....	17
Figure 10 : Patrimoine naturel – Projet n°2 .....	18
Figure 11 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°2 .....	20
Figure 12 : Phénomène de remontées de nappes– Zone d'étude n°2 .....	21
Figure 13 : Localisation de la zone d'étude n°3 sur la photographie aérienne .....	22
Figure 14 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Zone d'étude n°3 .....	23
Figure 15 : Trame verte et bleue – Zone d'étude n°3 .....	24
Figure 16 : Patrimoine naturel – Projet n°3 .....	25
Figure 17 : Coupe topographique depuis le MH « Maison Pierrotet » .....	26
Figure 18 : Coupe topographique depuis les abords du MH « Hôtel de Pompadour » .....	27
Figure 19 : Patrimoine culturel – Projet n°3 .....	27
Figure 20 : Aléa retrait gonflement des argiles – Projet n°3 .....	29
Figure 21 : Phénomène de remontées de nappes – Projet n°3 .....	30
Figure 22 : Canalisation de transport de gaz naturel – Projet n°3 .....	31

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Evolutions envisagées sur le plan de zonage dans le cadre de la modification n°12 .....	6
Tableau 2 : Légende du tableau des incidences.....	32
Tableau 3 : Analyse des incidences du projet n°1.....	33
Tableau 4 : Analyse des incidences du projet n°2.....	36
Tableau 5 : Analyse des incidences du projet n°3.....	39
Tableau 6 : Zones de protection sur et à proximité des zones de projets .....	44
Tableau 7 : Indicateurs proposés pour le suivi de la modification n°12 du PLU .....	55

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue sur la ZSC et la ZPS « Massif de Fontainebleau » .....	24
Photographie 2 : Perception sur le secteur du pas de tir couvert PMR du tir à l'arc.....	28
Photographie 3 : Perception sur le secteur du skatepark.....	28

## 1 - RAPPEL DU CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau – Avon a été approuvé le 24/11/2010. Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°3, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°4, approuvée le 11/12/2014
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015
- Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015
- Modification n°6, approuvée le 15/09/2016
- Modification n°7, approuvée le 15/09/2016
- Modification simplifiée n°8, approuvée le 14/12/2017
- Modification n°9, approuvée le 04/04/2019
- Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020
- Modification n°10, approuvée le 10/09/2020
- Modification n°11 approuvée le 29 septembre 2022
- Révision allégée n°3 approuvée le 29 septembre 2022
- Révision allégée n°4 (procédure en cours)

La présente procédure constitue la 12ème modification du document. Elle ne concerne que le territoire de la commune de FONTAINEBLEAU.

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

- ⇒ Mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.
- ⇒ Ajuster 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.
- ⇒ Assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.
- ⇒ Permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.

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

Cette évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux des zones considérées. Ainsi, les points relatifs à la diversité commerciale et la cohérence du stationnement ne sont pas intégrés aux enjeux de l'évaluation. Celle-ci doit permettre d'analyser les effets du projet sur l'environnement et de prévenir les éventuelles conséquences dommageables sur l'environnement. Cette analyse comporte un état des lieux de l'environnement, une analyse des impacts prévisibles, une justification des choix, les mesures pour éviter, réduire voire compenser les incidences sur l'environnement et un résumé non technique.

## 2 - PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU - AVON

Le contenu de la modification n°12 est détaillé au sein de la Notice de Présentation.

### 2.1.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

### 2.1.2 - LE REGLEMENT ECRIT

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

### 2.1.3 - LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique évolue sur trois secteurs :

- Zone n°1 (Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse) : Le site anciennement UFb devient UDc.
- Zone n°2 (Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives) : Le site anciennement UCd devient UDc3.
- Zone n°3 (Stade Pierre Mahut) : Le secteur Nb devient un sous-secteur Nb2.

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

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

	PLU approuvé en octobre 2010	Modification n°12	Superficie concernée
<b>Site n°1</b>	Zone UFb	Zone UDc	2 000 m <sup>2</sup>
<b>Site n°2</b>	Zone UCd	Zone UDc3	2 700 m <sup>2</sup>
<b>Site n°3</b>	Zone Nb	Sous-secteur Nb2	20 ha

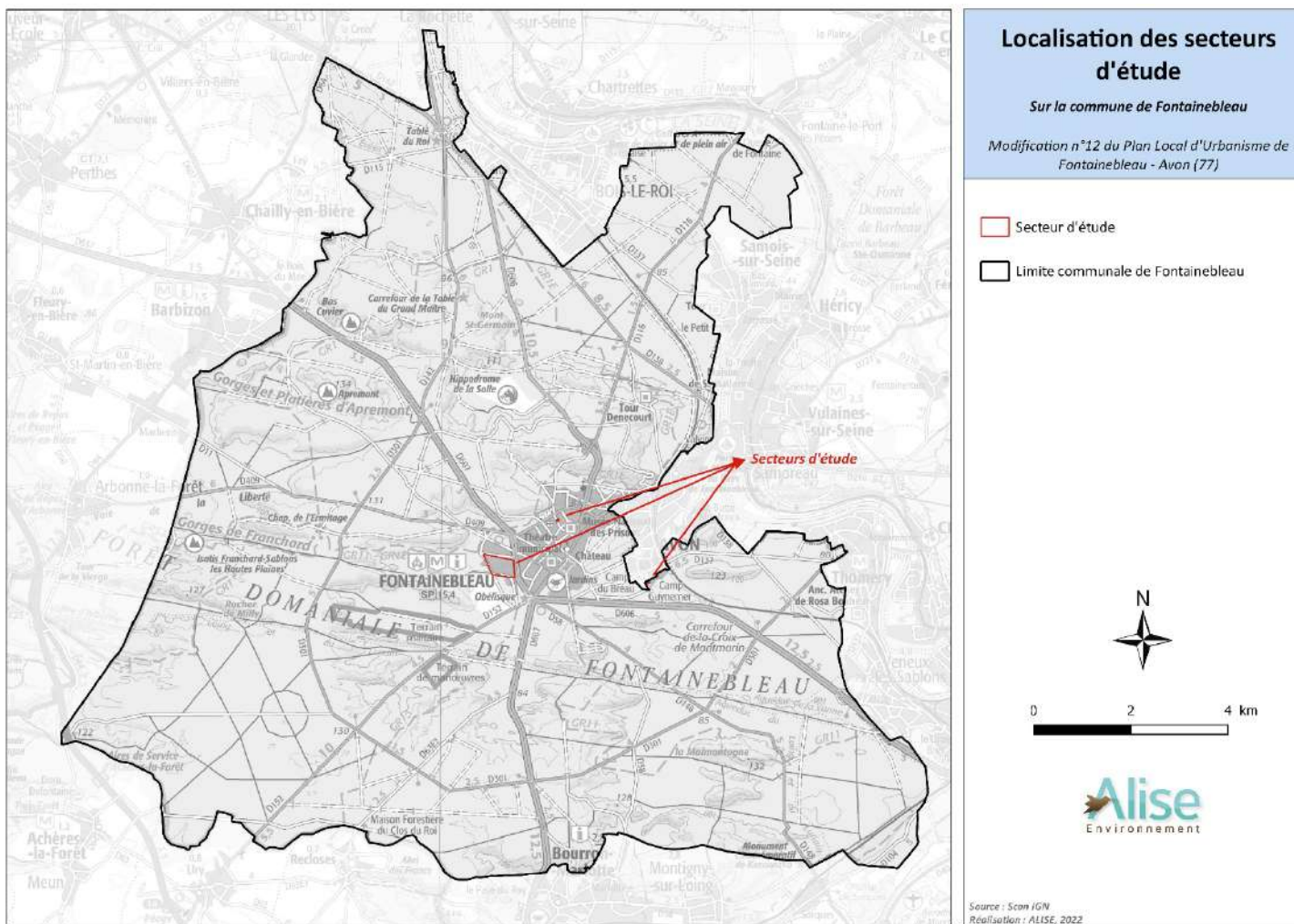


Figure 1 : Localisation des secteurs d'étude sur la commune de Fontainebleau



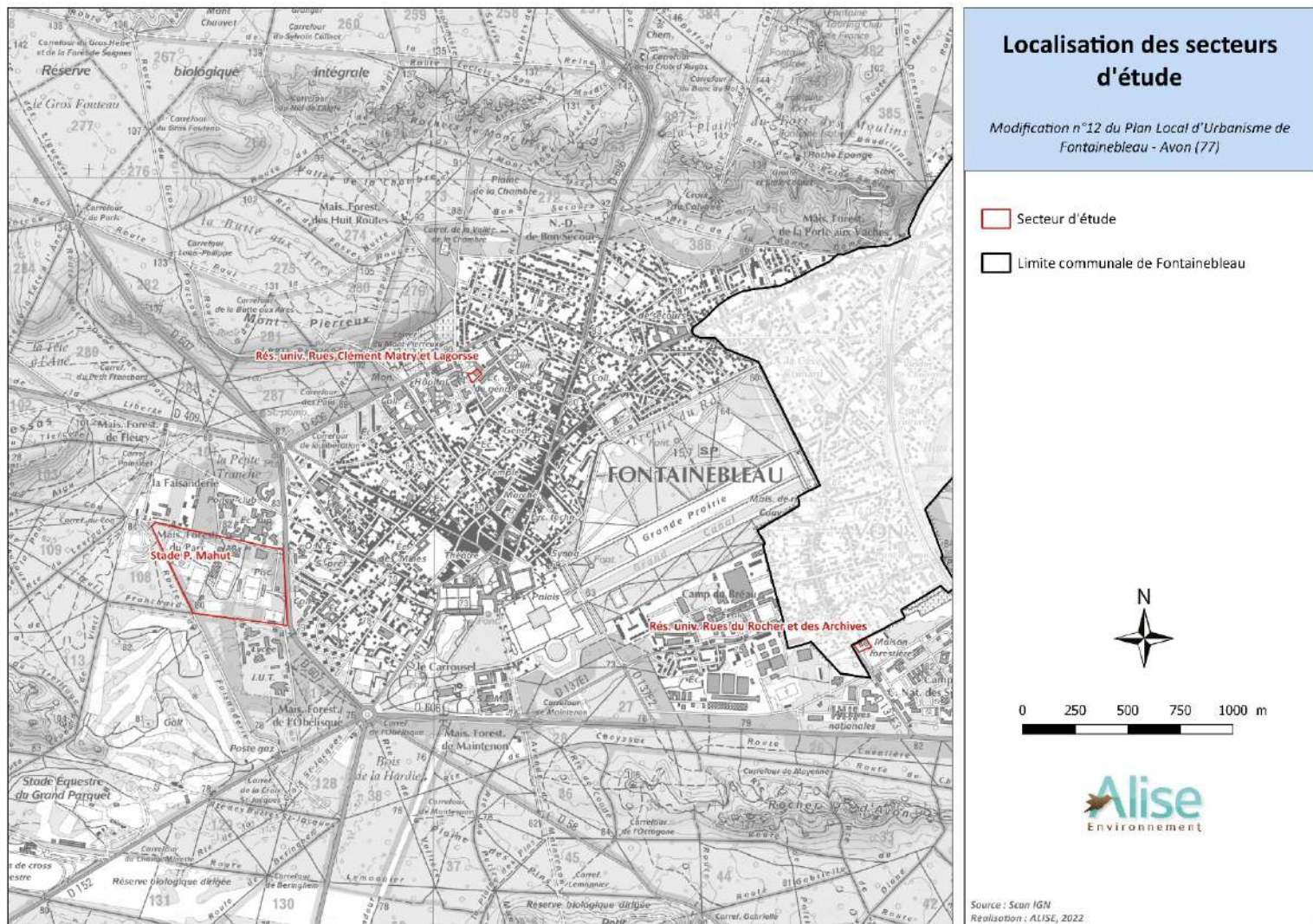


Figure 2 : Localisation des secteurs d'étude



## 2.1.4 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

## 3 - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX

**La compatibilité de la modification n°12 avec les documents supra-communaux est détaillée au sein de la Notice de présentation.**

### 3.1 - SDAGE ET SAGE

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

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

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

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

### 3.2 - SCOT

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

### 3.3 - SDRIF

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

Le projet de modification est donc compatible avec les dispositions du SDRIF puisqu'il répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants.

### 3.4 - PDUIF

Les évolutions réglementaires portées par la modification n°12 sont compatibles avec les dispositions du PDUIF.

### 3.5 - PCAET

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

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

L’ensemble de ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PCAET.

### 3.6 - SRCE

La modification traitant uniquement de site considéré par le SRCE comme des milieux urbains et/ou déjà artificialisés, il n’y a pas d’incompatibilité avec le SRCE comme le montre l’extrait de la carte des objectifs ci-dessous. La plupart des objectifs concernent le traitement des points de fragmentation créés par les voies de circulation et le projet de modification ne comporte pas de mesures sur ces infrastructures.



Figure 3 : Carte des objectifs du SRCE



## 4 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX

### 4.1 - SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL SUR LA ZONE N°1 : PROJET DE RESIDENCE UNIVERSITAIRE A L'ANGLE DE LA RUE DU DOCTEUR CLEMENT MATRY ET DE LA RUE LAGORSSE

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

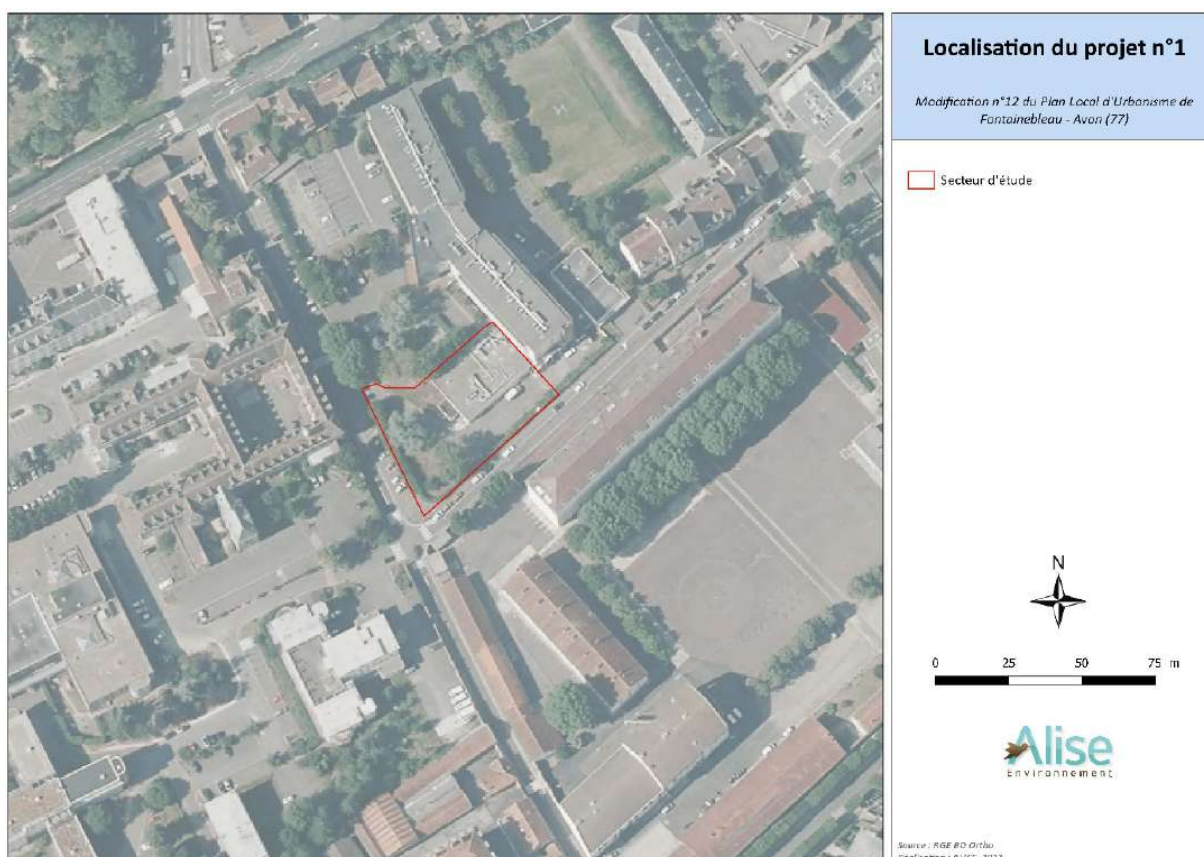


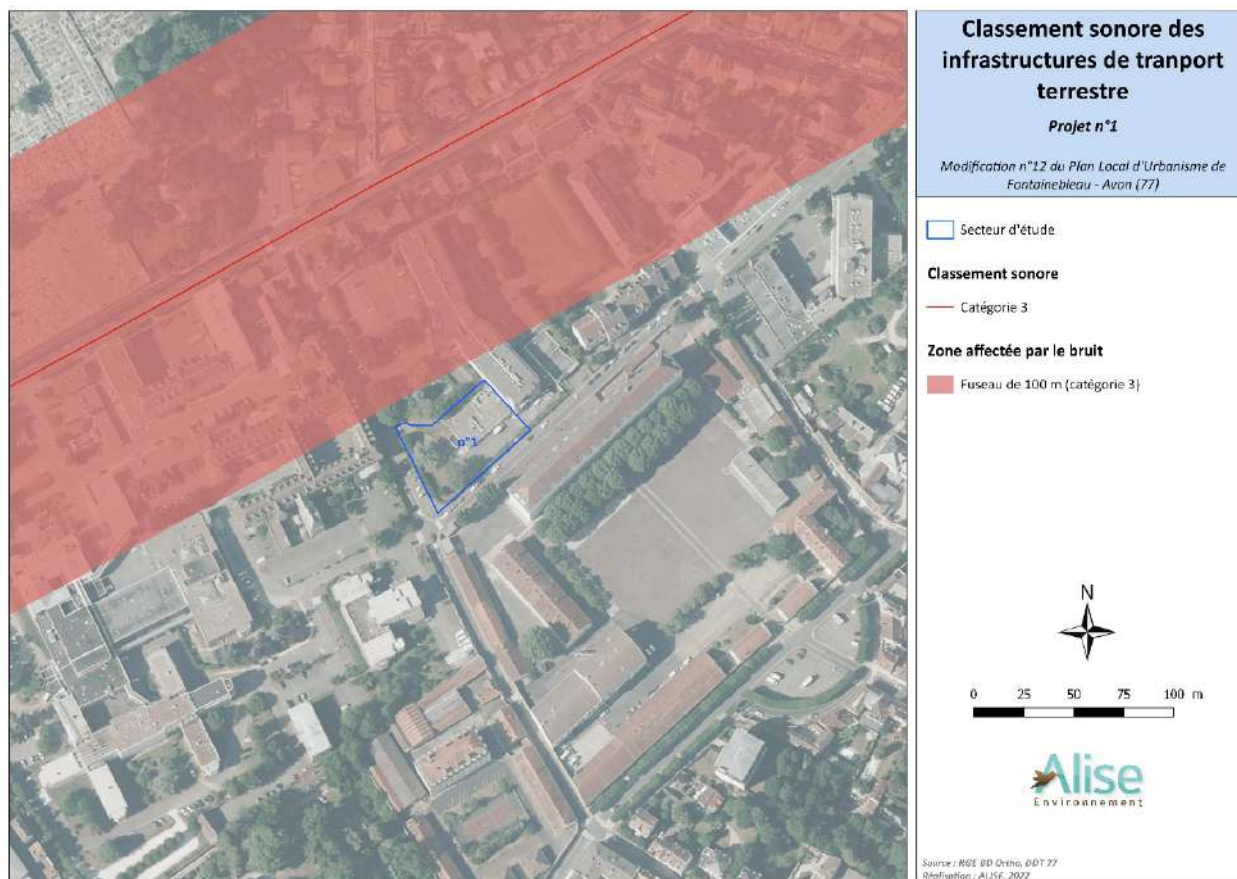
Figure 4 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne

Source : RGE DB Ortho

#### 4.1.1 - NUISANCES SONORES

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

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



**Figure 5 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Projet n°1**

Source : RGE BD Ortho, DDT 77

#### 4.1.2 - PATRIMOINE NATUREL

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, le site inscrit « Quartiers anciens » jouxte la zone d'étude n°1, au sud.

La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC, de la ZPS et de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ».

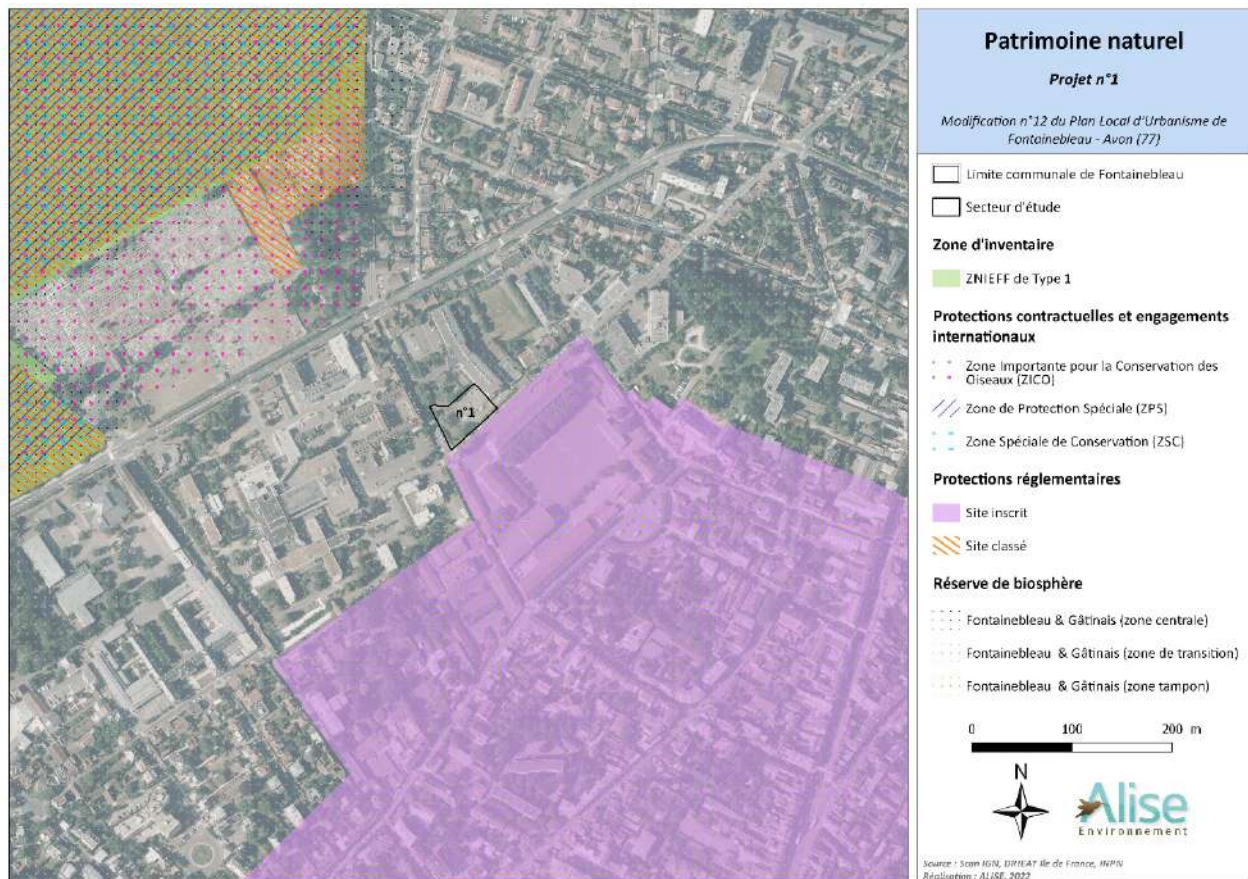


Figure 6 : Patrimoine naturel – Projet n°1

Source : RGE BD Ortho, DRIEAT Ile de France, INPN

### 4.1.3 - PATRIMOINE CULTUREL

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

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

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

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

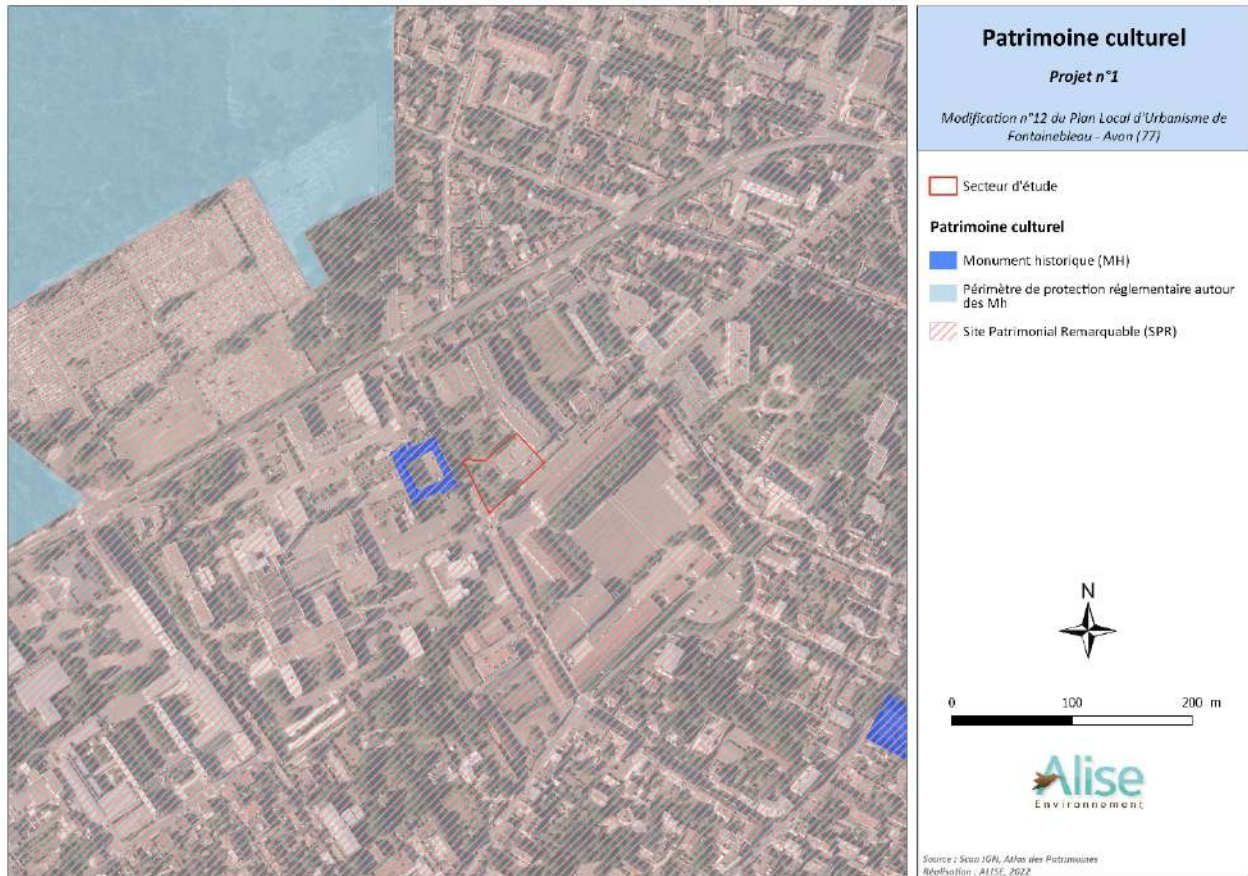


Figure 7 : Patrimoine culturel – Projet n°1

Source : RGE BD Ortho, Atlas des Patrimoines

#### 4.1.4 - CONTEXTE PAYSAGER

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

#### 4.1.5 - RISQUES NATURELS – MOUVEMENTS DE TERRAIN

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

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



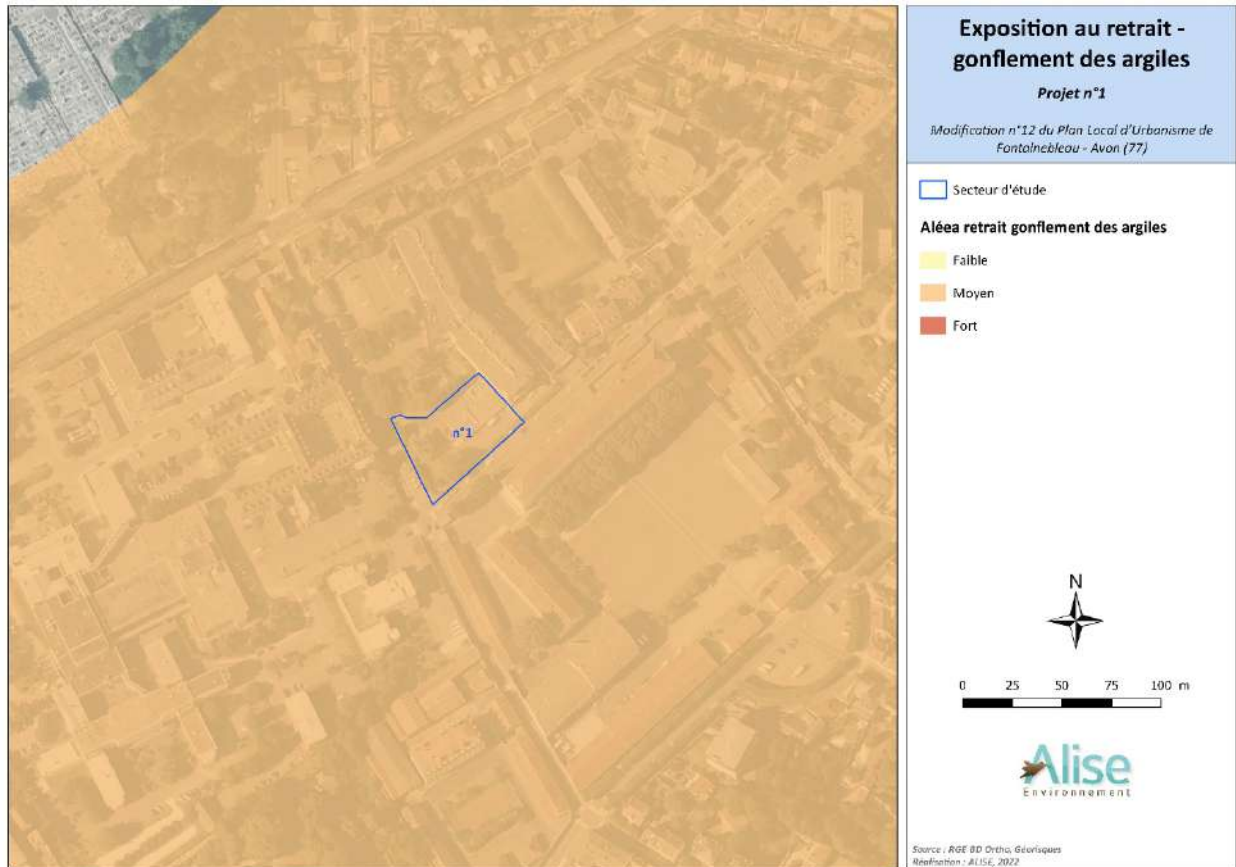


Figure 8 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°1

Source : RGE BD Ortho, Géorisques

## 4.2 - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL SUR LA ZONE N°2 : PROJET DE RESIDENCE UNIVERSITAIRE A L'ANGLE DE LA RUE DU ROCHER ET DE LA RUE DES ARCHIVES

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

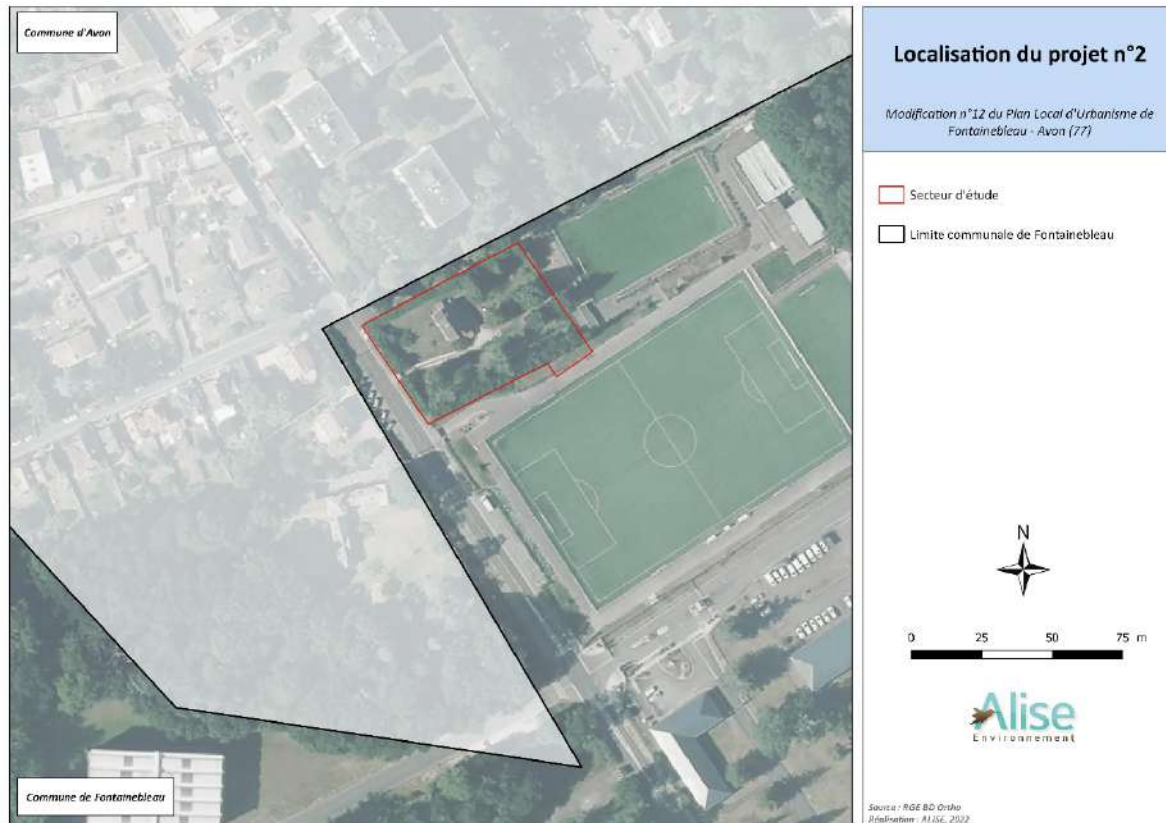


Figure 9 : Localisation de la zone d'étude n°2 sur la photographie aérienne

Source : RGE BD Ortho

### 4.2.1 - QUALITE DE L'AIR

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

## 4.2.2 - PATRIMOINE NATUREL

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

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

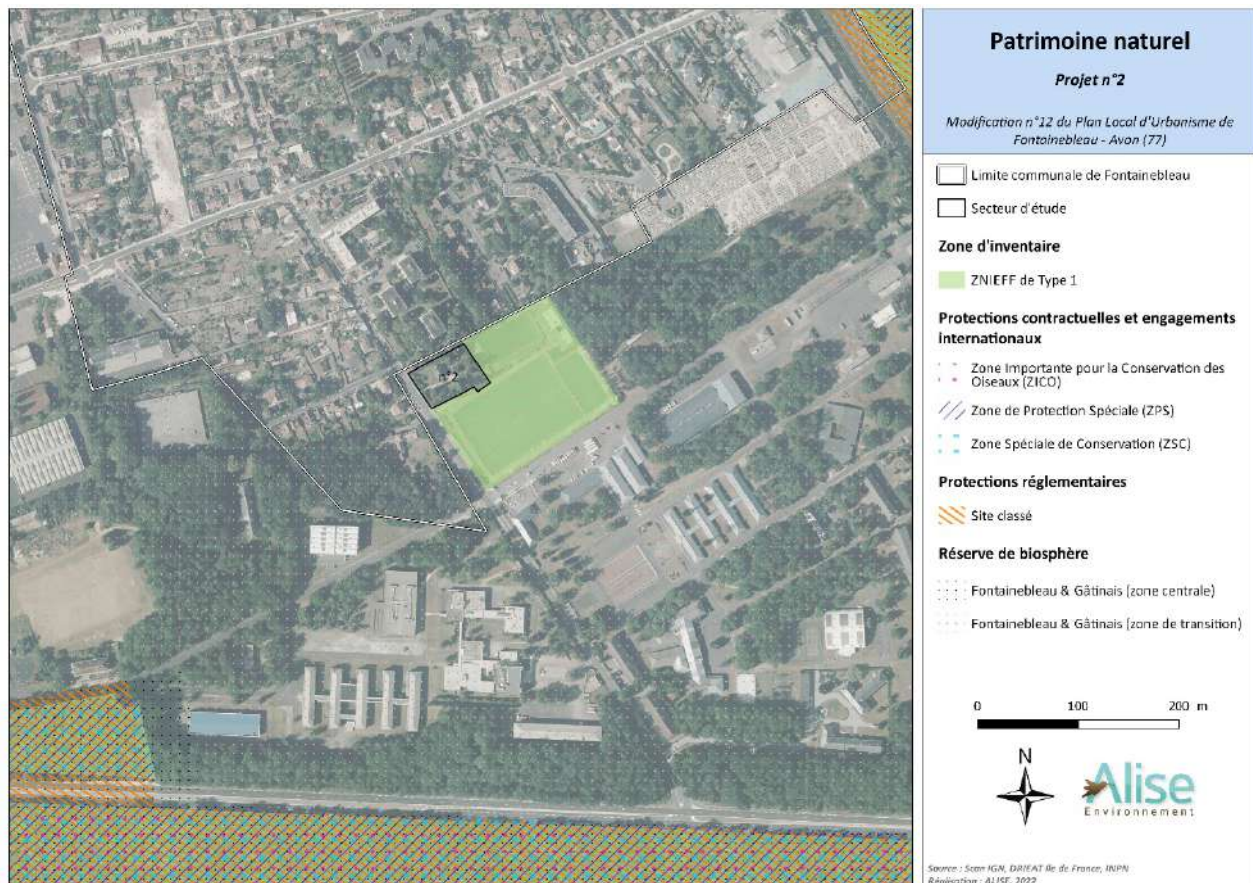


Figure 10 : Patrimoine naturel – Projet n°2

Source : RGE BD Ortho, DRIEAT Ile de France, INPN

## 4.2.3 - CONTEXTE PAYSAGER

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

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

sur les limites séparatives... Pour les constructions, il est prévu un 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.

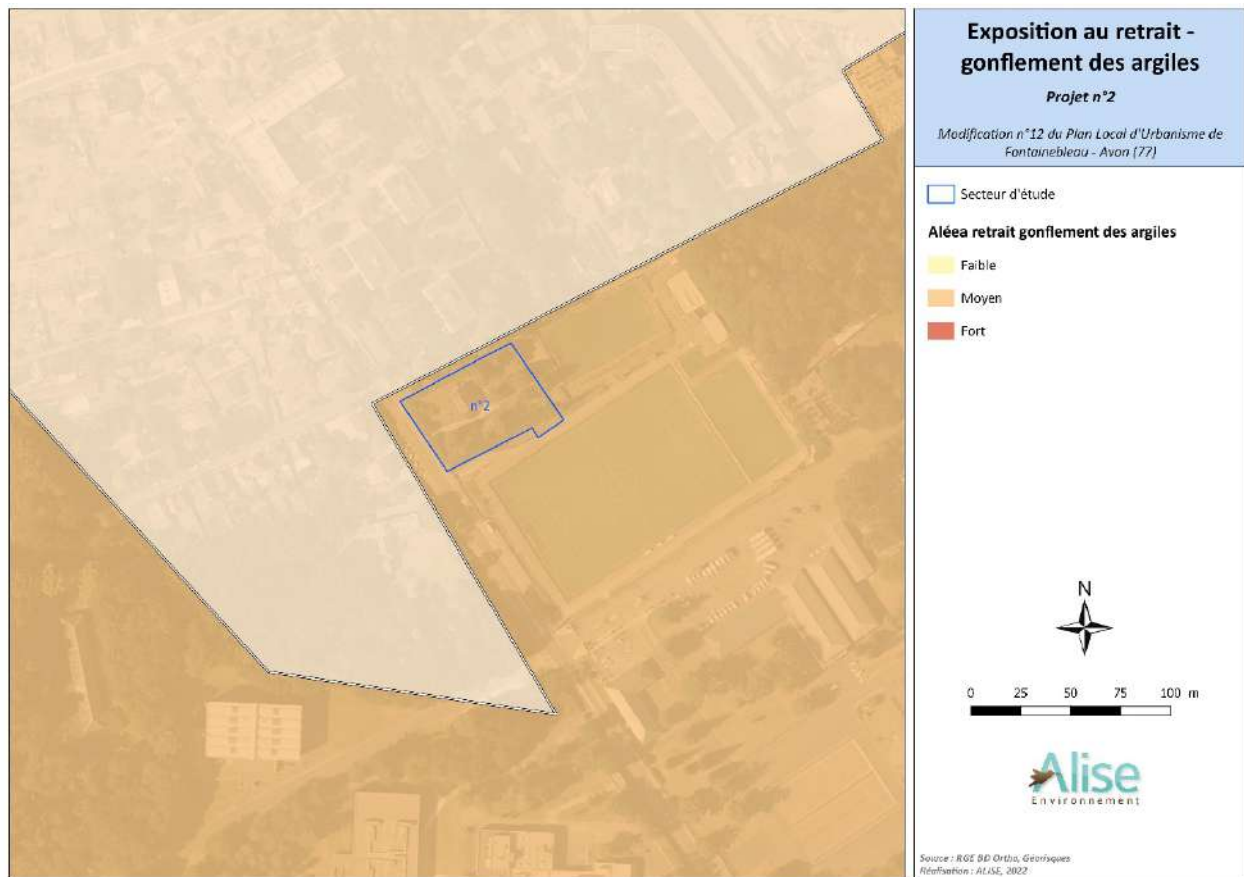
Afin de conserver le caractère vert et planté de l'entrée de ville et de la parcelle, mais également pour accompagner l'insertion des futures constructions dans le site, un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large va être positionné sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond 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

De plus, il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.

#### 4.2.4 - RISQUES NATURELS – MOUVEMENTS DE TERRAIN

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

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



**Figure 11 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°2**

Source : RGE BD Ortho, Géorisques

#### 4.2.5 - RISQUES NATURELS – INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES

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

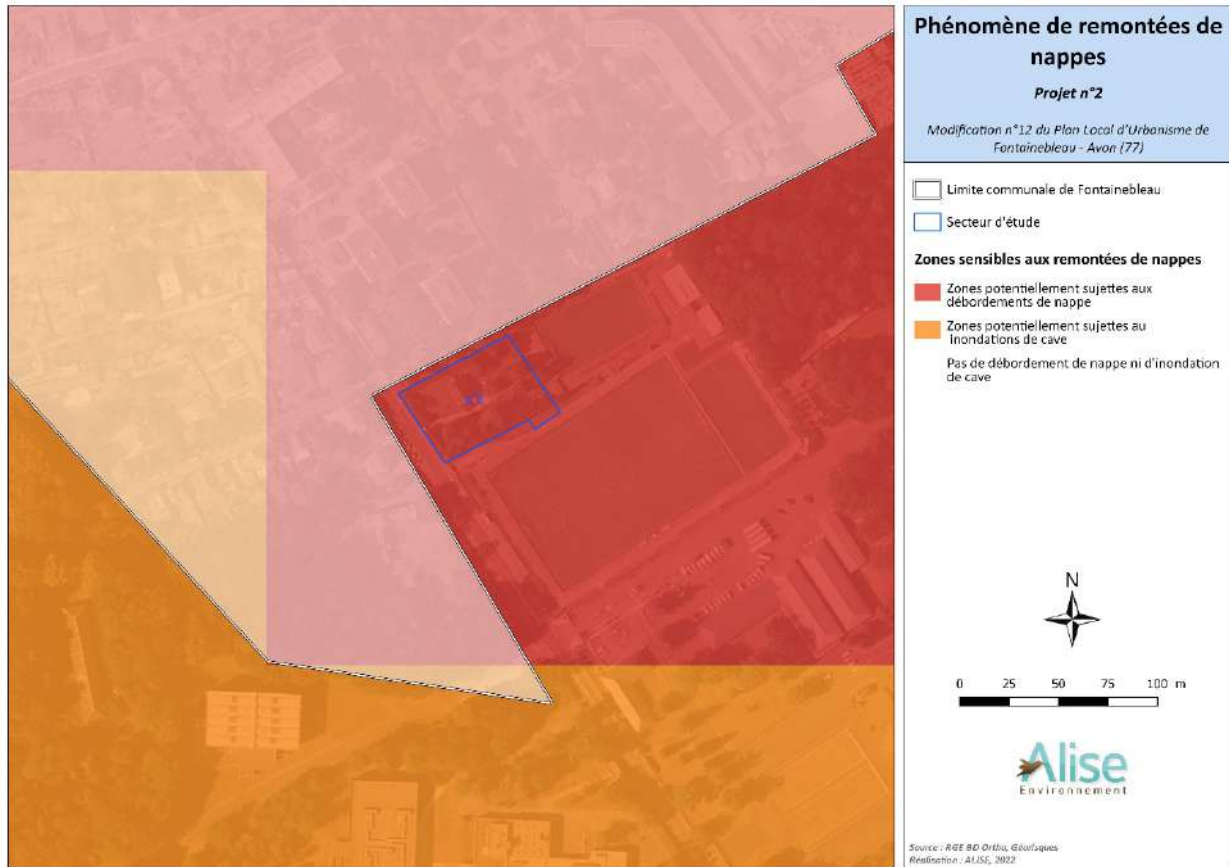


Figure 12 : Phénomène de remontées de nappes– Zone d'étude n°2

Source : RGE BD Ortho, Géorisques

## 4.3 - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL SUR LA ZONE N°3

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

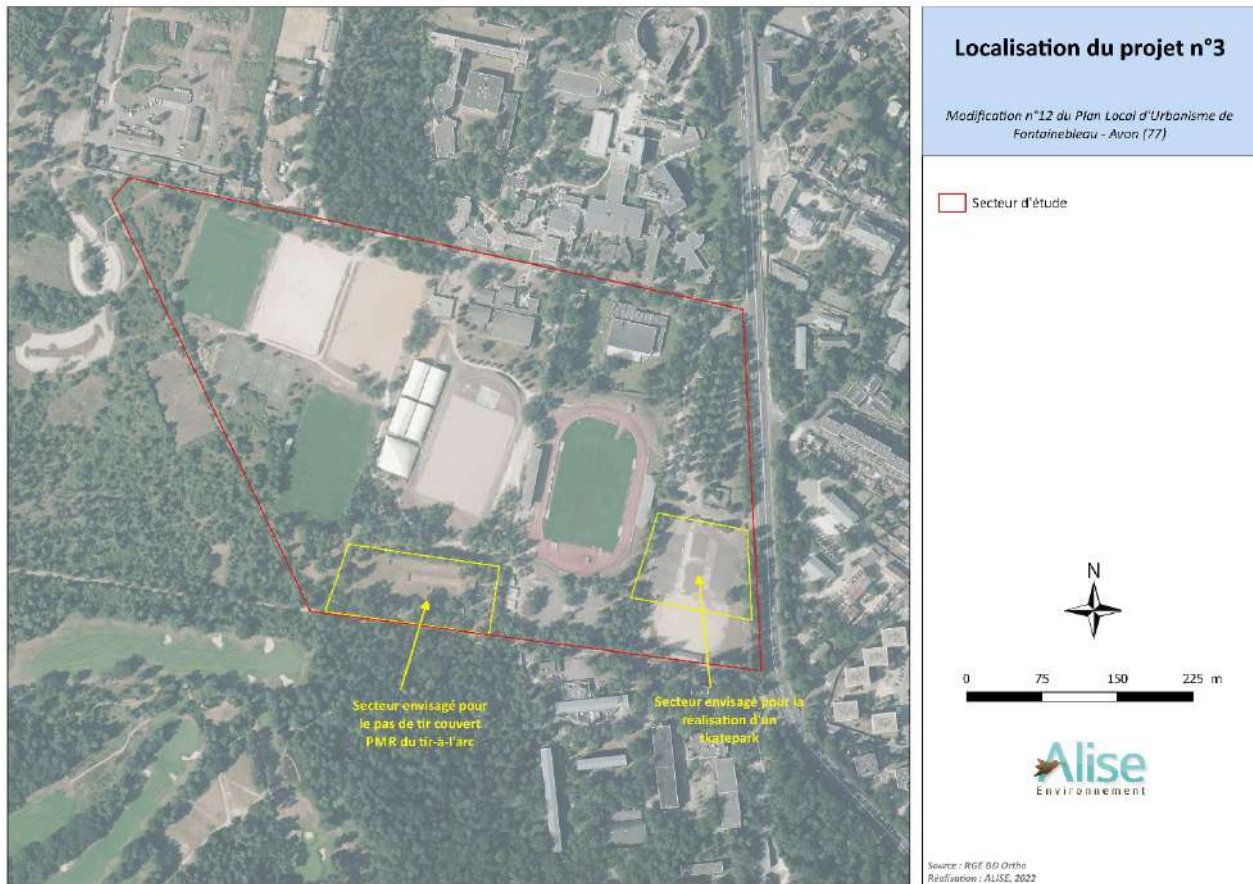


Figure 13 : Localisation de la zone d'étude n°3 sur la photographie aérienne

Source : RGE BD Ortho

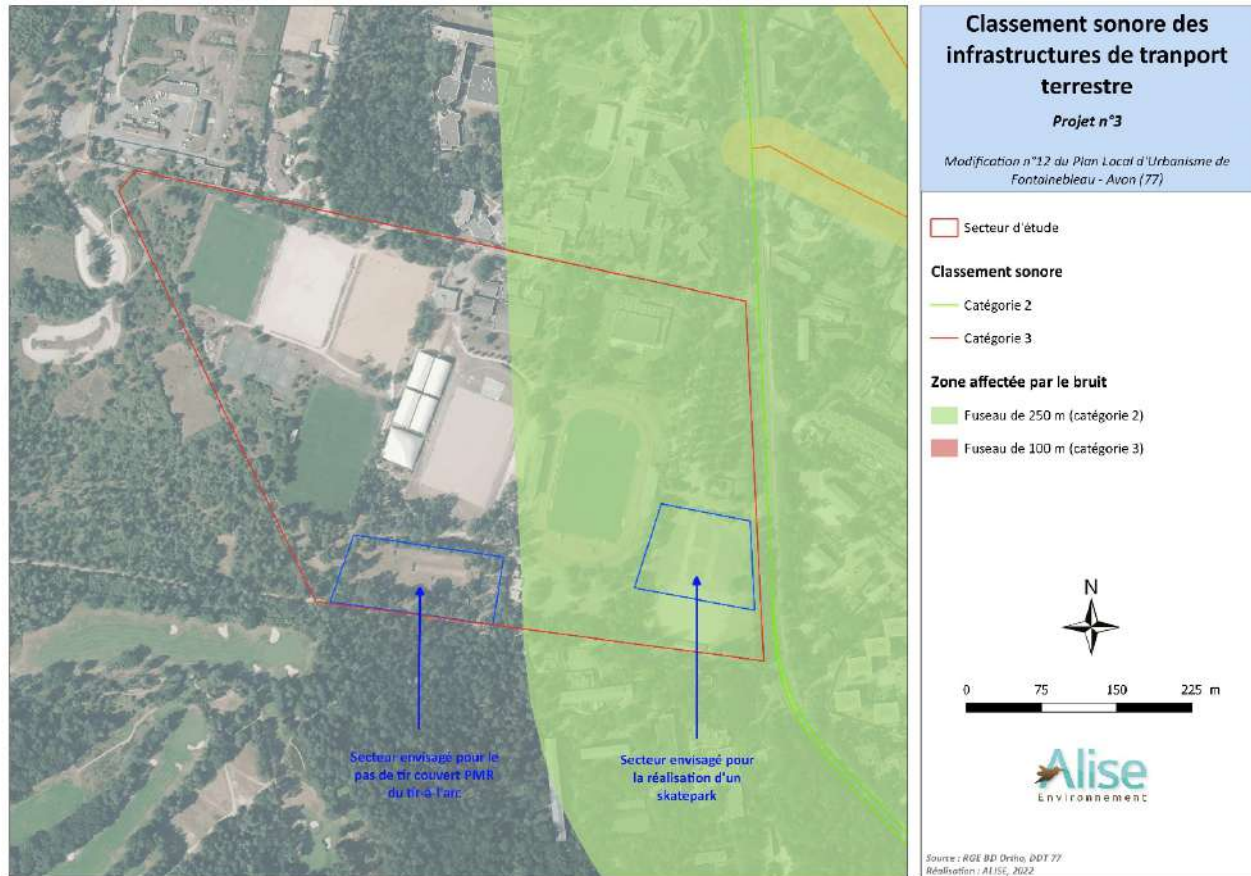
### 4.3.1 - QUALITE DE L'AIR

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

### 4.3.2 - NUISANCES SONORES

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

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



**Figure 14 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Zone d'étude n°3**

Source : RGE BD Ortho, DDT 77

#### 4.3.3 - TRAME VERTE ET BLEUE

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

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



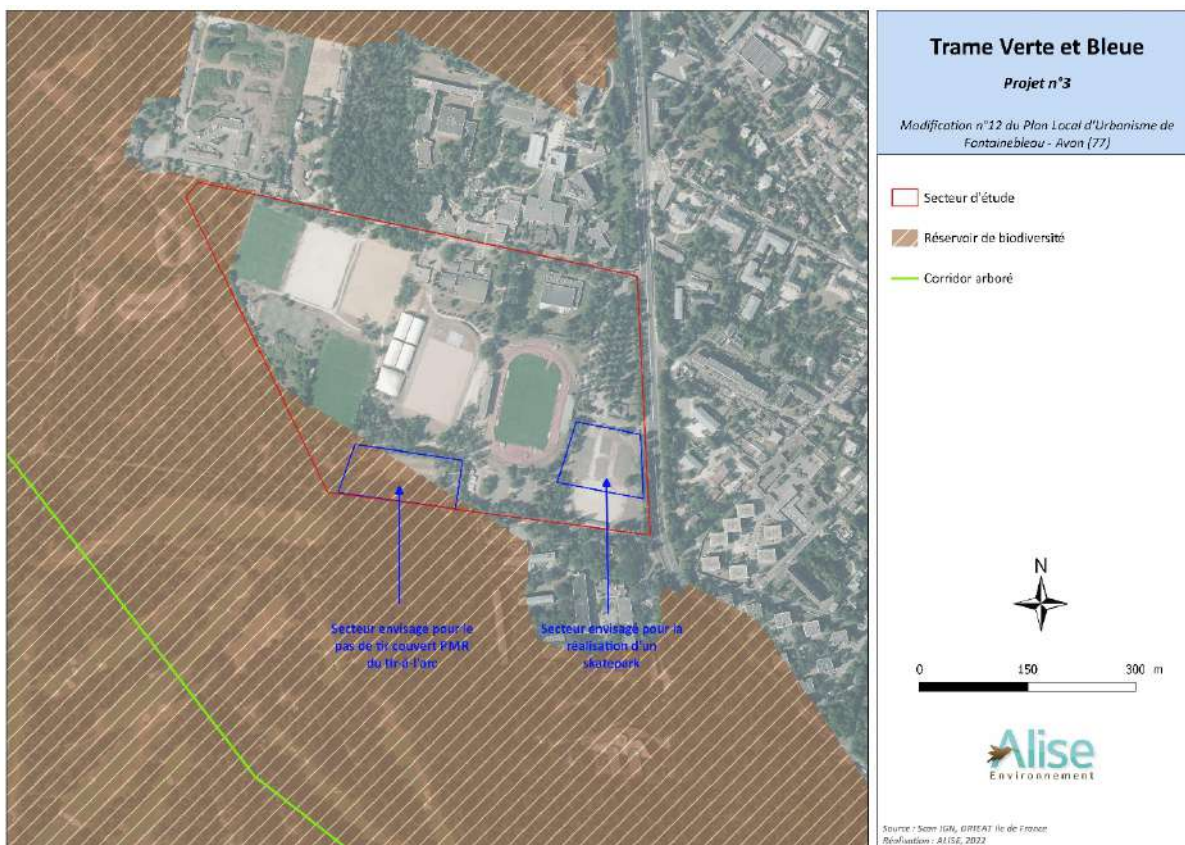


Figure 15 : Trame verte et bleue – Zone d'étude n°3

Source : RGE BD Ortho, DRIEAT Ile de France

#### 4.3.4 - PATRIMOINE NATUREL

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

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

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



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

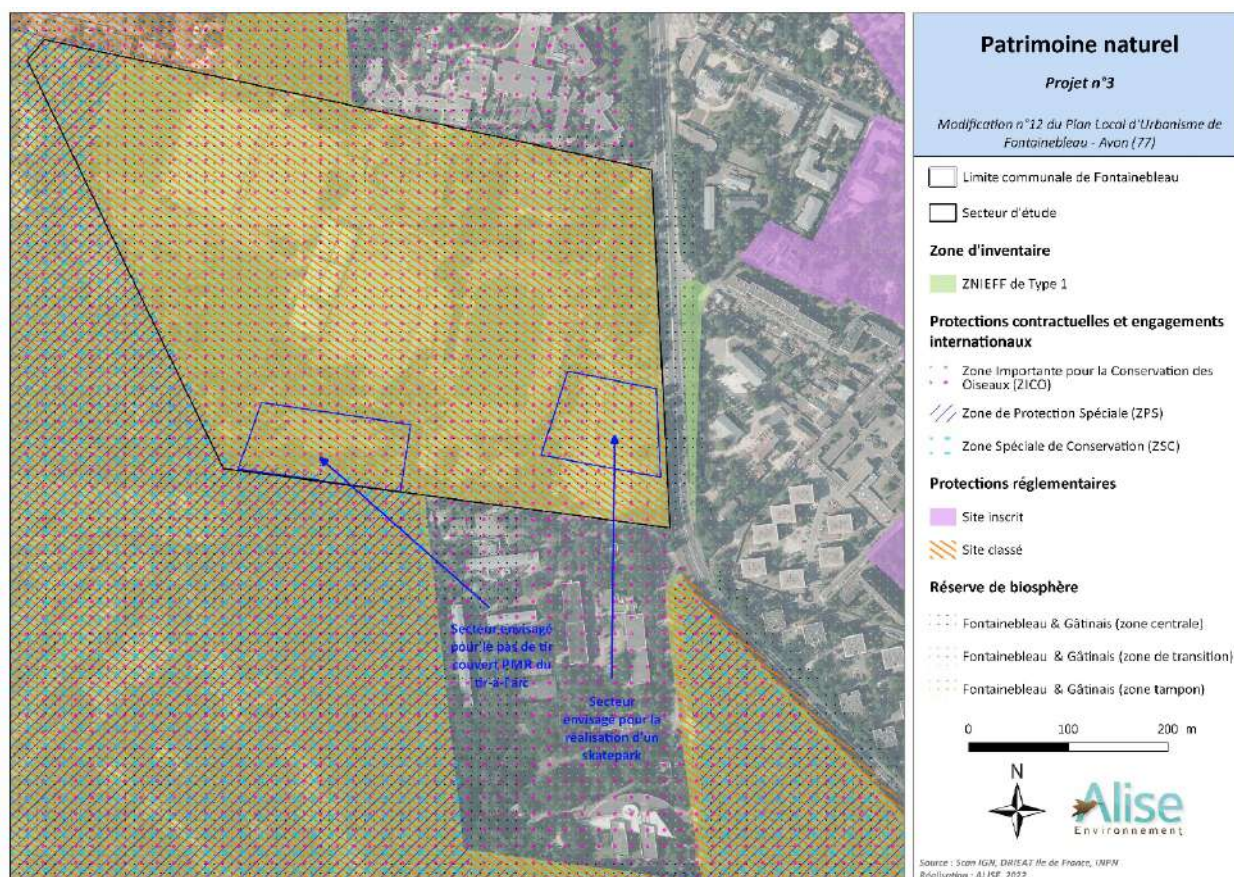


Figure 16 : Patrimoine naturel – Projet n°3

Source : RGE BD Ortho, DRIEAT Ile de France, INPN

#### 4.3.5 - PATRIMOINE CULTUREL

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

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

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

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

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

Malgré la proximité avec ces deux monuments, les deux projets envisagés ne seront pas visibles depuis leurs abords. En effet, la Maison Pierrotet et l'Hôtel de Pompadour sont localisés au sein d'un secteur très urbanisé, les perceptions étant donc particulièrement limitées par le bâti existant. De plus, la topographie ainsi que la végétation implantée notamment le long de la route départementale RD 607, réduisent également fortement les vues sur ces futurs projets.

En effet, en ce qui concerne le projet de skatepark, son implantation est prévue le long de la RD 607, secteur particulièrement bien végétalisé, avec notamment la présence d'alignements d'arbres de haut jet le long de la route, minimisant ainsi considérablement la perception sur le projet.

De même, le projet de pas de tir couvert PMR du tir à l'arc s'ancrera dans un espace arboré, limitant donc la visibilité.

Par ailleurs, la hauteur des installations envisagées ne dépassera pas celle des arbres présents en limite de route, permettant ainsi de masquer fortement les différents équipements.

Afin d'appuyer ces éléments, deux coupes topographiques ont été réalisées depuis :

- ⇒ Le MH « Maison Pierrotet »,
- ⇒ Le MH « Hôtel de Pompadour ».

Ce mode de représentation du relief permet notamment de déterminer des altitudes et donc d'apprécier le profil du terrain étudié.

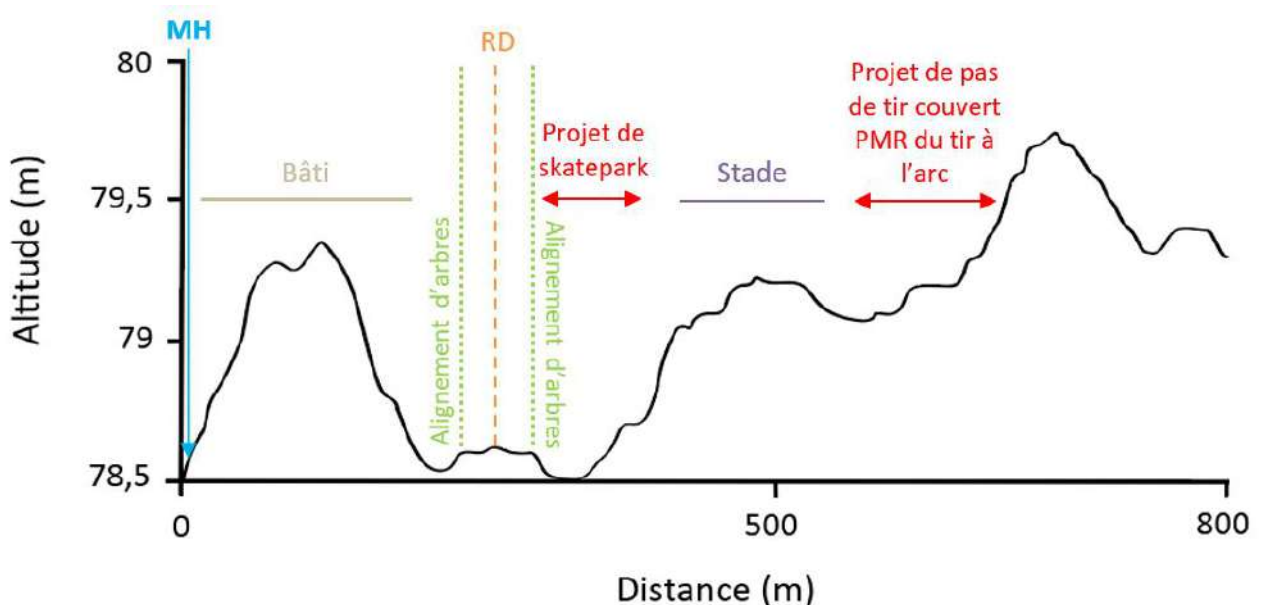


Figure 17 : Coupe topographique depuis le MH « Maison Pierrotet »

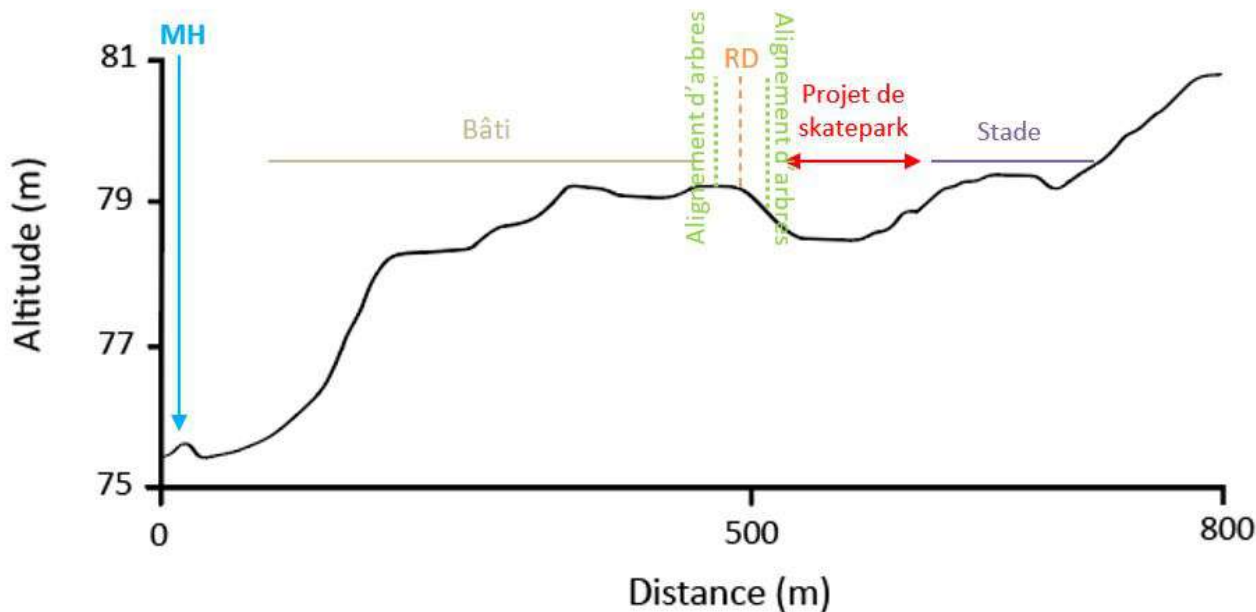


Figure 18 : Coupe topographique depuis les abords du MH « Hôtel de Pompadour »

En outre, les sites ne sont pas concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

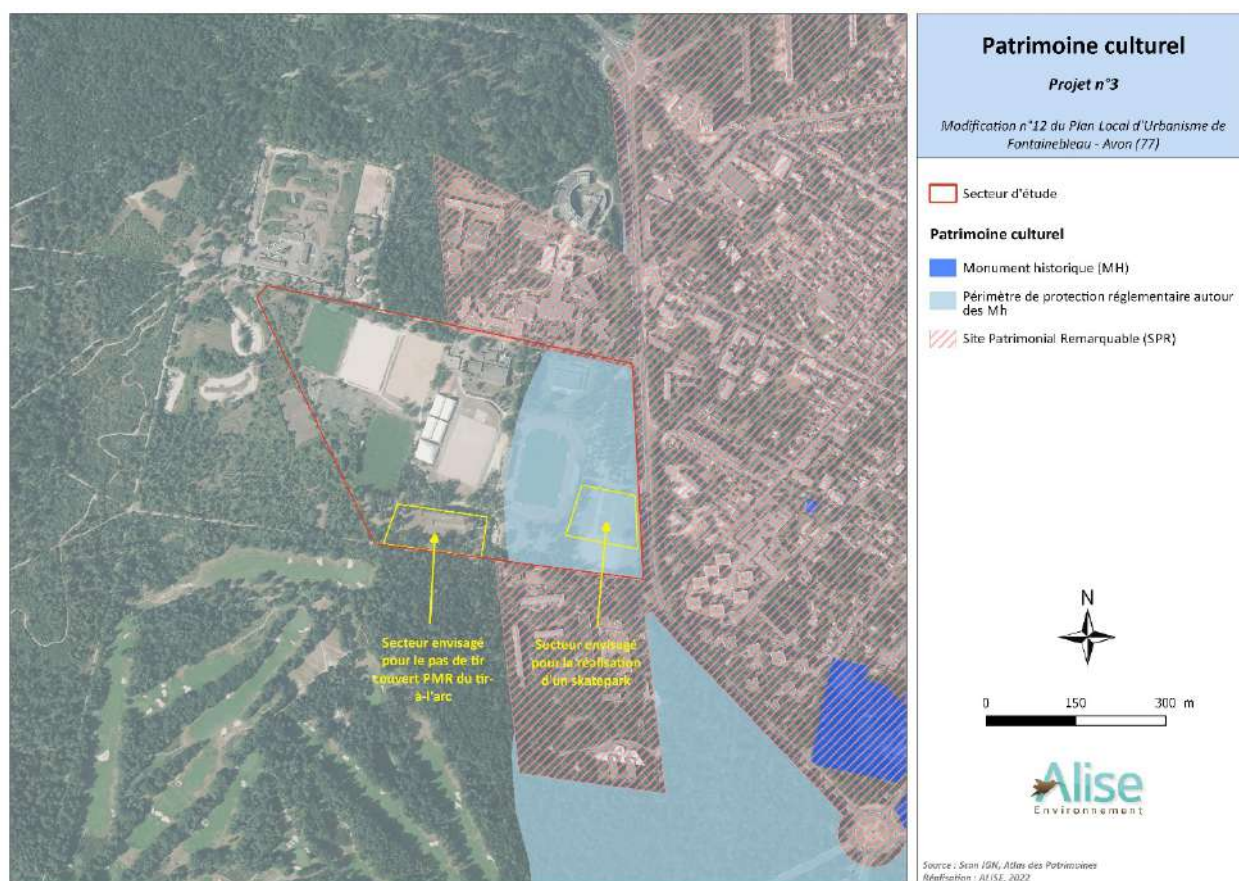


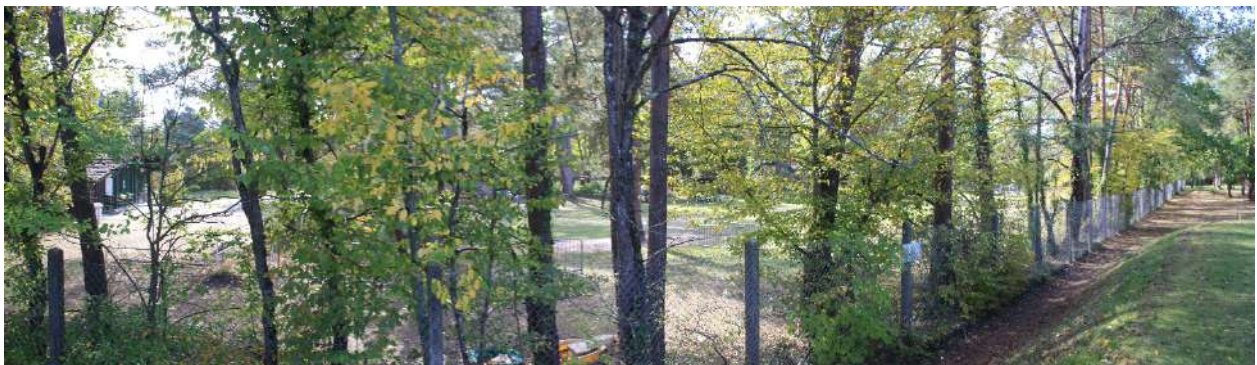
Figure 19 : Patrimoine culturel – Projet n°3

Source : RGE BD Ortho, Atlas des Patrimoines

### 4.3.6 - CONTEXTE PAYSAGER

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

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



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

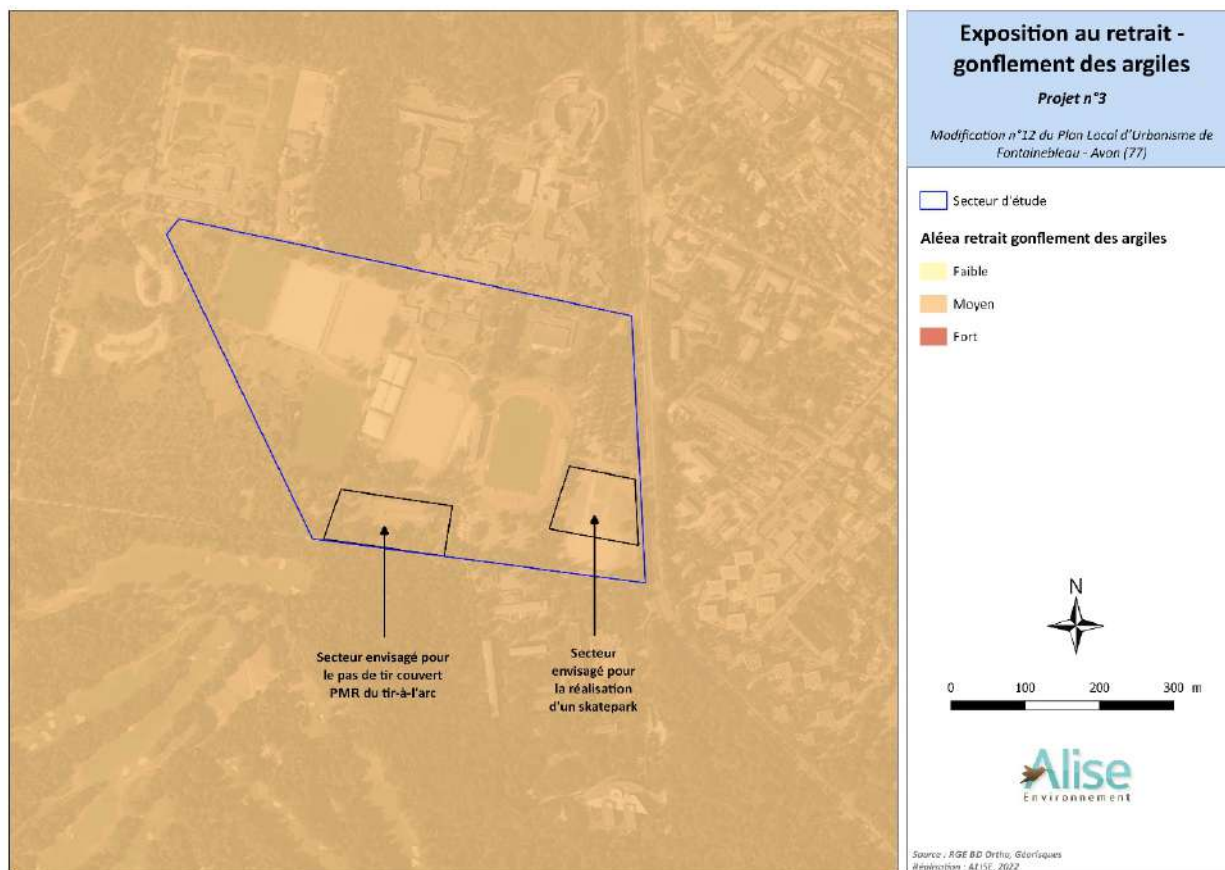


**Photographie 3 : Perception sur le secteur du skatepark**

### 4.3.7 - RISQUES NATURELS – MOUVEMENTS DE TERRAIN

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

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



**Figure 20 : Aléa retrait gonflement des argiles – Projet n°3**

Source : RGE BD Ortho, Géorisques

#### 4.3.8 - RISQUES NATURELS – INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES

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

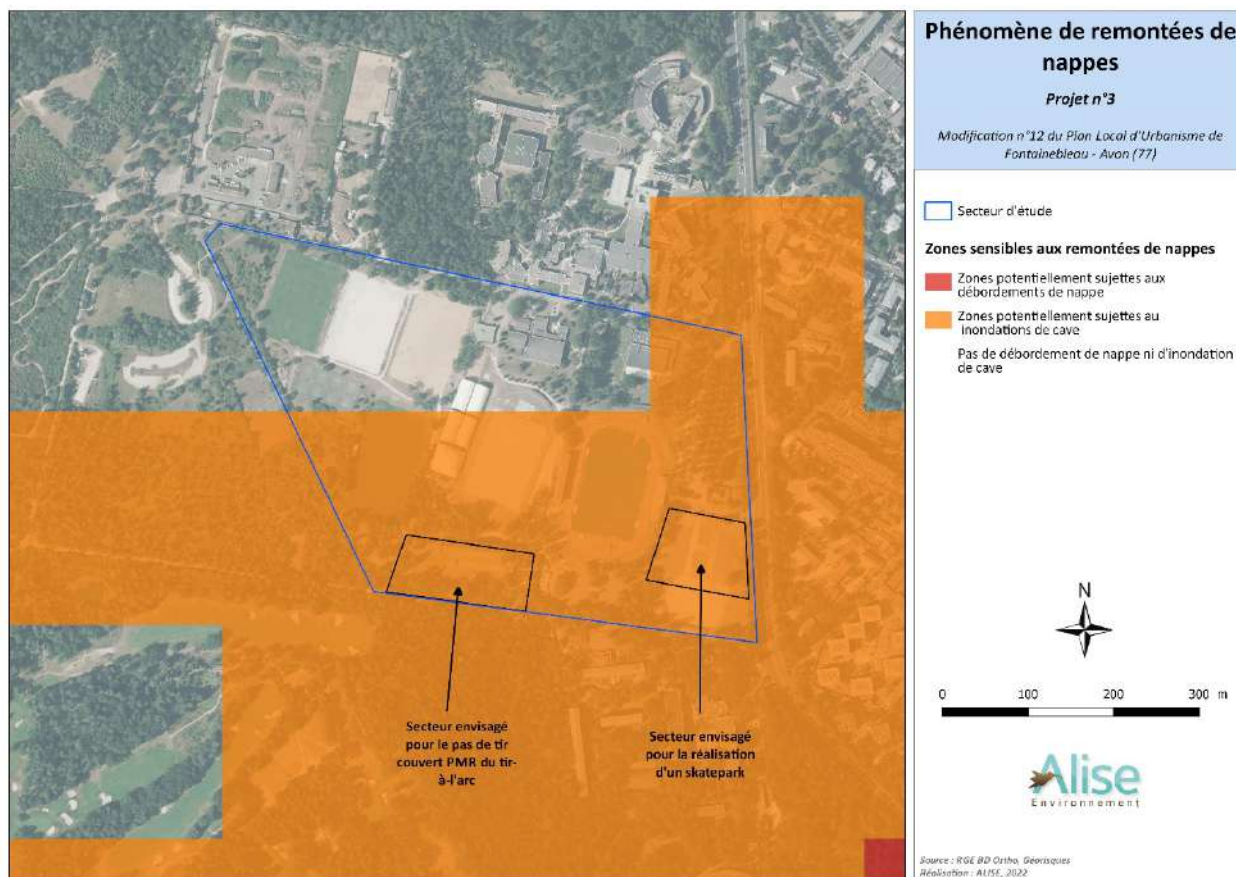


Figure 21 : Phénomène de remontées de nappes – Projet n°3

Source : RGE BD Ortho, Géorisques

#### 4.3.9 - TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

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

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

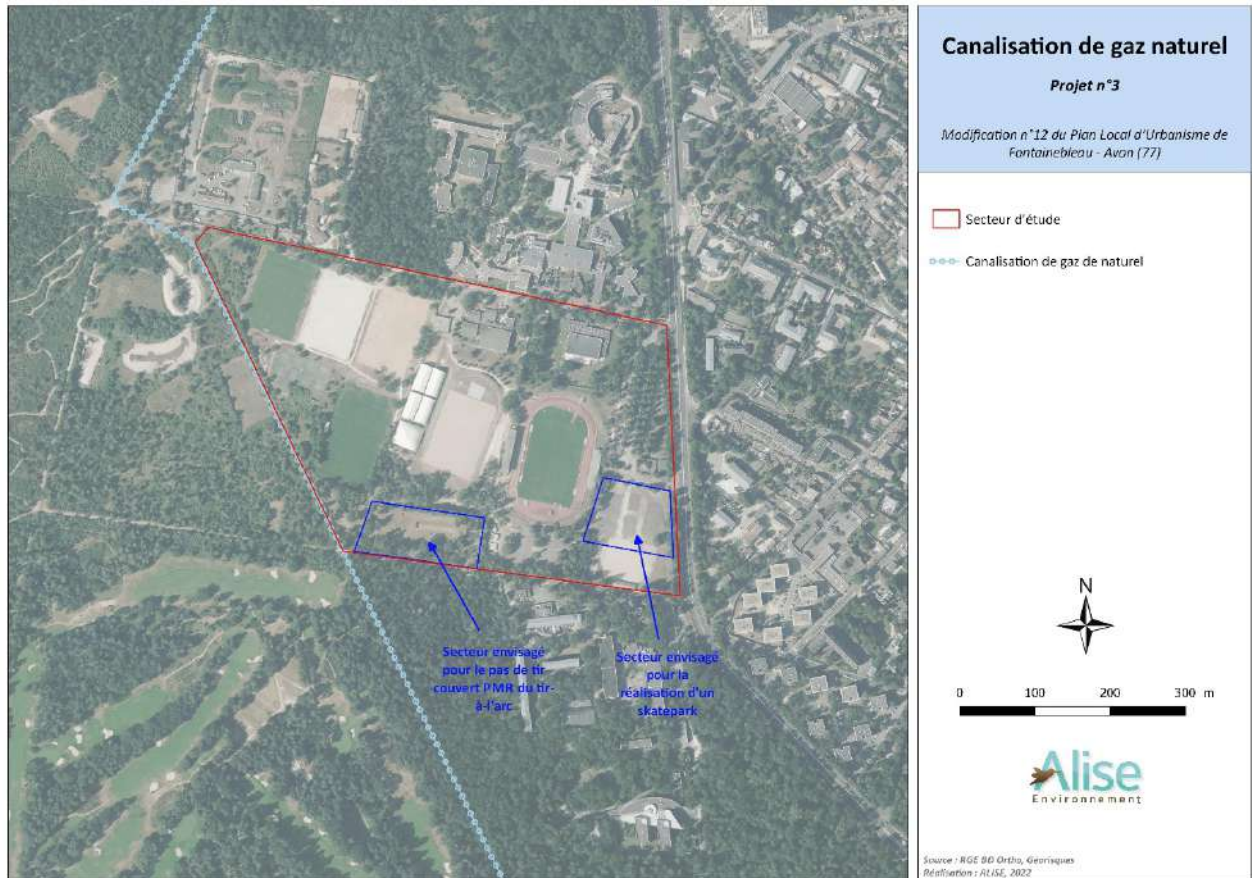


Figure 22 : Canalisation de transport de gaz naturel – Projet n°3

Source : RGE BD Ortho, Géorisques



## 5 - DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LA MODIFICATION EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-après liste les incidences potentielles brutes de la modification n°12 ainsi que les incidences résiduelles après mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement prévues.

**Tableau 2 : Légende du tableau des incidences**

Niveau d'incidences	Incidences négatives	Incidences positives
Nul		
Faible		
Modéré		
Fort		

## 5.1 - ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES SUR LA ZONE N°1

Tableau 3 : Analyse des incidences du projet n°1

	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Nuisances sonores</b>	Le secteur d'accueil de la future résidence étudiante se situe en dehors des zones de bruit en provenance de la RD 606. Néanmoins, cette dernière sera relativement proche de la zone affectée par le bruit (environ 20 m).	Faible à modéré	⇒ Aucune prescription d'isolement acoustique n'est édictée dans les zones situées en dehors des secteurs affectés par le bruit.	Faible à modéré
<b>Patrimoine naturel</b>	Aucune protection n'est localisée sur la zone d'étude. Le site inscrit « Quartiers anciens » jouxte la zone d'étude, au sud. La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC, de la ZPS et de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ». S'agissant d'un secteur déjà urbanisé et qui n'a pas été repéré comme milieu sensible protégé ou comme corridors écologiques par le PLU ou le SRCE, les incidences de la présente modification sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques sont faibles.	Faible à modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année (description en partie Natura 2000)</li> <li>⇒ Limitation de la pollution en phase chantier</li> <li>⇒ Mise en place de passages à faune</li> </ul>	Faible
<b>Risques naturels – mouvements de terrain</b>	La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU ne fait pas mention de cet aléa. Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions.	Modéré	⇒ L'introduction en hypercentre de l'obligation de réalisation de 50% des places en surface dans un matériau perméable vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les nouvelles constructions devront, quant à elle, gérer leurs	Modéré

	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
	L'imperméabilisation de la zone conduira à la gestion des eaux pluviales induites.		eaux pluviales à la parcelle comme cela est actuellement prévu par l'article 4 du règlement.	
<b>Patrimoine culturel</b>	<p>La zone d'étude est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau. Cependant, la zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 associée à ce monument historique.</p> <p>Le site est localisé dans le SPR de Fontainebleau-Avon qui ne dispose pas pour le moment d'un outil de gestion règlementaire. Tous les projets de constructions sont soumis à l'avis conforme de l'ABF. Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR.</p> <p>L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.</p>	Modéré	<p>⇒ Le règlement du PLU rappelle l'article suivant : « R.111-21 du Code l'urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> »</p> <p>⇒ De plus, le règlement du PLU prévoit notamment que, en zone UDv, « <i>les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Il est également spécifié que « les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat.</i> »</p>	Faible
<b>Paysage</b>	Le projet ne bouleversera pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.	Faible	⇒ Pour assurer une meilleure intégration du futur projet dans l'environnement urbain existant et dans l'épannelage traditionnel de la Ville, les hauteurs maximales (maximale et de façade)	

	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
			<p>autorisées sont abaissées de 3m par rapport à la règle initiale. 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.</p> <p>⇒ L'article 7 relatif aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifié 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.</p>	Positif

## 5.2 - ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES SUR LA ZONE N°2

Tableau 4 : Analyse des incidences du projet n°2

	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Qualité de l'air &amp; Energie</b>	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.	Faible	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible
<b>Patrimoine naturel</b>	Aucune protection n'est localisée sur la zone d'étude. Une partie de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau » est localisée à la limite de la zone d'étude n°2. La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ». S'agissant d'un secteur déjà urbanisé et qui n'a pas été repéré comme milieu sensible protégé ou comme corridors écologiques par le PLU ou le SRCE, les incidences de la présente modification sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques sont faibles.	Faible à modéré	⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année (description en partie Natura 2000) ⇒ Limitation de la pollution en phase chantier ⇒ Mise en place de passages à faune	Faible

	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Paysage</b>	<p>Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.</p> <p>Les incidences sur les paysages restent donc limitées et ambitionnent plutôt une amélioration. En effet, actuellement, la végétation est principalement composée de résineux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée.</p>	Faible à modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : recul des bâtiments de 10m par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives...</li> <li>⇒ Bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.</li> <li>⇒ 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 ;</li> <li>⇒ Obligation d'avoir une clôture doublée d'une haie vive pour la partie en front de rue.</li> <li>⇒ L'article 7 relatif aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifié 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.</li> </ul>	Positif

	<b>Incidences directes et indirectes</b>	<b>Niveau d'incidence</b>	<b>Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement</b>	<b>Impact résiduel</b>
<b>Risques naturels – Mouvements de terrain</b>	La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU ne fait pas mention de cet aléa. Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions.	Modéré	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Modéré
<b>Risques naturels - Inondations</b>	La zone d'étude est localisée au sein d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes. Les données sont issues de Géorisques, qui précise que cette analyse apporte des indications sur des tendances mais ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation. Pour ce faire, des études ponctuelles détaillées doivent être menées.	Faible à modéré	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible à modéré

### 5.3 - ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES SUR LA ZONE N°3

Tableau 5 : Analyse des incidences du projet n°3

	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Qualité de l'air &amp; Energie</b>	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle. En effet, le stade Mahut est particulièrement bien desservi par les transports en commun.	Faible	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible
<b>Nuisances sonores</b>	La zone d'étude est affectée en partie par les nuisances sonores en provenance de la RD 607. Cette voie, classée voie bruyante de catégorie 2, induit une largeur affectée par le bruit de 250 mètres. Les constructions doivent donc prendre en compte cette donnée. Le secteur du projet de skatepark est entièrement affecté par les nuisances sonores en provenance de cette infrastructure. Le secteur de pas de tir couvert n'est, quant à lui, pas concerné par les nuisances sonores se situe à proximité immédiate.	Faible à modéré	⇒ La présence de la végétation aux abords du site atténue largement le bruit de la route départementale. La présente modification ne porte pas atteinte à la présence de cette végétation, d'autant que le site est actuellement soumis aux dispositions de la Loi Barnier et qu'il est donc inconstructible dans une bande de 75m autour de la RD.	Faible
<b>Transports de matières dangereuses</b>	La canalisation de gaz traversant la commune de Fontainebleau passe à quelques mètres de la zone de projet de pas de tir couvert, le long de la route de la Faisanderie. Néanmoins, selon les données de Géorisques, la zone d'étude est en dehors de la servitude associée à cette canalisation, qui concerne uniquement la voie routière.	Faible à modéré	⇒ Le bâtiment projeté pour le projet de pas de tir couvert PMR du tir à l'arc s'implantera à environ 160 m de la canalisation de gaz naturel, en dehors de toute servitude.	Faible



	<b>Incidences directes et indirectes</b>	<b>Niveau d'incidence</b>	<b>Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement</b>	<b>Impact résiduel</b>
<b>Trame verte et bleue</b>	La zone d'étude est identifiée en partie en tant que réservoir de biodiversité, sur sa partie ouest. Le projet de pas de tir à l'arc couvert est également situé en partie au sein du réservoir de biodiversité. La zone de projet de skatepark, quant à elle, n'est pas recensée comme réservoir de biodiversité et ne recense aucun corridor.	Faible	⇒ Les mesures relatives à la protection du patrimoine naturel permettront également de limiter les risques d'impact sur le réservoir de biodiversité.	Faible
<b>Patrimoine naturel</b>	La zone d'étude est localisée au sein des périmètres de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau », et de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes ». Elle est également concernée à son extrémité nord-ouest par la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau ». Le projet de pas de tir couvert est limitrophe de ces sites Natura. Le projet de skatepark est localisé à environ 70 m des limites de ces sites. Le site inscrit « Quartiers anciens », est situé à une soixantaine de mètres du secteur du stade. Classé en zone Nb, le secteur du stade P. Mahut est un site déjà largement artificialisé dédié aux sports et aux loisirs. Le secteur est bordé mais non couvert par le site NATURA 2000.	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Emprise au sol inchangée</li> <li>⇒ Installations de nouveaux équipements sur des portions déjà artificialisées du site.</li> <li>⇒ Désimperméabilisation du secteur</li> <li>⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année (description en partie Natura 2000)</li> <li>⇒ Limitation de la pollution en phase chantier</li> <li>⇒ Mise en place de passages à faune</li> </ul>	Faible à modéré
<b>Patrimoine culturel</b>	Les constructions nouvelles peuvent impacter le paysage si elles ne font pas l'objet d'efforts d'intégration. Le secteur du stade est localisé en partie au sein des zones de protection liées aux	Fort à modéré	⇒ Le projet proposé sera soumis à l'avis de l'ABF et de l'inspection des sites qui veilleront à assurer la compatibilité des propositions avec le maintien de la qualité du patrimoine.	Faible à modéré

	<b>Incidences directes et indirectes</b>	<b>Niveau d'incidence</b>	<b>Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement</b>	<b>Impact résiduel</b>
	<p>servitude des MH de la « Maison Pierrotet » et de l'« Hôtel de Pompadour ».</p> <p>Le projet de skatepark est localisé en totalité au sein de zone de protection liée à la servitude du monument historique de la « Maison Pierrotet ». Une légère partie de la zone d'étude, au nord-ouest, est concernée par la servitude de protection du MH de l'« Hôtel de Pompadour ».</p> <p>Le projet de pas de tir couvert n'est pas localisé au sein de ces zones de protection. Néanmoins, se situant à proximité immédiate de celles-ci, une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère du projet.</p> <p>Par ailleurs, les sites ne sont pas concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.</p> <p>L'intégration paysagère devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.</p>		<p>⇒ L'insertion architecturale et paysagère du futur bâtiment de tir à l'arc et de son environnement se fera en lien étroit avec l'ABF et l'inspection des sites.</p>	
<b>Paysage</b>	<p>Le secteur du stade était déjà constructible mais uniquement pour des extensions ou des installations de plein air. La modification aujourd'hui vise à permettre les constructions nouvelles, c'est-à-dire les installations closes et couvertes qui ne seraient pas en extension.</p> <p>Aucune des autres règles du secteur n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés.</p>	<b>Modéré</b>	<p>⇒ Aucune des autres règles du secteur Nb n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés.</p> <p>⇒ Les projets aujourd'hui prévus se situent sur des espaces déjà artificialisés.</p> <p>⇒ Chacun des projets qui sera proposé sur ce site sera soumis à l'avis de l'inspection des sites qui veillera à la qualité des propositions et à leur insertion dans le site.</p>	<b>Faible</b>

	<b>Incidences directes et indirectes</b>	<b>Niveau d'incidence</b>	<b>Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement</b>	<b>Impact résiduel</b>
	<p>L'incidence de la modification est minime puisque les garde-fous mis en place lors de l'écriture du PLU pour garantir la qualité et l'insertion des projets dans le site au regard de ces spécificités sont maintenus.</p> <p>La possibilité de réaliser de nouvelles constructions répond à une nécessaire adaptation du pôle sportif et de loisirs aux nouveaux besoins des habitants et à l'accroissement de la population tandis qu'il n'est pas toujours possible, ni souhaitable pour l'insertion des constructions dans le paysage, de procéder à des extensions de l'existant (difficulté d'accroche, vieillissement des infrastructures existantes, conservation des végétaux présents ...)</p> <p>La modification réglementaire vise donc à permettre une plus grande souplesse dans la gestion du site et l'intégration des constructions. Les projets aujourd'hui prévus se situent sur des espaces déjà artificialisés (anciens terrains) et si des espaces devaient être artificialisés, d'autres seront désimperméabilisés. Enfin, chacun des projets qui sera proposé sur ce site sera soumis à l'avis de l'inspection des sites qui veillera à la qualité des propositions et à leur insertion dans le site.</p>			

	<b>Incidences directes et indirectes</b>	<b>Niveau d'incidence</b>	<b>Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement</b>	<b>Impact résiduel</b>
<b>Risques naturels – Mouvements de terrain</b>	<p>La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles.</p> <p>Le règlement du PLU ne fait pas mention de cet aléa. Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions.</p>	Modéré	⇒ La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires aucune mesure n'est mise en place.	Modéré
<b>Risques naturels - Inondations</b>	<p>La zone d'étude semble concernée en partie par un risque inondation par remontées de nappes. En effet, les projets sont localisés au sein d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.</p> <p>Les données sont issues de Géorisques, qui précise que cette analyse apporte des indications sur des tendances mais ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation. Pour ce faire, des études ponctuelles détaillées doivent être menées.</p>	Faible à modéré	⇒ La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires aucune mesure n'est mise en place.	Faible à modéré

## 5.4 - INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION N°12 DU PLU SUR LE PATRIMOINE NATUREL & LES SITES NATURA 2000

### 5.4.1 - RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

De très nombreux zonages de protection et d'inventaire sont recensés sur ou à très forte proximité des zones de projets. Ils sont synthétisés dans le tableau suivant.

**Tableau 6 : Zones de protection sur et à proximité des zones de projets**

Type de zonage	Identifiant	Nom
Réserve de Biosphère	FR6300010	Fontainebleau & Gâtinais (zone centrale)
	FR6400010	Fontainebleau & Gâtinais (zone tampon)
	FR6500010	Fontainebleau & Gâtinais (zone de transition)
ZICO	-	Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes
ZNIEFF de Type I	110001222	Massif de Fontainebleau
ZPS	FR1110795	Massif de Fontainebleau
ZSC	FR1110795	Massif de Fontainebleau

### 5.4.2 - PRESENTATION DES SITES

#### 5.4.2.1 ZNIEFF de Type I « Massif de Fontainebleau »

Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature.

Situé à une soixantaine de kilomètres au sud de Paris, le massif de Fontainebleau s'étend, aux confins du Gâtinais et de la Brie, entre les vallées de la Seine, du Loing et de l'Ecole, sur les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.

Malgré un dénivelé modeste de 104 mètres, le relief de la forêt est varié et parfois spectaculaire. Ce relief, se présente sous la forme d'alignements de buttes gréseuses alternant avec les vallées sèches ou plaines lorsqu'elles sont plus étendues. Les pentes sont presque toujours courtes et relativement abruptes. Elles sont souvent couvertes de "chaos" de grès. La partie septentrionale de la forêt se compose d'une succession des terrasses fluviales de la Seine qui constitue de vastes zones plates dont le paysage diffère sensiblement des ambiances du reste du massif.

Qualifiée de "carrefour biogéographique" la forêt de Fontainebleau possède des conditions de sols, d'humidité et d'expositions très variées. Cette singularité permet la présence de groupements végétaux et animaux d'affinités diverses (atlantique, méditerranéenne, continentale et sub-montagnarde), dont la combinaison est rare en forêt de plaine.

A ce titre, la forêt est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup de ces espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire géographique. Le massif est aussi célèbre pour sa diversité paysagère ; platières gréseuses, chaos de grès, landes, pelouses calcaires et sablo-calcaires, chênaies pubescentes, hêtraies... Cette mosaïque

de milieux fut immortalisée par les peintres naturalistes de Barbizon. Victime de son succès et de la proximité de l'agglomération parisienne, une pression touristique importante ainsi que des activités de loisirs (chasse, cyclotourisme, escalade...) s'exercent aujourd'hui sur le massif...

L'intérêt paysager, géomorphologique et écologique du site repose essentiellement sur les platières et les chaos gréseux ainsi que sur la diversité des substrats géologiques (plateaux calcaires, colluvions sablo-calcaires, sables, grès...)

**Habitats déterminants** : Hêtraies sur calcaire (CB: 41.16), Chênaies-charmaies (CB: 41.2), Dalles rocheuses (CB: 62.3), Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides (CB: 34.32), Communautés d'herbes naines des substrats humides (CB: 22.3233), Forêts mixtes de pentes et ravins (CB: 41.4), Chênaies acidiphiles (CB: 41.5), Bois de Chênes pédonculés et de Bouleaux (CB: 41.51), Chênaies thermophiles et supra-méditerranéennes (CB: 41.7), Végétation à *Cladium mariscus* (CB: 53.3), Bordures à *Calamagrostis* des eaux courantes (CB: 53.4), Bas-marais à *Carex dioica*, *C. pulcaris*, *C. flava* (CB: 54.25), Bas-marais à hautes herbes (CB: 54.12), Roselières basses (CB: 53.14), Roselières (CB: 53.1), Prairies de fauche de basse altitude (CB: 38.2), Tourbières hautes à peu près naturelles (CB: 51.1), Prairies à Molinie et communautés associées (CB: 37.31), Bois d'Aulnes marécageux méso-eutrophes (CB: 44.911), Pelouses atlantiques à Nard raide et groupements apparentés (CB: 35.1), Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles (CB: 34.4), Prairies calcaires subatlantiques très sèches (CB: 34.33), Prairies calcaires subatlantiques très sèches (CB: 34.32), Végétation des falaises continentales siliceuses (CB: 62.2), Pelouses des sables calcaires (CB: 34.12), Fruticées médio-européennes à Prunelliers et Troènes (CB: 31.81211), Landes atlantiques à *Erica* et *Ulex* (CB: 31.23), Prairies calcaires subatlantiques très sèches (CB: 34.33), Végétation immergée des rivières (CB: 24.4)

**Habitats autres** : Eaux oligotrophes pauvres en calcaire (CB: 22.11), Grottes (CB: 65), Pelouses siliceuses des dunes intérieures (CB: 64.12), Dunes sableuses continentales (CB: 64), Falaises continentales et rochers exposés (CB: 62), Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles (CB: 34.4), Pelouses pérennes denses et steppes médio-européennes (CB: 34.3), Pelouses pionnières médio-européennes (CB: 34.1), Fourrés (CB: 31.8), Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens (CB: 44.3), Forêts mixtes (CB: 43), Hêtraies neutrophiles (CB: 41.13), Hêtraies atlantiques acidiphiles (CB: 41.12), Lisières humides à grandes herbes (CB: 37.7), Pelouses siliceuses ouvertes médio-européennes (CB: 35.2), Pelouses steppiques sub-continentales (CB: 34.31), Fruticées à *Genévriers* communs (CB: 31.88), Landes humides atlantiques septentrionales (CB: 31.11), Communautés amphibies pérennes septentrionales (CB:22.31), Carrières (CB:86.41), Forêts (CB: 4), Villes, villages et sites industriels (CB: 86)

**Espèces déterminantes** :

- Amphibiens : *Bombina variegata*, *Bufo calamita*, *Hyla arborea*, *Triturus marmoratus*, ...
- Oiseaux : *Accipiter gentilis*, *Caprimulgus europaeus*, *Ficedula hypoleuca*, *Lanius excubitor*, *Pernis apivorus*, *Scolopax rusticola*, ...
- Orthoptères : *Chorthippus albomarginatus*, *Decticus verrucivorus*, *Euchorthippus elegantulus*, ...
- Phanérogames : *Anthericum ramosum*, *Hypericum montanum*, *Lathyrus niger*, *Littorella uniflora*, *Ononis pusilla*, ...

#### 5.4.2.2 ZPS, ZSC & ZICO « Massifs de Fontainebleau »

Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire. Le massif est célèbre

pour les platières gréseuses, les chaos de grès, les landes, les pelouses calcaires et sablo-calcaires, les chênaies pubescentes, les hêtraies.

L'intérêt paysager, géomorphologique et écologique du site repose essentiellement sur les platières et les chaos gréseux ainsi que sur la diversité des substrats géologiques (plateaux calcaires, colluvions sablo-calcaires, sables, grès...)

**Parmi les espèces animales identifiées sur le site, 11 sont d'intérêt communautaire au titre de la Directive « Habitats » Natura 2000 :** 1324 - *Myotis myotis*, 1381 - *Dicranum viride*, 6199 *Euplagia quadripunctaria*, 1831 - *Luronium natans*, 1079 - *Limoniscus violaceus*, 1083 - *Lucanus cervus*, 1084 - *Osmoderma eremita*, 1088 - *Cerambyx cerdo*, 1166 - *Triturus cristatus*, 1307 - *Myotis blythii*, 1323 - *Myotis bechsteinii*

**En termes d'habitats, le FSD en mentionne 25 comme étant d'intérêt communautaire, dont 6 prioritaires :** 2330 - Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis*, 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*), 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*, 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp, 3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition, 3160 - Lacs et mares dystrophes naturels, 4010 - Landes humides atlantiques septentrionales à *Erica tetralix*, 4030 - Landes sèches européennes, 5130 - Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires, 6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'*Alyso-Sedion albi*, 6120 - Pelouses calcaires de sables xériques, 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*) (\* sites d'orchidées remarquables), 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*), 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin, 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 7210 Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion *davallianae*, 7230 - Tourbières basses alcalines, 8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique, 8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*, 91D0 - Tourbières boisées, 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*), 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*, 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » cadre la gestion à mener afin de tenir compte de la valeur patrimoniale des milieux en tant qu'habitats naturels mais également en tant qu'habitats d'espèces.

Les efforts de conservation sont prioritaires selon le classement suivant :

- ⇒ **Priorité n°1 : milieux ouverts à semi-ouverts secs** : il convient de garantir aux diverses espèces les dispositions nécessaires au maintien voire à l'augmentation des populations.
- ⇒ **Priorité n°2 : milieux humides** : tous ces milieux doivent être maintenus en eau, l'atterrissement doit y être maîtrisé et la structure végétale avoisinante hétérogène.
- ⇒ **Priorité n°3 : milieux forestiers** : l'objectif est de tendre vers 1% de la surface boisée classée en îlots de vieillissement et tendre vers une moyenne de 1 arbre creux et 1 arbre à cavité par hectare.

### 5.4.2.3 Réserve de Biosphère « Fontainebleau & Gâtinais »

Située à 60 kilomètres au sud de Paris, la Réserve de biosphère comprend trois grands ensembles : une grande moitié ouest à dominante agricole, l'emblématique forêt de Fontainebleau au centre, et le Val de Seine à l'est. La forêt et le patrimoine culturel remarquable de la région, dont le Château de Fontainebleau, patrimoine mondial de l'Unesco, attirent chaque année des millions de visiteurs.

Le territoire recèle une grande biodiversité (environ 5 000 espèces végétales et 6 600 espèces animales connues) et des habitats diversifiés : landes humides, prairies calcaires, forêts de ravins, tourbières, boisements anciens et hêtraies, platières de grès typiques... liés à la diversité des sols et à la situation géographique du territoire et ses diverses influences climatiques.

Les paysages ont été façonnés par les activités humaines, comme la sylviculture, l'agriculture et l'extraction de ressources minérales. D'autres activités, comme le tourisme, les sports de nature, la chasse et la pêche font de cette Réserve de biosphère un lieu d'échanges intenses entre les hommes et la nature.

L'urbanisation et les activités humaines sont importantes le long des vallées (Seine, Essonne et Loing) et des axes de communication fortement développés. Les espaces naturels et les tarifs encore peu élevés du foncier en font un territoire attractif et la population augmente sensiblement, tout comme la fréquentation touristique. Située sur un axe routier majeur, la Réserve de biosphère est un des territoires d'approvisionnement en eau potable de la capitale. Différents types d'espaces protégés classés forment la zone centrale de la Réserve de biosphère, représentant 22,7% de son territoire.

### 5.4.3 - ANALYSE DES EFFETS PROBABLES

#### 5.4.3.1 Effets sur le patrimoine naturel et les protections patrimoniales

##### 5.4.3.1.1 Impact sur les inventaires patrimoniaux – ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau »

D'après les données de la DREAL Ile-de-France, les zones de projet sont localisées sur ou à proximité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I : « Massif de Fontainebleau ». Cette zone présente un intérêt particulier tant au niveau de la flore avec la présence d'espèces remarquables, rares et protégées, que de la faune avec notamment la présence de nombreuses espèces d'oiseaux.

Les effets concernent principalement la phase travaux. Néanmoins, ceux-ci seront limités dans le temps et dans l'espace. En effet, 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.

Les engins de chantier devront respecter des itinéraires de déplacement dans la zone d'aménagement afin de circuler en dehors de tout zone sensible.

Les zones de projet n°1 et 2 ne sont pas concernées par la présence de la ZNIEFF « Massif de Fontainebleau ».

**L'impact sur la ZNIEFF de Type I « Massif de Fontainebleau » sera donc direct, temporaire, négatif. Ces impacts seront considérés comme négligeables compte tenu de l'emprise des travaux.**

##### 5.4.3.1.2 Impact sur les sites Natura 2000 & la ZICO

Selon la DRIEAT, les zones de projets sont situées à proximité immédiate de la ZPS, ZSC et de la ZICO « Massif de Fontainebleau ».

#### 5.4.3.2 Effets sur la Trame Verte et Bleue



D'après les données du SRCE d'Ile de France, seule la zone d'étude n°3 est identifiée en partie en tant que réservoir de biodiversité.

Les effets concernent principalement la phase travaux. En effet, la présence des différents engins de chantier ainsi que le bruit occasionné pourraient donc entraîner une gêne directe pour les espèces qui fréquentent ce réservoir.

Cependant, les travaux seront limités dans le temps et dans l'espace. En effet, la zone de projet n°3 ne concerne qu'une infime partie du réservoir de biodiversité (<0,01%). Les espèces pourront donc utiliser les espaces avoisinants aux zones de travaux.

Par ailleurs, le projet prévoit le maintien des alignements d'arbres et de la végétation existante. L'impact est donc faible.

**L'impact sur les réservoirs de biodiversité sera donc direct, temporaire, négatif et négligeable.**

### 5.4.3.3 Conclusion

Les zones de projet étudiées dans la présente modification sont principalement des secteurs déjà urbanisés.

Classé en zone Nb, le secteur du stade P. Mahut est un site déjà largement artificialisé dédié aux sports et aux loisirs. Le secteur est bordé mais non couvert par les sites NATURA 2000. Il est cependant couvert par la ZICO.

Si le projet de modification permet la construction de nouveaux équipements tandis que seules les extensions étaient permises auparavant, l'emprise au sol, qui vise à maintenir le caractère naturel, aéré et végétalisé du site reste quant à elle inchangée.

Les collectivités souhaitent principalement installer de nouveaux équipements sur des portions déjà artificialisées du site. Elles souhaitent également désimperméabiliser certains secteurs pour qu'ils retrouvent leur naturalité. Il n'y aura donc pas d'incidences sur les sites naturels attenants (NATURA 2000) et les végétaux présents sur le site seront maintenus permettant ainsi de ne pas bouleverser le fonctionnement de la ZICO.

Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

## 5.4.4 - MESURES

### Adaptation de la période des travaux sur l'année

**Type de mesure** : Mesure de réduction

**Impact potentiel identifié** : Risque d'impact sur le milieu naturel

**Objectif de la mesure** : Limiter les impacts sur les espèces susceptibles d'exploiter les sites

**Description de la mesure** : La réalisation des travaux à partir de la fin d'été jusqu'en hiver, voire à partir de la fin d'automne jusqu'en hiver pour les chiroptères, permettra de limiter les impacts sur les espèces pouvant exploiter le site. En dehors de ces périodes, les travaux les plus impactants risqueraient en effet de les perturber et pourraient entraîner des destructions d'individus ou de nids, en cas de présence.

Les travaux de débroussaillage ou encore d'installation de la base vie pourront être effectués entre août et février inclus. Les travaux les plus impactants seront ainsi menés hors période de reproduction pour limiter le risque de dérangement des chiroptères, de l'avifaune et du reste de la faune terrestre.

Les travaux plus légers pourront quant à eux être réalisés en continuité sans contrainte temporelle.

**Calendrier** : Phase chantier

### Limitation de la pollution en phase chantier

**Type de mesure** : Mesure de réduction

**Impact potentiel identifié** : Risque d'accident pouvant engendrer une ou des pollutions au niveau du chantier et avoir un impact non négligeable sur les habitats naturels et les espèces floristiques et faunistiques

**Objectif de la mesure** : Limiter la pollution en phase chantier

**Description de la mesure** : Dans le cadre de la phase chantier, un système de management environnemental (Plan d'Assurance Environnement) sera mis en place dans l'objectif de maîtriser et réduire les impacts liés aux opérations de chantier. Pour cela, plusieurs mesures sont mises en place :

- ✓ Une personne habilitée sera présente lors du chantier afin de vérifier que les opérations de chantier seront menées dans le respect des bonnes pratiques environnementales et que les préconisations émises dans le cadre de la présente étude seront respectées ;
- ✓ Afin d'éviter le rejet accidentel de polluants dans les nappes et les cours d'eau, un entretien mécanique et hydraulique régulier des engins sera réalisé pour prévenir le risque de fuites ;
- ✓ Préconisation d'engin à double coques pour les réservoirs d'huile et de carburant ;
- ✓ Programmer les rinçages des bétonnières dans un espace dédié avec un système de récupération des eaux de rinçages ;
- ✓ Mettre à disposition des kits anti-pollution sur le site pour limiter les écoulements de fluides polluants dans les eaux superficielles et souterraines (tels que des tissus absorbants ou des barrages flottants) ;
- ✓ Mettre en place une aire de stockage pour les engins de chantier, le ravitaillement en carburant ainsi que pour tous les autres fluides susceptibles de contaminer les eaux superficielles et souterraines ;
- ✓ Mettre en place des blocs sanitaires autonomes ;
- ✓ Établir le plan de gestion des déchets de chantier.

**Calendrier** : Phase chantier

### Mise en place de passages à faune

**Type de mesure** : Mesure de réduction

**Impact potentiel identifié** : Risque d'impact sur la faune terrestre

**Objectif de la mesure** : Permettre le déplacement de la faune terrestre

**Description de la mesure** : Les projet prévoient la fermeture des sites par la mise en place d'une clôture. Cette fermeture crée une limite physique au déplacement des espèces, notamment pour les projets du stade Mahut.

Afin de permettre aux mammifères terrestres, notamment à la petite faune, de traverser les sites, des passages à faune pourront être installés tous les 50 m au niveau des clôtures qui délimitent les sites. Cette mesure permettra le déplacement de la faune terrestre (hors grands mammifères).

**Calendrier** : Phase chantier

## 6 - SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET D'ACCOMPAGNEMENT

THEMATIQUE	MESURES D'ÉVITEMENT	MESURES DE RÉDUCTION
<i>Qualité de l'air et énergie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les dispositions visant à sauvegarder le commerce en cœur de ville participent au maintien d'une offre commerciale de proximité qui limite par conséquent les déplacements motorisés individuels pour de nombreux habitants.</li> <li>⇒ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le renforcement de la trame de circulations douces pour assurer les connexions avec le tissu existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique (RE2020) et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie. En particulier, la résidence étudiante de la rue du rocher/rue des archives vise l'exemplarité en matière environnementale et énergétique.</li> </ul>
<i>Milieu naturel</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Emprise au sol inchangée (n°3)</li> <li>⇒ Installations de nouveaux équipements sur des portions déjà artificialisées pour le projet de skatepark. Le site de pas de tir à l'arc couvert n'est, quant à lui, pas artificialisé ni imperméabilisé aujourd'hui. Il est cependant en matériau stabilisé perméable et déjà utilisé pour les voies d'accès véhicules. (n°3)</li> <li>⇒ Désimperméabilisation d'une partie du secteur skate park (n°3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année.</li> <li>⇒ Limitation de la pollution en phase chantier.</li> <li>⇒ Mise en place de passages à faune.</li> </ul>
<i>Nuisances sonores</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les activités prévues sur le stade Mahut ne sont pas génératrices de nuisances sonores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La présence de la végétation aux abords du projet n°3 atténue potentiellement le bruit de la route départementale.</li> </ul>
<i>Risque mouvement de terrain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions.</li> </ul>	-
<i>Transport de matières dangereuses</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le bâtiment projeté pour le projet de tir à l'arc s'implantera à environ 160 m de la canalisation de gaz naturel, en dehors de toute servitude. (n°3)</li> </ul>	
<i>Patrimoine culturel</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le règlement du PLU rappelle l'article suivant : « R.111-21 du Code l'urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ L'insertion architecturale et paysagère des différents projets se fera en lien étroit avec l'ABF et l'inspectrice des sites. (n°3)</li> </ul>

THEMATIQUE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION
	<p><i>extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</i></p> <p>⇒ De plus, le règlement du PLU prévoit notamment que, en zone UDv, « <i>les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. »</i> Il est également spécifié que « <i>les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat. »</i></p>	
<p><i>Paysage</i></p>	<p>⇒ Accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : recul des bâtiments de 10m par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives... (n°2)</p> <p>⇒ Bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut (n°2)</p> <p>⇒ 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 ;</p> <p>⇒ Obligation d'avoir une clôture doublée d'une haie vive pour la partie en front de rue.</p> <p>⇒ Pour assurer une meilleure intégration des projets dans l'environnement urbain existant et dans l'épannelage traditionnel de la Ville, les hauteurs</p>	<p>⇒ Chacun des projets qui sera proposé sur le site du stade Mahut sera soumis à l'avis de l'inspection des sites qui veillera à la qualité des propositions et à leur insertion dans le site.</p>

THEMATIQUE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION
	<p>maximales (maximale et de façade) du secteur UDC autorisées sont abaissées de 3m par rapport à la règle initiale. 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. (n°1)</p> <p>⇒ L'article 7 relatif aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifié 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. (n°1 et n°2)</p> <p>⇒ Aucune des autres règles du secteur Nb n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol (15 % maximum), la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés (n°3)</p> <p>⇒ Les projets aujourd'hui prévus se situent sur des espaces déjà artificialisés (n°3)</p>	

## 7 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES

### ⇒ **Projet de résidences universitaires**

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

L'offre de logements étudiants est aujourd'hui le second critère d'attractivité après le type de formation, en fonction duquel se décident les familles. Or même les établissements existants, dotés en internats, ne peuvent pas loger tous leurs élèves. C'est le cas des lycées François 1er 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 les deux projets de résidences envisagés à travers la modification du PLU sont nécessaires pour l'offre de logements estudiantins dont la commune souhaite se doter.

### ⇒ **Projet de skatepark**

Le projet de skatepark est localisé au sein du Stade Mahut, site regroupant tous les équipements sportifs et de loisirs de la commune. L'implantation sur ce secteur résulte donc d'un choix logique de densification d'un site existant évitant ainsi toute autre consommation dans un autre secteur. L'objectif étant également de limiter les déplacements, en proposant l'ensemble des activités au même endroit. Le besoin de renforcement de l'offre sportive se justifie également par les perspectives d'évolution de la population estudiantine sur le territoire.

### ⇒ **Projet d'aménagement de l'ensemble du site de tir à l'arc**

***Le pas de tir à l'arc couvert est le seul projet avancé permettant de définir relativement précisément ses caractéristiques.***

La communauté d'agglomération souhaite favoriser l'accès à la pratique sportive autonome et inclusive des personnes en situation de handicap en aménageant les espaces à cette fin. Le club de tir à l'arc accueillant régulièrement ce public, le site a été priorisé afin d'être totalement adapté, tout en veillant à préserver l'aspect forestier naturel (Forêt de Fontainebleau) de cet espace.

Les équipements existants pour la pratique du tir à l'arc sont les suivants :

- Une aire de stationnement perméable pour les membres du club,
- Un chalet en bois équipé de sanitaires faisant office de lieu de vie,
- Un pas de tir à l'arc extérieur,
- Un jeu d'arc appelé « un Beursault »,
- Un appentis pour le rangement du matériel,

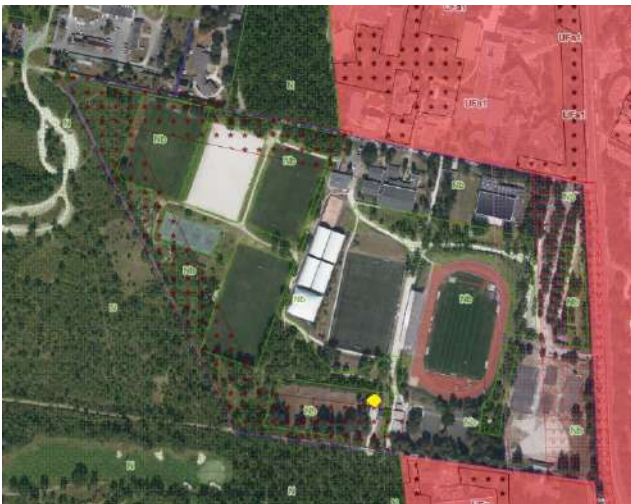
• Choix du site :

L'espace tir à l'arc est situé dans l'enceinte du stade Philippe Mahut (Fontainebleau) classé en secteur Nb du PLU commun de Fontainebleau-Avon (voir plan ci-dessous). Le stade Mahut regroupe de nombreux équipements sportifs et de plein air sur la ville de Fontainebleau : 6 terrains rugby/football, 6 terrains de tennis couverts, 5 terrains de tennis extérieurs, une piste d'athlétisme, un bâtiment-tribune, un gymnase, une piscine, une maison des sports, des installations provisoires techniques, une aire de lancer de disque, 2 terrains multiports, une halte routière et un parking végétalisé, 2 maisons de gardiens.

Le terrain envisagé se situe à proximité du pas de tir à l'arc extérieur existant dans un espace permettant sa pratique sécurisée : profondeur pour les tirs sans obstacle et en direction d'un espace non pratiqué par le public. La voie d'accès au Sud permet un accueil des personnes handicapés par des véhicules motorisés au plus près de l'équipement. Le bâtiment projeté s'implantera entre l'espace boisé classé et la bande de protection de 50 m des massifs forestiers de plus de 100 hectares imposés par le SDRIF. Son implantation se justifie donc par sa fonctionnalité (installation historique existante, accès facilité et sécurité) et l'absence de protections (réglementaires) sur le site.

• Le projet :

- Construction d'un bâtiment couvert et fermé (dimensions du bâtiment environ : 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol, 1 seul niveau d'une hauteur de 3m)
- Bardage bois du bâtiment pour intégration dans son environnement,
- Depuis l'entrée jusqu'au parking réfection du revêtement pour la circulation des véhicules (VL),
- Stabilisation des pas de tirs et des cheminements vers les cibles
- Imperméabilisation restreinte au bâtiment
- Aucun abatage d'arbre de haute tige
- Insertion architecturale et paysagère du bâtiment et de son environnement à travailler en lien avec l'ABF et l'inspectrice des sites (passage du permis de construire en commission nationale)



*Plan de situation du projet au regard du règlement graphique du PLU*

## 8 - DÉFINITION DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport environnemental comprend « la présentation des critères, indicateurs, et modalités » permettant de vérifier « la correcte appréciation des effets défavorables » ainsi que « le caractère adéquat » des mesures « éviter, compenser, réduire », mais également d'identifier « les impacts négatifs imprévus, et de permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées ».

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme sont présentés ci-après.

**Tableau 7 : Indicateurs proposés pour le suivi de la modification n°12 du PLU**

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquences	Sources
<b>Patrimoine naturel et paysage</b>	Désimperméabilisation des sols	Qualité des sols	Superficie désimperméabilisée	Tous les 3 ans	Commune.
	Préserver la biodiversité et valoriser les espaces naturels	Corridors et réservoirs de biodiversité	Evolution de l'artificialisation des sols	Tous les 6 ans	Commune.
	Préserver les paysages naturels remarquables	Patrimoine naturel	Recensement des évolutions paysagères	Mise à jour des données de la DRIEAT	Commune/ DRIEAT
	Préserver la trame verte et bleue	Linéaire trame verte	Linéaire de haies locales plantées + Délimitation des zones naturelles	Tous les 6 ans	Commune.
<b>Déplacement</b>	Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Mode de déplacements doux	Linéaire de voirie douce (trottoirs, pistes cyclables, ...) créé + fréquentation des transports collectifs	Tous les 6 ans	Commune.
<b>Risques et nuisances</b>	Prendre en compte les nuisances sonores dans les réflexions d'aménagement.	Risque de nuisances sonores en provenance des axes routiers et/ou ferroviaires.	Classification des infrastructures de transport terrestre + Suivi de la circulation sur les axes du territoire.	Mise à jour des données.	DDT / Commune
	Prendre en compte le risque de TMD dans les réflexions d'aménagement.	Risque de TMD par canalisation, par voies routière et ferroviaire.	Recensement des canalisations de transports et des axes de communication majeurs.	Mise à jour du DDRM	DDRM.



Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquences	Sources
	Prendre en compte le risque de remontées de nappe dans les réflexions d'aménagement.	Risques de remontées de nappe	Recensement des incidents liés aux remontées de nappe	Tous les 6 ans	Commune.

Les indicateurs ont été sélectionnés en concertation avec les élus de sorte à retenir :

- ✓ Les plus pertinents pour la commune ;
- ✓ Les plus simples à renseigner/utiliser ;
- ✓ Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

## 9 - DESCRIPTION DE LA MÉTHODOLOGIE

L'objet du présent chapitre est d'analyser les méthodes utilisées pour évaluer les incidences potentielles de la modification n°12 du PLU sur l'environnement et de décrire les éventuelles difficultés rencontrées pour cela. L'analyse des impacts de la modification n°12 du PLU sur l'environnement consiste en leur identification qui doit être la plus exhaustive possible et leur évaluation. Or, il faut garder à l'esprit que les impacts d'un projet ou d'un plan se déroulent en chaîne d'effets directs et indirects.

Un impact direct est la conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial. Un impact indirect est une conséquence de cette action qui se produit parce que l'état initial a été modifié par l'impact direct.

Pour évaluer correctement les incidences d'un plan sur l'environnement, il faut considérer non pas l'environnement actuel mais l'état futur dans lequel s'inscrira le plan, ce qui peut parfois être un exercice difficile. Certains domaines sont aujourd'hui bien connus, car ils font l'objet d'une approche systématique et quantifiable, comme par exemple, les impacts sur l'eau (évaluation des rejets, ...), le paysage (aménagement du projet), le bruit (estimation des niveaux sonores), etc.

Cependant, si l'espace est bien pris en compte, dans l'analyse de l'état initial de la commune et de son environnement, le traitement des données reste statique. Or la conception dynamique de l'environnement, considéré comme un système complexe dont la structure peut se modifier sous l'effet d'un certain nombre de flux qui la traversent, est fondamentale dans la compréhension des impacts du projet sur l'environnement.

Ainsi, il est nécessaire d'estimer les incidences de la modification du PLU, non pas à partir des données « brutes » de l'état initial correspondant à un « cliché » statique, mais par rapport à l'état futur qu'aurait atteint naturellement le site sans l'intervention du projet. Ainsi, à titre d'exemple, il est indispensable de prendre en compte le projet de création d'une nouvelle route à terme et non pas à considérer uniquement les infrastructures routières existantes.

Tout l'intérêt de l'évaluation environnementale réside dans la mise en évidence de la transformation dynamique existante dans l'appréciation des seuils acceptables des transformations du milieu et les possibilités de correction par la mise en œuvre de mesures adaptées.

Plusieurs cas de figure se présentent :

### ❖ Milieu physique, eaux souterraines et superficielles

Les données relatives à la topographie et aux conditions d'écoulements superficiels ont été recueillies et analysées à partir des cartes IGN au 1/25 000.

Les données géologiques et hydrogéologiques sont issues des cartes géologiques au 1/50 000 du BRGM ainsi que des données et des cartes du portail national ADES (Accès aux Données sur les Eaux Souterraines).

Les risques sismiques et naturels ont été évalués à partir des données de Géorisques.

Les incidences sur le milieu physique comptent parmi les moins difficiles à estimer. En effet, le milieu physique est un milieu dont la dynamique peut faire l'objet de prévisions quantifiables car il répond à des lois physiques. L'impact d'un projet sur la topographie peut facilement être évalué par des valeurs chiffrées. Les effets sur le sous-sol sont généralement faibles sauf dans le cas de carrières ou d'installations nécessitant d'importantes excavations (centre de stockage de déchets). Mais, là aussi, l'impact est facilement quantifiable. Enfin, les impacts sur le climat sont la plupart du temps insignifiants car ils se limitent au maximum à des effets très localisés (modification de l'écoulement des vents quand il y a défrichement, microclimat lors de la création de plans d'eau). Ce n'est pas le cas dans le projet étudié.

Après avoir défini la sensibilité des milieux aquatiques et des aquifères souterrains face à un risque de pollution, il convient de connaître la nature, les volumes et la provenance des eaux usées et pluviales

générées par le projet. Ces données peuvent être facilement obtenues en connaissant suffisamment bien le fonctionnement du projet. Cependant, les impacts des rejets sur le milieu sont plus difficiles à évaluer en raison de la complexité du fonctionnement des milieux aquatiques.

### ❖ Paysage

L'approche générale de cette évaluation est de considérer le développement communal sous l'angle de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi l'approche paysagère s'efforce de prendre en compte l'ensemble des enjeux territoriaux, des usages et rechercher le meilleur compromis avec les autres contraintes techniques et environnementales en vue de proposer un projet cohérent.

### ❖ Milieu naturel

Les informations concernant les zonages écologiques existants sur le site d'étude ou à proximité (aire d'étude éloignée) ont été recherchées auprès des bases de données consultables sur le site Internet du Ministère chargé de l'environnement de la DRIEAT (site Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, ZICO, réserves naturelles, sites inscrits et classés, etc.).

### ❖ Milieu humain

Comme dans le cas du milieu naturel, l'estimation de l'impact du milieu humain commence par la définition du degré de sensibilité de la commune. Globalement, l'impact sur le milieu humain se définit par la gêne que le plan est susceptible d'induire sur son environnement.

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- ✓ Notice de Présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau – Avon
- ✓ PLU de Fontainebleau – Avon, approuvé le 24 octobre 2010
- ✓ Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- ✓ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Bassin de la Seine et cours d'eau côtiers Normands ;
- ✓ SDRIF ;
- ✓ PDUIF ;
- ✓ SRCE Ile de France
- ✓ Bases de données BASOL (Ministère en charge de l'environnement) et BASIAS (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – BRGM) ;
- ✓ Dossier Départemental des Risques Majeurs 77 (DDRM) ;
- ✓ BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques ;
- ✓ Directive européenne n°96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE ;
- ✓ Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- ✓ Site internet de la DRIEAT.



Communes de

**FONTAINEBLEAU & AVON**

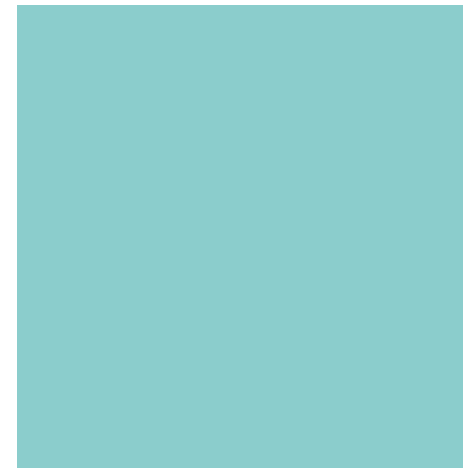
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12

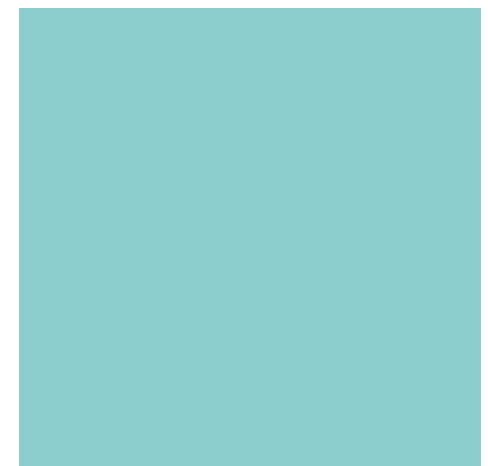
Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Communautaire  
du 28.09.2023 approuvant  
le projet de modification n°12  
du PLU de Fontainebleau-Avon

Le Président,  
Pascal GOUHOURY



[M12]1

Notice de  
présentation



MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON

# SOMMAIRE

<b>Notice de présentation</b>	<b>5</b>
<b>Préambule</b>	<b>7</b>
<i>Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet</i>	7
<i>Procédures antérieures</i>	7
<i>Objet de la modification</i>	8
<i>Justification du choix et rappel de la procédure de modification</i>	8
<b>Exposé des motifs &amp; contenu de la modification</b>	<b>12</b>
1   <i>Préserver la diversité commerciale en centre-ville</i>	12
2   <i>Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaires</i>	18
3   <i>Ajuster les règles de stationnement en hypercentre</i>	34
4   <i>Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade P. Mahut</i>	39
<b>Compatibilité avec les documents supra-communaux</b>	<b>45</b>
<i>Avec le SDAGE et le SAGE</i>	45
<i>Avec le SCOT</i>	45
<i>Avec le SDRIF</i>	45
<i>Avec le PDUIF</i>	46
<i>Avec le PCAET</i>	46
<i>Prise en compte du SRCE</i>	46



# + 1. Notice de présentation



MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON | Notice de présentation

## PRÉAMBULE

### Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président - Pascal GOUHOURY

Pôle Urbanisme Habitat Déplacement : Valérie TANANT / Emilien MOUTAULT

44 rue du Château - 77 300 FONTAINEBLEAU

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/11/2010.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°3, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°4, approuvée le 11/12/2014
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015
- Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015
- Modification n°6, approuvée le 15/09/2016
- Modification n°7, approuvée le 15/09/2016
- Modification simplifiée n°8, approuvée le 14/12/2017
- Modification n°9, approuvée le 04/04/2019
- Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020
- Modification n°10, approuvée le 10/09/2020
- Modification n°11, approuvée le 29/12/2022
- Révision allégée n°3, approuvée le 29/12/2022
- Révision allégée n°4 (procédure en cours)

La présente procédure constitue la 12<sup>ème</sup> modification du document.

## Objet de la modification

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

D'abord, il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.

Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.

La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.

Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.

## Justification du choix et rappel de la procédure de modification

### Choix de la procédure

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

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

*"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."*

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

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document et notamment :
  - Les dispositions de l'orientation n°2 "*Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire*" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements.
  - Les dispositions de l'orientation n°3, "*Fontainebleau-Avon, un pôle économique*" qui portent des objectifs de développement du domaine universitaire qui "*contribue à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc...)*". Les moyens soulevés pour répondre à cet objectif sont notamment "*En développant le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement*". Cette orientation affirme également la volonté de "*Maintenir et développer les activités commerciales*" et en particulier, le document pointe le renforcement du centre-ville de Fontainebleau.
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

*"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

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

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

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

### Rappel de la procédure

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

L'article R104-12 prévoit que :

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

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

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

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

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

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

Par décision n° DKIF-2022-104 du 04/08/2022, la MRAe a soumis la procédure de modification n°12 à évaluation environnementale. L'étude est annexée à la présente notice.

Comme le prévoit les dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation. Dans un arrêté en date du 19 décembre 2022 (Arrêté n°2022-043), le Président de la Communauté

d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a donc défini, pour la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau- Avon, les modalités de la concertation. Le bilan de cette concertation a été tiré par le Conseil Communautaire le 31 mars 2023 et est annexé au dossier.

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

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 17 mai au 17 juin 2023.

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

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Un document de synthèse des évolutions apportées est joint au dossier.

La modification n°12 a été approuvée par délibération du Conseil communautaire le 28 septembre 2023.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, les communes de Fontainebleau-Avon n'étant pas couvertes par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire un mois après sa publication au portail national de l'urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat sauf si cette dernière décide de mettre en œuvre les dispositions de l'article L153-25.

**Pour mémoire, la présente modification n°12 du PLU commun de Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune de FONTAINEBLEAU.**

## EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA MODIFICATION

### 1 | Préserver la diversité commerciale en centre-ville

#### Objet & justification

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

Parmi les objectifs et projets de l'agglomération et des villes, on relève notamment l'axe 2 : "Favoriser un développement économique et commercial équilibré."

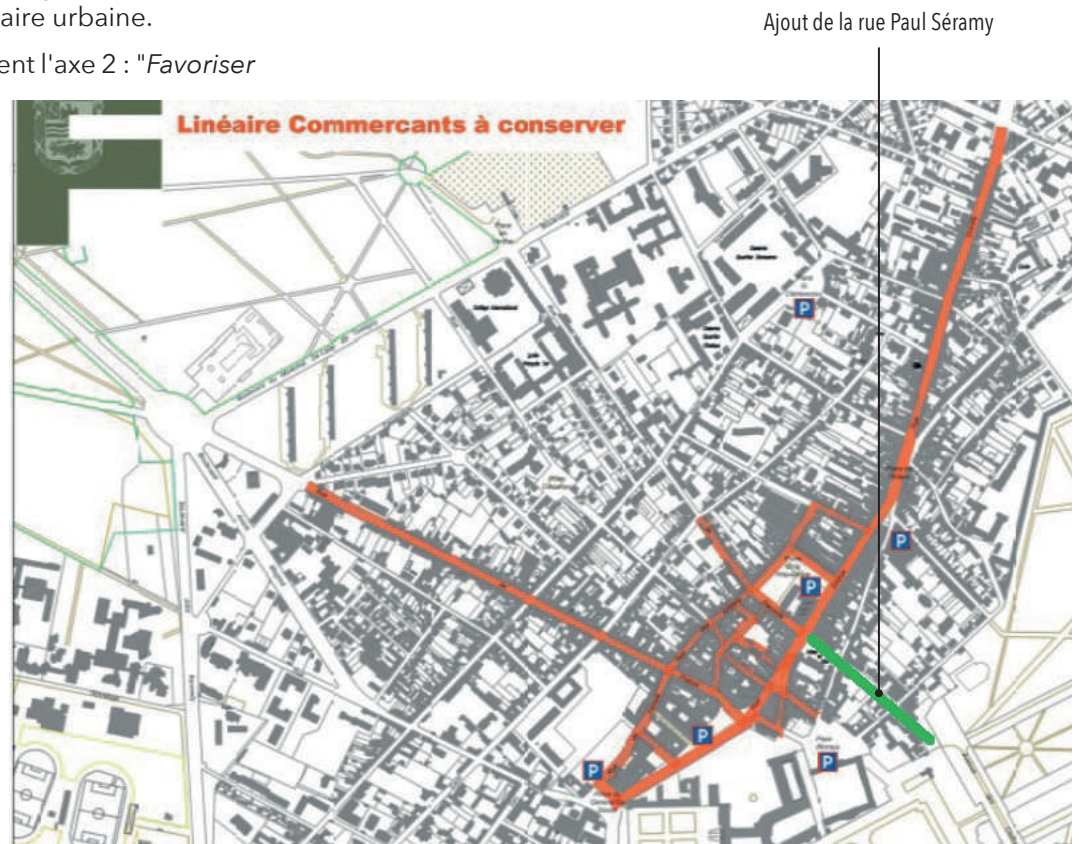
Pour assurer la réussite de ce plan, les collectivités se sont investies dans plusieurs diagnostics et études stratégiques et dans la définition d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires).

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

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

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

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



RECENSEMENT DES LINÉAIRES COMMERCANTS À CONSERVER

Source : ORT Fontainebleau

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du zonage

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

Linéaire commercial protégé

### Zonage AVANT la modification n°12





Zonage APRES la modification n°12

— Linéaire commercial protégé



## Évolution du règlement

Les **articles 1** des zones UA, UB et UC sont concernés par la présente modification.

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

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

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

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

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

---

## ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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

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

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

## ARTICLE UC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

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

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

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

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

## 2 | Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaires

### Objet & justification

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

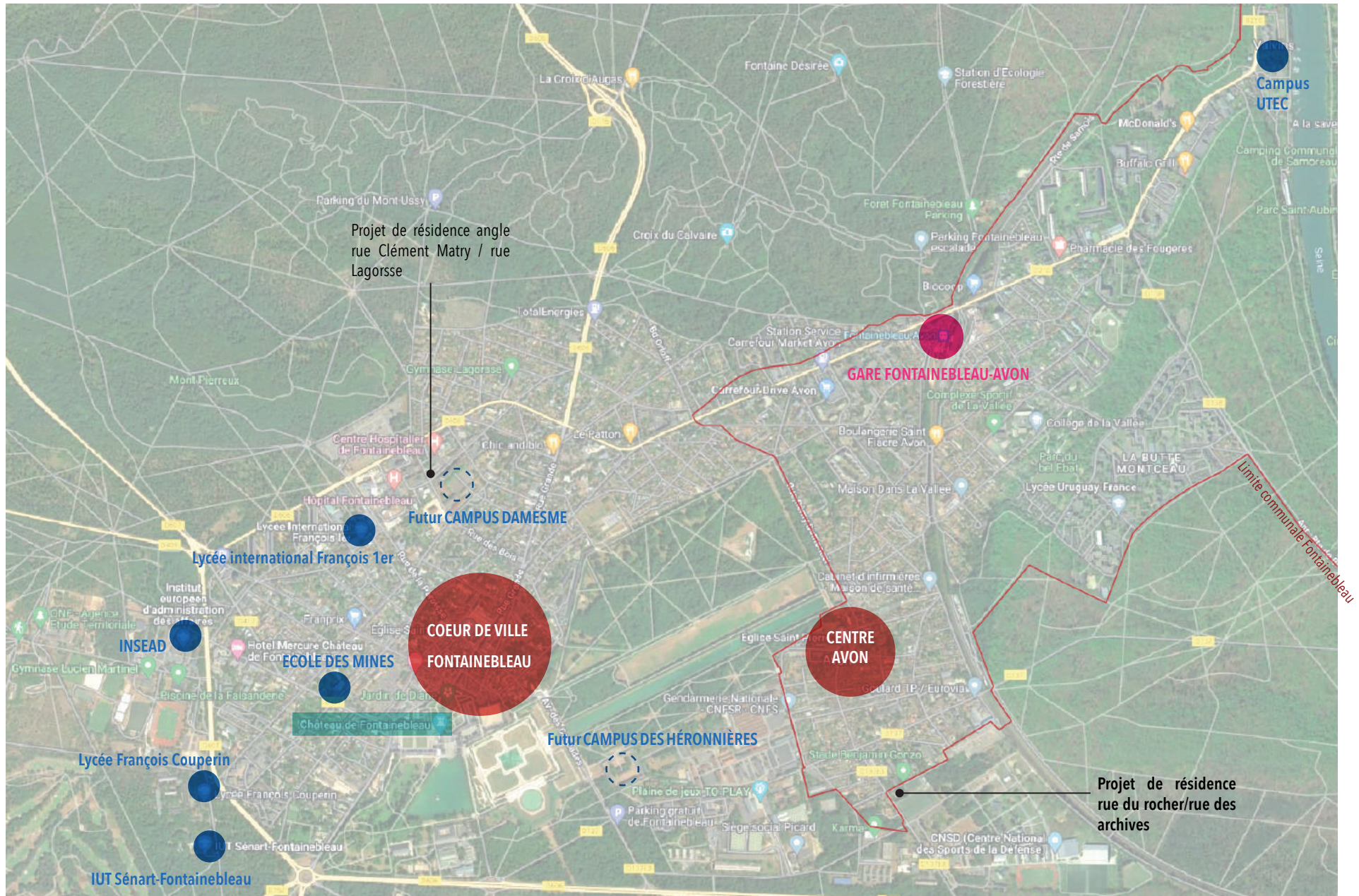
Cet objectif s'inscrit pleinement dans les ambitions affichées dans le PADD et notamment dans l'orientation n°3, "*Fontainebleau-Avon, un pôle économique*" où il est inscrit que le développement du domaine universitaire doit permettre de contribuer "[...] à nourrir l'attraction de l'agglomération pour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

Fontainebleau compte déjà plusieurs établissements universitaires (l'INSEAD, l'Ecole des Mines, l'IUT, les classes préparatoires...) et le territoire va accueillir dès la rentrée universitaire 2023, plusieurs niveaux de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) ainsi que l'agrandissement de l'Institut Universitaire de Kinésithérapie. Un campus se développe sur la caserne Damesme et un second campus est en gestation sur le terrain des héronnières. La Ville pourrait accueillir jusqu'à 5 000 étudiants d'ici à 2025. Elle souhaite donc assurer les conditions favorables à leur accueil et cela passe notamment par une offre de logements adaptée et suffisante.

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

L'insatisfaction actuelle du besoin en logements étudiants se reporte aujourd'hui sur les populations du territoire du Pays de Fontainebleau. Les prix des appartements de petite surface ( studios, T1, T2 ) ne cessent d'augmenter et l'offre de maisons et d'appartements familiaux se raréfie, certains propriétaires préférant les transformer en colocation pour étudiants. L'augmentation de l'offre en résidence étudiante permettra de faire baisser la pression et de stabiliser le marché.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente modification du PLU qui vise à permettre la réalisation de deux nouvelles résidences.



LOCALISATION DES DEUX PROJETS DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES SUR LE TERRITOIRE AU REGARD DU POSITIONNEMENT DES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Source : fond de plan Google

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

Située sur un terrain d'environ 2 000m<sup>2</sup> juste en face du futur campus Damesme, cette résidence doit permettre l'accueil d'environ 190 logements étudiants sur une parcelle détachée de l'hôpital suite à la réorganisation complète de cet équipement sur un site unique libérant ainsi du foncier.

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

Le nouveau bâtiment prévu en R+4+attique saura s'intégrer dans l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement mais bénéficiant d'espaces verts en cœur d'îlots.

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

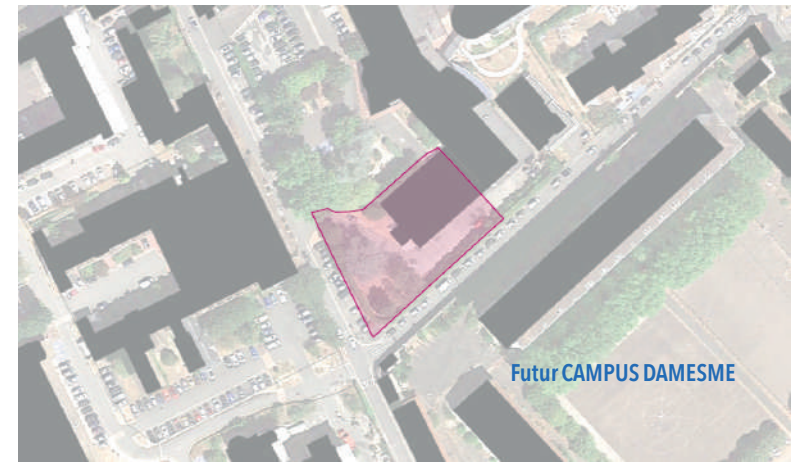
- La seconde résidence s'implantera rue du rocher/rue des archives, en limite avec la commune d'Avon :

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

Le site est celui d'une ancienne maison forestière, dont le terrain a été mis en vente par l'Office National des Forêts, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.

Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le site accueillera deux bâtiments, sous forme de plots comme c'est déjà le cas actuellement pour la résidence des Sophoras située au Nord du site.

Cette dernière est composée de bâtiments en R+6 (environ 21m) tandis que le futur projet s'inscrit quant à lui dans un gabarit d'une hauteur maximale de 16,5m. Il faut savoir 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 la résidence voisine (près de 7m de différence entre les deux).



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



VUE DU TERRAIN ACTUEL ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE

Source : Google Street View



VUE DE LA RUE LAGORSSE À PROXIMITÉ DU SITE

Source : Google Street View



VUE DE LA RUE CLÉMENT MATRY À PROXIMITÉ DU SITE

Source : Google Street View

La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet doit donc s'intégrer dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel. En particulier, la végétation des limites séparatives est protégée par la mise en place d'un EVP strict (Espace Vert Protégé) de 3m de large.

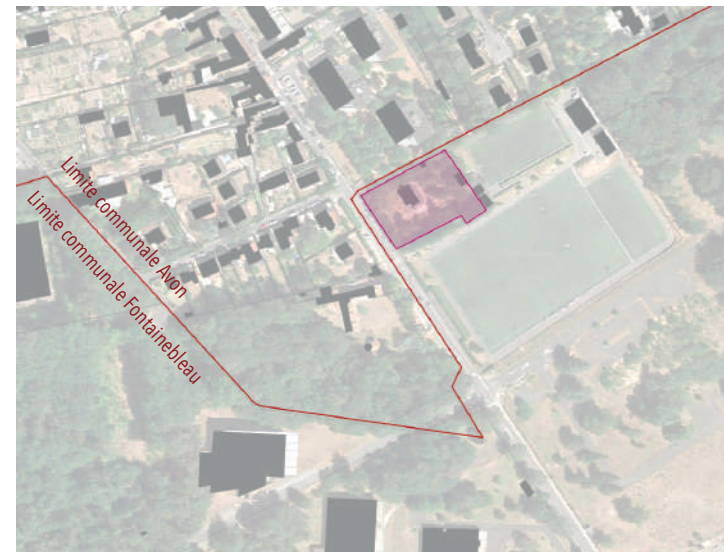
On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 21m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé qui est traduit dans le règlement par l'obligation de doubler la clôture sur rue d'une haie vive.

Le site est desservi par les lignes 3 et 8 dont le premier arrêt (Rocher d'Avon) est situé à 300m du site. Ces lignes desservent aussi bien la gare (5 min) que le centre-ville de Fontainebleau (7 min). Elles desservent également le campus Damesme à certains horaires. Le centre-ville de Fontainebleau est à 30 minutes à pied et la gare à 25 min à pied. Et la plupart des sites universitaires seront accessibles en moins de 15min de vélos. La CAPF travaille avec Ile-de-France Mobilités et le transporteur désigné TRANSDEV pour optimiser et rendre plus lisible ce parcours avec une amélioration de la fréquence.

L'agglomération lance également son schéma directeur cyclable qui devrait permettre de développer, sécuriser et de mieux relier les parcours existants afin de promouvoir et de favoriser ce type de déplacement.

Les évolutions réglementaires prises dans le cadre de la modification vise à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans l'environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et en affirmant son caractère de porte d'entrée de l'espace urbain. Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.

Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDc, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDc a cependant du être adapté pour ces projets. Dans le cas des rues Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée. Notamment, les articles 7 et 10 évoluent pour assurer une meilleure intégration des bâtiments futurs dans l'environnement urbain, notamment en ce qui concerne leur forme (éviter les formes pyramidales incohérentes avec le tissu traditionnel) et leur hauteur maximale. Pour la rue du rocher/rue des archives, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur UDc3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...).



ZOOM SUR LE TERRAIN DU PROJET DE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE RUE DU ROCHER/RUE DES ARCHIVES



VUE DE LA RÉSIDENCE DES SOPHORAS AU NORD DU SITE

Source : Google Street View



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

Source : Google Street View



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

Source : Google Street View



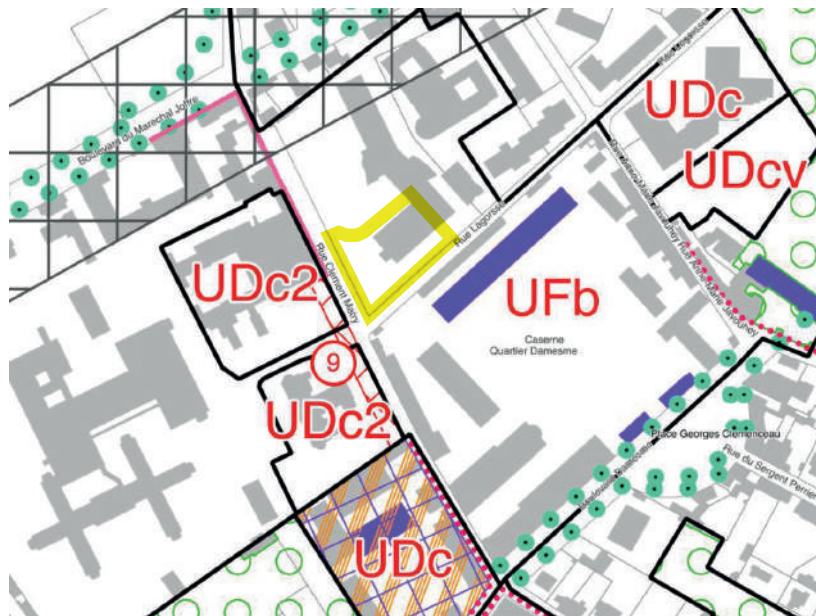
## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du zonage

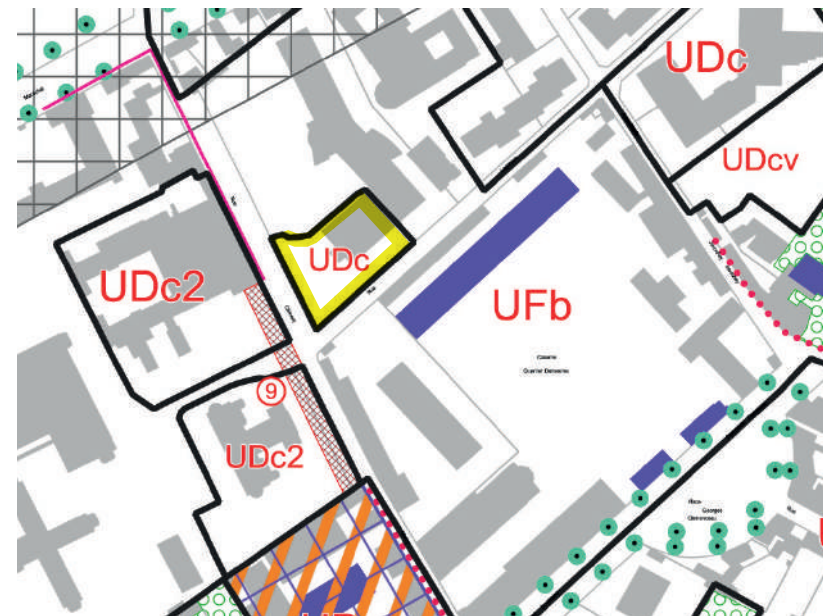
Angle rue du docteur Clément Matry / rue Lagorsse

Le site anciennement UFb devient UDc.

#### Zonage AVANT la modification n°12



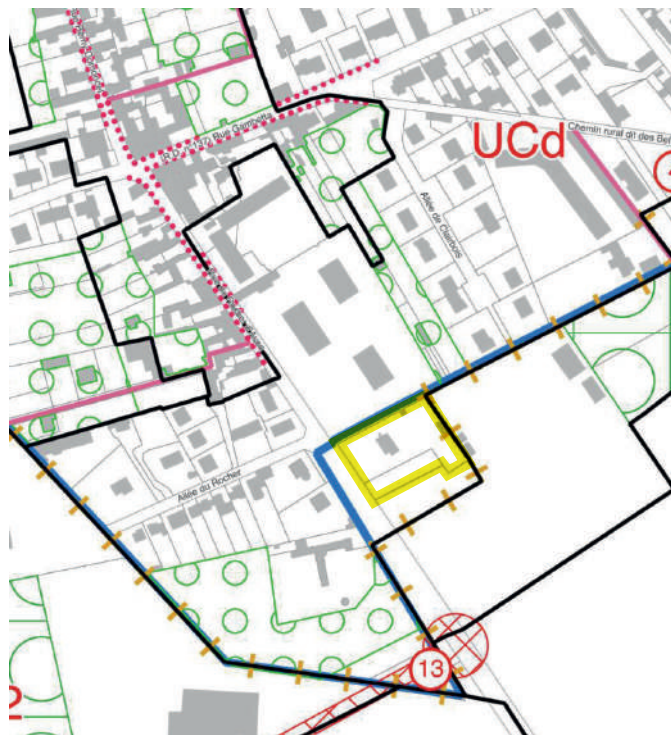
#### Zonage APRES la modification n°12



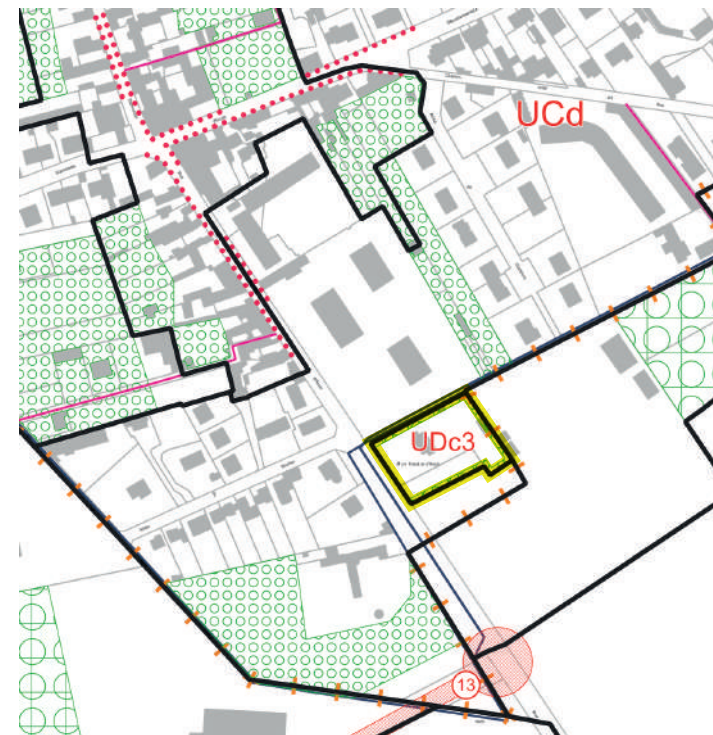
## Rue du rocher / rue des archives

Le site anciennement UCd devient UDc3.

### Zonage AVANT la modification n°12



### Zonage APRES la modification n°12



## Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UD restent inchangés.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### CARACTERE DE LA ZONE UD

[...]

- UDc : secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine qui autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui distingue :

- o Une zone UDc2 régissant la requalification des patrimoines bâtis en renouvellement urbain

- o **Une zone UDc3 accueillant des résidences étudiantes et notamment la résidence du Rocher d'Avon**

- o Une zone UDcv encourageant au renforcement des traitements jardinés ou paysagers.

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

##### 1. RÈGLES PRINCIPALES

###### En secteur UDa et UDb

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

###### En secteur UDc

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

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

## En secteur UDc2

L'implantation des constructions s'inscrira au sein des marges constructibles identifiées sur le plan et respectera la règle d'alignement en prévoyant lorsque possible, les retraits imposés sur voirie.

Au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets enterrés pourront être implantés.

En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.

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

## En secteur UDc3

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

## En secteur UDz

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

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

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

#### 1. RÈGLES PRINCIPALES

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

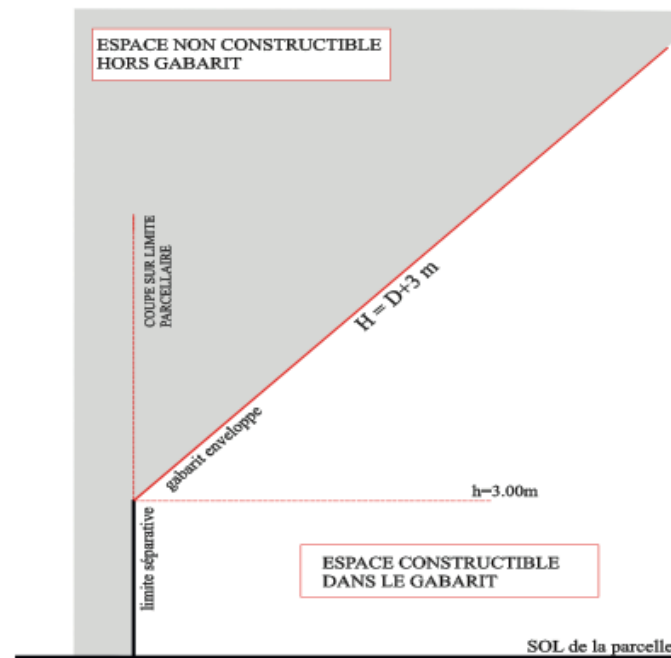
$$D > h - 3\text{m} \text{ (ou } H < D + 3)$$

On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative,

On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit

#### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à assurer un recul suffisant pour maintenir un premier plan paysager et garder une aération du bâti par rapport à la voie cohérente avec l'environnement existant.*



## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

### En secteur UDa et UDb

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

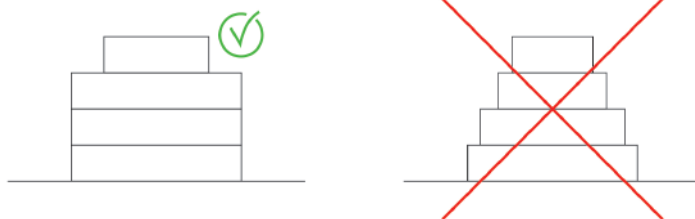
### En secteur UDc

Hors secteur de plan de masse spécifique

**Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement :**

- **au moins égale à la hauteur à l'égout ou acrotère, moins 3m en cas de façade comportant une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>,**
- **au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou acrotère, en cas de façade ne comportant pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.**

**Il ne sera autorisé qu'un seul niveau en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et en dernier étage (attique).**



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

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

#### JUSTIFICATIONS

*Cette nouvelle règle vise à 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.*

#### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à faciliter l'instruction et l'implantation des constructions dans des secteurs contraints.*

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

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

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

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

o Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ou si le linteau de la baie se situe à plus de 3 mètres du niveau du terrain naturel.

o Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher ou si le linteau de la baie se situe à moins de 3 mètres du niveau du terrain naturel.

o Soit dans le cas d'une « limite séparative à distance de baies minorée » identifiée au plan, les constructions devront en cas de la présence de baies orientées sur ladite limite, observer une marge de recul minimale de 3 mètres et ce, quelles que soient la hauteur de la construction, la taille et l'implantation des baies.

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

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

### Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du

plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

### En secteur UDc3

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

### En secteur UDz

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

---

## ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

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

### 1. Règles principales

#### En secteur UDa et UDb

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

### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à faciliter l'implantation des constructions dans un site relativement étroit en largeur et sans risque de gêne pour le voisinage puisqu'il n'y a aucun bâtiment résidentiel en limite séparative du site.*

**En secteur UDc,**

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

- o La hauteur maximale est limitée à 15,00 ~~18,00~~ mètres, **au faîtage ou à l'attique,**
- o La hauteur de façade est limitée à 12,00 ~~15,00~~ m à l'égout de toiture ou à 13,00 ~~16,00~~ m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.
- o ~~Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale est portée à 16,00 m.~~

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

**En secteur UDc3, la hauteur maximale est limitée à 16,5m, au faîtage ou à l'attique.**

**En secteur UDz1:** la hauteur maximale est limitée,

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

**En secteur UDz2 :**

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

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

**2. Dispositions particulières :**

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

**JUSTIFICATIONS**

*Cette évolution vise à limiter les hauteurs afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans l'environnement bâti existant et dans l'épannelage traditionnel.*

*Elle permet également de préciser la règle et de favoriser la création d'attique qui permettent d'alléger visuellement les constructions en assurant un recul du dernier étage.*

*Le dernier point apparaissait inutile au regard des dérogations techniques déjà présentes au point 2 "Dispositions particulières"*

**JUSTIFICATIONS**

*Cette évolution vise à assurer une hauteur suffisante pour le projet tout en restant compatible avec l'environnement du site.*



hauteur maximale existante.

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

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

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

- **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.
- **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.

---

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

[...]

### C - Les clôtures

4. Les clôtures sur les espaces publics

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont définies comme suit,

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- o Soit par une haie vive,

### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à préciser la règle et les dispositifs autorisés dans les dépassements. Les garde-corps ajourés évitent l'effet de hauteur supplémentaire et allégeant visuellement le dispositif technique, ils sont permis en dépassement au contraire des garde-corps pleins.*

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

**En secteur UDC3, dans le cas du choix d'une clôture grillagée ou sous la forme d'un mur-bahut surmontée d'une grille ajourée, celle-ci doit être obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences variées. Dans tous les cas, elle doit également comporter des ouvertures (au minimum 20x20cm) à proximité du sol et à intervalles réguliers pour permettre la circulation de la petite faune.**

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

#### 5. Les portails :

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

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

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

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

#### 6. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

**En secteur UDC3, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local. Elles doivent comporter des**

#### JUSTIFICATIONS

*Cette règle vise à assurer un premier plan végétalisé depuis la rue et à intégrer le projet dans le paysage. Il s'agit de maintenir l'ambiance actuelle du site.*

*Les ouvertures dans les pieds de clôture doivent permettre de faciliter la circulation de la petite faune à travers les jardins et espaces naturels à proximité.*

#### JUSTIFICATIONS

*Cette règle vise à assurer le maintien de la végétalisation des abords de l'unité foncière et à intégrer le projet dans le paysage. Il s'agit de maintenir l'ambiance actuelle du site.*

*Les ouvertures dans les pieds de clôture doivent permettre de faciliter la circulation de la petite faune à travers les jardins et espaces naturels à proximité.*

**ouvertures (au minimum 20x20cm) à proximité du sol et à intervalles réguliers pour permettre la circulation de la petite faune.**

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

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

[...]

---

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

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

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

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

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

Ce pourcentage s'applique après :

- o déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- o des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En dehors d'un secteur de plan de masse,

- au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.

- les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **En secteur UDcv**

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

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

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

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

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

#### **JUSTIFICATIONS**

*Cette règle vise à assurer le maintien de la végétalisation des abords de l'unité foncière et à intégrer le projet dans le paysage. Il s'agit de maintenir l'ambiance actuelle du site et de créer une continuité de traitement avec les résidences attenantes en particulier les Sophoras.*

### 3 | Ajuster les règles de stationnement en hypercentre

#### Objet & justification

Cette évolution vise plusieurs objectifs :

- D'abord, il s'agit pour les secteurs UAa et UA<sub>b</sub>, de clarifier la règle de stationnement qui s'applique pour les projets de requalification et de réhabilitation qui se contredit avec les dispositions particulières. Il s'agit très vraisemblablement d'une accumulation de règles au fil des évolutions du document mais qui aujourd'hui rendent celles-ci incompréhensibles et difficiles à appliquer pour les instructeurs. Il s'agira donc de clarifier et de bien différencier la règle pour les projets nouveaux d'une part et les projets de requalification/réhabilitation d'autre part.
- Dans le même esprit, il y a également des contradictions et un manque de lisibilité des règles qui s'appliquent aux zones UAa/UA<sub>b</sub> et UA<sub>c</sub>/UA<sub>d</sub>. La modification vise donc à assurer plus de clarté.
- Ensuite, la commune de Fontainebleau souhaite s'inscrire dans une démarche plus environnementale en matière de stationnement en imposant que 50% des places réalisées en surface soit perméables. Cette nouvelle disposition vise à assurer l'infiltration des eaux pluviales en hypercentre où l'espace imperméabilisé domine. Dans le cas d'un stationnement végétalisé, cela pourra en plus, apporter une touche de végétation au sein de l'espace dense et majoritairement minéral.
- Enfin, la commune souhaite relevé le seuil en-deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/requalification, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixé à 2, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments existants et à diminuer l'emprise de la voiture en ville.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UA restent inchangés.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

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

### 1. DEFINITIONS

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

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

### 2. REGLE

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

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

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

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

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

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



### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

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

Pour les deux-roues,

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

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

## 4 | Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade P. Mahut

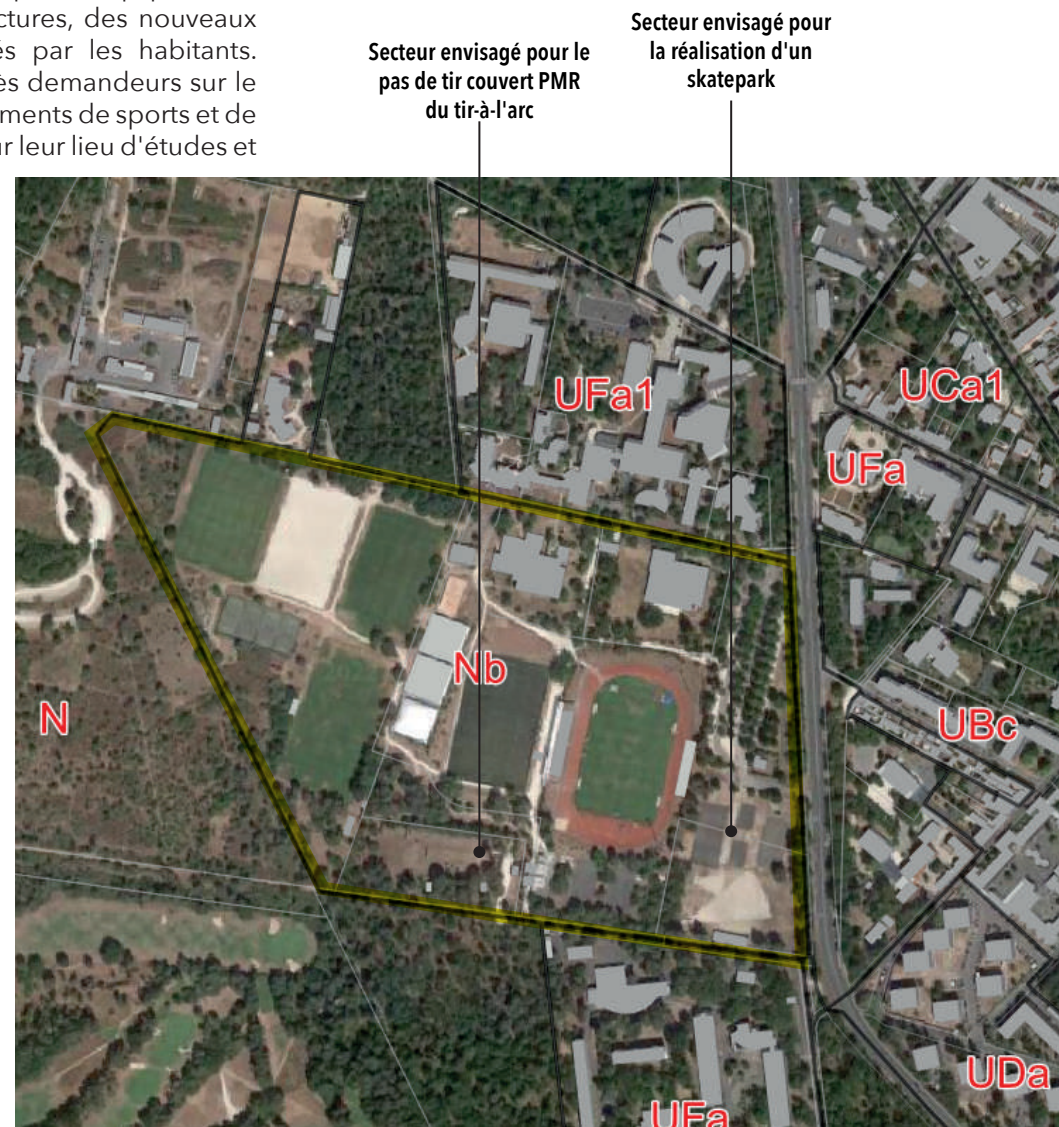
### Objet & justification

L'ensemble du site à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut est un pôle d'équipements important à l'échelle de la commune. S'il est déjà bien pourvu en infrastructures, des nouveaux aménagements et l'installation de nouveaux équipements sont demandés par les habitants. L'augmentation progressive du nombre d'étudiants (voir point précédent), très demandeurs sur le sujet, pousse également la collectivité à densifier son offre en matière d'équipements de sports et de loisirs. En effet, l'offre sportive fait partie des critères de choix des étudiants pour leur lieu d'études et la municipalité entend donc proposer des infrastructures de qualité, adaptées aux différents publics (notamment aux PMR) et avec des capacités suffisantes afin que le plus grand nombre puisse y avoir accès. Mais il s'agit aussi de diversifier l'offre existante, y compris sur des sports plus récents.

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

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

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



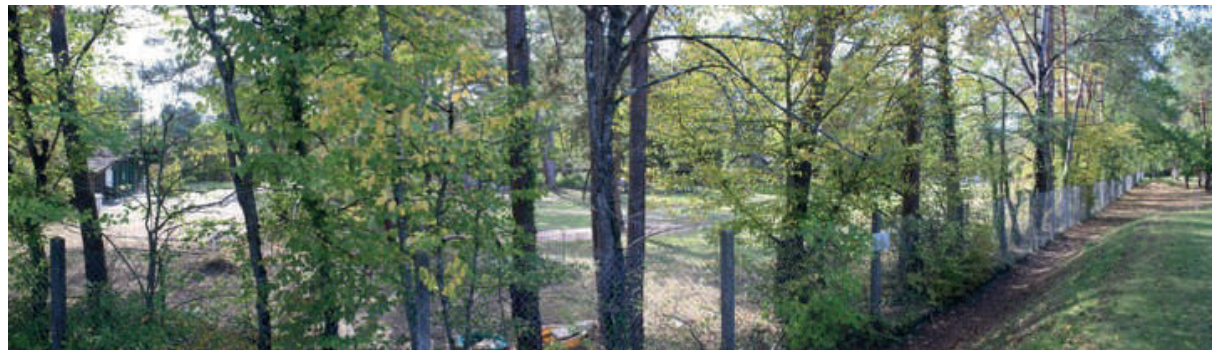
Il faut également souligner que, pour certains, ces nouveaux équipements s'installeront sur des secteurs déjà imperméabilisés, comme le skatepark. On peut voir sur la photo aérienne ci-avant et sur les photos ci-contre qu'il s'agit d'un secteur d'anciens terrains de basket. De plus, il est située dans la partie Est du site à l'opposé de la partie la plus sensible du point de vue du paysage, côté Ouest où commence la forêt. Sa réalisation n'aura donc pas d'incidences négatives sur le paysage. Au contraire, le projet vise à désimpermeabiliser le site, à réintégrer des plantations, sur le pourtour comme au sein même de l'équipement et à permettre une circulation plus libre au sein de l'espace (aujourd'hui contrainte par l'engrillagement).

Le pas de tir couvert du tir-à-l'Arc reste quant à lui en dehors des espaces de végétation dense. Il s'intégrera au sein du site existant, sorte de clairière entourée de végétation. Le paysage actuel n'en sera donc pas bouleversé. Par ailleurs, si de nouvelles surfaces devaient être imperméabilisées, la Ville réalisera alors, en compensation, une désimpermeabilisation d'autres secteurs.

Localisation envisagée pour le pas de tir à l'arc couvert



VUE AÉRIENNE DES INSTALLATIONS ACTUELLES DU TIR À L'ARC



VUES SUR LES INSTALLATIONS DU TIR À L'ARC DEPUIS L'EXTÉRIEUR



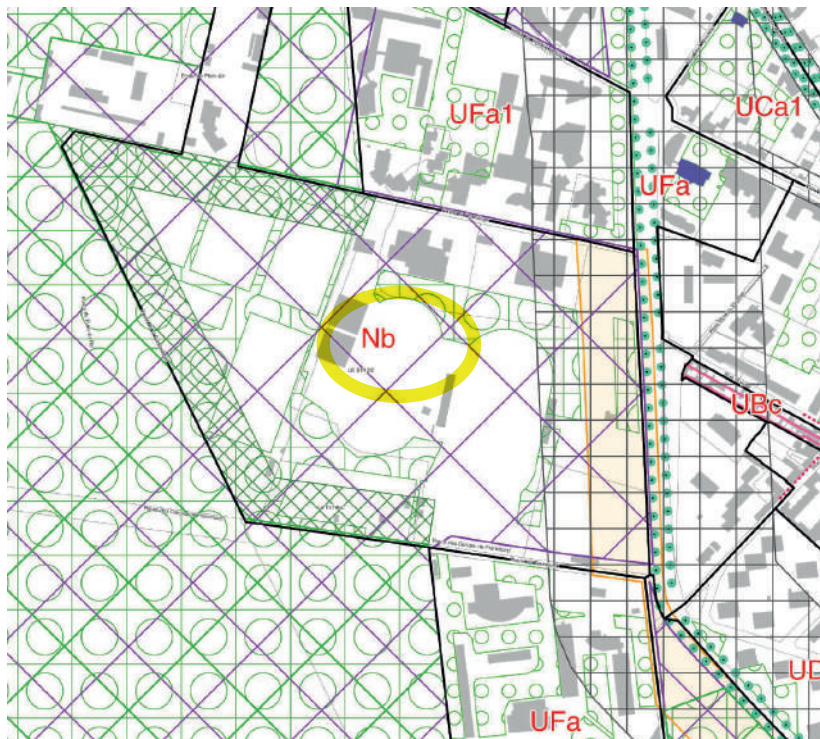
VUES SUR L'ÉTAT ACTUEL DES ANCIENS TERRAINS DE BASKET QUI SERONT TRANSFORMÉS EN SKATEPARK

## Les évolutions portées au PLU

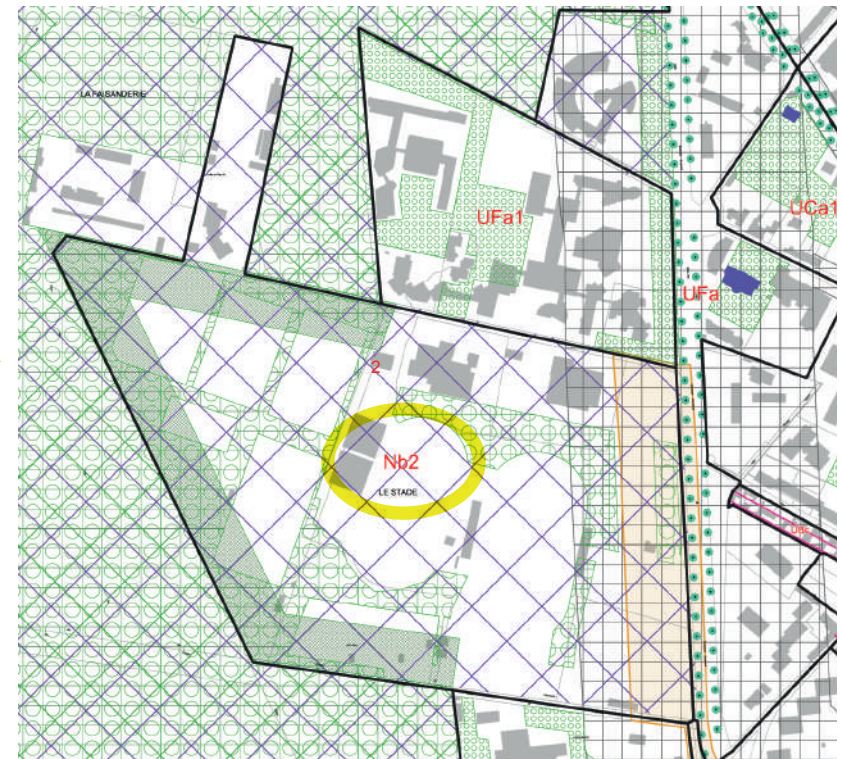
### Évolution du zonage

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

Zonage AVANT la modification n°12



Zonage APRES la modification n°12



## Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone N restent inchangés.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### Caractère de la zone

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

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

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

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

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

.../...

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

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
- **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
- **Le secteur Nb2** correspond au secteur à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut,

- **Le secteur Nc**, correspond au *Domaine National du château* ; un secteur NC1 correspond au *clos des Héronnières*, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
- **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, acqueduc, etc)
- **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
- **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
- **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.

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

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

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

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

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

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nb2**, sont autorisés les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En secteur Nc1, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **En secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),
- **En secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives
- **En secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- **En secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par secteur.
- **En secteur Nr**, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

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

o Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement

o L'installation d'aires de sport dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,

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

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

# COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Avec le SDAGE et le SAGE

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

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

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

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

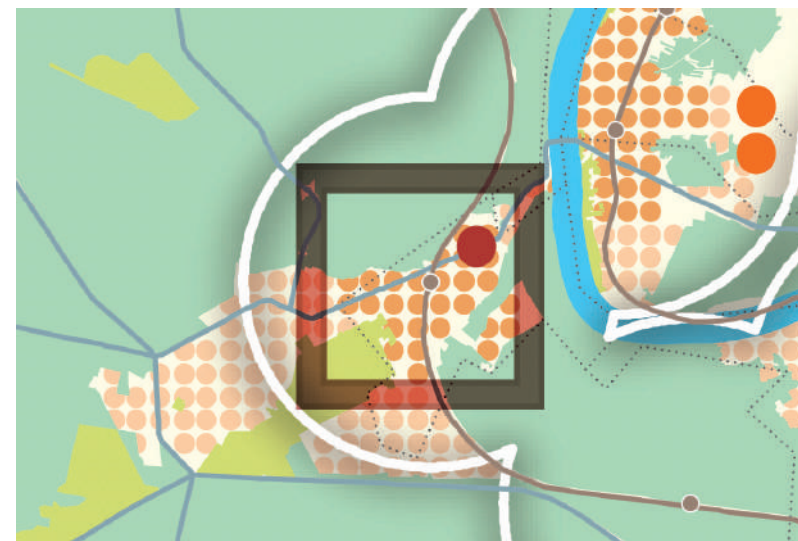
## Avec le SCOT

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

## Avec le SDRIF

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

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



### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

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

Source : SDRIF



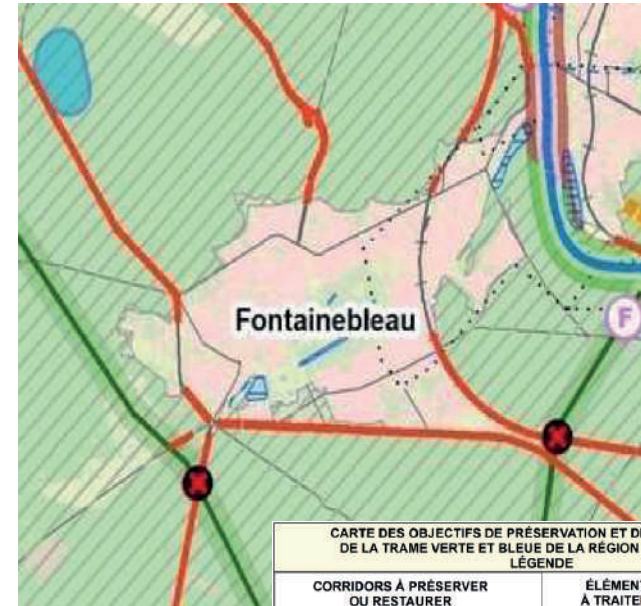
## Avec le PDUIF

Le PDUIF compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

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

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

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



EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DU SRCE

Source : SRCE

Projet approuvé

## Prise en compte du SRCE

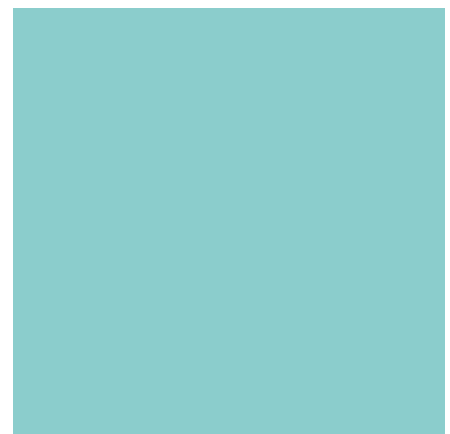
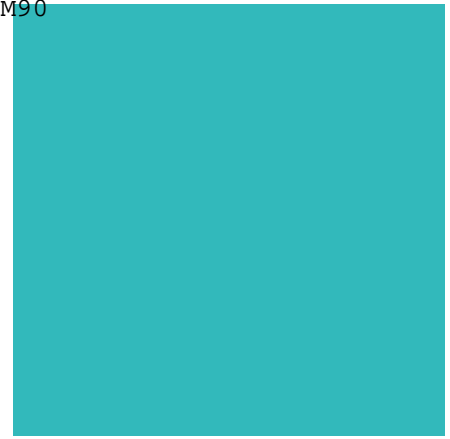
La modification traitant uniquement de site en milieu urbain et/ou déjà artificialisé, il n'y a pas d'incompatibilité avec le SRCE comme le montre l'extrait de la carte des objectifs ci-contre. La plupart des objectifs concernent le traitement des points de fragmentation créés par les voies de circulation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



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



# LISTE DES PIÈCES

## Pièces de la modification n°12

Repérables par le sigle **[M12]** sur la première page

1. Notice de présentation
2. Evaluation environnementale  
2bis. Résumé non technique
3. Bilan de la concertation
4. Synthèse des évolutions portées au dossier après avis des PPA, de la MRAe et enquête publique

## Pièces du PLU modifiées par la procédure de modification n°12

### Règlement

### Zonage

- Plan Ouest
- Plan Est
- Plan Centre
- Plan des zones agglomérées

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

### P.L.U.

### RÈGLEMENT

<b>Approbation</b>	<b>24 novembre 2010</b>
<b>Révisions allégées</b>	<b>17 janvier 2013 (2) 29 septembre 2022</b>
<b>Modifications</b>	<b>10 février 2011 17 janvier 2013 (2) 11 décembre 2014 17 septembre 2015 15 septembre 2016 (2) 14 décembre 2017 4 avril 2019 10 septembre 2020 29 septembre 2022 28 septembre 2023</b>
<b>Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU</b>	<b>6 février 2020</b>

par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### ***ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -***

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées, en ce compris à l'intérieur des ZAC.

### ***ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL -***

**Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

- 1). Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
  - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
  - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
  - des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6)
  - des prescriptions des plans de prévention des risques naturels.

### ***ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -***

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

### ***ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES***

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme (antépénultième alinéa), les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de la jurisprudence « *Sekler* » de 1988, en l'absence de règles spécifiques intégrées au règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordé que si lesdits travaux soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction soit restent sans effet à leur égard. Toutefois des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.R.P., une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

### ***ARTICLE 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES***

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

### ***ARTICLE 6 – ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME***

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## ***ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS***

Le P.L.U. de Fontainebleau-Avon ne déroge ni n'ajoute aux termes de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme relatif à « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans* ».

De même, le PLU de Fontainebleau-Avon ne déroge ni n'ajoute aux termes de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme qui autorise, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

## ***ARTICLE 8 – APPLICATION DU CODE MINIER***

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

.../...

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

## **ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

*Correspond aux zones centrales de Fontainebleau et d'Avon ainsi qu'aux anciens quartiers ou villages. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées essentiellement à l'alignement des voies, en front continu ou quasi continu.*

*L'occupation et l'utilisation du sol est mixte, avec une forte dominante d'habitat, de commerces et de bureaux.*

#### La zone UA est composée de quatre secteurs :

- **UAa :** Secteur du centre-ville de Fontainebleau.
- **UAb :** Secteur en continuité du centre-ville de Fontainebleau, avec une densité plus faible.
- **UAc :** Secteur correspondant aux centres originels de la commune d'Avon, du Vieil-Avon et de Changis.
- **UAd :** Secteur correspondant aux anciens quartiers des Pleus et des Provinciaux à Fontainebleau, à Avon des rues du Montceau, de la République, du petit quartier de la rue Bernard-Palissy.
  - **Secteurs UAd1 :** l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 40 %.
  - **Secteurs UAd2 :** Emprise au sol n'est pas réglementée.

*Lorsqu'il est fait référence à la zone en général, la règle s'applique dans l'ensemble de ses secteurs.*

*Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.*

### ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

*NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

*Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme.*

**Zone UA**

## ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

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

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière.
- b. l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- c. La démolition d'une construction
  - o si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt historique, architectural ou culturel conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme.
  - o si cette démolition n'est pas de nature à altérer le front bâti de l'espace urbain, repéré au plan par un liseré rouge, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.
- d. La création de commerces, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à conteneur); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.
- e. l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>
- La construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

### **ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique pour réaliser une distribution en circuit (forme de la parcelle, relief, boisement). En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie « en boucle » ou traversante d'un îlot, si elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

## **ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

#### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, y compris pour les constructions existantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## **ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

### **1. REGLE PRINCIPALE**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente peut être acceptée, pour les cas énoncés ci-après.

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins de la profondeur de l'espace vert,
- pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction.
- pour les séquences urbaines (présence de plusieurs bâtiments implantés différemment, 2 au moins) constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement, sans aggraver le recul, par rapport au bâtiment présentant le plus de recul.
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, l'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement de l'une ou l'autre voie; Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), dans la limite de celles-ci.

Seulement si une marge de recul est portée au plan, l'implantation des bâtiments doit se faire sur la marge de recul, sauf les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dans la limite de 5,00 m<sup>2</sup>.

En cas de recul autorisé, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

## **ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. REGLES PRINCIPALES**

#### **1 Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en recul. L'implantation en limites séparatives est préférentielle lorsqu'elle participe à la continuité du front bâti.

### **Dans toute la zone UA**

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu.

Selon la largeur des terrains, les règles d'implantation sont les suivantes :

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit être contiguës à l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin,

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>.
- ⊖ Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

#### Châssis de toit :

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

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

## 2 Au delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

### **Secteur UAa**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en recul.

L'implantation en limite séparative se fera de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite».

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>.
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

Châssis de toit :

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

En cas de création de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale devra être respectée.

### Secteurs UAb, UAc et UAd

Les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage, et de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant d'une propriété voisine. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

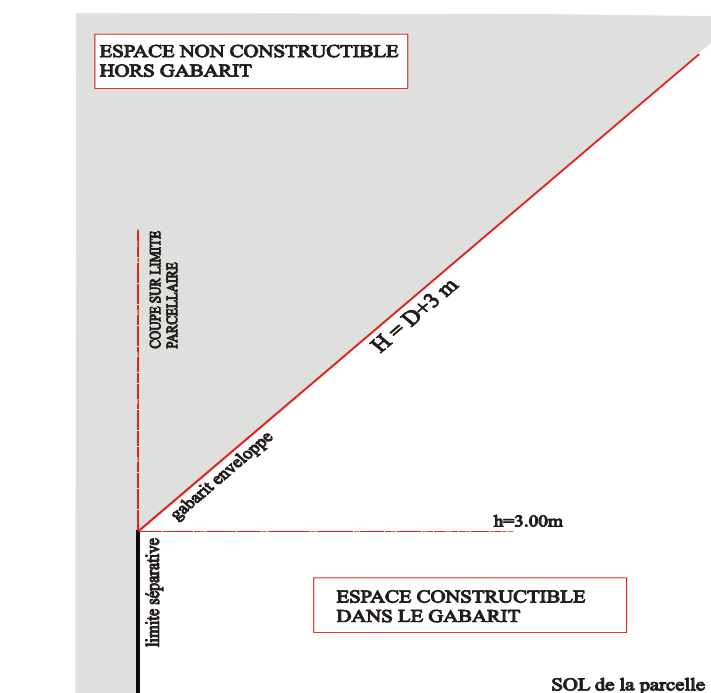
Le linéaire de bâtiment implanté en limite séparative, au-delà de la bande des 20,00m, ne doit excéder une longueur de 12,00m.

Lorsqu'elles sont en recul des limites séparatives, et que les façades ne comportent pas de baie, les constructions doivent respecter le gabarit formé par la règle suivante :

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

On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative,

On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit



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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ;
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du P.L.U. d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée,

- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées aux règles principales, dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire dans l'emprise à l'intérieur de laquelle les règles énoncées ci-dessus ne pourraient s'appliquer.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité), et dans la limite de celles-ci.

## ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions à usage d'habitation :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8 m des baies dans les autres cas.

Pour les autres constructions,

En l'absence de baies, il n'est pas fixé de règles. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du sol du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 4,00m des baies.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du P.L.U. d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux

**Zone UA**



et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

**Secteurs UAa, UAc** : Non réglementé.

**Secteurs UAb** : L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 40 %.

**Secteurs UAd1**: L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 40 %.

**Secteurs UAd2**: Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. DEFINITIONS

*Références du calcul de la hauteur :*

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :*  
*Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public*
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :*  
*Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.*

Les règles de hauteur s'appliquent différemment suivant les volumes couverts par une toiture en pente et les volumes couverts par un toit plat, ou terrasse.

### 2. REGLES GENERALES

**Secteurs UAa et UAb :**

- La hauteur maximale est limitée 17,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 12,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 12,00 m

**Dans le secteur UAb, au delà d'une bande de 20 mètres** comptée à partir de l'alignement,

- la hauteur maximale est limitée à 10,00m au faîtage des toitures à pentes et 6,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6 mètres

**Secteurs UAa et UAd :**

- la hauteur maximale est limitée à 12,00m au faîtage des toitures à pentes et 7,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 7mètres

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### Dans la zone et tous les secteurs,

La hauteur des constructions annexes est limitée à

- Toitures à pentes: 5,00 m au faîtage et 3,00 m à l'égout de toiture
- Toitures-terrasses : 3,50 m à l'acrotère

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée

Dans la zone UAc, une hauteur supérieure est autorisée sous réserve de son intégration architecturale, pour la surélévation ou l'extension d'un CINASPIC, dans le prolongement du niveau le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U.

### ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; les autorisations de construire peuvent par ailleurs être refusées « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales», tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.*

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

#### **A- Les immeubles**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
  - les immeubles et maisons de ville, constitués en front bâti ou non
  - les villas
3. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.


**1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:**

**a - démolition-conservation des immeubles protégés conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme:**

*La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation.*

*La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent-creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.*

**b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés**

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule:  .

**2°) les constructions existantes (protégées ou non) :**

*Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain.*

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :*

**entretien, restauration et modifications :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.*

**Pour les maisons de Ville :**

**le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,**

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie.

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

- l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

#### la couverture.

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>,
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

#### les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

### **le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle).**

#### la maçonnerie de pierre de taille.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

#### les charpentes.

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

#### les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

#### Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

### **Constructions d'architecture moderne**

#### La maçonnerie.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

#### Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).
- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

### Les détails

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

## **3°) les constructions neuves:**

### a - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extension de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

### b - Aspect des constructions neuves:

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement et la typologie architecturale environnante (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.
- Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places.

### Couvertures

Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons type maison de ville, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

La couverture terrasse peut être autorisée

- lorsqu'elle assure un élément de jonction entre deux bâtiments couverts de toitures à pente
- ou lorsqu'elle s'inscrit dans une petite partie d'un bâtiment,
- ou lorsqu'elle couvre une annexe

c - prescriptions diverses.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

## **B - Les devantures commerciales**

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- ⊖ La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage
- Les devantures sont traitées,
  - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installée avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
  - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
- Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux,
- Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

## **C - Les clôtures**

### 1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

### 2. Les portails :

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

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

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

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

3. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m:

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

## D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à



l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.

- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## E - Les abords des immeubles

### **Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

### **Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignés n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

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

### **1. DEFINITIONS**

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

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

### **2. REGLE**

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

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.  
Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées comme suit :

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

	<u>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement :</u> A l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.
hébergement hôtelier	2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligations.
Bureaux	Une place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble sera consacrée au stationnement.
Artisanat	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour les deux-roues,

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

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

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

L'implantation des constructions nouvelles doit rechercher la préservation de la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, à l'exception des secteurs UAa et UAb pour les aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

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

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de PLU

## **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Caractère de la zone

*Correspond à la zone limitrophe du centre-ville de Fontainebleau. Elle présente la particularité de disposer de grands espaces libres soit au niveau de la parcelle, soit en cœur d'îlots.*

*L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies, ou par le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement de ces voies (assurée par un mur de clôture, un portail, une annexe...), en cas d'implantation des constructions en recul.*

*La destination principale de la zone est l'habitat.*

#### **La zone UB est composée de trois secteurs :**

- **UBa :** Secteur de maisons uni-familiales et de maisons de maîtres présentant des similitudes morphologiques avec le centre-ville (découpage parcellaire, alignement) et disposant de cœurs d'îlots occupés par des jardins.
- **UBb :** Secteur au maillage parcellaire large, comportant de nombreux hôtels particuliers associés à de vastes espaces libres.
- **UBc :** Secteur correspondant aux quartiers spécifiques "Henri-Chapu" et des "Fourmis-Rouges" ; bien que le maillage parcellaire soit petit, la présence de cours ou de jardinets est importante.

*Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

### ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

*NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

### ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,

**Zone UB**

- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les installations artisanales, dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- fonction d'entrepôt, si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale, implantée sur le territoire de la Communauté de Communes.
- La démolition d'une construction
  - si elle n'est pas repérée comme « immeubles protégés » au plan, pour son intérêt culturel et historique.
  - et si cette démolition n'est pas de nature à altérer le front bâti de l'espace urbain, repéré au plan par un liseré rouge, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.
- La création de commerces, sous réserve de disposer de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte, sur l'unité foncière ; l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.
- l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>
- La construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

### **ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique pour réaliser une distribution en circuit (forme de la parcelle, relief, boisement). En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie « en boucle » ou traversante d'un îlot, si elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

### **ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, y compris pour les constructions existantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

**Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

**Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## **ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

### **1. REGLE PRINCIPALE**

En zone UB et en secteurs UBa et UBc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,

En secteur UBb, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, en tout ou partie, soit en recul. Dans ce dernier cas, ou en cas de recul partiel, le recul doit être au minimum de 3,00m, l'alignement doit être doté d'une clôture et l'espace situé entre l'alignement et le bâtiment doit être végétalisé.

**Zone UB**



En cas de recul partiel, la façade implantée à l'alignement doit présenter un linéaire minimal de 6,00 mètres à l'alignement.

En secteur UBc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 20 mètres, les constructions pourront être édifiées le long de la limite séparative opposée à l'alignement. Dans ce cas, des constructions de petites dimensions, devront adosser leur façade secondaire (pignon) à l'alignement, sur une longueur inférieure à un tiers de la largeur de la parcelle.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins de la profondeur de l'espace vert,
- pour l'extension de constructions l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction
- pour les séquences urbaines (présence de plusieurs bâtiments implantés différemment, 2 au moins) constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement, sans aggraver le recul, par rapport au bâtiment présentant le plus de recul.
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, l'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement de l'une ou l'autre voie; le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité).

Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, l'implantation des bâtiments doit se faire sur la marge de recul, sauf les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dans la limite de 5,00 m<sup>2</sup>.

En cas de recul autorisé, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, conservation d'arbres, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues...) ou pour favoriser les accès aux garages, dans la limite de 1/3 du linéaire de façade à l'alignement.

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

### 1. REGLES PRINCIPALES

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en recul. L'implantation en limites séparatives est préférentielle lorsqu'elle participe à la continuité du front bâti.

## 1 / Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :

### Secteur UBa

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions doivent préférentiellement être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

A défaut, les constructions pourront être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.

### Secteur UBb

Les constructions peuvent être implantées:

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en recul des deux limites séparatives latérales.

### Secteur UBc

Les constructions peuvent être implantées:

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.

### Dans toute la zone UB :

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite».

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>.
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

### Châssis de toit :

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

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

Les dispositions précédentes s'appliquent sous réserve des spécificités reconnues au secteur UBc tel que défini comme suit :

Lorsque la façade comporte des baies, quelque soit leur surface, elle doit présenter un recul par rapport à la limite séparative d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m.

Toutefois, pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 20 mètres, les constructions adossées à la limite séparative opposée à l'alignement, doivent être contiguës à l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. Dans ce cas, les constructions de petites dimensions doivent adosser leur façade secondaire (pignon) à la limite séparative latérale.

## 2 / Au delà d'une bande de 20 mètres :

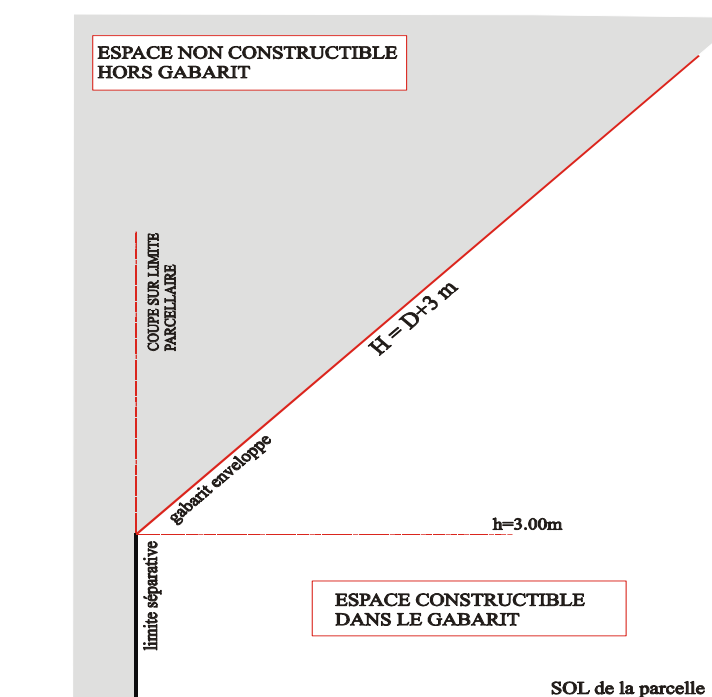
### Dans toute la zone,

Les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère de terrasse, et de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine.

Lorsqu'elles sont en recul des limites séparatives, les constructions doivent respecter le gabarit formé par la règle suivante :

$$D > h - 3m \text{ (ou } H < D + 3)$$

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



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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ;
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Châssis de toit : Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée,

- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées aux règles principales, dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire dans l'emprise à l'intérieure de laquelle les règles énoncées ci-dessus ne pourraient s'appliquer
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité), et dans la limite de celles-ci.

Lorsqu'il existe, sur la parcelle mitoyenne un bâtiment en limite séparative, au-delà de la bande de 20,00m, dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée à l'article UB 7-2-2, il est possible de s'adosser au bâtiment existant, en tenant compte de sa configuration, et dans la limite à la fois de la hauteur du bâtiment existant et de la hauteur maximale autorisée à l'article UB 10.

## ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions à usage d'habitation :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 6m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8 m des baies dans les autres cas.

Pour les autres constructions,

En l'absence de baies, il n'est pas fixé de règles. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du sol du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 4,00m des baies.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du P.L.U. d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Pour les annexes,  
Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

### **Secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 40% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 50 % de la superficie de la propriété pour l'extension d'équipements publics ou collectifs existants.

### **Secteur UBb**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 40% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et 50 %, pour l'extension d'équipements publics ou collectifs existants.

### **Secteur UBc**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 50 % de la superficie de la propriété.

## ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1. Définition :**

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifée à l'alignement :  
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public
- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :  
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

### **2. Règles principales :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Secteurs UBa et UBb :**

- La hauteur maximale est limitée 14,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 9,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 9,00 m

Au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,

- La hauteur maximale est limitée 11,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 6,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6,00 m

**Secteurs UBc :**

- La hauteur maximale est limitée 11,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et 6,50m à l'acrotère des couvertures-terrasses,
- La hauteur de façade, jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 6,00 m

**3. Dispositions particulières**

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée.

**ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; les autorisations de construire peuvent par ailleurs être refusées « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.*

**A- Les immeubles**

**B- Les devantures commerciales**

**C- Les clôtures**

**D- Les ouvrages techniques apparents**

**E- Les abords des immeubles**

**A- Les immeubles**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
  - les immeubles et maisons de ville
  - les villas
4. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.


**1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:**

**a - démolition-conservation des immeubles protégés conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme:**

*La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation.*

*La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.*

**b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés**

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule:  .

*Les règles énoncées ci-après relatives aux constructions existantes s'appliquent.*

**2°) les constructions existantes :**

*Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain.*

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :*

**b - entretien, restauration et modifications :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.*

**Pour les maisons de Ville :**

**le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,**

Constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie,

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

#### la couverture.

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>,
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

#### les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

### **le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle).**

#### la maçonnerie de pierre de taille.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

#### les charpentes.

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

#### les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra



être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),

- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

#### Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

### **Constructions d'architecture moderne**

#### La maçonnerie.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

#### Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).
- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

#### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

#### Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

### **3°) les constructions neuves:**

#### a - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

#### b - Aspect des constructions neuves:

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.
- Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places

#### Couvertures

Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons type maisons de ville, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique (dite tuile de Marseille) pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

#### c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

## **B - Les devantures commerciales**

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Les devantures sont traitées,
  - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera situé avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
  - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
  - Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

## **C - Les clôtures**

### **1. Les clôtures sur les espaces publics**

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

### **2. Les portails :**

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

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

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

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

### **3. Les clôtures en limites séparatives,**

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents  
Sont interdits les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

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

## D - Les ouvrages techniques apparents

### a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

### b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### d) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après (en e et f) s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

### e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

### f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## **E - Les abords des immeubles**

**Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
  
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

**Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

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

### **1. DEFINITIONS**

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

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

### **2. REGLE**

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

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes  
 Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 1 logement : 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement (studio ou appartement), aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.</p> <p>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</p> <p>En secteur UBc, 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</p>
Hébergement hôtelier	<p>2 places de stationnement pour 3 chambres ;                  1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.                  50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées,	1 place pour 5 chambres
cliniques, hôpital.	1 place pour 5 lits
Bureaux <del>et services</del>	Une place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble sera consacrée au stationnement.
Commerce	Une place par tranche de 30m de surface de vente sera consacrée au stationnement dès lors que la surface de plancher mesurée après travaux est supérieure à 300 m <sup>2</sup> , non compris les réserves.
Entrepôts	1 place par 500m <sup>2</sup> surface de plancher
Artisanat	<p>1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Ces places de stationnement sont imposées dès lors que la surface de plancher mesurée après travaux est supérieure à 300 m<sup>2</sup></p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour les deux-roues,

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

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

Pour les changements de destination, les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il n'est pas exigé de places de stationnement autres que celles qui seront engendrées en supplément par le projet dans le cadre du changement de destination. Cependant, si le projet engendre la création de plus de 2 logements, l'exigence de stationnement est identique à celle exigée en cas de constructions neuves et extension des constructions existantes précisée ci-dessus. Dans tous les cas, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

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

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

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

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, à l'exception des secteurs UBc pour les aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de PLU.

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

#### **ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

*Correspond à la zone résidentielle construite en ordre discontinu, à vocation dominante d'habitat individuel.*

*La destination principale de la zone est l'habitat.*

#### **La zone UC est composée de quatre secteurs :**

- **UCa** : Secteur correspondant aux quartiers composés de maisons bourgeoises et de villas, avec présence de petits collectifs, et caractérisé par une urbanisation dont la continuité par rapport à l'alignement est rétablie par un mur de clôture.  
On distingue les secteurs UCa1 et UCa2 pour des questions de hauteur maximale différenciée.
- **UCb** : Secteur correspondant au quartier spécifique de l'Avenue Pasteur à Avon, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger.
- **UCc** : Secteur de quartiers pavillonnaires de faible densité.
- **UCd** : Secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs, où la présence d'activités est marquée.
- **UCe** : Secteur de l'ancienne Z.A.C. de la Vallée, supprimée le 15/04/08

Au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, ont été délimités en UCc des secteurs repérés et légendés aux documents graphiques. A l'intérieur, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) bénéficie d'une majoration du volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration a été fixée à 25% maximum dans les conditions définies ci-après dans le règlement.

*Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

### **ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,

- Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme

*NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

## ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

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

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière,
- les installations artisanales d'une surface maximale de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine ou bassin, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>,
- La construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour le recueil et le stockage des eaux pluviales.

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

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

## **ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- Pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera exigée.
- Quand la voie est aménagée sur une longueur inférieure ou égale à 20 mètres et qu'elle dessert la construction au maximum de 2 logements, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s); dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies publiques dont les caractéristiques sont déterminées par un emplacement réservé porté au plan de zonage. De même, la création de voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **2. ACCES**

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Les groupes de garages (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

## **ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

#### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

#### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## **ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. REGLE PRINCIPALE**

#### **Bande d'implantation des bâtiments**

En zone UC, les bâtiments doivent être implantés, pour la totalité de leur emprise, dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Cette disposition ne s'applique pas

- à la zone UCd
- aux annexes,
- à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière,
- aux secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol

**Zone UC**

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### a. Implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement

#### Secteurs UCa, UCa1 et UCa2,

En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes,
- soit avec un recul égal ou supérieur à 3,00m
- Le long de la Rue des Basses Loges (ville d'AVON), un recul minimum de 5 m est à respecter

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, le bâtiment doit être implanté soit sur la ligne, soit en recul de celle-ci.

#### Secteurs UCb, UCc, UCd et UCe,

En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes.

Toutefois, une construction pour une annexe implantée à l'alignement peut être autorisée dans la limite d' 1/3 du linéaire d'alignement de la construction sur la voie.

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, le bâtiment doit être implanté soit sur la ligne, soit en recul de celle-ci.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

### b. Dans toute la zone UC

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation, ou contraires au recul « de fait » ci-après, est autorisée à condition qu'elle n'entraîne pas une réduction du retrait préexistant, par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux voies, il pourra être imposé un pan coupé pour les constructions et les clôtures, afin d'assurer une bonne visibilité.

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges de reculement,
- pour la surélévation ou l'adaptation de bâtiments existants
- pour l'installation de locaux d'ordures ménagères, dans la limite de 2 m<sup>2</sup> surface de plancher,
- pour les constructions nécessaires aux réseaux
- Pour permettre la sauvegarde de plantations d'arbres de haute tige
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Voies classées à grande circulation :

*Recul imposé par rapport aux voies à grande circulation et à l'autoroute (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) : lorsqu'un tiré coté 75,00m depuis l'axe des RN 6 et RN7 est porté au plan, un recul des constructions mentionnées à l'article L.111-1-4 de 75m est imposé.*

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

### 1. REGLE PRINCIPALE

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites, suivant les situations énoncées ci-après.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite ».

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>.
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

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

Châssis de toit :

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

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

**Dans toute la zone UC,**

- a. Dans la bande d'implantation de 20,00 m définie à l'article 6,

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul des limites ; toutefois lorsque les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, elles doivent observer la marge de reculement énoncée ci-dessus.

b. Au-delà de la bande d'implantation de 20,00 m définie à l'article 6,

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives latérales, à condition d'observer la marge de reculement énoncée ci-dessus. L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction d'une propriété voisine de hauteur supérieure ou égale ou ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

**En secteurs UCa1 et UCa2**, dans la bande des 20,00 mètres prise à partir de l'alignement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative peut être autorisée,

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, si la largeur de la parcelle, à l'alignement est inférieure à 12,00m
- soit sur l'une des limites séparatives latérales,
- soit en recul des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe, sur la parcelle mitoyenne, un bâtiment en limite séparative, au-delà de la bande de 20,00m, dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée à l'article UC 7-1-b, il est possible de s'adosser au bâtiment existant, en tenant compte de sa configuration, et dans la limite à la fois de la hauteur du bâtiment existant et de la hauteur maximale autorisée à l'article UC 10.

**En secteurs UCb, UCc, UCd et UCe**, l'implantation des constructions doit être privilégiée en recul des limites séparatives selon la marge de reculement énoncée ci-dessous. L'implantation peut cependant être autorisée en limites, uniquement si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction d'une propriété voisine de hauteur supérieure ou égale ou ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions à usage d'habitation :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8 m des baies dans les autres cas.



Pour les autres constructions,

En l'absence de baies, il n'est pas fixé de règles. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du sol du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 4,00m des baies.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

### **Secteur UCa1 et Secteur UCa2**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Un dépassement de l'emprise dans la limite de 40% de la surface totale du terrain est autorisé pour les constructions annexes.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 40% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Secteur UCb**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Pour les terrains déjà bâtis, l'emprise au sol créée en surplus de l'existant ne pourra dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, sans pour autant dépasser une emprise au sol globale cumulée de 15 %.

### **Secteurs UCc et UCe**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 40% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

#### **Secteur UCd**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain pour une utilisation à usage d'habitat, 60 % pour une utilisation à usage d'activité ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Règles principales :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée et les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures).

#### **Secteur UCa1 :**

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

#### **Secteur UCa2 :**

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 12,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00 m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

**En secteurs UCa1 et UCa2**, au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,

- la hauteur maximale est limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit et 5,00 m au faîtage. La hauteur est limitée à 4,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

#### **Secteurs UCb, UCc UCd et UCe :**

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 11,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En UCc, à l'intérieur de chaque secteur, repérés et légendés au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 25%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## 2. Dispositions particulières

Dans la bande de 20,00 m, une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension des constructions, sans dépassement de la hauteur du bâtiment objet de l'extension, si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée.

## ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

*Des recommandations architecturales sont annexées au présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.*

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

### A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
  - les immeubles et maisons de ville
  - les villas
5. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

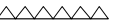
**1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:**

**a - démolition-conservation des immeubles protégés conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme:**

*La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation.*

*La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent-creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.*

**b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés**

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé un liseré à denticule  .

*Les règles énoncées ci-après relatives aux constructions existantes s'appliquent.*

**2°) les constructions existantes :**

*Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain. Des constructions du début de l'architecture moderne peuvent s'inscrire dans l'expression représentative de l'architecture locale.*

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :*

**b - entretien, restauration et modifications :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.*

**Pour les maisons de Ville :**

**Le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,**

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

maçonnerie,

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf si l'aspect du moellonnage s'inscrit dans l'effet décoratif (notamment l'architecture du début du XXème siècle)
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

#### la couverture.

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

#### les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

### **le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle).**

#### la maçonnerie de pierre de taille.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

#### les charpentes.

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

#### les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),

- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

#### Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

### **Constructions d'architecture moderne**

#### La maçonnerie.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

#### Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).
- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

#### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifié dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

**3°) les constructions neuves :**

a - Extension de constructions existantes :

Pour l'extension de constructions existantes, on pourra s'inscrire dans un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant des matériaux en harmonie avec l'existant ou, en fonction de l'existant et de sa situation, exprimer la différence architecturale afin de distinguer les ajouts et d'assurer une transition d'aspect.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

b - Aspect des constructions neuves:

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Couvertures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
  - ardoise naturelle,
  - tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
  - Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
  - verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté
- Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes

Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

c - prescriptions diverses.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),

- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

## **B - Les devantures commerciales**

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Les devantures sont traitées,
  - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera situé avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
  - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
  - Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

## **C - Les clôtures**

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante la clôture pourra être imposé, (hauteur, type de clôture, opacité ou transparence) notamment pour l'insertion au contexte du front de rue.

### **1. Les clôtures sur les espaces publics**

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

### **2. Les portails :**

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

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

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

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



### 3. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

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

#### **En secteur UCe,**

Il devra être ménagé sur chaque parcelle privative un espace privatif non-clos directement accessible depuis le domaine public et devant permettre le stationnement d'une automobile par logement de type parking de midi (dimension minimum 5x3m).

Les clôtures donnant sur la voie publique doivent comporter soit:

- Un mur en maçonnerie pleine, enduit gratté, ton pierre d'une hauteur minimum de 1,20m.
- Un grillage plastifié vert, à maille rectangulaire doublé impérativement d'une haie vive (hauteur maxi 1,20m).

Les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, seront en maçonnerie enduites d'une teinte identique à celle de la maison (fausse pierre.... interdite).

Les portails devront présenter une sobriété de dessin et avoir une hauteur constante de 1,20m maximum

Les Clôtures entre parcelles doivent comporter soit :

- Un grillage plastifié vert, à maille rectangulaire, h=2m maximum, doublé impérativement d'une haie vive.
- Un mur en maçonnerie pleine, enduit gratté, ton pierre d'une hauteur maximum de 2,00m.

## **D - Les ouvrages techniques apparents**

#### Les édifices techniques:

Is édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées (aux paragraphes d et e) ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## **E - Les abords des immeubles**

**Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

**Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignés n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable.

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

### 1. DEFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique et facilement accessible.

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

### 2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

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

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation, comportant 2 logements ou plus :1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements, aménagées dans la propriété. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p>
------------	--

hébergement hôtelier	2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol, ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services	Une place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce	Une place par tranche de 30m <sup>2</sup> (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m <sup>2</sup> .
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour les deux-roues,

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

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

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

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

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

**Sur le territoire de la commune de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :**

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.

**Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter :**

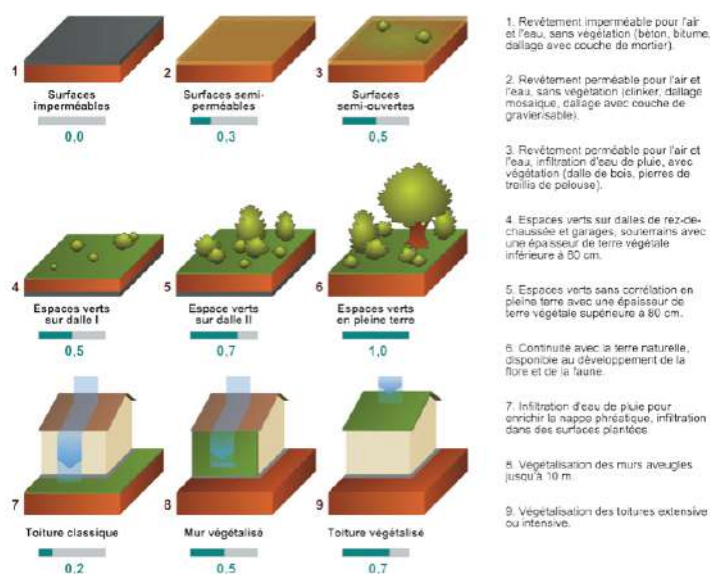
40 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après).

64 | RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES  
CAHIER TECHNIQUE ÉCOSYSTÈMES DANS LES TERRITOIRES

**FICHE OUTIL MÉTHODE n°11 suite**  
BIODIVERSITÉ  
**LE COEFFICIENT DE BIOTOPE**  
par surface (CBS)

**PRÉCISIONS**



Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface  
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

**Exemples d'équivalences :**

- 1 m<sup>2</sup> de pleine terre = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 1 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 1 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée = 0,7 m<sup>2</sup> de pleine terre

Exemple d'un terrain d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> : minimum de 400 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts dont au moins 200 m<sup>2</sup> en pleine terre + 200 m<sup>2</sup> d'équivalence de surface de pleine terre.

**D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau et d'Avon, les dispositions suivantes devront être respectées :**

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

*Il s'agit d'une zone d'habitat collectif ou des sites de renouvellement urbain.*

**La zone UD est composée des secteurs :**

- **UDa** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville de Fontainebleau.  
*En secteur UDa couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 50% de logements locatifs aidés par l'Etat.*
- **UDb** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville d'Avon.
- **UDc** : secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine qui autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui distingue :
  - Une zone UDc2 régissant la requalification des patrimoines bâtis en renouvellement urbain
  - Une zone UDc3 accueillant des résidences étudiantes et notamment la résidence du Rocher d'Avon
  - Une zone UDcv encourageant au renforcement des traitements jardinés ou paysagers.
- **UDz** : Secteur de la ZAC de la gare, accueillant habitat, activités tertiaires commerciales et de services ; il dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».  
*En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».*  
*On distingue les secteurs UDz1 et UDz2, situés de par et d'autre de la voie de chemin de fer.*

*Lorsqu'il est fait référence à la zone en général ou qu'aucune disposition n'est mentionnée spécifiquement pour un secteur, la règle s'applique dans l'ensemble de ses secteurs. Lorsqu'un **secteur de plan de masse** est créé en application de l'article R.123-12 5° du code de l'urbanisme, les prescriptions graphiques qu'il comporte peuvent venir déroger à la règle générale applicable à la zone.*

*Par délibération des conseils municipaux d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

## ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

*NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

## ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.
- En UDcv, l'imperméabilisation des sols lorsqu'elle concerne plus de 70% de l'entité foncière

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière;
- les installations artisanales d'une surface maximale de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher (sauf en secteur UDz, où il n'est pas fixé de surface maximale), si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- les commerces :
  - o en secteurs UDa et UDb, d'une surface maximale de 500m<sup>2</sup> de plancher par unité foncière.
  - o en secteur UDc, d'une surface maximale de plancher de 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière, les commerces pouvant être complétés ou substitués par des équipements d'intérêt collectif.
  - o en secteur UDcv, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur ou la reconstitution des ensembles paysagers.



La zone UDcv consiste en une zone d'accompagnement du renouvellement urbain qui autorise des constructions dont les destinations sont prévues par la zone UDc lorsqu'elles sont justifiées par la mise en valeur jardinée ou paysagère du site ; l'agrandissement mesuré des constructions étant envisageable dans des conditions identiques.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un renforcement.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur ou la reconstitution des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain

Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un renforcement.

- En secteur UDc2, outre les destinations résidentielles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées
  - en secteur UDz, où il n'est pas fixé de surface maximale.
- l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

En secteur UDa et UDc couverts d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, la création ou la modification des constructions nécessaires aux logements est soumise à la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés par l'Etat, tel que précisé sur les plans de zonage.

En secteur UDz, en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions ci-après

- Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 50m<sup>2</sup> de surface surface de plancher par unité foncière,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),

- L'installation d'aires de jeu, de piscine, de tennis non couverts,
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>,
- L'a construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales.

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

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

## **ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera exigée.
- Quand la voie est aménagée sur une longueur inférieure ou égale à 20 mètres et qu'elle dessert la construction au maximum de 2 logements, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s); dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies publiques dont les caractéristiques sont déterminées par un emplacement réservé porté au plan de zonage. De même, la création de voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **2. ACCES**

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Les groupes de garages (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

## **ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type séparatif.

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière ou sur une parcelle voisine dans le cadre d'un fonctionnement mutualisé autorisé par une orientation d'aménagement et de programmation. Toutefois si des contraintes techniques de la nouvelle construction le justifient, il pourra être accepté **exceptionnellement** que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare.

Dans ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

En cas de construction à destination d'habitation comprenant plus de 80 logements au sein de l'unité foncière, le stockage des déchets sera à privilégier par des points d'apport volontaires enterrés dont le dimensionnement et l'implantation devront être adaptés au nombre de logements, aux conditions d'accès des logements et aux contraintes d'accessibilité des engins de collecte.

Toutefois, sur la commune d'Avon, la création d'un espace de stockage pourra ne pas être exigée dès l'instant où un site d'apport volontaire est situé à proximité immédiate du périmètre de projet.

## **ARTICLE UD 5**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

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

### **1. REGLES PRINCIPALES**

#### **En secteur UDa et UDb**

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

#### **En secteur UDc**

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

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

#### **En secteur UDc2**

L'implantation des constructions s'inscrira au sein des marges constructibles identifiées sur le plan et respectera la règle d'alignement en prévoyant lorsque possible, les retraits imposés sur voirie.

Au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets enterrés pourront être implantés.

En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.

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

#### **En secteur UDc3**

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

#### **En secteur UDz**

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

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire dans le prolongement de la façade existante de la construction
- pour la surélévation de bâtiments existants, sans réduire le recul, de fait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

### Au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du BREAU (pièce n°4 du PLU)

L'implantation à l'alignement, continue ou discontinue sur l'unité foncière, est imposée en bordure de voie lorsque figure une ligne d'implantation.

La requalification de desserte locale existante dont l'emprise est modifiée a pour conséquence de générer un nouvel alignement sur la base duquel l'implantation des constructions peut être déterminée en application de l'article 6.

Le tracé d'une desserte locale partagée a pour effet de créer un tracé de principe d'une emprise publique à créer ou réaménager que le projet de construction devra prendre en compte pour son implantation.

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

L'implantation de toute construction devra être conforme aux règles graphiques définies par le plan de masse :

- s'inscrire au sein des marges constructibles identifiées au plan,
- respecter la règle d'alignement retenue,
- au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, seuls des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaires de déchets enterrés pourront être implantés,

En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

### Au droit des périmètres de renouvellement urbain ou de requalification de bâtiments existants

L'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou *en retrait, et ce avec un maximum de 5 m par rapport à celui-ci.*

Le retrait étant apprécié au regard de la future limite de référence que sera la voirie.

Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade pour la partie de bâtiment proche de l'alignement.

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

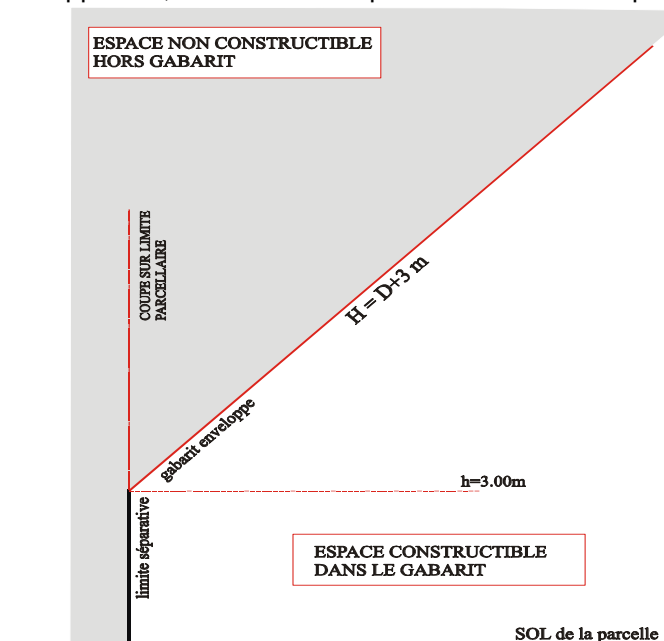
### 1. REGLES PRINCIPALES

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

$$D > h - 3m \text{ (ou } H < D + 3)$$

On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative,

On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit



### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

#### En secteur UDa et UDb

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

#### En secteur UDc

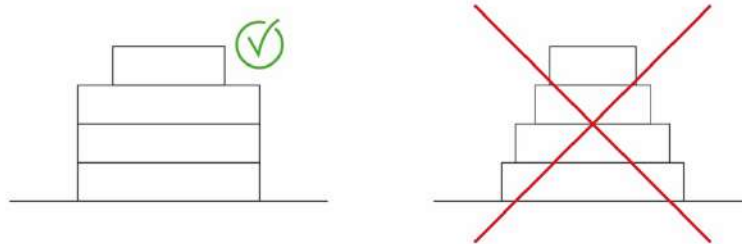
##### Hors secteur de plan de masse spécifique

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

- au moins égale à la hauteur à l'égout ou acrotère, moins 3m en cas de façade comportant une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>,

- au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou acrotère, en cas de façade ne comportant pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et en dernier étage (attique).



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

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

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

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

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

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

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

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

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

Châssis de toit :

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

**En secteur UDc3**

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

**En secteur UDz**

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

**ARTICLE UD 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

**En secteur UDa, UDb et UDz**

La distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 8,00m des baies.

- Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du plancher,
- Ou lorsque la construction dépasse 9,00m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse.

**En secteur UDc**

La distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 6,00 m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8m des baies lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher et qu'elle dépasse 9,00 m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

**ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.



Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol, les points d'apports de déchets volontaires enterrés.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

#### **En secteur UDa et UDb**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

#### **En secteur UDe et UDz**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

En cas d'implantation de destinations différentes sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface totale du terrain

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

L'emprise au sol des constructions devra s'inscrire dans les marges constructibles et ne pourra pas se situer sur les espaces libres privatifs ou les espaces libres végétalisés.

Sous condition de ne pas constituer d'émergence au dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, le stationnement souterrain pourra être autorisé au sein de l'espace libre privatif et devra être compatible avec l'objectif de pourcentage de pleine terre identifié au plan de masse.

#### **En secteur UDCv**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'excédera pas 30 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

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

### **1. Règles principales**

#### **En secteur UDa et UDb**

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

**Zone UD**

### **En secteur UDc,**

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

- La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres, au faîtage ou à l'attique,
- La hauteur de façade est limitée à 12,00 m à l'égout de toiture ou à 13,00 jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.

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

**En secteur UDc3,** la hauteur maximale est limitée à 16,5m, au faîtage ou à l'acrotère.

**En secteur UDz1:** la hauteur maximale est limitée,

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

**En secteur UDz2 :**

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

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

## **2. Dispositions particulières :**

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

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

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

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

- **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.
- **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.

## **ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)**

*Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.*

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

### **A- Les immeubles**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
2. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

#### **1°) les constructions existantes :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des couvertures et des matériaux de construction apparents; ainsi, les 'immeubles constitutifs de grands ensembles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'unité architecturale des bâtiments collectifs par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites.*

#### **2°) les constructions neuves :**

##### **a - Extension de constructions existantes :**

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

b - Aspect des constructions neuves:

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.
- Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

Couvertures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes
- Des toitures végétalisées seront autorisées sous réserve de comporter au minimum 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum.
- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
  - ardoise naturelle,
  - tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
  - Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
  - verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté

Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

c - prescriptions diverses.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

## B - Les devantures commerciales

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage
- Les devantures sont traitées,
  - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installée avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine.
  - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
- Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux,
- Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

## C - Les clôtures

### 4. Les clôtures sur les espaces publics

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont définies comme suit,

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

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

En secteur UDC3, dans le cas du choix d'une clôture grillagée ou sous la forme d'un mur-bahut surmontée d'une grille ajourée, celle-ci doit être obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences variées. Dans tous les cas, elle doit également comporter des ouvertures (au minimum 20x20cm) à proximité du sol et à intervalles réguliers pour permettre la circulation de la petite faune.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

### 5. Les portails :

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

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

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

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

### 6. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

En secteur UDC3, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local. Elles doivent comporter des ouvertures (au minimum 20x20cm) à proximité du sol et à intervalles réguliers pour permettre la circulation de la petite faune.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

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

## D - Les ouvrages techniques apparents

### Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

### Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

### Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

### Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## **E - Les abords des immeubles**

**Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts ou par des petits triangles verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

**Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

Sur les espaces libres extérieurs, il sera demandé autant que possible et sous réserve de répondre aux conditions d'accessibilité de tout public, le maintien du pavage en grès existant ou à défaut le réemploi de celui-ci dans le traitement de sol des espaces extérieurs.

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

### **1. DEFINITIONS**

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

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

### **2. REGLE**

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

**Ou**

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

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

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p> <p><b>En zone UDc2</b></p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus : 1 place par logement.</p> <p>A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert, sauf dans le cas des restructurations ou requalifications de bâtis existants interdisant les interventions en sous-sol.</p> <p>Dans le cas de bâtiments inscrits ou classés, les aménagements des stationnements rendus nécessaires par le nouvel usage des lieux respecteront les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Dans le cas de bâtiments inscrits ou classés, les aménagements des stationnements rendus nécessaires par le nouvel usage des lieux respecteront les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions de leur réalisation.</p>
hébergement hôtelier et restauration	<p>2 places de stationnement pour 3 chambres ;                  1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.                  50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol ou couvert.</p>
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	<p>1 place par 5 chambres</p>
Bureaux	<p>Une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les places devront être aménagées dans la propriété, réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert par un matériau en dur.</p>
Commerce	<p>Il n'est pas fixé d'obligation</p>
Artisanat	<p>1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>



Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.
--	---

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

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

*NOTA : En application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement ou salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. (...) Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.*

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage, notamment par la fréquentation induite.

Pour les deux-roues,

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

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

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

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

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

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

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

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En dehors d'un secteur de plan de masse,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**En secteur UDcv**

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

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

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

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

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

## ARTICLE UD 14

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

*Il s'agit de la zone située sur l'axe économique de l'agglomération Fontainebleau-Avon, composée d'une partie du boulevard du Général-Leclerc et de la rue Aristide-Briand, de l'avenue du Général-Franklin-Roosevelt, de l'avenue du Général-de-Gaulle.*

*Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat et aux activités tertiaires. La zone est destinée à une restructuration partielle et à l'affirmation de sa fonction économique.*

#### **La zone UE est composée de quatre secteurs :**

- **UEa** : Secteur situé de part et d'autre de la rue Aristide-Briand (à partir de la rue Félix-Herbert) et du boulevard du Général-Leclerc, jusqu'à la place Orloff ; cette séquence de l'axe constitue un élément de liaison entre l'axe et le centre-ville de Fontainebleau. La mixité y est affirmée.
- **UEb** : Secteur situé de part et d'autre d'une partie du boulevard du Général-Leclerc. La fonction résidentielle est dominante.
- **UEc** : Secteur situé de part et d'autre de l'avenue Franklin-Roosevelt ; la fonction tertiaire d'activités commerciales, de services et de bureaux y est affirmée.
- **UEd** : Secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.
  - UEd1 : Sous-secteur

*Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

### **ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

**NB** *Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

## ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière,
- l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- o l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- o Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- o L'installation d'aires de jeu, de piscine, de tennis non couverts, de bassins,

- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>
- La construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

## **ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future. Toute voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les emprises minimales des voies sont fixées comme suit :

- Pour les voies réalisées en bouclage et permettant un sens unique de circulation : une emprise minimale de 3 mètres (hors trottoir) sera exigée ;
- pour les voies réalisées en vue d'accueillir un double sens de circulation véhicules : une emprise minimale de 6 mètres (hors trottoir) sera exigée.
- Quand la voie est aménagée sur une longueur inférieure ou égale à 20 mètres et qu'elle dessert la construction au maximum de 2 logements, une emprise minimale totale de 3 mètres sera exigée.

Cela ne vaut que pour les constructions nouvelles et non pour les constructions existantes et leur(s) extension(s); dans ce cas aucune emprise minimale, ni longueur maximale de voie n'est imposée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies publiques dont les caractéristiques sont déterminées par un emplacement réservé porté au plan de zonage. De même, la création de voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **2. ACCES**

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

*En secteur UEd1 :*

*L'accès des véhicules n'est pas limité, sous réserve de l'accord des services gestionnaires de voirie.*

Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Les groupes de garages (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

## **ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

### Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

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

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

### 1. REGLE PRINCIPALE

#### Secteur UEa

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de la voie publique, ou en retrait. En cas de retrait, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc... pouvant être employés conjointement.

#### Secteur UEb

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la voie publique.

#### Secteur UEc

Les constructions doivent être implantées à l'alignement par rapport à la voie publique. Toutefois les fronts bâtis ne pourront générer de façade de construction sur rue présentant un linéaire continu de plus de 25 m.

#### Secteur UEd

##### Avenue du Général-de-Gaulle :

- Côté impair (nord) de la voie :  
Les constructions seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique, notamment sur les terrains compris entre deux constructions elles-mêmes implantées à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 5 m.

##### *En secteur UEd1 :*

- *Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum ou égal à 5 m*
- *Les constructions réalisées à l'angle de deux voies devront respecter un pan coupé de minimum 5 mètres de côté sur ces voies.*
- Côté pair (sud) de la voie :  
Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.

##### Dans le reste du secteur UEd

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### Dans toute la zone UE

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-avant est autorisée sur la ligne d'implantation de fait, à condition qu'elle n'entraîne pas une réduction du retrait préexistant.

**Zone UE**

A l'intersection de deux voies, il pourra être imposé un pan coupé pour les constructions et les clôtures, afin d'assurer une bonne visibilité.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, conservation d'arbres, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues...) ou pour favoriser les accès aux garages, dans la limite de 1/3 du linéaire de façade à l'alignement.

Disposition particulière au droit de l'avenue Franklin Roosevelt : La ligne de recul imposée portée au plan, avenue Franklin Roosevelt, s'applique aux bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture ou du niveau d'acrotère de terrasse, sur rue, est supérieure à 6,00m.

#### **En secteurs UEa et UEc**

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins de la profondeur de l'espace vert,
- pour les séquences urbaines (présence de plusieurs bâtiments implantés différemment, 2 au moins) constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement, sans aggraver le recul, par rapport au bâtiment présentant le plus de recul.
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, l'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement de l'une ou l'autre voie; le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité).

Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, l'implantation des bâtiments doit se faire à partir de la marge de recul, sauf les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dans la limite de 5,00 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. REGLES PRINCIPALES**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en recul. L'implantation en limites séparatives est préférentielle lorsqu'elle participe à la continuité du front bâti.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite ».

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup>.
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.



Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

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

Châssis de toit :

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

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En complément de la règle principale énoncée ci-dessus,

### 1 / Secteur UEa

**Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, selon la largeur de l'emprise disponible au droit de la construction, les règles d'implantation sont les suivantes :

- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres mesurés au droit de la construction : les constructions doivent être obligatoirement édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre,
- si la largeur du terrain est comprise entre 10 et 20 mètres mesurés au droit de la construction : les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit être contiguës à l'une des deux limites séparatives latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin,
- si la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres mesurés au droit de la construction : les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant, soit en recul des limites séparatives latérales.

**Au delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement :**

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

### 2 / Secteur UEb

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

### 3 / Secteur UEc

Sur une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Pour les terrains en angle, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

**Au delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,00m à l'égout de toiture et ne dépassant pas la hauteur du mur de clôture existant.

**4 / Secteur UEd**

**Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

**Au delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit d'annexes ne dépassant pas la hauteur du mur de clôture existant.

4.1 / Secteur UEd1

L'implantation sur limite séparative est autorisée.

Pour les terrains en angle, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

**ARTICLE UE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les constructions à usage d'habitation :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à :

- 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8 m des baies dans les autres cas.

Pour les autres constructions,

En l'absence de baies, il n'est pas fixé de règles. Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du sol du plancher, la distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 4,00m des baies.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie de la propriété.

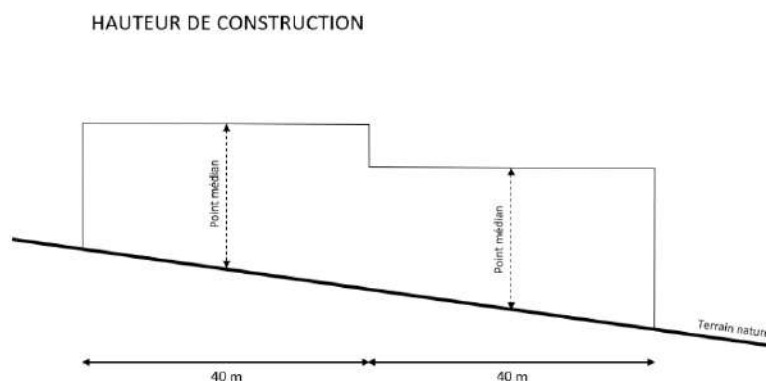
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'équipement public ayant une superficie hors œuvre nette inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition :

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifée à l'alignement :  
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public sauf en secteur UEd1, dans lequel la hauteur maximale est calculée au point médian de la construction par tranche de 40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Voir schéma ci-dessous.



- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :  
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

### 2. Règles principales :

#### Secteurs UEa :

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 12,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exonérés des limites de hauteur.

Pour les édifices publics ou d'intérêt collectif,

- La hauteur maximale est limitée à 13,00 mètres à l'égout du toit et 18,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 14,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Sans limitation de profondeur par rapport à l'alignement.

**Secteurs UEb et UEc :**

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

**Secteurs UEd :**

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- La hauteur maximale est limitée à 12,00 mètres à l'égout du toit et 17,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 13,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.
- 

Au delà d'une bande de 20,00 mètres comptée à partir de l'alignement,

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

**En secteur UEd1 :**

- La hauteur maximale est limitée à R+3+Attique avec une hauteur maximale de 17 mètres

### 3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée.

## **ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)**

*Des recommandations architecturales sont annexées au présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales», tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.*

- A- Les immeubles**
- B- Les devantures commerciales**
- C- Les clôtures**
- D- Les ouvrages techniques apparents**
- E- Les abords des immeubles**

### **A- Les immeubles**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions traditionnelles à valeur patrimoniale repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
  - les immeubles et maisons de ville
  - les villas
6. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

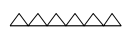
**1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades:**

**a - démolition-conservation des immeubles protégés conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme:**

*La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation.*

*La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent-creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.*

**b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés**

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule:  .

## **2°) les constructions existantes :**

*Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain.*

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :*

### **b - entretien, restauration et modifications :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.*

#### **Pour les maisons de Ville :**

##### **le type maison de ville, constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie,**

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à égout sur rue, à forte pente,

##### maçonnerie.

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

##### la couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

##### Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).

- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

#### les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

### **Le type villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle),**

#### la maçonnerie de pierre de taille,

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

#### les charpentes,

- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

#### les couvertures,

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

### **Les Menuiseries, les ferronneries**

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

#### Les détails,

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.

- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

### **Constructions d'architecture moderne**

#### La maçonnerie.

- la maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux. Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions,

#### Les couvertures.

- La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (teintées en violet au plan),
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).
- Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

#### Les Menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifié dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes,
- Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies

#### Les détails.

- Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.
- Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.

### **3°) les constructions neuves:**

#### a - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.



Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

b - Aspect des constructions neuves:

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.
- Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
  - ardoise naturelle,
  - tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
  - Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
  - verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté
- Terrasses, sous réserve que le matériau de couverture soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes

Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

c - prescriptions diverses.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

**B - Les devantures commerciales**

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement

de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

## C - Les clôtures

### 1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

### 2. Les portails :

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

La largeur des portails est limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

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

### 3. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

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

## D - Les ouvrages techniques apparents

### a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

d) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après (en e et f) s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

f) Les éoliennes de toitures

- L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## E - Les abords des immeubles

### **Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

### **Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

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

### 1. DEFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique, facilement accessible.

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

### 2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

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

Habitation	Pour les constructions nouvelles ou changement de destination à usage d'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert.
------------	--

	Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement.
hébergement hôtelier	2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places ou couvert.
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Bureaux et services	Une place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble
Commerce	Une place par tranche de 30m <sup>2</sup> (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m <sup>2</sup> .
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
Les équipements publics	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de salle de cours
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage, notamment par la fréquentation induite.

Pour les deux-roues,

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

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

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

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

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

**Sur le territoire de la commune de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :**

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

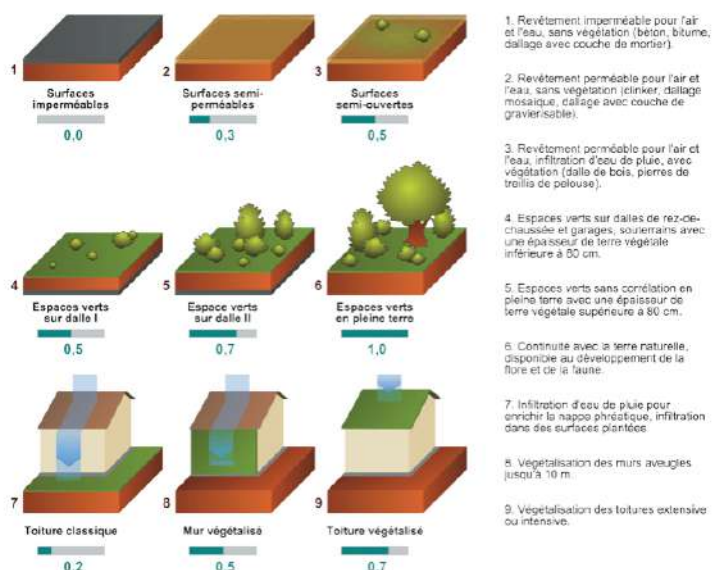
**Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter :**

40 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après).

**FICHE OUTIL MÉTHODE n°11 suite** **BIODIVERSITÉ LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)**

**PRÉCISIONS**



Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface  
 Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/ff/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/ff/bff_berechnung.shtml)

**Exemples d'équivalences :**

- 1 m<sup>2</sup> de pleine terre = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 1 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 1 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée = 0,7 m<sup>2</sup> de pleine terre

Exemple d'un terrain d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> : minimum de 400 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts dont au moins 200 m<sup>2</sup> en pleine terre + 200 m<sup>2</sup> d'équivalence de surface de pleine terre.

**D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau et d'Avon, les dispositions suivantes devront être respectées :**

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

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

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

## **ARTICLE UE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE UF

*La zone UF est une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux.*

**La zone UF est composée des secteurs :**

- **UFa** : Le secteur UFa comprend les équipements de formation et d'enseignement intégrés dans un milieu forestier ou situés de part et d'autre du boulevard de Constance. Le secteur UFa1 correspond spécifiquement au campus de l'INSEAD créé par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet approuvée le 6 février 2020.
- **UFb** : le secteur UFb comprenant les autres équipements. Il comprend un sous-secteur UFb1 correspondant à l'école Bellevue située sur Avon.
- **UFd** : au sud du parc du Château est destiné à des secteurs mixant équipements et activités commerciales
- **UFc** : au sud du cimetière d'Avon est destiné aux équipements sportifs
- **UFk** : le secteur UFk est alloué aux emprises de l'école de gendarmerie. Il correspond au secteur de Lariboisière et Bigot d'Engente.

Rappel,

*Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne SNCF et des boulevards de Constance, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, de la RN 6, classées comme axes nuisants de type 1 sont soumises aux normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.*

*Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

**NB** *Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

### ARTICLE UF 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
  - hébergement hôtelier, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - commerce

**Zone UF**



- artisanat
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- toute nouvelle urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière
- b. Le logement destiné au gardiennage et au personnel dont la présence est nécessaire dans l'établissement,
- c. L'hébergement hôtelier s'il est lié à l'occupation ou utilisation du sol autorisé,
- d. Les bureaux s'ils sont liés à l'occupation ou utilisation du sol autorisé.
- e. En secteur UFa, le logement des élèves de type internat,
- f. En secteur UFd, les commerces d'une surface de plancher maximale correspondant au tiers de la surface de plancher totale construite ou aménagée sur l'unité foncière, dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par secteur.
- g. En secteur UFk,
  - le logement de casernement et ses dépendances,
  - les constructions, installations, dépôts nécessaires aux activités de la gendarmerie.
- h. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 10,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée' en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de piscine ou bassin, de tennis non couverts,

- L'installation d'une annexe technique, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées.

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

### **ARTICLE UF 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte, intérieure à l'unité foncière, d'au moins 5 mètres de largeur.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

### **ARTICLE UF 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

#### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbée sur l'unité foncière ou sur une parcelle voisine dans le cadre d'un fonctionnement mutualisé autorisé par une orientation d'aménagement et de programmation. Toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

#### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement devront respecter cette réglementation.

#### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## **ARTICLE UF 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE UF 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes,
- soit avec un retrait égal ou supérieur à 5,00m

Une implantation différente peut être acceptée,

- pour l'extension de constructions existantes déjà implantées dans les marges de reculement, dans l'alignement de fait,
- pour la surélévation ou l'adaptation de bâtiments existants
- pour l'installation de locaux d'ordures ménagères, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher,.
- Pour permettre la sauvegarde de plantations d'arbres de haute tige
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), notamment pour l'implantation des postes de transformation électriques ou de détente de gaz, où il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies à condition qu'ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du BREAU (pièce n°4 du PLU)

L'implantation à l'alignement, continue ou discontinue sur l'unité foncière, est imposée en bordure de voie lorsque figure une ligne d'implantation.

La requalifications d'une desserte locale existante dont l'emprise est modifiée a pour conséquence de générer un nouvel alignement sur la base duquel l'implantation des constructions peut être déterminée en application de l'article 6.

Le tracé d'une desserte locale partagée a pour effet de créer un tracé de principe d'une emprise publique à créer ou réaménager que le projet de construction devra prendre en compte pour son implantation.

**En secteur UFk,**

Une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc., pouvant être employés conjointement.

Des décrochements de façade ne respectant pas le recul minimum peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues...) ou pour favoriser les accès aux stationnements.

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

**1. Les constructions peuvent être implantées**

- sur les limites séparatives, sauf en limites des zones UC et UD, où elles doivent être implantées en recul, sauf application du paragraphe 3 ci-après, ou
- en recul des limites séparatives.

2. Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ;
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

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

Châssis de toit :

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

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

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

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

En secteur UFk.

En secteur UFk, Une bande de 30 mètres de largeur est inconstructible le long du mur du parc du château référencée sur les documents graphiques.

## **ARTICLE UF 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans l'ensemble de la zone

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

En secteur UFb1 :

Non réglementé

## **ARTICLE UF 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

En zone UF, en secteurs UFa et UFb.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain pour les équipements.

En secteur UFb1

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface totale du terrain.

En secteur UFc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface totale du terrain pour les équipements,

En secteur UFK

En secteur UFK, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

## ARTICLE UF 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UF,

La hauteur maximale est limitée à

- 15,00 m au faîtage et 9,00 mètres à l'égout du toit.
- 16,00 m à l'acrotère de terrasse.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

En secteur UFa1

La hauteur maximale est limitée à 18 m à l'acrotère de terrasse (hors émergences techniques).

En secteur UFK,

La hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc :

Dans la bande de 0 à 30 mètres :

Zone inconstructible (pour mémoire).

Dans la bande de 30 à 130 mètres :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à,

- 7 mètres à l'égout et 12,00 mètres au faîtage de toiture en pentes,
- 8 mètres à l'acrotère de terrasse.

Au delà de 130 mètres :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à,

- 9,00 mètres à l'égout et 15,00 mètres au faîtage de toiture en pentes.
- 10,00 mètres à l'acrotère de terrasse

Dans l'ensemble de la zone,

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée.

## ARTICLE UF 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)**

*Outre les règles d'architecture énoncées ci-après, des recommandations architecturales sont mises en annexe du présent règlement ; elles peuvent, entre autre, présenter un caractère d'opposabilité « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », tel que prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.*

- A- Les immeubles
- B- Les devantures commerciales
- C- Les clôtures
- D- Les ouvrages techniques apparents
- E- Les abords des immeubles

### A- Les immeubles

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

1. les constructions dont l'intérêt patrimonial est reconnu
2. les constructions existantes à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.
3. les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.


**1° les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par une trame violette au plan ou située dans un secteur d'immeubles protégés repéré par un liseré le long des façades :**

**a - démolition-conservation des immeubles protégés conformément à l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme:**

*La suppression des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan par une trame violette, est interdite. Des démolitions partielles pourront être admises pour l'adaptation à l'occupation et à l'utilisation.*

*La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent-creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti.*

**b – les modifications relatives aux immeubles protégés repérés**

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule:  .

## **2°) les constructions existantes :**

*Parmi les constructions existantes, on considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles régionales de la ville, des bourgs et hameaux ou des créations architecturales qui ont accompagné le développement urbain. On trouve aussi dans ces catégories des bâtiments du XXème siècle.*

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :*

### **b - entretien, restauration et modifications :**

*L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.*

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans les périmètres patrimoniaux.*

#### **maçonnerie.**

- la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite,
- les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)

#### **la couverture.**

- la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>,
- les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### **Les menuiseries, les ferronneries**

- Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.



- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

#### les détails,

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

### **3°) les constructions neuves :**

#### a - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.

#### b - Aspect des constructions neuves:

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.
- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.
- Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural,
- Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.
- Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.
- Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

#### Couvertures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Terrasses, sous réserve que le matériau de couvrement soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes
- Les toitures terrasses végétalisées, sous condition d'aménager 0,15 m d'épaisseur de terre végétale plantée de graminées ou de sedum.
- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,
  - ardoise,

- tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour les annexes et l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
- Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
- verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté

Sauf extension de bâtiments mansardés ou construction en voisinage d'un bâtiment mansardé, les couvertures « à la Mansarde » sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

#### c - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

## **B - Les devantures commerciales**

- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.
- La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.
- Les devantures sont traitées,
  - Soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera situé avec un retrait d'au moins 10cm du nu extérieur du mur de façade, et de 25cm maximum; les jambages de maçonnerie doivent faire au moins 0,30m de largeur en façade, de part et d'autre de la vitrine,
  - Soit sous forme d'une devanture appliquée en bois, comportant des montants verticaux de 0,30 m au minimum de large de part et d'autre de la vitrine et un coffre en bandeau horizontal au droit du linteau.
  - Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

## **C - Les clôtures**

### 1. Les clôtures sur les espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

2. Les portails :

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

La largeur des portails est limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

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

3. Les clôtures en limites séparatives,

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

La clôture est constituée

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

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

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

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

## D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

d) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après (en e et f) s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan (teintés en violet au plan), l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couverture existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## E - Les abords des immeubles

**Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

**Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

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

### 1. DEFINITIONS

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

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

Pour le calcul des emplacements, il sera tenu compte de la totalité des occupations ou utilisations du sol existantes et réalisées.

### 2. REGLE

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

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

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

Habitation	<p>Pour l'habitation comprenant un logement : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert</p>
Hébergement hôtelier et restauration	<p>2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment, en sous-sol.</p>
Résidences étudiantes, Foyers de personnes âgées, Hôpital, cliniques.	<p>1 place par 5 chambres</p>
Bureaux	<p>Une place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
Commerce	<p>Une place par tranche de 30m<sup>2</sup> (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100m<sup>2</sup>.</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p>

En secteur UFa1 :

Le nombre de places de stationnement réalisées devra satisfaire l'ensemble des besoins estimés pour le bon fonctionnement de l'institution sur le terrain d'assiette foncière et intégrées au volume des constructions.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Un local à vélo suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m<sup>2</sup>** par logement, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- *pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>. En complément, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être aménagé sur les espaces libres de l'unité foncière.

#### En secteur UFa1 :

Un espace de stationnement suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m<sup>2</sup>** par logement, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- *pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>. En complément, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être aménagé sur les espaces libres de l'unité foncière.

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

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement ou des terrains de sport, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés, sauf usage fonctionnel de l'espace lié aux occupations ou utilisations du sol ou aux pratiques induites, en secteur UFK (tels que place d'Arme, aires d'entraînement, cours d'établissements d'enseignement).

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

En secteur UFb1, 20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts de pleine terre.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

**En secteur UFd**, les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements répartis sur l'aire de stationnement. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

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

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UF 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### **Caractère de la zone :**

La zone UH est une zone de renouvellement urbain, située au sud du parc du château, d'activités, d'équipements et de logements liés aux équipements. Elle comprend un secteur d'équipements et d'activités liées et un secteur à destination mixte.

Elle correspond aux emprises du Bréau et du Commissariat National aux Sports de la Défense.

- Le secteur UHa est un secteur d'équipements ; y sont admis les logements et les activités liés aux équipements. uniquement,
- Le secteur UHb est un secteur mixte d'activités, d'équipements et de logements. On distingue le secteur UHb1 dont l'architecture s'inscrit dans l'espace semi-naturel existant et le secteur UHb2 qui s'inscrit dans l'espace urbain des casernes, clos de murs et structuré par les voies et accès. En secteur UHb2 couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.  
En complément de l'article UHb2, le secteur UHb3 conforte les destinations multifonctionnelles dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Les travaux exécutés sur des espaces verts protégés portés au plan, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne SNCF et des boulevards de Constance, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, de la RN 6, classées comme axes nuisants de type 1 sont soumises aux normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

*NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

### **ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - hébergement hôtelier, sauf dans les conditions évoquées à l'article 2,
  - en UHa, l'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - en UHa, les bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - en UHa, le commerce, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
  - en UHa, l'artisanat,
  - l'industrie
  - l'exploitation agricole ou forestière
  - la fonction d'entrepôt
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les installations classées soumises à autorisation,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 3,00 m et s'il n'est pas contigu à la construction, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

**Zone UH**



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

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

## **ARTICLE UH 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière ;
- b. l'hébergement hôtelier s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone,
- c. en secteur UHa ;
  - la destination d'habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone,
  - la destination de bureaux et services s'ils sont liés par nature aux destinations autorisées dans la zone,
- d. en secteur UHb, la destination commerciale ou artisanale sont autorisées sous condition
  - de ne pas excéder 500m<sup>2</sup> de surface de plancher par volume bâti, hors dispositions appliquées au secteur UHB3
  - de ne pas excéder au total 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU,
  - d'être implantées au rez de chaussée des volumes bâtis,
- e. en secteur UHa, la destination de commerce dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU,
- f. l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), elles sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En secteur UHb2 et UHb3 couverts d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, la création ou la modification des constructions nécessaires aux logements est soumise à la réalisation d'un minimum de 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.

En secteur UHb2, en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions ci-après

- Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

En secteur UHb3, les établissements hôteliers sont admis dans la mesure où le nombre de chambres réalisées reste inférieur de moitié au nombre de logements créés sur l'entité foncière concernée par chaque projet.

Les commerces en rez-de-chaussée d'immeubles sont admis pour des surfaces de vente inférieures à celles réglementées (CDAC).

La construction de commerces ne pourra en aucun cas excéder au total 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

En outre,

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

- Les aires de stationnement « naturelles »,
- L'installation d'aires de sport ou de jeux dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,
- Les constructions rendues nécessaires pour l'organisation du site, sous réserve, à titre de compensation, de l'affectation pérenne à un usage d'espace boisé d'une surface au moins équivalente à la réduction de 25% des espaces verts protégés portés au plan sur l'ensemble de l'unité foncière.

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

### **ARTICLE UH 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique pour réaliser une distribution en circuit (forme de la parcelle, relief, boisement).

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les voiries

Les voies en impasse sont interdites

La création de voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinant ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une emprise au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures ; cette emprise peut être réduite à 6,00, en cas de création d'un circuit de desserte en boucle ; une dimension différente peut être portée au plan, notamment pour les emplacements réservés.

A tout carrefour de deux voies, doit être aménagé un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux voies et qui permettra d'assurer la sécurité du fonctionnement routier.

Le circuit de desserte en vélo en site propre doit être prévu dans l'emprise des voies nouvelles. Il pourra être accepté un usage mutualisé des voies par les différents modes de déplacements (véhicules et deux roues) en cas de voirie de desserte locale partagée définie dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

*Des orientations d'aménagement définissent un principe de maillage dont les directions principales et les tenants-aboutissants doivent être réalisés lors de la création de voies nouvelles ; dans l'impossibilité d'appliquer les orientations d'aménagement, l'organisation du réseau viaire doit permettre de le réaliser à long terme.*

## **ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations par pression.

### **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

#### Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, y compris pour les constructions existantes.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière ; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif

d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, ...) destinées à recueillir l'eau.

#### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques devront respecter cette réglementation.

#### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## **ARTICLE UH 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE UH 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies existantes ou futures.

Cette marge de reculement pourra être réduite pour l'implantation des postes des installations techniques, pavillons de gardiennage.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, peuvent être autorisées dans le prolongement de la façade sur rue existante.

Une bande de 30 mètres de largeur est inconstructible le long du mur du parc du château référencée sur le plan de zonage. Cette bande induit une marge de recul d'implantation à 30 mètres du mur d'enceinte du parc du château.

#### En secteur UHb3

Pour retrouver une morphologie urbaine traditionnelle de « Parc Habité, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement (sur les limites de référence identifiées sur les plans qui représenteront la limite entre les espaces d'usage privé et ceux dont l'usage pourra être partagé – trottoirs- espaces végétalisés- place- voies de desserte périphériques créées etc.- ou le cas échéant en limite de tènement foncier) ;
- Soit s'inscrire en respectant une marge de recul comprise entre cette limite et 12m de l'alignement,

Au sein des espaces libres privatifs, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets enterrés pourront être implantés.

En cas de construction en retrait de l'alignement, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre :

- Soit par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublée de haies ;
- Soit par des espaces paysagers composés.

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

Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade **pour la partie de bâtiment proche de l'alignement.**

## **ARTICLE UH 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites.

Si la façade ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Cependant, si celle-ci est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite».

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

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ;
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.

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

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Châssis de toit :

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

En cas de création ou de modifications de balcons ou terrasses accessibles sur un bâtiment, une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative devra être respectée.

## **ARTICLE UH 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les constructions à usage d'habitation :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00 m du plancher, la distance entre les baies et la construction non contiguë est portée à :

- 6 m des baies lorsque la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou 6,50 m à l'acrotère de terrasse.
- 8 m des baies dans les autres cas

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

## ARTICLE UH 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder

1. 50% de la surface totale du terrain si l'occupation est à usage d'équipements et d'activités.
2. 30% de la surface du terrain pour les constructions à usage de logements, avec, dans ce cas, un dépassement pour les équipements, dans la limite totale de 50%.

## ARTICLE UH 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Règlement,**

#### **En zone UH et secteurs, sauf en secteurs UHb2 et UHb3**

- La hauteur maximale est limitée 15,00 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00m.

#### En secteur UHb2,

La hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc du château :

#### Dans la bande de 0 à 30 mètres :

Zone inconstructible (pour mémoire).

#### Dans la bande de 30 à 130 mètres :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à,

- 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage de toiture en pentes,
- 8 mètres à l'acrotère de terrasse.

#### Au delà de 130 mètres :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à,

- 12,00 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage de toiture en pentes.
- 13,00 mètres à l'acrotère de terrasse

En secteur UHb3,

La hauteur des bâtiments est variable en fonction de leur distance par rapport à l'alignement retenu sur l'Avenue Maréchal de Villars et l'espace public de rencontre créée dans sa continuité.

Dans la bande de 0 à 50 mètres de l'alignement

Règle générale : la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 20.00 mètres au faîtage
- 16.00 mètres à l'égout du toit ou à 17,00 mètres jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses ;

Dans une bande de construction comprise entre 50 et 120.00 mètres mesurée à partir de l'avenue

Règle générale : la hauteur des constructions est limitée à 15.00 mètres au faîtage comme au point haut de l'acrotère des terrasses

En fond de parcelle, au-delà de la bande de 120 mètres

Règle générale : la hauteur de construction ne pourra dépasser 12.00 mètres au faîtage comme au point haut de l'acrotère des terrasses

**Dispositions particulières :**

En cas d'attique ou de maison sur le toit, ceux-ci devront présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur de 3 mètres maximum au niveau de la dalle du plancher.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien du bâtiment)

La règle générale définit les caractéristiques des niveaux susceptibles d'être réalisés.

La hauteur d'un niveau courant ne peut être inférieure à 2,60 mètres.

La hauteur d'un niveau technique ne peut être supérieure à 2,50 mètres.

La hauteur d'un rez de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres, ou à 7,30 mètres le long des linéaires artisanaux le cas échéant.

**Dispositions particulières :**

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée.

## **ARTICLE UH 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les toitures

Sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture pourra être utilisé,

- Terrasses, sous réserve que le matériau de couvrement soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes
- Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants
  - tuiles plates d'aspect terre-cuite,

- ardoise naturelle,
- tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.
- Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant,
- verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous conditions d'insertion à l'environnement.

#### Les matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduit lissé, taloché ou gratté de ton clair, mais blanc pur exclu.

#### Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leurs volumes et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec les bâtiments principaux. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

#### Les aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

### **C - Les clôtures**

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

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

Les clôtures sur voie ou espace public et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Néanmoins, Si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elle sera constituée de grillage doublé de végétaux et d'une hauteur 1,60 m au maximum. Le long des espaces publics, les plantations seront effectuées sur l'emprise privative, en limite de propriété, la grille venant s'insérer entre la haie et l'espace privé.

On privilégiera la clôture par mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, au droit de l'espace public ; Toutefois, en secteur UHb2, on pourra faire appel à un mur maçonné dont la hauteur pourra dépasser 1,60m, pour assurer la continuité de l'espace public urbain traditionnel.

### **D - Les ouvrages techniques apparents**

#### a) Les édifices techniques :

les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.



c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture ou terrasse,
- En toitures en pentes, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Pour les immeubles protégés portés au plan, leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Toute installation de ce type pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## E - Les abords des immeubles

### **Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

### **Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres alignés n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

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

### **1. DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique sur la voie publique et facilement accessible.

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

### **2. REGLE**

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

Pour toute construction ou installation nouvelle, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dont 50% au moins seront dans le volume de bâtiments ou en sous-sol ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Dans tout parc de stationnement est imposée une alimentation par circuit électrique spécialisé, en application de l'article R 111-14-2 et suivants du code de la Construction et de l'habitation.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Pour le calcul d'emplacements, il sera tenu compte de la totalité des logements existants et réalisés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

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

Habitation	<p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation, comportant 1 logement : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement (studio ou appartement), aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions nouvelles ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 2 logements ou plus, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logements. A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction, ou en sous-sol ou couvert</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement aménagé.</p>
hébergement hôtelier	<p>2 places de stationnement pour 3 chambres ;                  1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,                  avec un minimum de 1 place par établissement.</p>
Résidences étudiants, Foyers de personnes âgées, cliniques.	<p>1 place par 5 chambres</p>
Bureaux et services Les constructions nouvelles et les changements de destination.	<p>Il sera créé 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place, à l'exception des places prévues pour l'accueil des visiteurs ou imposées pour des raisons de sécurité.</p>
Commerce	<p>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> (et sans compter la surface en réserve) de surface de vente, à partir de 100 m<sup>2</sup>,</p>
Artisanat	<p>1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p>

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage, notamment par la fréquentation induite.

Pour les deux-roues,

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

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

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

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager 30 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Espace Vert Protégé : lorsque des aménagements sont réalisés sur un espace vert protégé (dans la limite de 25 % de l'E.V.P.), une replantation à surface égale doit être réalisée, sous une forme équivalente (masse boisée ou arbres alignés suivant les cas).

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UH 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone composée actuellement d'activités tertiaires et de services, ainsi que de quelques constructions à usage d'habitations ; elle est destinée à recevoir exclusivement des activités industrielles et artisanales, des bureaux et des commerces.*

*Le secteur UX1 correspond à la ZAE de Valvins située en entrée de ville à l'Est du territoire d'Avon. Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, commerciale et de bureaux. Ce secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation.*

*Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.*

*Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,
  - o Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme

**NB** *Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

### ARTICLE UX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o habitation, sauf le logement destiné au gardiennage,
  - o hébergement hôtelier
  - o exploitation agricole ou forestière
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Dans le secteur UX1, en complément des dispositions ci-dessus, sont également interdites, les constructions et installations à vocation :

- o d'habitation,
- o d'industrie,
- o d'entrepôt.

## **ARTICLE UX 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. Excepté dans le secteur UX1, une construction à usage d'habitation à condition,
  - d'être limitée à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
  - d'être rendue nécessaire pour le gardiennage et la surveillance de l'exploitation
  - d'être intégrée dans le bâtiment d'exploitation, ou accolé à celui-ci,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),
- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine ou bassin, de tennis non couverts
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>,
- La construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour le recueil et le stockage des eaux pluviales,
- Les aménagements destinés aux itinéraires des mobilités actives.

## **ARTICLE UX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par un acte authentique à titre permanent et définitif.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, et en particulier permettre la manœuvre des véhicules de service.

**Voies secondaires :**

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

**Dispositions complémentaires dans le secteur UX1 :**

A l'exception de ceux prévus par l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation), aucun nouvel accès ne sera permis sur la RD210 (Avenue de Valvins). Les accès devront se faire uniquement sur la rue Saint-Fiacre.

## **ARTICLE UX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**Assainissement**

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

**Dispositions complémentaires dans le secteur UX1 :**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, prairies inondables, tranchées drainantes...) participant à la qualité paysagère du site doivent être privilégiées.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

### **Réseaux divers**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement respecteront cette réglementation.

### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Sauf installation collective propre à la zone, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

#### **Dispositions complémentaires dans le secteur UX1 :**

Les aires de stockage pour les ordures ménagères devront être intégrées à la conception du bâtiment ou faire l'objet d'un local annexe dont la conception doit être cohérente avec le bâtiment principal. Le stockage des bacs d'ordures ménagères à l'air libre et visible depuis l'espace public est interdit.

Aucune aire de stockage des déchets ne sera permise dans la marge de recul entre l'avenue de Valvins et la ligne d'implantation obligatoire.

## **ARTICLE UX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE UX 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Cette disposition s'applique, en recul de la piste cyclable qui borde la zone UX.

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

### **Dispositions particulières dans le secteur UX1 :**

Le long de la RD210 (Avenue de Valvins), tout ou partie (deux tiers au minimum) de la façade de la construction principale doit être alignée sur la ligne d'implantation portée au plan de zonage.

Aucune construction ou installation, même de faible emprise, ne sera permise dans la marge de recul entre l'avenue de Valvins et la ligne d'implantation obligatoire.



Le long de la rue Saint-Fiacre existante, et de son prolongement tel qu'il est prévu dans l'OAP, tout ou partie (deux tiers au minimum) de la façade de la construction principale doit être alignée sur la ligne d'implantation portée au plan de zonage. Lorsqu'il n'y a pas de ligne d'implantation, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8m.

## **ARTICLE UX 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

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

### **Dispositions particulières dans le secteur UX1 :**

Par rapport aux limites latérales :

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 6m minimum.
- L'implantation sur les limites latérales pourra être admise pour des projets d'aménagement d'ensemble formant une continuité architecturale.

Par rapport à la limite de fond de parcelle :

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m minimum.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, les locaux techniques et installations de faible emprise nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres maximum, pourront s'implanter en respectant une distance minimale de 0,5 m.

## **ARTICLE UX 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE UX 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

### **Dispositions particulières dans le secteur UX1 :**

Non réglementé

## **ARTICLE UX 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage.

### **Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie publique bordant l'unité foncière et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### **Dispositions particulières dans le secteur UX1 :**

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales portées sur le plan de zonage. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

## **ARTICLE UX 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A- Les immeubles**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout pastiche d'architecture d'une architecture sans rapport avec la fonction de la zone ou d'une autre région est interdit.

Le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

#### **1 / Façades :**

##### **Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine, est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celles des huisseries.

La palette des couleurs des bardages, des peintures et des autres revêtements extérieurs, ne doit pas excéder trois teintes. Les couleurs vives sont interdites.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

**Dans le seul secteur UX1 :**

Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.

Les façades comporteront trois couleurs au maximum. Ces teintes devront être compatibles avec le nuancier présent dans l'OAP. Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées.

Cependant, il sera admis ponctuellement l'utilisation de couleurs vives et/ou contrastées sur une surface très limitée, et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

Le nombre de matériaux utilisé doit être limité à 3 afin de privilégier un traitement homogène des façades.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques, ...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

Les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs, en particulier depuis la RD210 (avenue de Valvins), devront être particulièrement soignées, rythmées et intégrer un travail architectural poussé, afin de qualifier cet espace en entrée d'agglomération.

**2 / Toitures :**

**Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :**

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi en toiture de la tôle ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

**Dans le seul secteur UX1 :**

Seules les toitures plates sont admises.

L'utilisation de bac acier galvanisé réfléchissant la lumière en toiture est interdite.

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les toitures végétalisées sont recommandées.

**3 / Annexes :**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris de jardin, etc...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

**4/ Volumes :**  
**Dans le seul secteur UX1 :**

La simplicité des volumes sera recherchée ainsi qu'une harmonie avec les bâtiments voisins et environnants.

La volumétrie et l'implantation des constructions constitueront l'élément urbanistique et architectural déterminant de l'ensemble par leur densité et leur positionnement sur le terrain.

Il s'agira de ne pas multiplier les petits volumes mais plutôt d'harmoniser un volume principal.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Le remodelage du terrain ne peut être autorisé que pour faciliter l'intégration architecturale et paysagère du projet ou pour recréer une cohérence avec le profil de la voie.

**B - Les clôtures**

**Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :**

Les clôtures doivent être constituées,  
Soit d'une haie vive,  
Soit d'un grillage à mailles verticales, doublé d'une haie vive,  
Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un barreaudage plat ou d'un grillage, doublés d'une haie vive.  
Soit d'un mur plein, lorsqu'il prolonge un mur existant, de la même hauteur.

**Dans le seul secteur UX1 :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elles doivent être uniquement constituée d'une haie vive dont les végétaux auront été choisis dans la palette végétale présente dans l'OAP.

Néanmoins, il pourra être admis l'édification ponctuelle et justifiée (sécurité, mise en valeur d'un espace...) de murets maçonnés ou en gabions d'une hauteur maximale de 0,70m.

Prescriptions particulières le long de l'avenue de Valvins : A l'alignement, s'il n'est pas déjà présent, il est exigé la réalisation d'un muret en gabions de préférence en pierres calcaires d'une hauteur de 0,70 cm.

Dans la mesure du possible, les gabions seront constitués de matériaux déjà présents sur le site.

**C - Les éléments techniques (antennes, éclairage, zone de stockage, dispositifs environnementaux...)**

**Dans l'ensemble de la zone UX :**

Les antennes paraboliques doivent être le moins visibles possible.

Les ouvrages techniques émergents en toiture (ouvertures des désenfumages, climatiseurs, extracteurs, capteurs solaires, etc...) doivent être intégrés dans la composition de la couverture.

**En complément, dans le secteur UX1 :**

**1/ Éclairage**

L'éclairage des façades doit être limité.

Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.

L'éclairage devra être limité et adapté (fonctionnement si nécessaire, lumière discrète, orientation vers le bas, abat-jour...) de manière à ne pas nuire à la faune nocturne.

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.

La hauteur des éclairages sur mât ne doit en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs des bâtiments et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire.

## **2/ Dispositifs environnementaux**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures.

## **3/ Aire de stockage et dépôts**

Aucun stockage ou dépôt n'est autorisé à l'air libre sauf s'il est démontré une absolue nécessité et dans ce cas, il doit être masqué par un dispositif dont la hauteur sera proportionnelle à la hauteur des éléments stockés et de préférence végétalisé.

Les aires de stockages seront situées :

- Soit en arrière des lots
- Soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Les aires de stockage ou les dépôts sont interdits dans les marges de recul situées le long de l'avenue de Valvins.

## **D - Les abords des immeubles**

**Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m.

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

### **3. DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique.

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

## 4. REGLE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

### **Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :**

#### Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Un local à vélo suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- pour les bureaux, services, artisanat : 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

L'espace réservé au stationnement des poids lourds et à l'approvisionnement par les véhicules utilitaires doit être dimensionné en fonction des besoins.

hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement par tranche de 5 m <sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. En cas de construction d'un hôtel-restaurant, la règle la plus restrictive sera respectée.  Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus assimilables.
Bureaux et services	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> affectée à l'un des usages.
Commerce	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> affectée à l'un des usages.
Artisanat	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> affectée à l'un des usages.
Les équipements publics	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de salle de cours
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de règles

### **Dans le seul secteur UX1 :**

#### **• Stationnement des véhicules motorisés**

##### - Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement sont interdites dans les marges de recul imposées sur l'avenue de Valvins.

Il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau (ou d'un dispositif) perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques.

- Normes applicables par destinations :

Bureaux et activités de services	1 place de stationnement par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat et commerce ne recevant pas de public	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres destinations autorisées	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs)

- Mutualisation :

Les places de stationnement exigées dans le tableau ci-avant peuvent, pour les projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, être réalisées au sein d'un parc de stationnement commun dès lors sur ce dernier se situe dans un rayon de 200m par rapport à chacune des constructions bénéficiant de cette mutualisation et que des cheminements piétons dédiés sont aménagés pour accéder de manière sécurisée aux différents bâtiments.

- Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement comportant au moins 15 places doivent prévoir au minimum une place de stationnement avec une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il sera exigé une place supplémentaire de stationnement avec borne de recharge pour toute tranche entamée de 15 places de stationnement.

• **Stationnement vélos**

- Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement sont interdites dans les marges de recul imposées sur l'avenue de Valvins.

Les espaces de stationnement des vélos doivent être sécurisés, couverts et éclairés. Ils doivent comporter des dispositifs fixes (arceaux) permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du ou des bâtiment(s).

- Normes applicables par destinations :

Bureau	L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à minimum, 1,5% de la surface de plancher.
Activité de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.  Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.

Commerce	<p>Stationnements pour les salariés des commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher : Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Stationnement visiteur pour les commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de vente : Il est exigé la réalisation d'au minimum 20 places de stationnement vélo.</p> <p>Stationnement visiteur pour les commerces de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de vente : Il est exigé la réalisation d'au minimum 10 places de stationnement vélo.</p>
Équipement d'intérêt collectif ou service public	<p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>
Autre activité tertiaire	<p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p>
Autres destinations autorisées	<p>Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.</p>

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

**Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :**

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de six emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.



Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

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

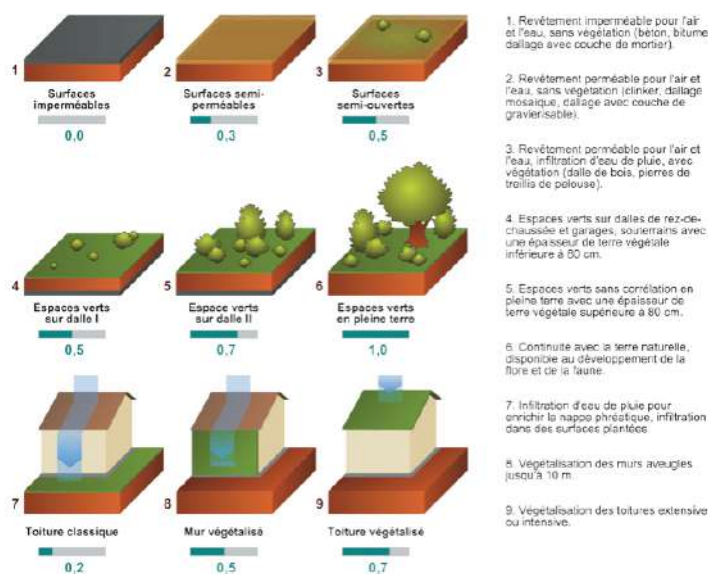
### Dans le seul secteur UX1 :

Une part de 40% minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être traitée en coefficient de biotope (CBS) dont une part de 20% minimum en espace de pleine terre.

64 | RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES  
CAHIER TECHNIQUE ÉCOSYSTÈMES DANS LES TERRITOIRES



### PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface  
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtenwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

### Exemples d'équivalences :

- 1 m<sup>2</sup> de pleine terre = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 1m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 1m<sup>2</sup> de toiture végétalisée = 0,7 m<sup>2</sup> de pleine terre

L'espace compris dans la marge de recul le long de l'avenue de Valvins doit être réalisé autant que possible en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétal de qualité en utilisant la liste des végétaux préconisés dans l'OAP. Toutes constructions ou installations y compris les aires de stationnement en surface, les dépôts et les zones de stockage y sont interdites. Seul l'aménagement de cheminements dédiés aux mobilités actives sera admis.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette végétale située dans l'OAP.

Les aires de stationnement doivent être rythmées par des aménagements paysagers notamment en bosquet permettant d'animer l'espace et d'intégrer les places de stationnement dans le paysage.

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50m<sup>2</sup> (1 arbre pour 4 places). Ces arbres peuvent être regroupés afin de former les bosquets évoqués ci-dessus.

## **ARTICLE UX 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **Zones Naturelles**

**Zone N**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
  - **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
  - **Le secteur Nb2** correspond au secteur à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut,
  - **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; un secteur NC1 correspond au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
  - **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
  - **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc)
  - **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
  - **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
  - **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.
- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,
- Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme
  - Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement:
    - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
    - les demandes de défrichement sont irrecevables
    - entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

*NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).*

## ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et celles mentionnées à l'article N 2 qui ne satisferaient pas aux conditions énoncées ci-après.

Toute nouvelle urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués.

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

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, est soumise à déclaration, sous la forme prévue à l'article R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extraction de matériaux est interdite en zone N.

Les constructions à destination d'habitation sauf dans les conditions énoncées à l'article 2.

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

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

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

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

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

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nb2**, sont autorisés les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument

**Zone N**

Historique. En **secteur Nc1**, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.

- En **secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),
- En **secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives
- En **secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- En **secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par secteur.
- En **secteur Nr**, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

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

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

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

*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

### **ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès des secteurs bâtis doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'accès d'au moins 4 m de large (cette largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès inscrits dans des murs traditionnels).

### **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations par pression.

### **Assainissement**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Dans la zone de protection sanitaire éloignée de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage, hors excédents ponctuels) toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la SAGEP (Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris) 9, rue Schoelcher – 75014 Paris.

### **Stockage et enlèvement des déchets :**

Un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

## **ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## **ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra observer une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement du Boulevard de Constance et la partie de RD 106 qui jouxte la zone Nc.

En bordure des autres voies, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement.

Selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : 3,00m minimum
  - **En secteur Nc** (le Domaine National du château) : alignement ou 3,00m minimum
  - **En secteur Nd** (les maisons forestières) : alignement ou 3,00m minimum
  - **En secteur Ne** (les équipements publics techniques) : alignement ou 3,00m minimum
  - **En secteur Nj** (les jardins) : recul de 5,00m
  - **En secteur Nm** (les installations militaires): recul de 10,00m minimum
- les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10,00 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

## **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions seront édifiées en recul de 3,00 m minimum ou sur les limites séparatives.

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

## **ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Modalités de calcul :**

**L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.**

Il n'est pas fixé de règles en zone N, toutefois selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : l'emprise au sol est limitée à 15%
- **En secteur Nb1**, l'emprise au sol est limitée à 20%
- **En secteur Nc** (le Domaine National du château), l'emprise au sol est limitée à 15%
- **En secteur Nd** (les maisons forestières), l'emprise au sol est limitée à 60%
- **En secteur Ne** (les équipements publics techniques), l'emprise au sol est limitée à 80%, à l'exception des équipements sportifs pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 50%
- **En secteur Nj** (les jardins), l'emprise au sol est limitée à 5%
- **En secteur Nm** (les installations militaires), l'emprise au sol est limitée à 10%

## **ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles en zone N, toutefois. selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : la hauteur maximale est fixée à 15,00m
- **En secteur Nc** (le Domaine National du château), la hauteur maximale est fixée à 12,00m
- **En secteur Nd** (les maisons forestières), la hauteur maximale est fixée à 12,00m
- **En secteur Ne** (les équipements publics techniques), la hauteur maximale est fixée à 15,00m, à l'exception des équipements sportifs pour lesquels la hauteur maximale est limitée à 13 ms hors éléments techniques
- **En secteur Nj** (les jardins), la hauteur maximale est fixée à 3,50 m
- **En secteur Nm** (les installations militaires), la hauteur maximale est fixée à 9,00m

## **ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les édifices techniques implantés sur la voie publique (transformateur etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Les antennes paraboliques et les capteurs solaires doivent être le moins visible possible.



Dans le cas de construction sinistrée, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie des façades de l'édifice endommagé, soit la reconstruction dans des matériaux contemporains qui tiennent rigoureusement compte des caractères architecturaux de l'édifice sinistré.

#### Les toitures

Les toits en pente sont autorisés si la nature et la qualité du projet le justifient.

Les toitures devront être exemptes de tout équipement tels que les gaines, les centrales de climatisation, les cages d'ascenseurs, les logos et enseignes.

Les couvertures terrasses apparentes en matériau ondulé, en papier goudronné, en bac acier non peint galvanisé et en matière translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

#### Les matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduit lisse ou talochés de teinte restant dans les gammes de gris, sable, ocre, rosé, à l'exclusion du blanc pur.

Le bardage de bois en façade peut être privilégié pour les constructions en milieu naturel (cabanes de jardin, annexes, édifices divers liés au tourisme et aux loisirs).

#### Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leurs volumes et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

#### Les aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage non couvertes devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

#### Les clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Néanmoins, Si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elle sera constituée de grillage doublé de végétaux et d'une hauteur imposée à 1,60 m. Le long des espaces publics, les plantations seront effectuées sur l'emprise privative, en limite de propriété, la grille venant s'insérer entre la haie et l'espace privé.

#### **Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :**

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2

- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m

**Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,**

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

En secteurs Nb, Nd et Nm, les besoins de stationnement pourront être satisfaits s'ils sont réalisés sur une aire de stationnement aménagée dans un rayon de 400 mètres du projet de construction

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

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager en continuité avec le milieu forestier (aspect naturel ; les aménagements en « jardins d'agrément » sont interdits. La totalité des espaces non bâtis ou non utilisés devra être traités en espaces verts plantés d'ambiance forestière.

Les secteurs bâtis ou occupés en milieu forestier ou en bordure forestière, doivent être traités en continuité avec la forêt (essences, plantations sous forme aléatoire, avec diversité dans des proportions proches de celles du massif forestier), maintien au maximum des possibilités de l'aspect naturel du sol

En clôture, les grillages doivent être aussi discrets que possible ; ils doivent être accompagnés de végétation arbustive de feuillus.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

## P.L.U. DE FONTAINEBLEAU-AVON - DEFINITIONS

### Inventaire des termes utilisés

*Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions –et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer– pour exercer l'application réglementaire du P.L.U..*

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

### A.B.F.

Architecte des bâtiments de France, au sein du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) ; sa compétence porte notamment sur l'instruction des dossiers relatifs aux sites protégés, aux monuments et leurs abords pour ce qui concerne l'architecture, le patrimoine, les sites et paysages.

### Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

*Au P.L.U. de Fontainebleau-Avon, on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au faitage et 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique.*

*Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.*

*Une déclaration préalable est nécessaire pour les abris d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> édifiés sur un terrain.*

### Accès

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

*A ne pas confondre avec la voie d'accès: au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.*

### Adaptations mineures

Voir l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,

### Adossement

Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur façade respective.

### Affectation

Voir « destination »

### Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

*Le règlement du P.L.U. peut les réglementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,*

### Aires de stationnement

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup> par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m<sup>2</sup> pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

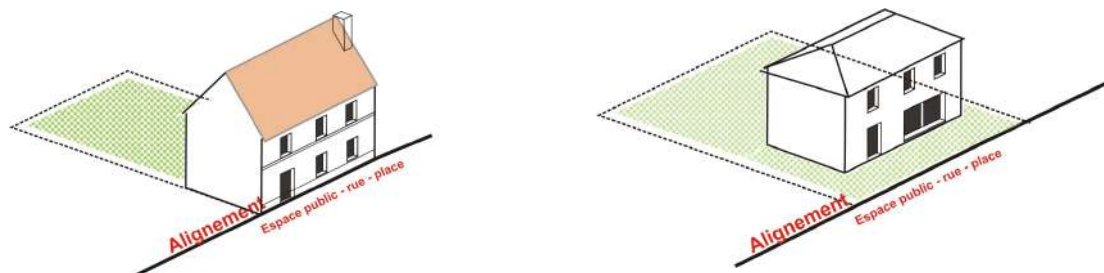
### Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L.112-1 et suivants du Code de la Voirie routière.

Ou

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



### Annexe (ou construction annexe)

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- Les constructions de type appentis (bûcher, espace couvert de stationnement,...)

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés ne sont pas des annexes, mais des extensions. Cependant sera considérée comme une annexe, une construction de type appentis, dotée d'une couverture mais non close de mur à l'exception de la façade d'adossement au bâtiment principal, dans la limite d'une hauteur de 3 ms à l'égout et de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Antenne

*Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.*

### Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

*Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U pour les toitures-terrasse.*

### **Attique**

L'attique est l'étage placé au sommet d'un immeuble situé au-dessus de la corniche. Il s'agit d'un niveau supplémentaire, le plus souvent en retrait du reste de la façade élevée à partir du rez-de-chaussée.

### **Auvent**

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

*L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie, si le règlement ne l'en exclut pas.*

### **Baie**

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum dont la partie basse se situe à 2,60 ms minimum du plancher au rez-de-chaussée et 1,90 m minimum en étage), il s'agit d'un jour de souffrance au sens du code civil.

Une porte pleine sans vitrage, positionnée en rez-de-chaussée d'une construction, ne sera pas considérée comme une baie au sens du règlement de P.L.U. et n'emportera par conséquent aucune condition de distance par rapport aux limites séparatives (celles-ci devant néanmoins respecter les règles de droit civil).

### **Balcon**

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

### **Bandeau**

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

### **Bardage**

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

### **Bâtiment**

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

*Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 7° et règlemente en application de l'article R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

### **Capteur solaire**

Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité.

### **Carrières**

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

### **Changement de destination**

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

### **Châssis**

Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage.

### **Clôture**

La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

*Les clôtures sont soumises à déclarations si les collectivités ont délibéré à cet effet ou suivant le statut de protection de l'espace.*

### **Combles**

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

### **Contiguïté**

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contigües, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contigües lorsqu'elles sont accolées sans forçement qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

### **Corniche**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

### **Coupe et abattage d'arbres**

Différents régimes de déclarations ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Lorsqu'il y a un « Plan Simple de Gestion », les modalités de gestion sont définies au préalable ; il peut justifier des exceptions au principe de déclaration ou d'autorisation.

### **Défrichement**

Le défrichement a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

### **Démolition**

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

*Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.*

### **Dérogação**

*En principe, la réglementation des P.L.U. exclut toute dérogação. Seules adaptations mineures sont admises en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.*

### **Desserte**

Voir « voie de desserte ».

### **Devanture commerciale**

Composition de la façade en rez-de-chaussée d'un immeuble qui permet, par le remaniement ou l'agrandissement des percements existants et la création d'une ou plusieurs vitrines, la visibilité depuis l'espace public d'une activité à caractère commercial.

### **Destination**

#### **- Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

#### **- Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels.

#### **- Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

#### **- Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **- Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **- Industrie :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **- Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### **- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,



- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinet médicaux ou para-médicaux ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, cinématographique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

#### **Division**

*Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).*

#### **Domaine public**

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

#### **Droit de préemption**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un POS ou d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du P.L.U. à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

#### **Egout de toit**

Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

#### **Emplacement réservé**

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publiques, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

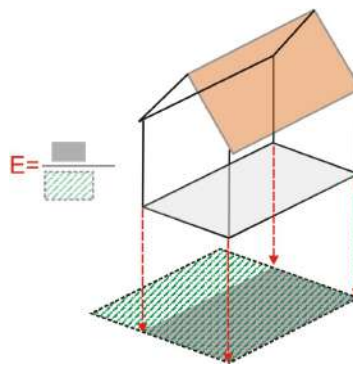
#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs compris.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol maximale autorisée sont précisées en préambule de l'article 9 du règlement.

*E = l'emprise au sol*

*Le Règlement du P.L.U. peut définir ce qui est comptabilisé ou non dans l'emprise au sol (voir à chaque article 9 des zones)*



L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol

### **Emprise publique**

A l'instar des voies publiques ou privées, les emprises publiques, au sens de l'article 6 du PLU, correspondent à des espaces libres de propriété publique ou privée accessibles au public, sans contrôle d'accès. Ces emprises peuvent correspondre à des mails piétonniers, des parcs ou jardins. Pour être assimilées aux emprises publiques, les emprises de propriété privée doivent présenter les conditions suffisantes en termes d'accessibilité et de sécurité.

### **Encadrement des baies**

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

### **Equipements**

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction

Les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

### **Espace boisé classé**

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

### **Espaces libres**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation.

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

### **Espaces verts**

Outre les espaces boisés classés (dits E.B.C.), mentionnés au plan en application de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre réglementaire du P.L.U., application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou sont motivés par l'accompagnement d'un bâtiment remarquable ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles.

*Au P.L.U., les trames portées au plan (petits ronds ou petits triangles verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.*

*Sont compris dans cette catégorie les alignements d'arbres mentionnés au plan par des ronds alignés.*

*La trame d'Espace Vert Protégé d'ordre réglementaire ; elle est établie en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du P.L.U., s'il n'y a pas changement d'économie du P.L.U..*

### **Extension des constructions**

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

*A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.*

### **Façade**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires ou non (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

### **Façade pignon**

Dans l'architecture traditionnelle classique, façade qui épouse la forme de la pente de toiture, plus généralement orientée vers la limite séparative et comportant peu d'ouverture. On note toutefois que l'architecture médiévale et ensuite « Belle Epoque » présente des façades à pignons sur rue.

### **Front bâti**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

*Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti repéré au P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R.111-21.*

### **Garage**

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu.

### Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

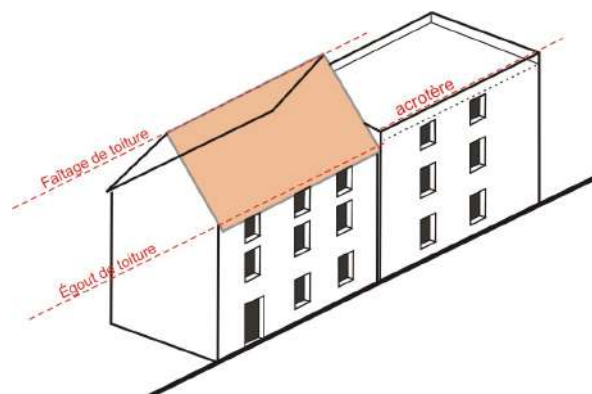
*Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).*

*L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.*

Faitage : sommet de la couverture

Égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



*Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :*

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :  
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public*
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :  
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.*

*La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U.*

*Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faitage ou pointe du pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.*

### Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

### Installations classées

Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement : « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

### Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

On distingue

- les équipements publics réalisés par une personne publique  
Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique
  - Elle doit avoir une fonction collective.
  - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
  - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.

On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

### Jour de souffrance

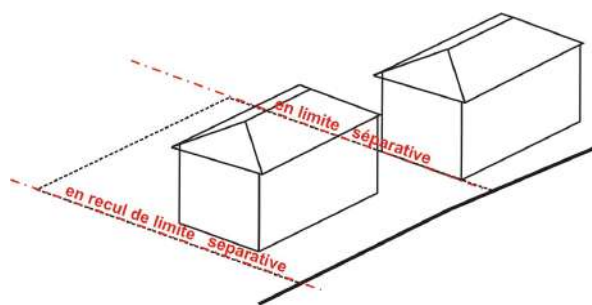
Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil). Il doit s'agir d'un châssis fixe non ouvrant doté de verre translucide et barreaux espacés de 0,10 m maximum

### Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

*On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.*

*Ci-contre : exemple pour les limites latérales*



### Local accessoire

A défaut d'une destination explicitement autorisée, un local peut être considéré comme accessoire d'un local principal et ainsi se voir reconnaître la même destination que ce dernier, lorsque sa surface de plancher représente au maximum 50% de la surface de plancher du local principal. Ce local doit être implanté de manière contiguë sur la même unité foncière que le local principal et ne doit pas être individualisable par l'occupation d'un niveau entier du bâtiment ou d'un accès totalement indépendant du reste du bâtiment.

### **Local technique**

Constitue un local technique, pour l'application de règles de distance spécifiques à l'article 7, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, chaufferie, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

### **Lotissement**

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Lucarne**

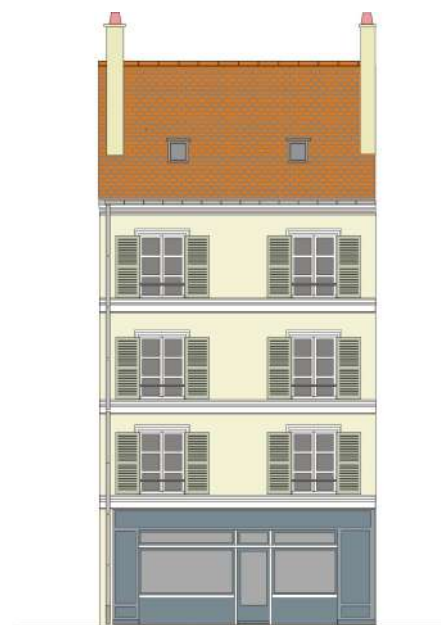
Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

### **Maisons de Ville**

La maison de ville est conçue pour s'implanter entre deux constructions mitoyennes et le plus souvent à l'alignement. C'est l'architecture « bourgeoise » de la ville traditionnelle.

*A Fontainebleau, le modèle le plus courant est la maison de type « Ile de France », à façade plate, à un ou deux étages sur rez de chaussée et à égout de toiture sur rue. La façade est « ordonnancée », par l'alignement des baies. La toiture est à forte pente (supérieure à 45°).*

*La répétition de ce type de constructions sur d'importants linéaires de rues caractérise l'urbanisme des centres anciens de la région.*



### **Marge de reculement**

Voir recul

### **Modénature**

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

### **Nuisances**

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

### **Ordonnancement urbain**

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc).

### **Ordre continu-**

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

#### **Ordre discontinu**

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

#### **Ouvrages et installations techniques**

Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

#### **Patrimoine**

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

*Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 7° et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

#### **Paysage protégé**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Piscine**

Bassin artificiel, de formes et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. Une piscine peut être soit à ciel ouvert, soit couverte en maçonnerie ou avec une armature métallique et de verre. Une piscine peut comprendre une margelle entourant le bassin.

#### **Plan local d'urbanisme (P.L.U.)**

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé en application de la Loi S.R.U. postérieurement au 13 décembre 2000 (remplace la terminologie P.O.S).

#### **Plan d'occupation des sols (P.O.S.)**

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé avant la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000

#### **Portail**

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

#### **Prospect**

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

#### **Rampant**

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

### **Recul**

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

*Le long des voies, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), quelles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. Elles ont pour but :*

- de protéger les riverains contre les nuisances.
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie).
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.
- de protéger un paysage ou un aménagement urbain.

*Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.*

### **Réseaux**

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

### **Résidences de tourisme**

Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective (cf *JO réponse sénat au 20/12/07*). Elles constituent des constructions à usage d'habitation; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

### **Risques**

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport, etc) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

*Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.*

### **Saillies**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc.), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

### **S.D.A.P.**

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) ; ce service est consulté par les collectivités lors de l'instruction des dossiers relatifs aux sites protégés, aux monuments et leurs abords pour ce qui concerne l'architecture, le patrimoine, les sites et paysages.

### **Servitudes**

**On distingue :**

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

*Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au P.L.U.*

### **Sous-sol**

Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.



*Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts (en E.V.P.), ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.*

### **Spécificité de programme architectural**

Par leur fonction d'intérêt général et leurs caractéristiques (le plus souvent des locaux monovalents dont la conception répond à des contraintes techniques et fonctionnelles), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent développer une architecture contemporaine ou spécifique, notamment pour assurer une fonction d'animation urbaine, sous réserve d'une absence de dénaturation du tissu urbain.

### **Stationnement**

(Voir aussi : aires de stationnement)

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25,00m<sup>2</sup> par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15,00m<sup>2</sup> pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

### **Terrain naturel**

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière avant travaux.

*Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du P.L.U.).*

### **Terrasse**

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

*Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du P.L.U., dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.*

*Située au dessus de 0,60 m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.*

### **Unité foncière**

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

### **Vérandas**

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

## Villas

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

*La villa s'est développée au XIX<sup>ème</sup> siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.*

*Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.*



## Voie ou voirie publique ou privé

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

*Les voies et emprises publiques : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.*

*Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.*

*Le P.L.U. distingue les voies secondaires et les voies particulières:*

- **la voie secondaire** est une voie privée ou publique, ouverte en permanence au public, créée dans une unité foncière (pour desservir celle-ci, ou le cas échéant une unité foncière riveraine) pour desservir de nouvelles constructions (des lots, ou des immeubles). la voie secondaire peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)
- **la voie particulière** est voie de desserte intérieure (en générale privée) destinée à circuler dans une seule parcelle ou une unité foncière (ou le cas échéant une parcelle riveraine) ; la voie particulière n'est pas ouverte ou accessible en permanence au public ; considérée comme parcelle privée ou partie de parcelle privée, la voie particulière ne peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)

## Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.



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

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12

[M12]2

(2bis)  
Résumé non  
technique

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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE  
en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90



Commune de Fontainebleau



Communauté d'Agglomération du  
Pays de Fontainebleau

# Résumé non technique Evaluation environnementale

## Modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau - Avon (77)

---

Septembre 2023

102 rue du Bois Tison  
76160 ST JACQUES-SUR-DARNETAL  
Tél : 02 35 61 30 19  
Fax : 02 35 66 30 47

<http://www.alise-environnement.fr>





# SOMMAIRE

<b>1 - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU - AVON.....</b>	<b>4</b>
<b>2 - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX.....</b>	<b>6</b>
<b>3 - SYNTHESE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 - Zone n°1 .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 - Zone n°2 .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 - Zone n°3 .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4 - INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE PATRIMOINE NATUREL &amp; LES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>22</b>
<b>4 - JUSTIFICATION DES CHOIX ET DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES .....</b>	<b>24</b>
<b>5 - DÉFINITION DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>26</b>



## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation des secteurs d'étude sur la commune de Fontainebleau .....	4
Figure 2 : Localisation des secteurs d'étude .....	5
Figure 3 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne .....	8
Figure 4 : Localisation de la zone d'étude n°2 sur la photographie aérienne .....	12
Figure 5 : Localisation de la zone d'étude n°3 sur la photographie aérienne .....	16

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Légende de l'évaluation de l'état initial .....	7
Tableau 2 : Légende du tableau de l'évaluation des incidences .....	7
Tableau 3 : Synthèse de l'évaluation environnementale pour le projet n°1 .....	9
Tableau 4 : Synthèse de l'évaluation environnementale pour le projet n°2 .....	13
Tableau 5 : Synthèse de l'évaluation environnementale pour le projet n°3 .....	17
Tableau 6 : Indicateurs proposés pour le suivi de la modification n°12 du PLU .....	26



# 1 - PRESENTATION DU PROJET DE modification N°12 DU PLU DE Fontainebleau - Avon

Le contenu de la modification n°12 est détaillé au sein de la Notice de Présentation.

Le règlement graphique évolue sur trois secteurs :

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

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

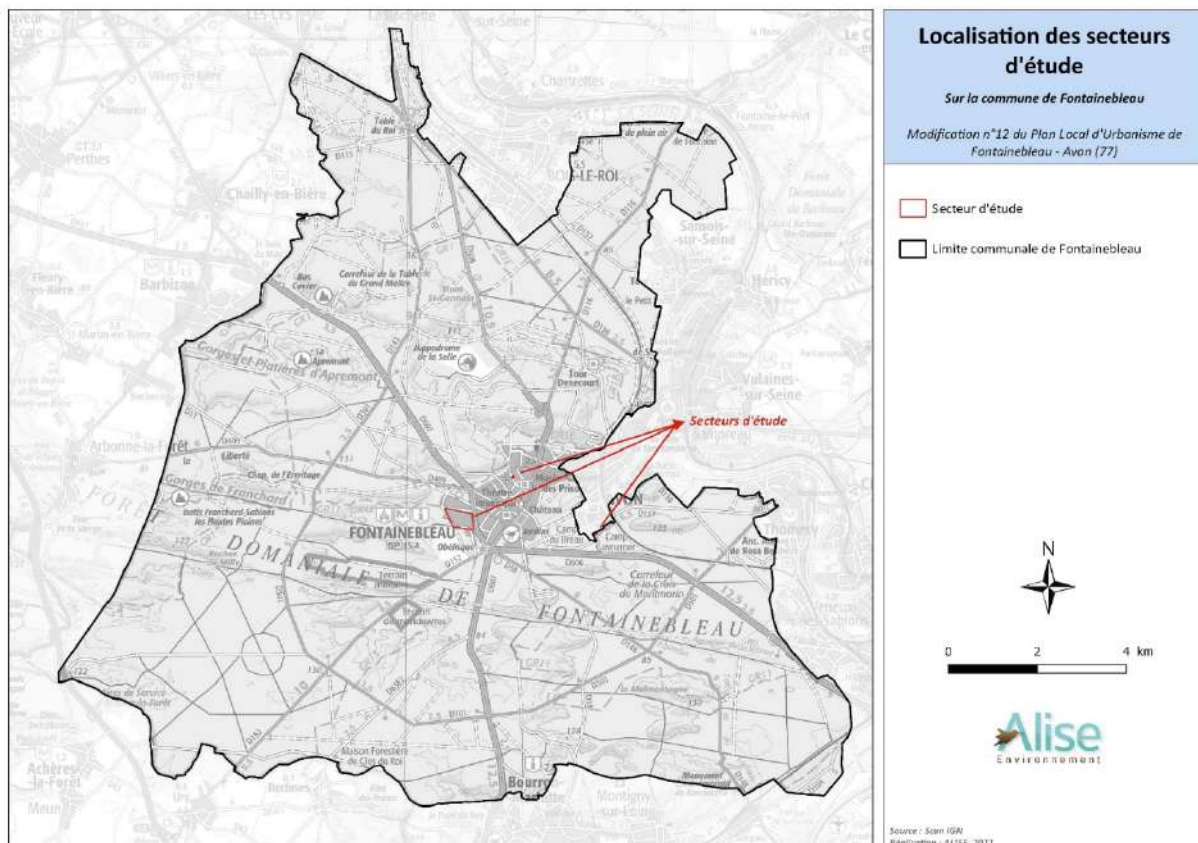


Figure 1 : Localisation des secteurs d'étude sur la commune de Fontainebleau

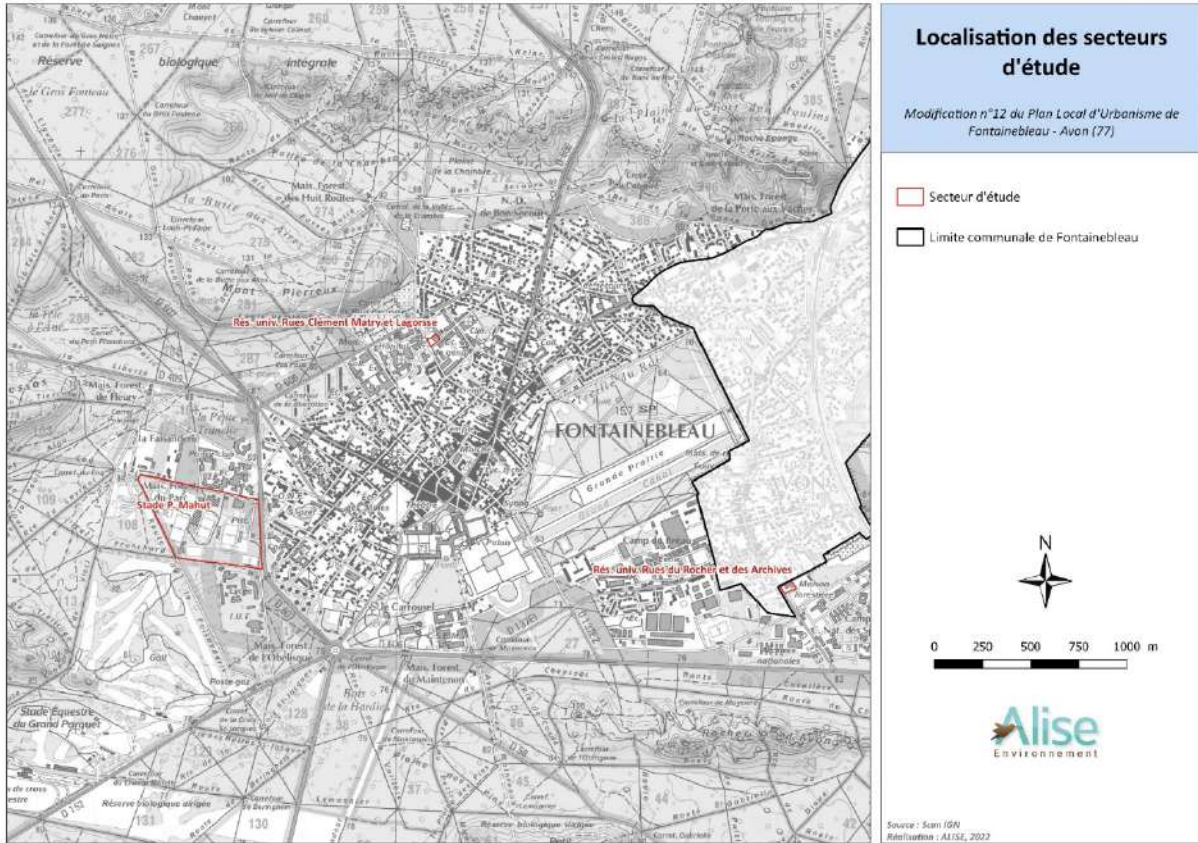


Figure 2 : Localisation des secteurs d'étude



## 2 - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX

Les évolutions apportées par la présente modification sont compatibles avec les documents supra communaux en vigueur.

### 3 - SYNTHESE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les tableaux ci-après listent l'état initial, les incidences potentielles brutes de la révision simplifiée ainsi que les incidences résiduelles après mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement prévues.

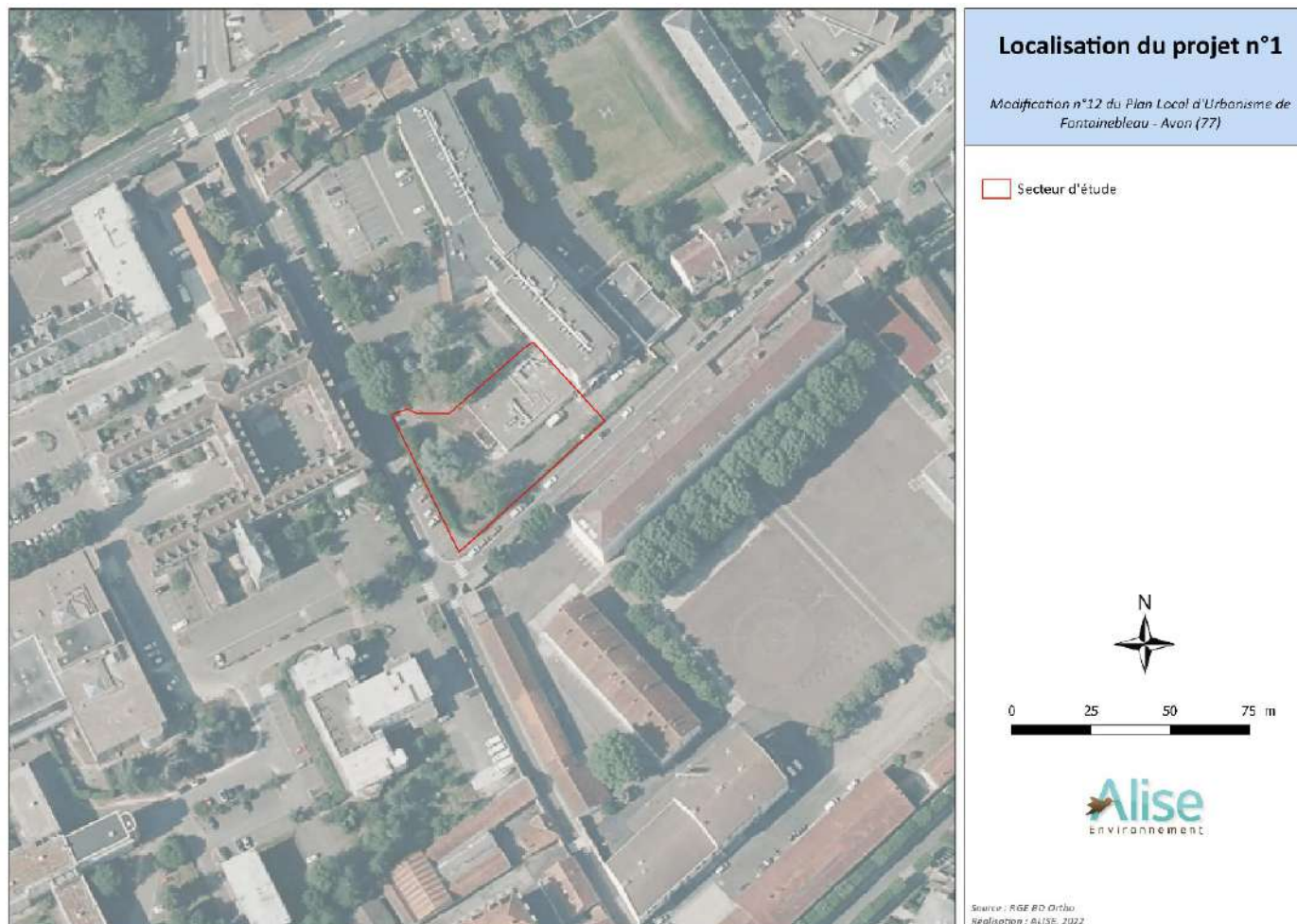
**Tableau 1 : Légende de l'évaluation de l'état initial**

Légende du tableau	
+	Importance faible
++	Importance moyenne
+++	Importance forte

**Tableau 2 : Légende du tableau de l'évaluation des incidences**

Niveau d'incidences	Incidences négatives	Incidences positives
Nul		
Faible		
Modéré		
Fort		

### 3.1 - ZONE N°1



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

Source : RGE DB Ortho

**Tableau 3 : Synthèse de l'évaluation environnementale pour le projet n°1**

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Nuisances sonores</b>	++	Le secteur d'accueil de la future résidence étudiante se situe en dehors des zones de bruit en provenance de la RD 606. Néanmoins, cette dernière sera relativement proche de la zone affectée par le bruit (environ 20 m).	Faible à modéré	⇒ Aucune prescription d'isolement acoustique n'est édictée dans les zones situées en dehors des secteurs affectés par le bruit.	Faible à modéré
<b>Patrimoine naturel</b>	++	Aucune protection n'est localisée sur la zone d'étude. Le site inscrit « Quartiers anciens » jouxte la zone d'étude, au sud. La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC, de la ZPS et de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ». S'agissant d'un secteur déjà urbanisé et qui n'a pas été repéré comme milieu sensible protégé ou comme corridors écologiques par le PLU ou le SRCE, les incidences de la présente modification sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques sont faibles.	Faible à modéré	⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année (description en partie Natura 2000) ⇒ Limitation de la pollution en phase chantier ⇒ Mise en place de passages à faune	Faible
<b>Risques naturels – mouvements de terrain</b>	++	La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU ne fait pas mention de cet aléa. Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions. L'imperméabilisation de la zone conduira à la gestion des eaux pluviales induites.	Modéré	⇒ L'introduction en hypercentre de l'obligation de réalisation de 50% des places en surface dans un matériau perméable vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les nouvelles constructions devront, quant à elle, gérer leurs eaux pluviales à la parcelle	Modéré

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
				comme cela est actuellement prévu par l'article 4 du règlement.	
<b>Patrimoine culturel</b>	++	<p>La zone d'étude est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau. Cependant, la zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 associée à ce monument historique.</p> <p>Le site est localisé dans le SPR de Fontainebleau-Avon qui ne dispose pas pour le moment d'un outil de gestion règlementaire. Tous les projets de constructions sont soumis à l'avis conforme de l'ABF. Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR.</p> <p>L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.</p>	Modéré	<p>⇒ Le règlement du PLU rappelle l'article suivant : « R.111-21 du Code l'urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> »</p> <p>⇒ De plus, le règlement du PLU prévoit notamment que, en zone UDv, « <i>les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Il est également spécifié que « les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat.</i> »</p>	Faible
<b>Paysage</b>	++	Le projet ne bouleversera pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.	Faible	⇒ Pour assurer une meilleure intégration du futur projet dans l'environnement urbain existant et dans l'épannelage traditionnel de la Ville, les hauteurs maximales (maximale et de façade) autorisées sont abaissées de 3m par rapport à la règle	Positif

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
				<p>initiale. 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.</p> <p>⇒ L'article 7 relatif aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifié 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.</p>	



## 3.2 - ZONE N°2



Figure 4 : Localisation de la zone d'étude n°2 sur la photographie aérienne

Source : RGE BD Ortho

**Tableau 4 : Synthèse de l'évaluation environnementale pour le projet n°2**

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Qualité de l'air &amp; Energie</b>	++	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.	Faible	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible
<b>Patrimoine naturel</b>	++	Aucune protection n'est localisée sur la zone d'étude. Une partie de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau » est localisée à la limite de la zone d'étude n°2. La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ». S'agissant d'un secteur déjà urbanisé et qui n'a pas été repéré comme milieu sensible protégé ou comme corridors écologiques par le PLU ou le SRCE, les incidences de la présente modification sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques sont faibles.	Faible à modéré	⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année (description en partie Natura 2000) ⇒ Limitation de la pollution en phase chantier ⇒ Mise en place de passages à faune	Faible
<b>Paysage</b>	++	Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut. Les incidences sur les paysages restent donc limitées et ambitionnent plutôt une amélioration. En effet, actuellement, la végétation est	Faible à modéré	⇒ Accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : recul des bâtiments de 10m par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives... ⇒ Bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi	Positif

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
		principalement composée de résineux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée.		<p>de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.</p> <p>⇒ 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 ;</p> <p>⇒ Obligation d'avoir une clôture doublée d'une haie vive pour la partie en front de rue.</p> <p>⇒ L'article 7 relatif aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifié 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.</p>	
<b>Risques naturels – Mouvements de terrain</b>	++	La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU ne fait pas mention de cet aléa. Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions.	Modéré	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Modéré

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Risques naturels - Inondations</b>	++	La zone d'étude est localisée au sein d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes. Les données sont issues de Géorisques, qui précise que cette analyse apporte des indications sur des tendances mais ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation. Pour ce faire, des études ponctuelles détaillées doivent être menées.	Faible à modéré	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible à modéré

### 3.3 - ZONE N°3

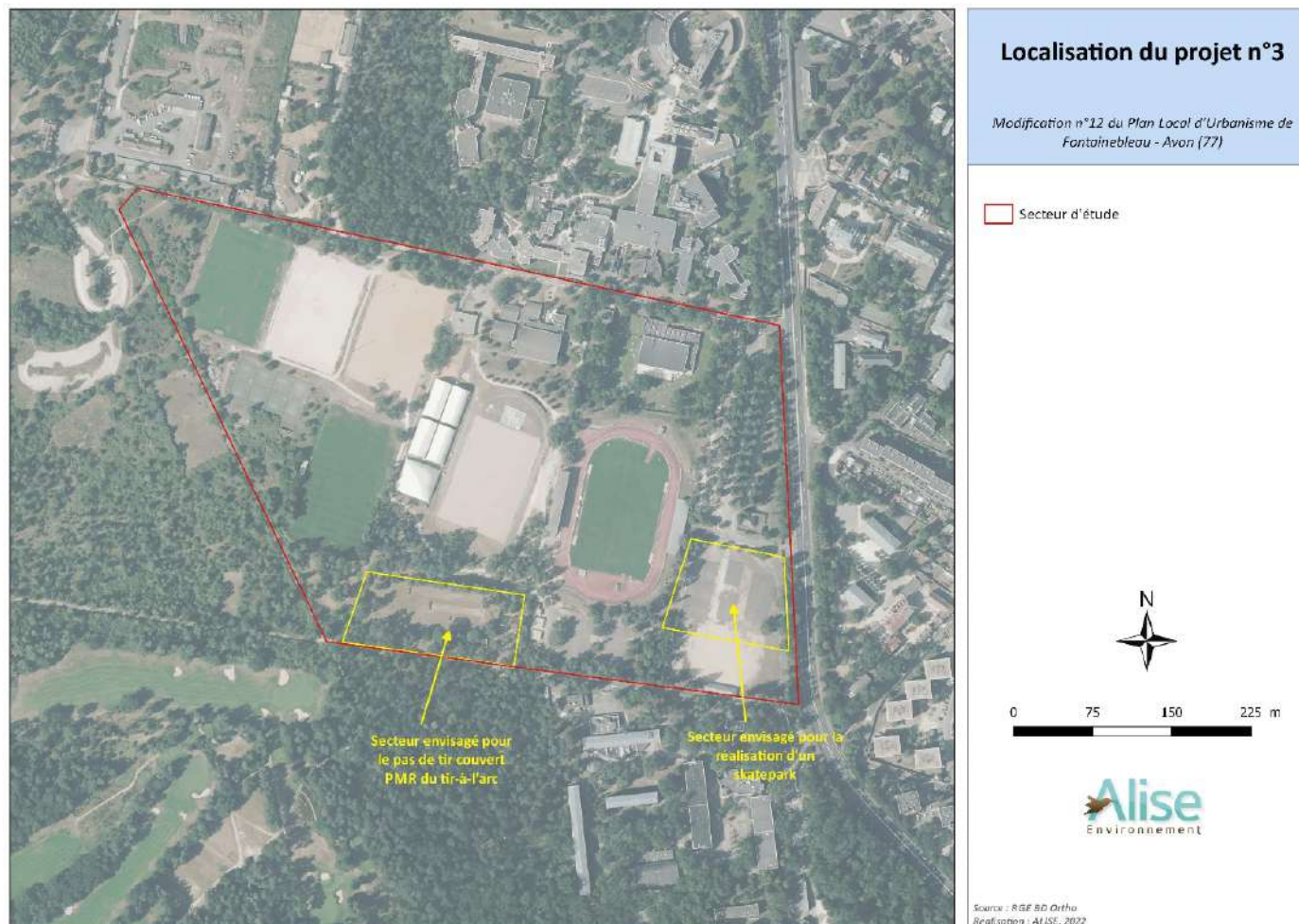


Figure 5 : Localisation de la zone d'étude n°3 sur la photographie aérienne

Source : RGE BD Ortho

**Tableau 5 : Synthèse de l'évaluation environnementale pour le projet n°3**

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
<b>Qualité de l'air &amp; Energie</b>	++	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle. En effet, le stade Mahut est particulièrement bien desservi par les transports en commun.	Faible	⇒ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible
<b>Nuisances sonores</b>	++	La zone d'étude est affectée en partie par les nuisances sonores en provenance de la RD 607. Cette voie, classée voie bruyante de catégorie 2, induit une largeur affectée par le bruit de 250 mètres. Les constructions doivent donc prendre en compte cette donnée. Le secteur du projet de skatepark est entièrement affecté par les nuisances sonores en provenance de cette infrastructure. Le secteur de pas de tir couvert n'est, quant à lui, pas concerné par les nuisances sonores se situe à proximité immédiate.	Faible à modéré	⇒ La présence de la végétation aux abords du site atténue largement le bruit de la route départementale. La présente modification ne porte pas atteinte à la présence de cette végétation, d'autant que le site est actuellement soumis aux dispositions de la Loi Barnier et qu'il est donc inconstructible dans une bande de 75m autour de la RD.	Faible
<b>Transports de matières dangereuses</b>	+++	La canalisation de gaz traversant la commune de Fontainebleau passe à quelques mètres de la zone de projet de pas de tir couvert, le long de la route de la Faisanderie. Néanmoins, selon les données de Géorisques, la zone d'étude est en dehors de la servitude	Faible à modéré	⇒ Le bâtiment projeté pour le projet de pas de tir couvert PMR du tir à l'arc s'implantera à environ 160 m de la canalisation de gaz naturel, en dehors de toute servitude.	Faible

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
		associée à cette canalisation, qui concerne uniquement la voie routière.			
<b>Trame verte et bleue</b>	+++	La zone d'étude est identifiée en partie en tant que réservoir de biodiversité, sur sa partie ouest. Le projet de pas de tir à l'arc couvert est également situé en partie au sein du réservoir de biodiversité. La zone de projet de skatepark, quant à elle, n'est pas recensée comme réservoir de biodiversité et ne recense aucun corridor.	Faible	⇒ Les mesures relatives à la protection du patrimoine naturel permettront également de limiter les risques d'impact sur le réservoir de biodiversité.	Faible
<b>Patrimoine naturel</b>	+++	La zone d'étude est localisée au sein des périmètres de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau », et de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes ». Elle est également concernée à son extrémité nord-ouest par la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau ». Le projet de pas de tir couvert est limitrophe de ces sites Natura. Le projet de skatepark est localisé à environ 70 m des limites de ces sites. Le site inscrit « Quartiers anciens », est situé à une soixantaine de mètres du secteur du stade. Classé en zone Nb, le secteur du stade P. Mahut est un site déjà largement artificialisé dédié aux sports et aux loisirs. Le secteur est	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Emprise au sol inchangée</li> <li>⇒ Installations de nouveaux équipements sur des portions déjà artificialisées du site.</li> <li>⇒ Désimperméabilisation d'une partie du secteur skate park</li> <li>⇒ Adaptation de la période des travaux sur l'année (description en partie Natura 2000)</li> <li>⇒ Limitation de la pollution en phase chantier</li> <li>⇒ Mise en place de passages à faune</li> </ul>	Faible à modéré

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
		bordé mais non couvert par le site NATURA 2000.			
<b>Patrimoine culturel</b>	++	<p>Les constructions nouvelles peuvent impacter le paysage si elles ne font pas l'objet d'efforts d'intégration. Le secteur du stade est localisé en partie au sein des zones de protection liées aux servitudes des MH de la « Maison Pierrotet » et de l'« Hôtel de Pompadour ».</p> <p>Le projet de skatepark est localisé en totalité au sein de zone de protection liée à la servitude du monument historique de la « Maison Pierrotet ». Une légère partie de la zone d'étude, au nord-ouest, est concernée par la servitude de protection du MH de l'« Hôtel de Pompadour ».</p> <p>Le projet de pas de tir couvert n'est pas localisé au sein de ces zones de protection. Néanmoins, se situant à proximité immédiate de celles-ci, une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère du projet. Par ailleurs, les sites ne sont pas concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.</p> <p>L'intégration paysagère devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.</p>	Fort à modéré	<p>⇒ Le projet proposé sera soumis à l'avis de l'ABF et de l'inspection des sites qui veilleront à assurer la compatibilité des propositions avec le maintien de la qualité du patrimoine.</p> <p>⇒ L'insertion architecturale et paysagère du futur bâtiment de tir à l'arc et de son environnement se fera en lien étroit avec l'ABF et l'inspection des sites.</p>	Faible à modéré
<b>Paysage</b>	+++	Le secteur du stade était déjà constructible mais uniquement pour des extensions ou des	Modéré	⇒ Aucune des autres règles du secteur Nb n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol, la	Faible



	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
		<p>installations de plein air. La modification aujourd'hui vise à permettre les constructions nouvelles, c'est-à-dire les installations closes et couvertes qui ne seraient pas en extension. Aucune des autres règles du secteur n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés.</p> <p>L'incidence de la modification est minime puisque les garde-fous mis en place lors de l'écriture du PLU pour garantir la qualité et l'insertion des projets dans le site au regard de ces spécificités sont maintenus.</p> <p>La possibilité de réaliser de nouvelles constructions répond à une nécessaire adaptation du pôle sportif et de loisirs aux nouveaux besoins des habitants et à l'accroissement de la population tandis qu'il n'est pas toujours possible, ni souhaitable pour l'insertion des constructions dans le paysage, de procéder à des extensions de l'existant (difficulté d'accroche, vieillissement des infrastructures existantes, conservation des végétaux présents ...)</p> <p>La modification réglementaire vise donc à permettre une plus grande souplesse dans la</p>		<p>hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés.</p> <p>⇒ Les projets aujourd'hui prévus se situent sur des espaces déjà artificialisés.</p> <p>Chacun des projets qui sera proposé sur ce site sera soumis à l'avis de l'inspection des sites qui veillera à la qualité des propositions et à leur insertion dans le site.</p>	

	Etat initial	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel
		gestion du site et l'intégration des constructions. Les projets aujourd'hui prévus se situent sur des espaces déjà artificialisés (anciens terrains) et si des espaces devaient être artificialisés, d'autres seront désimperméabilisés. Enfin, chacun des projets qui sera proposé sur ce site sera soumis à l'avis de l'inspection des sites qui veillera à la qualité des propositions et à leur insertion dans le site.			
<b>Risques naturels – Mouvements de terrain</b>	++	La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Le règlement du PLU ne fait pas mention de cet aléa. Le porteur de projet devra être vigilant aux fondations en cas de nouvelles constructions.	Modéré	⇒ La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires aucune mesure n'est mise en place.	Modéré
<b>Risques naturels - Inondations</b>	++	La zone d'étude semble concernée en partie par un risque inondation par remontées de nappes. En effet, les projets sont localisés au sein d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Les données sont issues de Géorisques, qui précise que cette analyse apporte des indications sur des tendances mais ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation. Pour ce faire, des études ponctuelles détaillées doivent être menées.	Faible à modéré	⇒ La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires aucune mesure n'est mise en place.	Faible à modéré

## **3.4 - INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE PATRIMOINE NATUREL & LES SITES NATURA 2000**

### **3.4.1 - EFFETS SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PROTECTIONS PATRIMONIALES**

#### **3.4.1.1 Impact sur les inventaires patrimoniaux – ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau »**

D'après les données de la DREAL Ile-de-France, les zones de projet sont localisées sur ou à proximité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I : « Massif de Fontainebleau ». Cette zone présente un intérêt particulier tant au niveau de la flore avec la présence d'espèces remarquables, rares et protégées, que de la faune avec notamment la présence de nombreuses espèces d'oiseaux.

Les effets concernent principalement la phase travaux. Néanmoins, ceux-ci seront limités dans le temps et dans l'espace. En effet, 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.

Les engins de chantier devront respecter des itinéraires de déplacement dans la zone d'aménagement afin de circuler en dehors de tout zone sensible.

Les zones de projet n°1 et 2 ne sont pas concernées par la présence de la ZNIEFF « Massif de Fontainebleau ».

**L'impact sur la ZNIEFF de Type I « Massif de Fontainebleau » sera donc direct, temporaire, négatif. Ces impacts seront considérés comme négligeables compte tenu de l'emprise des travaux.**

#### **3.4.1.2 Impact sur les sites Natura 2000 & la ZICO**

Selon la DRIEAT, les zones de projets sont situées à proximité immédiate de la ZPS, ZSC et de la ZICO « Massif de Fontainebleau ».

### **3.4.2 - EFFETS SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE**

D'après les données du SRCE d'Ile de France, seule la zone d'étude n°3 est identifiée en partie en tant que réservoir de biodiversité.

Les effets concernent principalement la phase travaux. En effet, la présence des différents engins de chantier ainsi que le bruit occasionné pourraient donc entraîner une gêne directe pour les espèces qui fréquentent ce réservoir.

Cependant, les travaux seront limités dans le temps et dans l'espace. En effet, la zone de projet n°3 ne concerne qu'une infime partie du réservoir de biodiversité (<0,01%). Les espèces pourront donc utiliser les espaces avoisinants aux zones de travaux.

Par ailleurs, le projet prévoit le maintien des alignements d'arbres et de la végétation existante. L'impact est donc faible.

**L'impact sur les réservoirs de biodiversité sera donc direct, temporaire, négatif et négligeable.**

### 3.4.3 - CONCLUSION

Les zones de projet étudiées dans la présente modification sont principalement des secteurs déjà urbanisés.

Classé en zone Nb, le secteur du stade P. Mahut est un site déjà largement artificialisé dédié aux sports et aux loisirs. Le secteur est bordé mais non couvert par les sites NATURA 2000. Il est cependant couvert par la ZICO.

Si le projet de modification permet la construction de nouveaux équipements tandis que seules les extensions étaient permises auparavant, l'emprise au sol, qui vise à maintenir le caractère naturel, aéré et végétalisé du site reste quant à elle inchangée.

Les collectivités souhaitent principalement installer de nouveaux équipements sur des portions déjà artificialisées du site. Elle souhaite également désimperméabiliser certains secteurs pour qu'ils retrouvent leur naturalité. Il n'y aura donc pas d'incidences sur les sites naturels attenants (NATURA 2000) et les végétaux présents sur le site seront maintenus permettant ainsi de ne pas bouleverser le fonctionnement de la ZICO.

Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

## 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX ET DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES

### ⇒ **Projet de résidences universitaires**

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

L'offre de logements étudiants est aujourd'hui le second critère d'attractivité après le type de formation, en fonction duquel se décident les familles. Or même les établissements existants, dotés en internats, ne peuvent pas loger tous leurs élèves. C'est le cas des lycées François 1er 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 les deux projets de résidences envisagés à travers la modification du PLU sont nécessaires pour l'offre de logements estudiantins dont la commune souhaite se doter.

### ⇒ **Projet de skatepark**

Le projet de skatepark est localisé au sein du Stade Mahut, site regroupant tous les équipements sportifs et de loisirs de la commune. L'implantation sur ce secteur résulte donc d'un choix logique de densification d'un site existant évitant ainsi toute autre consommation dans un autre secteur. L'objectif étant également de limiter les déplacements, en proposant l'ensemble des activités au même endroit. Le besoin de renforcement de l'offre sportive se justifie également par les perspectives d'évolution de la population estudiantine sur le territoire.

### ⇒ **Projet d'aménagement de l'ensemble du site de tir à l'arc**

***Le pas de tir à l'arc couvert est le seul projet avancé permettant de définir relativement précisément ces caractéristiques.***

La communauté d'agglomération souhaite favoriser l'accès à la pratique sportive autonome et inclusive des personnes en situation de handicap en aménageant les espaces à cette fin. Le club de tir à l'arc accueillant régulièrement ce public, le site a été priorisé afin d'être totalement adapté, tout en veillant à préserver l'aspect forestier naturel (Forêt de Fontainebleau) de cet espace.

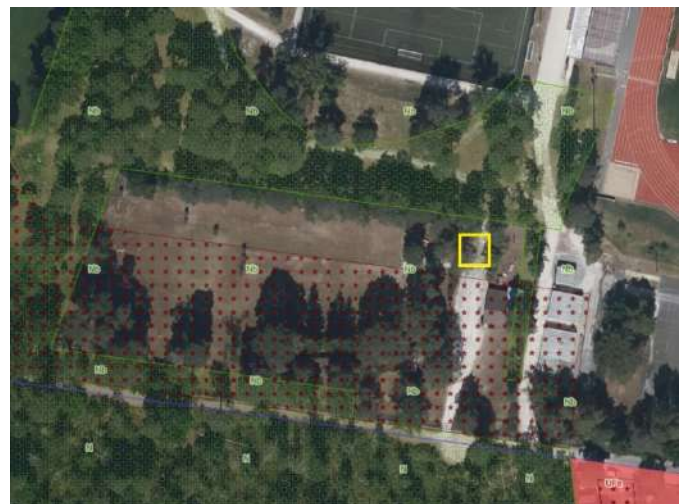
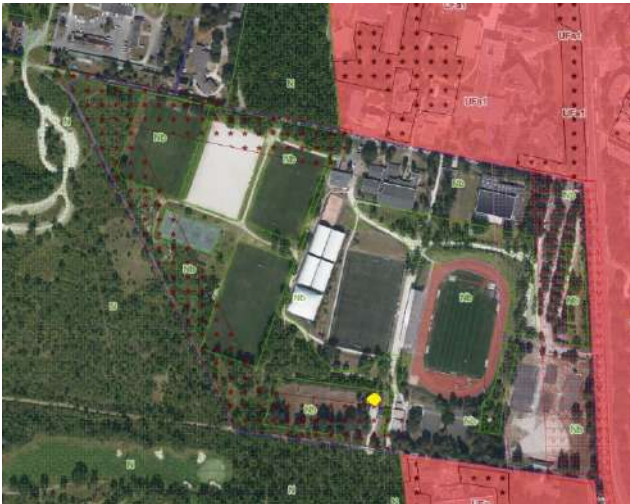
#### • Choix du site :

L'espace tir à l'arc est situé dans l'enceinte du stade Philippe Mahut (Fontainebleau) classé en secteur Nb du PLU commun de Fontainebleau-Avon (voir plan ci-dessous). Le stade Mahut regroupe de nombreux équipements sportifs et de plein air sur la ville de Fontainebleau : 6 terrains rugby/football, 6 terrains de tennis couverts, 5 terrains de tennis extérieurs, une piste d'athlétisme, un bâtiment-tribune, un gymnase, une piscine, une maison des sports, des installations provisoires techniques, une aire de lancer de disque, 2 terrains multiports, une halte routière et un parking végétalisé, 2 maisons de gardiens.

Le terrain envisagé se situe à proximité du pas de tir à l'arc extérieur existant dans un espace permettant sa pratique sécurisée : profondeur pour les tirs sans obstacle et en direction d'un espace non pratiqué par le public. La voie d'accès au Sud permet un accueil des personnes handicapés par des véhicules motorisés au plus près de l'équipement. Le bâtiment projeté s'implantera entre l'espace boisé classé et la bande de protection de 50 m des massifs forestiers de plus de 100 hectares imposée par le SDRIF. Son implantation se justifie donc par sa fonctionnalité (installation historique existante, accès facilité et sécurité) et l'absence de protections (règlementaires) sur le site.

• Le projet :

- Construction d'un bâtiment couvert et fermé (dimensions du bâtiment environ : 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol, 1 seul niveau d'une hauteur de 3m)
- Bardage bois du bâtiment pour intégration dans son environnement,
- Depuis l'entrée jusqu'au parking réfection du revêtement pour la circulation des véhicules (VL),
- Stabilisation des pas de tirs et des cheminements vers les cibles
- Imperméabilisation restreinte au bâtiment
- Aucun abatage d'arbre de haute tige
- Insertion architecturale et paysagère du bâtiment et de son environnement à travailler en lien avec l'ABF et l'inspectrice des sites (passage du permis de construire en commission nationale)



*Plan de situation du projet au regard du règlement graphique du PLU*

## 5 - DÉFINITION DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport environnemental comprend « la présentation des critères, indicateurs, et modalités » permettant de vérifier « la correcte appréciation des effets défavorables » ainsi que « le caractère adéquat » des mesures « éviter, compenser, réduire », mais également d'identifier « les impacts négatifs imprévus, et de permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées ».

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme sont présentés ci-après.

**Tableau 6 : Indicateurs proposés pour le suivi de la modification n°12 du PLU**

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquences	Sources
<b>Patrimoine naturel et paysage</b>	Désimperméabilisation des sols	Qualité des sols	Superficie désimperméabilisée	Tous les 3 ans	Commune.
	Préserver la biodiversité et valoriser les espaces naturels	Corridors et réservoirs de biodiversité	Evolution de l'artificialisation des sols	Tous les 6 ans	Commune.
	Préserver les paysages naturels remarquables	Patrimoine naturel	Recensement des évolutions paysagères	Mise à jour des données de la DRIEAT	Commune/ DRIEAT
	Préserver la trame verte et bleue	Linéaire trame verte	Linéaire de haies locales plantées + Délimitation des zones naturelles	Tous les 6 ans	Commune.
<b>Déplacement</b>	Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Mode de déplacements doux	Linéaire de voirie douce (trottoirs, pistes cyclables, ...) créé + fréquentation des transports collectifs	Tous les 6 ans	Commune.
<b>Risques et nuisances</b>	Prendre en compte les nuisances sonores dans les réflexions d'aménagement.	Risque de nuisances sonores en provenance des axes routiers et/ou ferroviaires.	Classification des infrastructures de transport terrestre + Suivi de la circulation sur les axes du territoire.	Mise à jour des données.	DDT / Commune
	Prendre en compte le risque de TMD dans les réflexions d'aménagement.	Risque de TMD par canalisation, par voies routière et ferroviaire.	Recensement des canalisations de transports et des axes de communication majeurs.	Mise à jour du DDRM	DDRM.

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquences	Sources
	Prendre en compte le risque de remontées de nappe dans les réflexions d'aménagement.	Risques de remontées de nappe	Recensement des incidents liés aux remontées de nappe	Tous les 6 ans	Commune.

Les indicateurs ont été sélectionnés en concertation avec les élus de sorte à retenir :

- ✓ Les plus pertinents pour la commune ;
- ✓ Les plus simples à renseigner/utiliser ;
- ✓ Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.



**Legende**

Stadsplan	Stadsplan
Weg	Weg
Grasland	Grasland
Water	Water
Plantsoen	Plantsoen
... (and other symbols)	... (and other symbols)

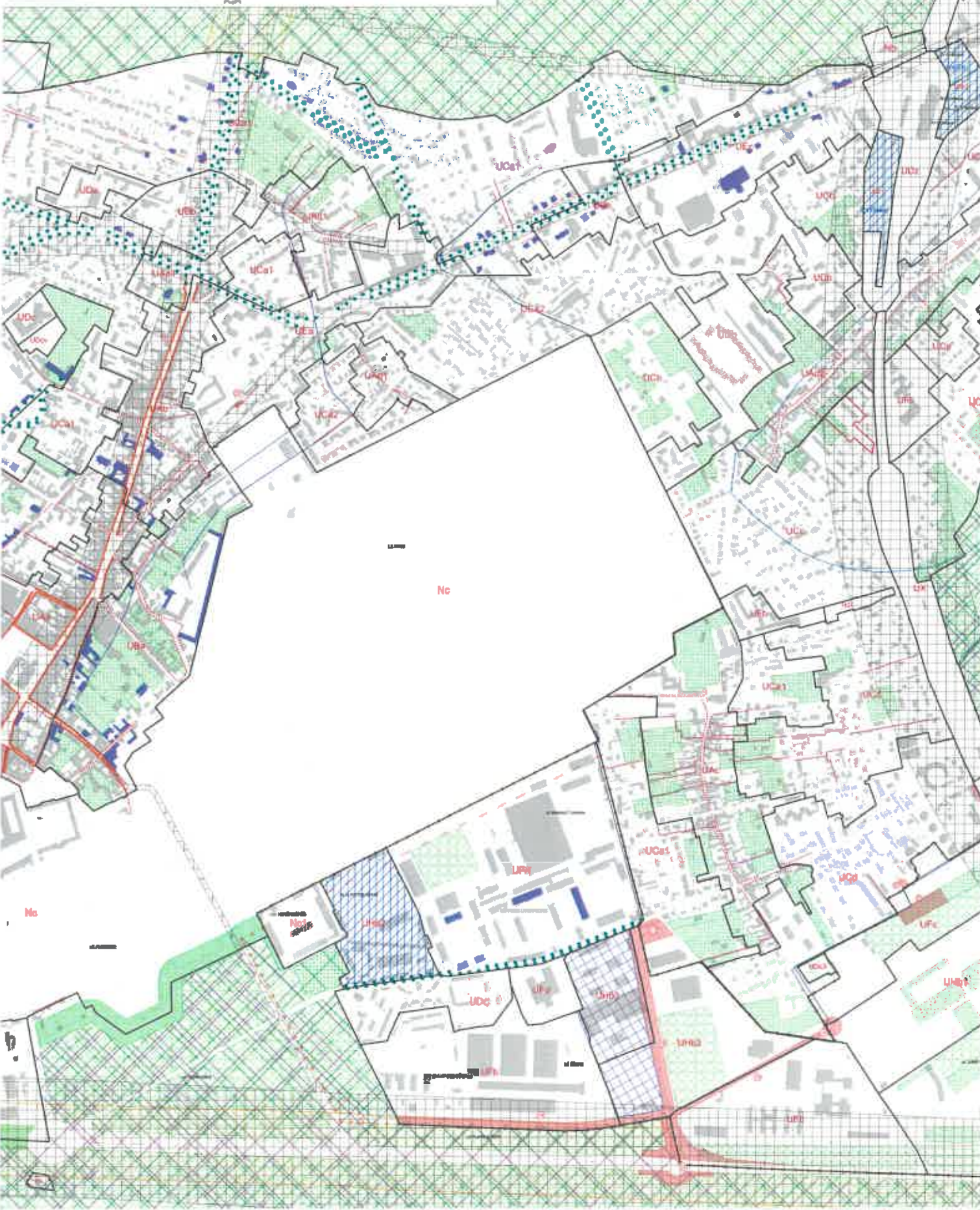
Scale: 1:1000

**Legend**

Other symbols	Other symbols
... (and other symbols)	... (and other symbols)

**Warning**

For use without prejudice for the authority.



**Legend**

**Urbanisme**

- Lotissements
- Lotissements réservés
- Equipement d'usage
- Equipement d'usage à caractère commercial
- Equipement d'usage à caractère industriel
- Equipement d'usage à caractère agricole
- Equipement d'usage à caractère sportif
- Equipement d'usage à caractère culturel
- Equipement d'usage à caractère éducatif
- Equipement d'usage à caractère religieux
- Equipement d'usage à caractère administratif
- Equipement d'usage à caractère sanitaire
- Equipement d'usage à caractère social
- Equipement d'usage à caractère récréatif
- Equipement d'usage à caractère mixte
- Equipement d'usage à caractère inconnu

**Urbanisme**

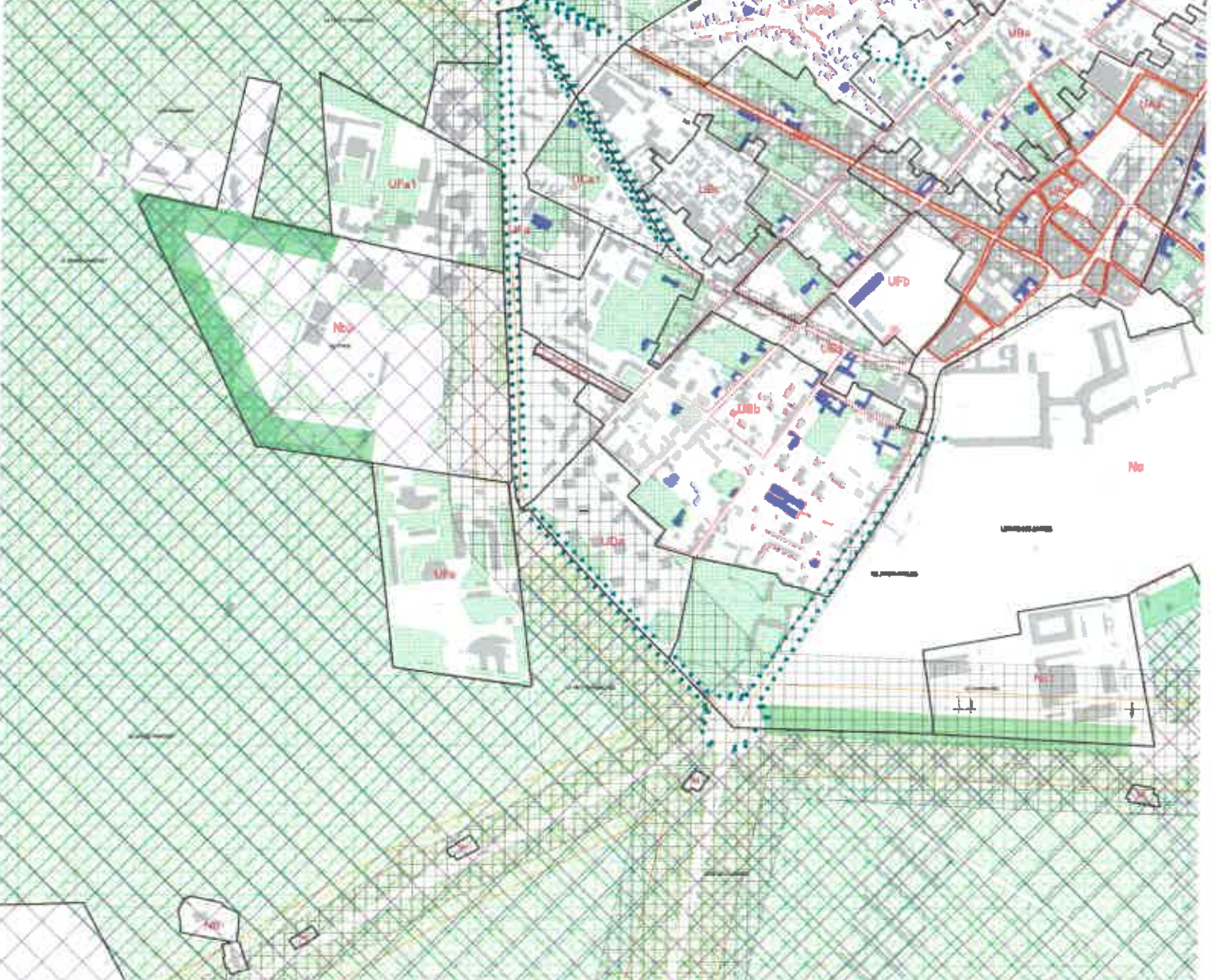
- Urbanisme d'usage à caractère commercial
- Urbanisme d'usage à caractère industriel
- Urbanisme d'usage à caractère agricole
- Urbanisme d'usage à caractère sportif
- Urbanisme d'usage à caractère culturel
- Urbanisme d'usage à caractère éducatif
- Urbanisme d'usage à caractère religieux
- Urbanisme d'usage à caractère administratif
- Urbanisme d'usage à caractère sanitaire
- Urbanisme d'usage à caractère social
- Urbanisme d'usage à caractère récréatif
- Urbanisme d'usage à caractère mixte
- Urbanisme d'usage à caractère inconnu

**Urbanisme**

- Urbanisme d'usage à caractère commercial
- Urbanisme d'usage à caractère industriel
- Urbanisme d'usage à caractère agricole
- Urbanisme d'usage à caractère sportif
- Urbanisme d'usage à caractère culturel
- Urbanisme d'usage à caractère éducatif
- Urbanisme d'usage à caractère religieux
- Urbanisme d'usage à caractère administratif
- Urbanisme d'usage à caractère sanitaire
- Urbanisme d'usage à caractère social
- Urbanisme d'usage à caractère récréatif
- Urbanisme d'usage à caractère mixte
- Urbanisme d'usage à caractère inconnu

**Urbanisme**

Code	Description
U1	Urbanisme d'usage à caractère commercial
U2	Urbanisme d'usage à caractère industriel
U3	Urbanisme d'usage à caractère agricole
U4	Urbanisme d'usage à caractère sportif
U5	Urbanisme d'usage à caractère culturel
U6	Urbanisme d'usage à caractère éducatif
U7	Urbanisme d'usage à caractère religieux
U8	Urbanisme d'usage à caractère administratif
U9	Urbanisme d'usage à caractère sanitaire
U10	Urbanisme d'usage à caractère social
U11	Urbanisme d'usage à caractère récréatif
U12	Urbanisme d'usage à caractère mixte
U13	Urbanisme d'usage à caractère inconnu







Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 6 mai 2021

**Délibération n° 2021-069 – Urbanisme – Prescription de la modification n° 11 du  
plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de  
Fontainebleau**

Membres élus	61
Membres en exercice	59
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	2
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	54
Majorité absolue	28
Pour	44
Contre	10

L'an deux mil vingt-et-un, le 6 mai, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 29 avril 2021, s'est réuni en visioconférence, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

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

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

Membres ayant donné pouvoir :

M. Christian BOURNERY donne pouvoir à Mme Marie-Laure VASSEUR.  
M. Patrice MALCHÈRE donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER.  
Mme Cécile PORTE.  
M. Thomas IANZ.

Secrétaire de Séance : M. Francis GUERRIER.

## Rapporteur : Mme BOLLET

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

Il s'avère qu'aujourd'hui, plusieurs projets urbains nécessitent une adaptation de certaines dispositions règlementaires du PLU :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb), notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa afin notamment de permettre la transformation de bâtiments aujourd'hui à l'abandon,
- la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

Une procédure de modification du PLU peut être réalisée dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

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

La procédure de modification de droit commun permet des modifications du règlement écrit et/ou graphique, des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence « Plan Local d'Urbanisme » et par ricochet la conduite des documents d'urbanisme communaux.

A la demande de la commune de Fontainebleau, il est ainsi proposé au conseil communautaire de prescrire une procédure modification du PLU commun de Fontainebleau/Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau afin de répondre aux objectifs évoqués ci-dessus. La procédure sera donc menée par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le dossier de modification est constitué d'un rapport de présentation précisant et justifiant les évolutions du PLU ainsi que des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés...) après modification. Il est complété par le contenu de l'évaluation environnementale si celle-ci est jugée nécessaire.

Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'examen au cas par cas. Aussi, la modification du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Président du Pays de Fontainebleau notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux maires de Fontainebleau et Avon. À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation par délibération du conseil communautaire.

La délibération adoptant la modification fera l'objet :

- d'un affichage en mairies d'Avon et de Fontainebleau et à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois,
- d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Elle deviendra exécutoire après publication et un mois après sa réception par la Préfecture, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé.

Le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public dans les mairies de Fontainebleau et d'Avon, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la loi n° 2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu les articles R. 104-8 et R. 104-9 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

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

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

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

Vu la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une évolution du PLU de Fontainebleau-Avon ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence plan local d'urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau en vue de répondre aux objectifs suivants :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb),
- la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa,
- la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique ;

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant que le dossier de modification du PLU doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conformément à l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 ;

Considérant que le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux maires des communes d'Avon et Fontainebleau ;

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

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

- approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
  - o l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
  - o la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
  - o la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa afin notamment de permettre la transformation de bâtiments aujourd'hui à l'abandon,
  - o la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique ;
- prescrire et mener la procédure de modification n° 11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une modification du PLU ;
- lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;



- prendre les mesures de publicité suivantes :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et des mairies d'Avon et de Fontainebleau ;
  - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

## Décision

L'assemblée décide à la majorité des votants (Votes contres de Mmes Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Anne-Sophie GUÉRIN, Lamia KORT, Marie-Charlotte NOUHAUD, Pascale TORENTS-BELTRAN et MM Jean-Claude DELAUNE, Olivier MAGRO, Yann MOREAU et Nicolas PIERRET - Abstentions de M. Patrick GAUTHIER et M. Cédric THOMA) :

- d'approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
  - o l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
  - o la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
  - o la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa afin notamment de permettre la transformation de bâtiments aujourd'hui à l'abandon,
  - o la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique ;
- de prescrire et mener la procédure de modification n° 11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une modification du PLU ;
- de lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- d'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;

- de prendre les mesures de publicité suivantes :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et des mairies d'Avon et de Fontainebleau ;
  - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

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



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **12 MAI 2021**  
Publication le **12 MAI 2021**

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



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 24 mai 2022

**Délibération n°2022-126 - Urbanisme - Précisions sur les objectifs de la  
modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement  
sur la commune de Fontainebleau**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstention	0
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour	45
Contre	13

L'an deux mil vingt-deux, le 24 mai, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 18 mai 2022, s'est réuni Salle André Millet à Samoreau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sophie BERTHOLIER, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUÉRIN, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Sonia RISCO, Isabelle TORQUE, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Richard DUVAUCHELLE, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Christophe MERLE, Yann MOREAU, Patrick POCHON, Nicolas PIERRET, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER,

Membres ayant donné pouvoir :

M. Daniel RAYMOND donne pouvoir à M. Yannick TORRES  
M. Thomas IANZ donne pouvoir à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD  
Mme Isabelle BOLGERT donne pouvoir à M. Julien GONDARD  
Mme Gwenaél CLER donne pouvoir à Mme Hélène MAGGIORI  
Mme Francine BOLLET donne pouvoir à M. Thibault FLINÉ  
Mme Judith REYNAUD donne pouvoir à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Anne GHYSSENS donne pouvoir à M. Alain THIERY  
M. Cédric THOMA donne pouvoir à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN  
M. Pascal GROS donne pouvoir à M. Christophe BAGUET  
Mme Françoise TOMASCHKE donne pouvoir à Mme Anne-Sophie GUÉRIN  
M. Fabrice MALCHERE donne pouvoir à Mme Véronique FÉMÉNIA

Document de réception en préfecture  
077-200072346-20220603-2022-124-DE  
Date de réception préfecture : 03/06/2022

Mme Aurélie BRICAUD donne pouvoir à M. Yann MOREAU  
Mme Sandrine-Magali BELMIN donne pouvoir à Mme Nathalie VINOT  
M. Thierry REYJAL donne pouvoir à M. David DINTILHAC  
Mme Audrey TAMBORINI donne pouvoir à M. Nicolas PIERRET  
Mme Françoise BICHON-LHERMITTE donne pouvoir à Mme Michel CHARIAU  
M. Christian BOURNERY donne pouvoir à M. Michel CALMY  
Mme Marie HOLVOËT donne pouvoir à M. Alain RICHARD  
Mme Cécile PORTE donne pouvoir à M. Fabrice LARCHÉ

Membres absents :

M. Frédéric VALLETOUX  
M. Gérard THOMAS  
Mme Marie-Laure VASSEUR

Suppléance :

M. Christophe MERLE suppléant de M. Jean-Philippe POMMERET

Secrétaire de Séance : M. Thibault FLINE

**Rapporteur : Monsieur Michaël GOUÉ**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 18 mai 2022.

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

Le conseil communautaire avait prescrit par délibération n°2021-069 le 6 mai 2021 la modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau. Après plusieurs temps de réflexion, il s'agit de préciser les objectifs de cette procédure qui vise à adapter certaines dispositions règlementaires du PLU :

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

Une procédure de modification du PLU peut être réalisée dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification de droit commun permet des modifications du règlement écrit et/ou graphique, des OAP ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet de :

- o Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- o Diminuer ces possibilités de construire ;
- o Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- o Appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence « Plan Local d'Urbanisme » et par ricochet la conduite des documents d'urbanisme communaux.

A la demande de la commune de Fontainebleau, il est ainsi proposé au conseil communautaire de prescrire une procédure modification du PLU commun de Fontainebleau/Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau afin de répondre aux objectifs évoqués ci-dessus. La procédure sera donc menée par le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en concertation avec la commune de Fontainebleau.

Le dossier de modification est constitué d'un rapport de présentation précisant et justifiant les évolutions du PLU ainsi que des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés...) après modification. Il est complété par le contenu de l'évaluation environnementale si celle-ci est jugée nécessaire.

Les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'examen au cas par cas. Aussi, la modification du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Président du Pays de Fontainebleau notifie le projet de modification au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux Maires de Fontainebleau et Avon. À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation par délibération du conseil communautaire.

**La délibération adoptant la modification fera l'objet :**

- o d'un affichage en mairies d'Avon et Fontainebleau et à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois,
- o d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- o d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Elle **deviendra exécutoire après publication et un mois après** sa réception par la Préfecture, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé.

Le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public dans les mairies de Fontainebleau et d'Avon, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la loi n°2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu les articles R.104-8 et R.104-9 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1er janvier 2017 ;

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

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

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

Vu la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une évolution du PLU de Fontainebleau-Avon ;

Vu la délibération n°2021-069 le 6 mai 2021 prescrivant la modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;

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

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau en vue de répondre aux objectifs suivants :

- L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire
- La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb),
- La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- La correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant que le dossier de modification du PLU doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

Considérant que le dossier de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux Maires des communes d'Avon et Fontainebleau ;

Considérant qu'une enquête publique sera organisée sur la commune de Fontainebleau ;  
Ainsi, il est demandé à l'assemblée de :

- Approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
  - o L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
  - o La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
  - o La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
  - o La correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.
- Prescrire et mener la procédure de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;
- Autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- Autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation d'une modification du PLU ;
- Rappeler qu'une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été lancée ;
- Rappeler que les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, ont été inscrites au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- Prendre les mesures de publicité suivantes :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et des mairies d'Avon et Fontainebleau ;
  - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

#### Décision :

L'assemblée décide à la majorité (13 voix CONTRE : Marie-Charlotte NOUHAUD, Thomas IANZ, Francine BOURDREUX-TOMASCHKE, Jean-Claude DELAUNE, Anne-Sophie GUERIN, Lamia KORT, Olivier MAGRO, Nicolas PIERRET, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Yann MOREAU, Aurélie BRICAUD, Cédric THOMA, Audrey TAMBORINI).

- D'approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
  - o L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
  - o La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
  - o La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
  - o La correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.
- De prescrire et mener la procédure de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;
- D'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;

- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation d'une modification du PLU ;
- De rappeler qu'une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été lancée ;
- De rappeler que les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, ont été inscrites au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- De prendre les mesures de publicité suivantes :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et des mairies d'Avon et Fontainebleau ;
  - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHIER



Certifié exécutoire le - 3 JUIN 2022  
Publication le - 3 JUIN 2022

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





**Conseil général de l'Environnement  
et du développement durable**



**Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE**

**Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environne-  
mentale de la modification n°12 du plan local d'urbanisme  
de Fontainebleau - Avon (77)  
après examen au cas par cas**

**N°MRAe DKIF-2022-104  
du 04/08/2022**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 4 août 2022 chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau - Avon approuvé le 10 septembre 2020 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°12 du PLU de Fontainebleau - Avon , reçue complète le 10 juin 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France en date du 14 juin 2022 ;

Sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice ;

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine concerne uniquement le territoire de Fontainebleau ;

Considérant que la modification n°12 du PLU de Fontainebleau – Avon a principalement pour objet de :

- interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- changer le zonage des 2 secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
  - à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse : actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur, il est proposé de le reclasser en zone UDC ;
  - rue du Rocher / rue des Archives : actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur, il est proposé de le reclasser en zone UDC3 ;
- revoir les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/ rénovation et les nouvelles constructions ;
- créer un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut ;

Considérant que le site du stade Philippe Mahut est localisé en site classé de la forêt de Fontainebleau, au sein de la ZNIEFF de type 1 du massif de Fontainebleau et jouxte une double zone Natura 2000 du massif de Fontainebleau FR1110795 (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation) ;

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

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

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

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

#### Décide :

#### Article 1er :

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

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU modifié sur les paysages et les milieux naturels, qui ont des fonctionnalités écologiques susceptibles d'être dégradées par les constructions permises par le projet de PLU, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » adaptée ;

#### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Fontainebleau - Avon peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau - Avon est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Fait et délibéré en séance le 04/08/2022 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**  
**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président



Philippe SCHMIT

### Voies et délais de recours

#### Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

#### Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale  
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière - CS 70 027 - 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : [ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr)

#### Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

2-4 Boulevard de l'Hautil

BP 30 322

95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

04/08/2022



## Arrêté n° 2022-043

**Objet : Définition des modalités de concertation du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau**

### **Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

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

VU la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération de prescrire une modification du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau ;

VU la délibération n°2021-069 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 6 mai 2021, prescrivant une procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau, et fixant les objectifs de la procédure ;

VU la délibération n°2022-126 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 24 mai 2022, précisant les objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 4 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau comportant les informations sur la procédure ;

VU l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme qui soumet à concertation préalable les procédures de modification du PLU soumises à évaluation environnementale ;

## ARRÊTE

### Article 1 :

Le dossier de modification n°12 du PLU soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation avec la population permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Il est ainsi fixé les modalités de concertation suivantes :

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

### Article 2 :

Le bilan de la concertation sera tiré par arrêté du Président de la communauté d'agglomération en concertation avec la commune de Fontainebleau.

### ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera affiché au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Fontainebleau. Il sera également disponible en ligne sur le site Internet de la commune de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/> et de la communauté d'agglomération : <https://www.pays-fontainebleau.fr/>.

### ARTICLE 4 :

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- au Maire de Fontainebleau

Fait à Fontainebleau, le 19 décembre 2022



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

Certifié exécutoire le 21 DEC. 2022  
Date de mise en ligne le 21 DEC. 2022  
AR Préfecture 077-200072346-

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



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 30 mars 2023

**Délibération n°2023-077 - Urbanisme – Bilan de la concertation du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstention	1
Suffrage exprimés	57
Majorité absolue	29
Pour	45
Contre	12

L'an deux mil vingt-trois, le 30 mars, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 24 mars, s'est réuni Salle André Millet à Samoreau sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

La délibération N° 2023-018 est retirée de l'ordre du jour.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE, Sophie BERTHOLIER, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (à partir de la délibération N°2023-029), Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Anne GHYSSENS, Marie HOLVOET, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN.

MM. Christophe BAGUET, M. Christian BOURNERY, Michel CALMY, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC (à partir de la délibération N° 2023-029), Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER (arrivée à 19h15), Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO (à partir de la délibération N° 2023-029), Yann MOREAU (arrivée à 19h15), Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER (à partir de la délibération N°2023-059).

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE  
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ  
Mme Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL  
Mme Francine BOLLET à Mme Isabelle BOLGERT  
Mme Gwenaél CLER à M. Thibault FLINÉ

M. Julien GONDARD à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Nathalie VINOT à M. David DINTILHAC (à partir de la délibération N° 2023-029)  
M. Anthony VAUTIER à Mme Véronique FÉMÉNIA (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-058)  
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028)  
M. Thomas IANZ à M. Nicolas PIERRET  
M. Frédéric VALLETOUX à Mme Judith REYNAUD  
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY  
Mme Audrey TAMBORINI à M. Cédric THOMA  
M. Michel CHARIAU à Mme Françoise BICHON-LHERMITTE  
M. Laurent SIGLER à Mme Naciba MESSAOUDI

Membres absents :

Mme Lamia KORT  
Mme Aurélie BRICAUD  
M. Olivier MAGRO (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028 et N°2023-068)  
M. David DINTILHAC (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028)  
Mme Nathalie VINOT (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028)  
M. Yann MOREAU (lors des délibérations N°2023-053 à N°2023-055)  
M. Francis GUERRIER (lors des délibérations N°2023-063 à N°2023-064)  
M. Fabrice LARCHÉ (lors des délibérations N°2023-065 à N°2023-067)  
Mme Cécile PORTE (lors des délibérations N°2023-065 à N°2023-067)  
M. Christian BOURNERY (lors de la délibération N°2023-070)  
Mme Marie-Laure VASSEUR (lors de la délibération N°2023-070)  
M. Gérard TAPONAT (lors de la délibération N°2023-077)

Membre n'ayant pas pris part au vote :

Le Président sort de la salle au moment du vote des comptes administratifs et ne prend pas part au vote des délibérations n°2023-029 à n°2023-036.

Secrétaire de Séance : M. Yannick TORRES

**Rapporteur : M. Laurent ROUSSEL**

Les communes de Fontainebleau et d'Avon disposent d'un PLU commun approuvé le 24 novembre 2010. Le PLU de Fontainebleau-Avon a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, et notamment, d'une modification n°12, prescrite par délibération du conseil communautaire le 6 mai 2021, et dont les objectifs ont été précisés le 24 mai 2022.

Cette procédure, portant uniquement sur le territoire de Fontainebleau, a pour but de faire évoluer le PLU afin de permettre :

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

Le projet de modification n°12 du PLU ayant été soumis à évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), une phase de concertation préalable avec la population a été engagée pour permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.



Par arrêté n°2022-043 du Président de la Communauté d'agglomération en date du 19 décembre 2022, les modalités de concertation suivantes ont donc été fixées :

- La mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Fontainebleau, sur les sites internet de la commune et de la Communauté d'agglomération jusqu'au 27 janvier 2023 à 17h,
- La mise en place, jusqu'à cette même date, d'une adresse mail et d'un cahier de concertation en mairie de Fontainebleau, destinés à recueillir les observations et suggestions du public.

Deux articles informant le public des modalités de la concertation et permettant de télécharger le projet de modification ont été publiés sur le site internet de la ville de Fontainebleau et de la Communauté d'agglomération le 23 décembre 2022.

L'arrêté définissant les modalités de concertation a été affiché en mairie de Fontainebleau ainsi qu'au siège de la Communauté d'agglomération depuis le 21 décembre 2022.

Les documents au format papier ont été mis à disposition en mairie à partir du jeudi 22 décembre 2022 jusqu'au 27 janvier 2023. Un cahier destiné à recueillir les observations du public sur le dossier a été mis à disposition du public en mairie à partir du jeudi 22 décembre 2022 jusqu'au 27 janvier 2023. 27 observations ont été inscrites dans le registre ou transmises par courriel.

Ces observations portaient plus généralement sur les projets de résidences étudiantes, et en particulier sur celui de la rue du rocher d'Avon/rue des Archives :

- Justification des projets (évaluation des besoins, choix des emplacements, etc) ;
- Impact des projets sur les circulations, la desserte par les transports en commun et l'environnement de manière générale (artificialisation des sols, réseaux publics, nature en ville, etc) ;
- Impact des projets sur le cadre de vie et le paysage urbain ;
- Modalités de concertation ;
- Questions de mise en forme et de présentation des documents.

Des réponses à ces observations ont été apportées dans le bilan de la concertation ci-joint. Par ailleurs, le dossier de modification n°12 a évolué pour prendre en compte certaines des observations, notamment, concernant le règlement du secteur de projet de la rue des Archives/rue du rocher d'Avon (UDc3) :

- Abaissement de la hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles 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.

Les modalités de concertation inscrites dans l'arrêté du 19 décembre 2022 ont ainsi été respectées. Le bilan de la concertation (annexé à la présente délibération) peut être tiré.

Le projet de modification n°12 du PLU sera ensuite notifié pour avis aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article 153-40 du code de l'urbanisme, avant d'être soumis à enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique du projet de modification n°12 du PLU sera complété par le bilan de la concertation, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°12 du PLU de de Fontainebleau-Avon éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil communautaire.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019, 10 septembre 2020 et 29 septembre 2022, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé les 17 janvier 2013 et 19 septembre 2022 ;

Vu la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la Communauté d'agglomération de prescrire une modification du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau ;

Vu la délibération n°2021-069 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 6 mai 2021, prescrivant une procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau, et fixant les objectifs de la procédure ;

Vu la délibération n°2022-126 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 24 mai 2022, précisant les objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 4 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

Vu les pièces du dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau comportant les informations sur la procédure ;

Vu l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme qui soumet à concertation préalable les procédures de modification du PLU soumises à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n°2022-043 en date du 19 décembre 2022 précisant les modalités de la concertation, à savoir :

- La mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Fontainebleau, sur les sites internet de la commune et de la Communauté d'agglomération jusqu'au 27 janvier 2023,
- La mise en place en mairie de Fontainebleau jusqu'au 27 janvier 2023 d'un cahier de concertation destiné à recueillir les observations et suggestions du public.

Vu la concertation avec la population mise en place ;

Vu le bilan de la concertation ci-joint en annexe ;

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

Considérant que les informations et documents liés au projet de modification du PLU ont été publiés en mairie de Fontainebleau et sur les sites internet de la commune et de la Communauté d'agglomération jusqu'au 27 janvier 2023 ;

Considérant qu'un registre d'observation a été mis à disposition du public du 22 décembre 2022 au 27 janvier 2023 en mairie de Fontainebleau ;

Considérant que les modalités de la concertation ont été respectées ;

**Décision :**

L'assemblée décide à la majorité (1 abstention : M. RAYMOND, 12 contre : Mmes NOUHAUD, GUERIN, BOURDREUX-TOMASCHKE, TORRENTS-BELTRAN, Mme BERTHOLIER, et MM. GAUTHIER, MOREAU, PIERRET (pouvoir M. IANZ), MAGRO, THOMA (pouvoir Mme TAMBORINI))

- Tirer un bilan constructif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
- Dire que le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et consultées ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme :
  - o Affichage au siège de la CAPF et en Mairie de Fontainebleau pendant un mois
- Dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet.

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

Le Secrétaire de séance

Yannick TORRES



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le - 6 AVR. 2023  
Date de mise en ligne le - 6 AVR. 2023  
Notification le - 6 AVR. 2023  
AR Préfecture 077-200072346

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

Considérant que la concertation avec la population est désormais terminée et que le bilan de la concertation annexé peut-être tiré au regard du nombre d'observations émises et des réponses apportées ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place a permis de modifier le projet de modification concernant le règlement du secteur de projet de la rue des Archives/rue du rocher d'Avon (UDc3) :

- Abaissement de la hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles 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.

Considérant que le dossier de modification du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet de PLU, complété par l'évaluation environnementale, est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultés avant sa mise à l'enquête publique et son approbation en conseil communautaire ;

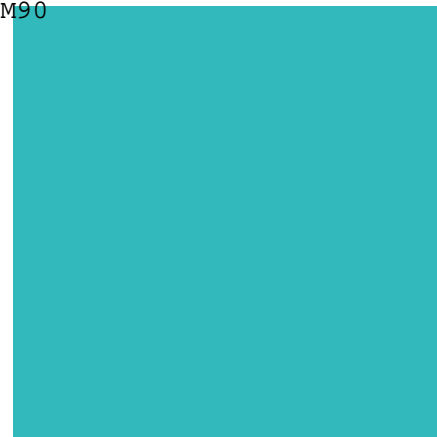
Il est ainsi proposé à l'assemblée de :

- Tirer un bilan constructif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
- Dire que le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et consultées ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme :
  - o Affichage au siège de la CAPF et en Mairie de Fontainebleau pendant un mois
- Dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet.



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

# Plan Local d'Urbanisme



Modification  
n°12

// Bilan de la  
concertation



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

Le Président,  
Pascal GOUHOURY



Accusé de réception en préfecture  
077-200072348-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

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

# SOMMAIRE

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

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



# +1 • Les modalités de la concertation définies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

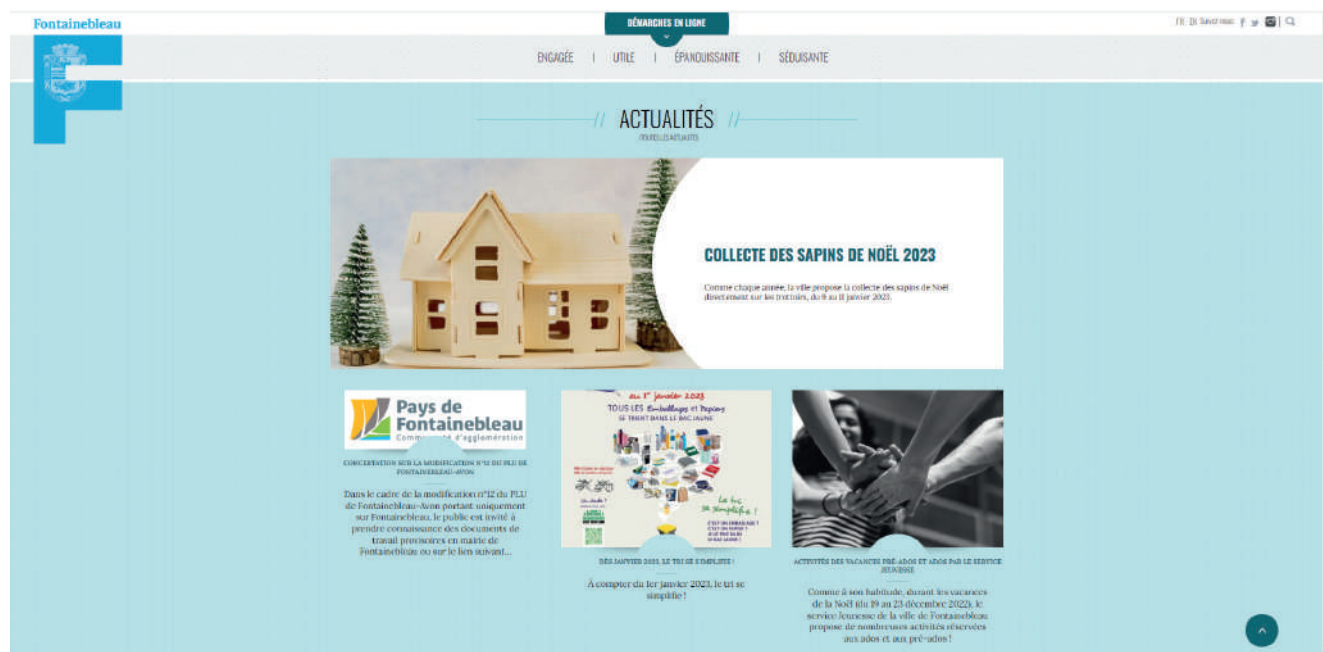
Les observations portées sur le cahier et reçues par courriel sont disponibles dans les pages suivantes.

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

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



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



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

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

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

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

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

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

2022-126 Délibération de prescription de la modification n°12 PLU Fontainebleau Avon (130-50 LR)

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

Décision de la MRAE demandant la réalisation d'une évaluation environnementale (145-03 LR)

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

2022-043 Arrêté définissant les modalités de la concertation (112-00 LR)

Notice de présentation de la modification n°12 (20-75 MR)

Évaluation environnementale du projet de modification n°12 (0-01 MR)

Zonage PLAU QUEST (28-08 LR)

Zonage PLAU CENTRE (20-07 LR)

Règlement écrit (3-05 MR)

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

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

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

11 JANVIER 2023

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

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

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

2022-126 Délibération de prescription de la modification n°12 PLU Fontainebleau Avon (130-50 LR)

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

Décision de la MRAE demandant la réalisation d'une évaluation environnementale (145-03 LR)

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

2022-043 Arrêté définissant les modalités de la concertation (112-00 LR)

Notice de présentation de la modification n°12 (20-75 MR)

Évaluation environnementale du projet de modification n°12 (0-01 MR)

Zonage PLAU QUEST (28-08 LR)

Zonage PLAU CENTRE (20-07 LR)

Règlement écrit (3-05 MR)

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

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

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

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

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

Mis en ligne le 23 décembre 2022

Dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau, le public est invité à prendre connaissance des documents de travail provisoires en mairie de Fontainebleau ou sur le lien suivant : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-nos-communes/2-4-la-rubrique-de-la-modification-n-12-du-plu-de-fontainebleau-avon>. Vous pouvez laisser une observation sur le registre disponible en mairie jusqu'au 27 janvier 2023 ou par courriel à l'adresse suivante : [urbanisme@pays-fontainebleau.fr](mailto:urbanisme@pays-fontainebleau.fr).

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

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

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

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

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

### Remarques formulées

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

### Réponses de la Mairie et de la CAPF

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## 2 // Mobilité

### Remarques formulées

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

### Réponses de la Mairie et de la CAPF

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

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

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

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

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

### 3 // Incidences sur l'environnement

#### Remarques formulées

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

#### Réponses de la Mairie et de la CAPF

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

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

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

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

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

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

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

Reçu de réception en préfecture  
077-200072348-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

## 4 // Cadre de vie et paysage urbain

### Remarques formulées

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

### Réponses de la Mairie et de la CAPF

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

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

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

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

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

## 5 // Concertation

### Remarques formulées

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

### Réponses de la Mairie et de la CAPF

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

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

## 6 // Autres sujets

### Remarques formulées

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

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

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

# Registre de concertation du public

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

En exécution de <sup>l'arrêté</sup> la délibération du (1) n° 2022-043 du Président de la Communauté d'agglomération  
du Pays de Fontainebleau  
en date du 19 décembre 2022

je soussigné(e) (2) Pascal GOUHOURY, Président de la communauté  
d'agglomération  
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À Fontainebleau, le 22/12/2022



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté  
d'agglomération.

(1) Conseil Municipal  
Comité Directeur  
Conseil Communautaire

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

réf. 501 071 Berger-Levrault (2107)

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

## **ANIAMBOSSOU**

Madame , Monsieur,

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

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

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

### Absente de concertation :

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

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

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

### Intérêt patrimonial de la maison forestière :

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

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

### Intérêt naturel de cette parcelle :

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

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

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

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

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

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

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

Cordialement



**Alexis ANIAMBOSSOU**

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



## BARON

Madame, Monsieur,

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

Je vous prie de trouver ci-dessous mes observations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ci-dessous références des articles



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

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

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



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

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

La République de Seine et Marne

[Mon actu](#) Suivre

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

Tourisme et loisirs

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

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



La maison forestière de Macherin est située à l'entrée du hameau de Saint-Martin-en-Bière ©RSM77  
« La priorité était de mettre le grappin sur ces **deux sites remarquables**, insiste-t-il. Notre volonté est de protéger ces sites qui auraient pu être rachetés par des investisseurs privés. »  
Pour l'agglomération, ce réseau de maisons forestières peut jouer un rôle en matière de développement territorial et une étude va être diligentée pour définir les contours **des futurs projets**.  
« Nous voulons donner à ces sites une seconde jeunesse, mais ils sont localisés dans des espaces très contraints et protégés, rappelle Pascal Gouhoury. Nous avons déjà ciblé des activités en lien avec le tourisme, mais avec l'exigence de préserver le patrimoine et l'environnement. »

### A quoi servent les maisons forestières ?

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

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

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

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

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

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

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

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

## DANNEQUIN

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Dannequin

## **KHELIL** (4 observations déposées)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

C'est un vrai scandale!

Mr KHELIL Chérif

**LION**

Bonjour,

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

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

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

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

Bien cordialement,

--

Hélène Lion

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

## NOUHAUD

Madame , Monsieur,

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

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

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

### Absente de concertation :

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

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

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

### Intérêt patrimonial de la maison forestière :

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

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

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

### Intérêt naturel de cette parcelle :

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

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

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

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

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

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

Marie-Charlotte Nouhaud

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

## PARIS

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

## PECCOUD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gilles PECCOUD

Collectif des riverains opposés à ce projet désastreux

Président Conseil syndical 84 logements

## RAFTON

### Réflexions personnelles

#### 1- Résidence étudiante :

C'est ce qu'affirme la SEM !

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

Les immeubles seront-ils BBC ?

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

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

Il n'y a pas eu de vente officielle : celle-ci a été vendue en catimini entre ONF

et la Mairie de FONTAINEBLEAU. Les déchets de la démolition ont été évacués.

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

#### 3- Impact pour le voisinage :

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

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

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

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

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

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

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

3-6 Renforcement probable du ramassage des déchets ?

3-6 Quid du transformateur existant à remplacer !

3-7 Quid des réseaux:

3-7-1

eau potable: nouveau forage ?



3-7-2 EU

suffisamment dimensionnés (?)

En conclusion :

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

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

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

29/01/23

Guillaume Brichon, en sa qualité de  
Président de Fontainebleau patrimoine associé  
27 pages d'observations portées au la SPPSA  
et le COAS d'Avon.

Il note l'absence de publicité faite à  
cette consultation préalable, la regrette,  
et demande l'augmentation à nouveau de  
celle-ci.

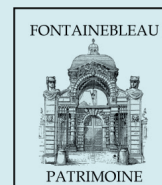
83



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



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



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

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

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

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

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

## **INTRODUCTION**

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

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

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

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

## I. SUR LE PERIMETRE DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

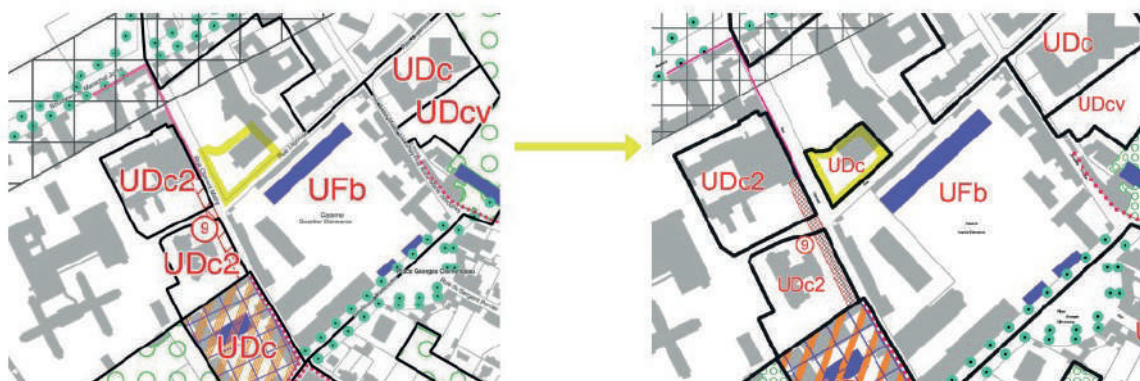
## II. SUR LES MODIFICATIONS RETENUES

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

Le site anciennement UFb devient UDc.

Zonage AVANT la modification n°12

Zonage APRES la modification n°12



### Rappel historique



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

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

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

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

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

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

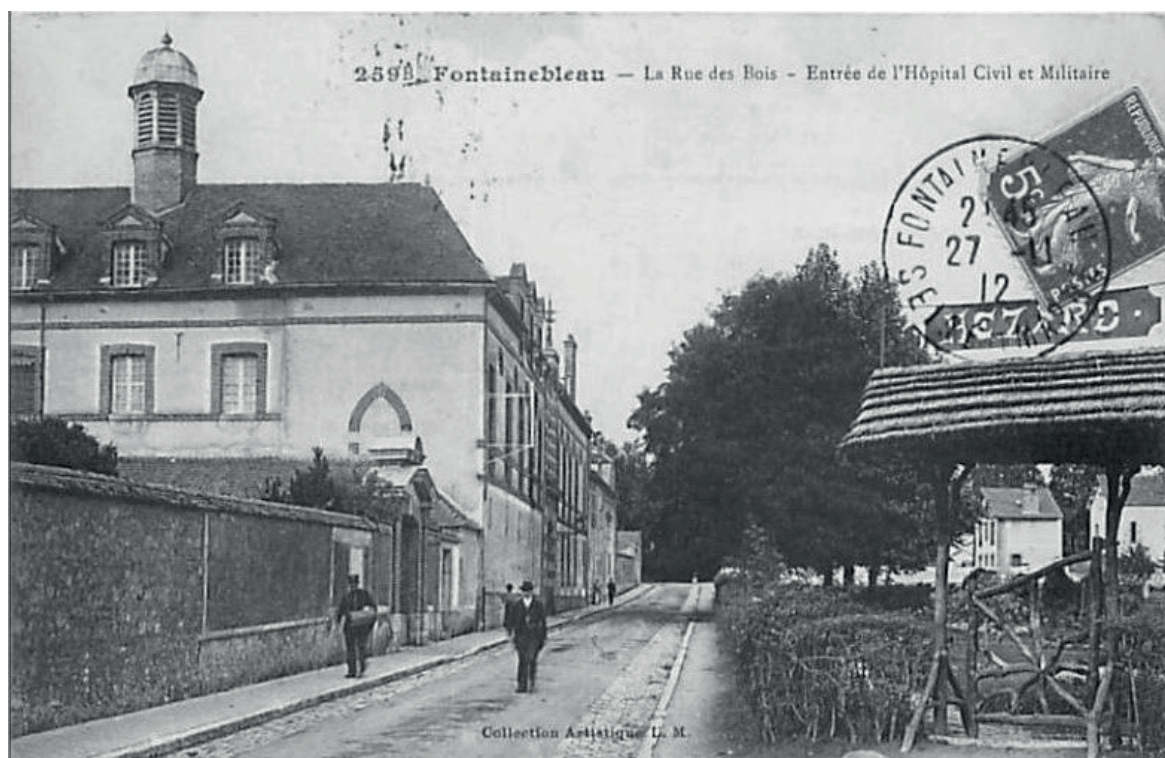
- en 1646, la Charité Royale des femmes à Fontainebleau localisée rue royale pour sa deuxième version;
- en 1667, la Charité d'Avon réservée aux Hommes localisée à proximité de l'église d'Avon.

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

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

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

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



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

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



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

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

## **Le contemporain et les abords des monuments historiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

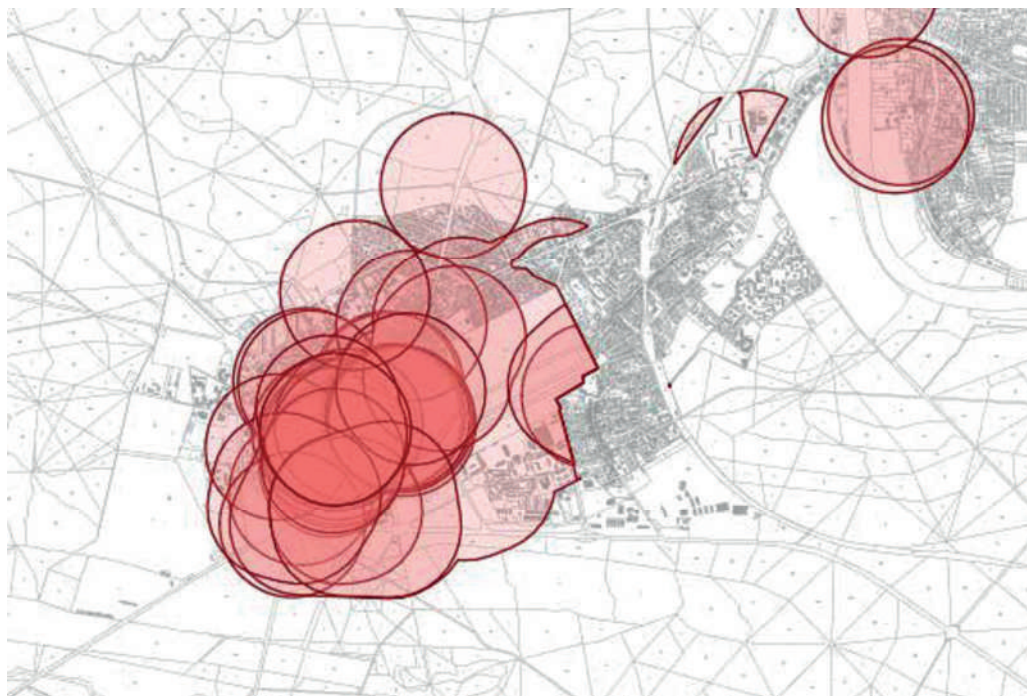
## **Commentaire critique des affirmations de la notice**

La notice donne une présentation particulièrement mensongère du projet : "*Le nouveau bâtiment prévu en R+5+attique saura s'intégrer dans l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement mais bénéficiant d'espaces verts en cœurs d'îlots*" (p. 18).

Il est indéniable que la zone comprend des bâtiments d'intérêt public (hôpital, caserne, établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes), dont il est vrai que certains immeubles ne sont pas toujours réussis du point de vue esthétique, mais l'affirmation selon laquelle il "*saura s'intégrer*" est purement gratuite.

A cet égard, il convient de noter que tant le texte que les illustrations de la notice omettent de présenter un ouvrage remarquable relevant de la législation des monuments historiques, c'est à dire l'hôpital-hospice du Mont-Pierreux et sa très belle Chapelle (Façades et toitures des bâtiments entourant la première cour (cad. AH 15) : inscription par arrêté du 14 janvier 1977).

On notera au passage qu'il manque un autre Monument historique en covisibilité.



Le projet n'est pas simplement dans le périmètre de protection de 500 m mais en vis à vis de l'autre côté de la rue ! Il faut donc avoir la volonté de détruire la qualité de l'environnement de ce monument pour le passer sous silence. On lit plus loin p 48 en passant : "*Si les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à induire une incidence sur la protection de ces sites,*" ce qui est encore une fois particulièrement gratuit.

Certes, selon l'article L. 621-30 du code du patrimoine : "*La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2*", mais c'est encore une protection plus lourde qui s'est substituée à la servitude des abords, car l'article L632-1 dispose : "*Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis*". La restriction de covisibilité a disparue. Il donc regrettable de ne pas aller plus loin dans l'analyse !

Ce projet est gigantesque puisque de 7 niveaux (R+5+attique), nous notons qu'aucune mesure de protection du monument historique en terme esthétique par exemple n'a été proposée, ni même envisagée, par l'autorité pour assurer la prétendue intégration du projet.

Il nous apparaît que le projet de modification viole l'objectif de "d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel* ;" visé à l'article L. 101-2 1° du code de l'urbanisme qui lui est rendu applicable par l'article L. 151-1. La CAPF ne peut donc opposer le recours possible à l'ABF pour justifier l'absence de réglementation.

De même, le PADD semble également ignoré, alors qu'il est particulièrement clair sur cette obligation :

**" Protéger le patrimoine paysager et architectural**

**La qualité historique et paysagère des communes justifie un surcroît d'exigence qualitative en matière d'aménagement et de développement urbain. Au-delà des protections existantes (Sites Classés, Forêt de Protection, Monuments Historiques), les communes se doivent d'organiser la gestion de l'évolution urbaine sur les fondements culturels et esthétiques de leur territoire".**

## Commentaire de l'étude environnementale

Nous commentons un extrait de l'étude environnementale :

Extraits pertinents :				Notre commentaire	
	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel	
Patrimoine culturel	La zone d'étude est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau. Cependant, la zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 associée à ce monument historique. Le site est localisé dans le SPR de Fontainebleau-Avon qui ne dispose pas pour le moment d'un outil de gestion réglementaire. Tous les projets de constructions sont soumis à l'avis conforme de l'ABF. Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR. L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.	Modéré	<p>☐ Le règlement du PLU rappelle l'article suivant : « R.111-21 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>☐ De plus, le règlement du PLU prévoit notamment que, en zone UDv, « les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Il est également spécifié que « les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat. »</p>	Faible	<p>Il est particulièrement grave que l'historique du monument situé pourtant en face du projet n'y figurât pas. Nous avons fait observer que la servitude AC1 n'avait pas disparu mais avait été sublimée dans le périmètre du SPR.</p> <p>En ce qui concerne les mesures, l'article R. 111-21 a été recodifié. C'est donc une faute de numérotation. Par ailleurs, le fait d'invoquer le RNU comme seule garantie du PLU est particulièrement regrettable. Le règlement du PLU proposé n'apporte pratiquement rien comme protection ; on e peut se contenter d'une phrase qui n'apporte aucune garantie : "<i>L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.</i>" qui relève du vœu pieu de l'aveuglement ou de la soumission aux promoteurs.</p> <p>L'impact sur le futur document réglementaire du site patrimonial remarquable n'est même pas évoqué.</p>

<b>Paysage</b>	Le projet ne bouleversera pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.	Faible	<input type="checkbox"/> Aucune mesure n'est nécessaire.	Faible	L'analyse est tellement inexistante qu'elle relève du manque de conscience professionnelle et entache d'un vice de forme et de procédure la modification entreprise.
----------------	---	--------	--	--------	--

En effet, le même type de règlement lacunaire a permis à quelques distance la réalisation d'une véritable agression architecturale et paysagère, rue Lagorsse, dont la vision se passe presque de commentaire.

Si c'est pour reproduire un tel ratage, l'évaluateur a démontré qu'il ne comprenait rien à une Ville comme Fontainebleau.

Selon la plaquette publicitaire (déjà ratée), on voit que l'on a laissé faire n'importe quoi :



En cours de chantier :



Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE 11  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023



### **En résumé :**

- la justification même des besoins en logements n'apparaît même pas
- le projet ne tient pas compte d'un site monumental et paraît disproportionné, sans réglementation esthétique efficace
- la question des transports et de l'impact sur la circulation est omise.

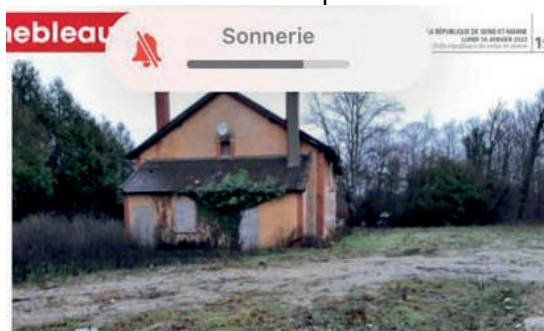
## B. LA RESIDENCE ETUDIANTE EN PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MAISON FORESTIERE D'AVON (ZONE 2)

Ce projet a été décrit non seulement par les riverains et les associations de défense d'un urbanisme durable, mais encore par la Municipalité d'Avon première intéressée puisque le projet est intégré dans la continuité immédiate de la commune formant une sorte d'enclave derrière un terrain municipal (stade Gonzo, regrettablement pris sur un site de la forêt de Fontainebleau).



## Commentaire critique des affirmations de la Notice

Thème	Notice	Observations
Présentation du projet	<p>Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.</p> <p>Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.</p>	<p>Aucune étude des besoins réels en matière de logements d'étudiants n'a été effectué.</p> <p>La SEM a détruit la maison forestière sans s'assurer préalablement de la faisabilité de son projet de bétonnage. Evidemment, son actionnaire principal est la CAPF (la Ville de Fontainebleau est également actionnaire). Elle se croit donc tout permis et surtout d'avoir des facilités pour modifier à sa guise les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est évident que le blocage urbanistique de son projet lui vaudrait bien des désagréments sur le plan de l'équilibre financier du projet.</p> <p>L'ONF vend le patrimoine forestier national autrefois inaliénable, grâce à l'amendement Cahuzac, ce dont il n'y a pas lieu d'être fier. Sachant que la CAPF présente ces maisons forestières comme des à conserver : quelle incohérence !</p>



### MAISONS FORESTIÈRES. L'agglomération rachète deux joyaux de la forêt de Fontainebleau

**SPERS DE FONTAINEBLEAU**  
 Les élus du Pays de Fontainebleau ont fait pour leur droit de priorité pour l'achat des maisons forestières de la Croix du Grand Veneur et de Macheux, en forêt de Fontainebleau. Une manière de lancer une réflexion pour leur future utilisation.

**D**ébut 2022, un vaste chantier avait touché le territoire à cet effet que l'état attribue aux élus de la maison forestière de la Croix du Grand Veneur et de Macheux, qui ont été rachetés par le Pays de Fontainebleau pour leur droit de priorité.

« Quand nous avons appris que l'ONF allait mettre en vente les maisons forestières du massif, nous avons lancé une réflexion pour les acquérir afin de travailler sur des projets de développement du tourisme et des loisirs », indique Pascal Gauthier, le président du Pays de Fontainebleau.

Les deux parcelles, de surface respectives de 2 290 m<sup>2</sup> et 2 278 m<sup>2</sup> ont été achetées 33 000 € pour celle du Grand Veneur et 340 000 € pour la maison forestière de Macheux, toutes deux localisées sur le territoire de la commune de Fontainebleau. « La priorité était de mettre le grappin sur ces deux sites remarquables, situés à l'ouest du massif de Fontainebleau, mais les forêts actives de ces maisons forestières ne sont pas encore touchées. Les élus du Pays de Fontainebleau ont signé l'annulation pour le rachat de ces parcelles de la forêt.

**Un premier rachat en 2020**

Jean Guindard, le maire de Fontainebleau, rappelle que la municipalité avait déjà racheté en 2020 la maison forestière de Macheux, en 2020. « À l'époque, nous voulions déjà acheter le rachat par un prêt et un partenariat privé immédiat », indique-t-il. « C'est un achat par précaution, car les maisons forestières ont un caractère historique. Avec la stratégie de désaffectation de ce patrimoine par l'ONF, il y a une vraie vraie incertitude dans une logique touristique. »

« Point d'étape en fait », dit-il, « nous avons acheté la maison de Fontainebleau et le site de la Croix du Grand Veneur et l'agglomération se positionne déjà pour de futures ventes. » « Nous sommes attentifs pour une nouvelle fois faire jouer notre droit de priorité », conclut Pascal Gauthier. « C'est une façon de valoriser ces lieux en leur trouvant de nouvelles destinations pour renforcer l'attractivité du territoire. »

■ **Jean VAN CAUVELLE**




**A quoi servent les maisons forestières ?**


Jean-François Les Amis de la forêt de Fontainebleau, la création des premières maisons forestières remontent au XVIII<sup>e</sup> siècle. « C'est sous Louis Philippe que sont aménagées ces constructions les bâtiments qui permettent de loger les agents forestiers, dit-il. Un membre de l'association. Mais d'un pouvoir de police, ils étaient notamment chargés de traquer les braconniers, mais aussi de surveiller les coupes d'arbres, de veiller sur les dépendances de la forêt, voire de capturer des animaux sauvages. »


Pour Bernard Dethy, le président de l'association, ces rachs ont une valeur d'usage. « Il y a eu une grande attention de l'accueil du public, surtout à l'ONF. Mais le public sera informé et accompagné, nous l'espérons la forêt. L'approche pédagogique est donc fondamentale. »

Accusé de réception en préfecture **14**  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023



Thème	Notice	Observations
	<p><i>Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.</i></p>	<p>Et les habitants situés à l'ouest, et dont le quartier est l'essentiel de l'habitat présent, modeste et paysager, sont totalement oubliés avec un mépris qui atteste un remarquable sens de l'intérêt général de la part des élus locaux (et de leur promoteurs) qui osent avancer de tels arguments.</p> 
	<p><i>Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.</i></p>	<p>Nous verrons infra que justement ce mépris fait que l'on omet de comparer avec la grande majorité des constructions préexistantes qui n'est pas discontinu et qui est plus basse.</p>
<p><b>Comparaison avec l'existant</b></p>	<p><i>L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.</i></p> <p>—</p> <p><i>Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.</i></p>	<p>Cette présentation est particulièrement malhonnête. En effet, si les constructions Sophoras constituent une anomalie du passé, peu réussies par leurs hauteurs et leur effet de blocs, elles sont vaguement passables en raison du parc dans lequel elles sont implantées, ce qui atténue l'effet de masse (encore que des arbres supplémentaires permettraient de cacher un peu plus les immeubles), le reste de la zone n'a pas la hauteur de R+3 et R+4, mais bien moins</p> <p>Comme toujours l'administration se fonde sur une anomalie pour la transformer en modèle. Les erreurs du passé ne peuvent justifier les fautes du futur !</p> <p>L'épannelage existant de la majorité du quartier est beaucoup plus bas et le projet ne pourra donc pas s'intégrer dans le quartier sans le dénaturer ! Il est ainsi décrit : "secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée" La meilleure preuve de cette future dénaturation est la notice selon laquelle le classement actuel "ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé" : et pour cause !</p> <p>On peut le constater en observant le paysage urbaine situé en face du projet :</p>

Thème	Notice	Observations
		 <p>Et en descendant la rue :</p>
<b>Transports</b>	<p><i>Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.</i></p>	<p>Là encore l'administration ne tire pas les conséquences de ses propres décisions : ce projet de 165 chambres selon la notice va donc générer une consommation nouvelle de transports : rien n'est envisagé actuellement pour le renforcement des services déjà offerts.</p> <p>Par ailleurs, la notice omet de signaler que la ligne 8 dessert peu ou pas les sites universitaires comme l'IEP, l'IUT, l'Ecole des Mines ou l'INSEAD.</p> <p>On notera qu'aucune étude de circulation n'est fournie sur la question les autres transports, qui seront impactés sans compter la voirie !</p> <p>Le rapport de présentation du PLU aurait dû donc être actualisé.</p>
<b>Intégration paysagère</b>	<p><i>Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.</i></p>	<p>Aucune mesure réglementaire efficace n'est prise en réalité. La présentation fournie par la notice ne permet pas de voir clairement ce qui est changé entre l'ancienne zone UCd et la nouvelle zone UDc3. Les modifications paraissent mineures puisque seul le règlement (très permissif) de la zone UD est modifié, ce qui détruit tout élément de comparaison sincère.</p> <p>Cette présentation est donc particulièrement habile (mais peu intégrée) pour cacher les changements réels, puisqu'il faut se procurer le PLU actuel pour faire la comparaison.</p> <p>Nous démontrons dans la partie infra, de manière indiscutable, que l'on tente de tromper les élus et le public soit par omission soit par action.</p>

Thème	Notice	Observations
<p><b>Retrait</b></p>	<p><i>On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé.</i></p> <hr/> <p>En secteur UDC3                      Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>Encore une présentation tronquée de la réalité. Les implantations bâties ne sont pas toutes en retrait des voies : à part les bâtiments des Sophoras, dont les autorités semblent faire leur Dieu, les bâtiments sont plus petits et implantés de manière très différentes. Les autorités font comme s'il y avait une sorte d'hémiplégie intellectuelle en sélectionnant ce qui les avantage le plus, sans voir ce qui constitue une anomalie de ce qui constitue la majeure partie de l'urbanisation.</p>  <p>Mais la comparaison avec les Sophoras, qui ont au moins le mérite d'une implantation très en retrait et cachés par des arbres, cesse lorsque cela n'arrange plus l'administration : là, elle n'hésite pas à passer de 18 mètres de retrait à 10 m et peut-être encore moins si l'on regarde le règlement soumis à consultation.</p> <p>Il faut justement souligner une <b>incohérence</b> entre la notice et le règlement pour ce qui est de <b>la marge de reculement</b> :  <i>"En secteur UDC3                      Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum des limites séparatives".</i>                      Cette manœuvre subtile ne nous a pas échappé et montre la gravité du projet et peut-être la malignité des auteurs.</p>

Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE 17  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023

## Comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDc3

Comme nous le soutenons dans le commentaire de la notice de présentation, celle-ci ne présente que la comparaison entre le règlement de la zone UDc existant et sa modification. Or, pour comprendre l'évolution applicable à ce terrain, il faut nécessairement faire la comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDc3.

	Règlement Zone Ucd (actuel)	Règlement Zone UDc3 (projeté)	Commentaire
<b>Article 9 Emprise au sol</b>	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder <u>30 % de la surface totale du terrain</u> pour une utilisation à usage d'habitation	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder <u>50 % de la surface totale du terrain.</u>	Il y a donc une augmentation importante de l'emprise.
<b>Article 10 Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale est limitée à <u>6,00 mètres à l'égout du toit et 11,00 mètres au faîtage.</u></li> <li>La hauteur est limitée à <u>7,00 à l'acrotère ou les couvertures en terrasses</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale est limitée à <u>18,00 mètres, au faîtage ou à l'attique,</u></li> <li>La hauteur de façade est limitée à <u>15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.</u></li> <li>Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale est portée à 16,00 m.</li> </ul>	La preuve est faite de l'aggravation drastique des possibilités de construire.
<b>Article 11 Aspect des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</li> <li>Les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</li> <li>Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lianes des</li> </ul>	L'analyse de l'environnement immédiat n'est faite que de manière partielle et partielle, et ne tient pas compte de l'existant : l'autorité s'est uniquement polarisée sur les Séphoras.

	<i>constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat</i>	<i>égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.</i>	L'aspect relationnel sera donc très discutable juridiquement.
<b>Article 13 Espaces libres, aires de jeu et plantations</b>	<i>20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après : o déduction des bâtiments et/ou des constructions, o des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.</i>	<i>dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.</i>	On n'est pas dans le qualitatif.

## Commentaire de l'évaluation environnementale

Extraits pertinents :				Notre commentaire	
	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel	
<b>Qualité de l'air &amp; Energie</b>	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.	Faible	<input type="checkbox"/> Aucune mesure n'est mise en place.	Faible	On arrive à un niveau d'amateurisme assez incroyable de la part de l'évaluateur. L'offre de transports, qui n'est même pas analysée, est particulièrement réduite. L'évaluateur est bien en peine d'indiquer la consommation automobile d'un étudiant. D'ailleurs étudiant en quoi ?  En terme énergétique et climatique, on notera que le coût environnemental (et en particulier climatique) de la construction de l'immeuble n'est regrettamment pas analysé.
<b>Paysage</b>	Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut. Les incidences sur les paysages restent donc limitées et ambitionnent plutôt une amélioration. En effet, actuellement, la végétation est principalement composée de résineux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée.	Faible à modéré	<input type="checkbox"/> Accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : <u>recul des bâtiments de 10m*</u> par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives... <input type="checkbox"/> Bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.	Positif	Là on dépasse la simple incompétence : on est au niveau du gag. Non seulement l'évaluateur ne peut apporter aucune preuve de ses assertions, mais dire que le résultat sera positif, c'est vraiment vouloir surprendre la religion du public. Ainsi dire que " <i>Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire</i> " : on ne voit pas comment l'évaluateur le saurait lui qui doit se borner à lire le projet de modification de PLU.  Le texte même du règlement ne démontre aucune volonté d'insertion : il ne règle en rien l'architecture, permet des grandes hauteurs. Il est évident que l'insertion d'un immeuble très dense aura évidemment une incidence sur le quartier.  Dire que " <i>la végétation est principalement composée de résineux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée.</i> " n'apporte pas un élément favorable au projet, en soit. Le défaut d'entretien ne relève pas du droit de l'urbanisme. Il est d'autant plus facile de critiquer qu'aucune mesure sur la végétalisation du site n'est réellement opposée au projet.  * Par ailleurs, il faut souligner une <b>incohérence</b> entre l'évaluation environnementale et le règlement pour ce qui est de la <b>marge de reculement</b> : " <i>En secteur Udc3 Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum des limites séparatives</i> ".

Outre le caractère publicitaire de l'évaluation environnementale, qui manque à tout ses devoirs, l'analyse du quartier, démontre que la Maison forestière préexistante était sans doute plus acceptable que le projet.

Si l'on observe l'entrée de Ville, on ne voit pas en quoi il faudrait : "*donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut*"



Au contraire, le projet va clairement déséquilibrer l'entrée de ville en créant une dissymétrie avec 18 mètres.

En avançant, on voit que le projet même avec un léger recul n'apportera pas vraiment une amélioration par rapport aux maisons basses existantes :



### En résumé :

- la justification même des besoins en logements n'apparaît même pas
- le projet bouleverse la cadre de vie du quartier
- la question des transports et de l'impact sur la circulation est omise
- le projet consiste surtout à sauver les intérêts financiers de la SEM qui bénéficie d'une connivence de son actionnaire principal la CAPF.

### C. AJUSTEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT EN HYPERCENTRE

La présentation du tableau comparatif n'est pas particulièrement claire.

Par ailleurs, il semble qu'il puisse y avoir discussion entre les différents intérêts (besoin des habitants/diminution des charges de construction) : *"Enfin, la commune souhaite relevé (sic) le seuil en-deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/ requalification, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixé à 2, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments existants et à diminuer l'emprise de la voiture en ville"*.

Nous donnons un avis défavorable faute d'avoir des précisions sur l'impact.

### D. SUR LE PROJET AU STADE MAHUT (ZONE 3)

Nous discutons simplement de l'opportunité de venir aggraver l'artificialisation d'un site forestier et classé détourné de sa destination originelle.



### **III. SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN GENERAL**

#### **A. LE CARACTERE CUMULATIF DES MODIFICATIONS**

Le lecteur peu averti pourrait considérer que la présente modification a des effets limités. Ce serait une grave erreur, car elle poursuit l'objectif de l'augmentation continue des possibilités de construction à Fontainebleau et Avon, au mépris de toute logique écologique et patrimoniale.

En premier lieu, la Loi française et le droit européen impose de prévoir les effets cumulatifs avec les projets en cours (subsistances, Bréau,...) qui auront déjà des effets graves.

L'ensemble de ces modifications additionnées (Subsistances, Bréau, Héronnières, Maison forestière, Lagorsse...) constitue désormais un énorme secteur en mutation ayant des effets cumulatifs très graves, d'autant plus que ces changements créent des nuisances environnementales et des besoins en terme de service public sous-évalués sinon passés sous silence par l'autorité publique. Si l'on prend le cas le site de la maison forestière d'Avon (prise sur la forêt domaniale), le projet comporte 165 logements étudiants à proximité directe du site en évolution du Bréau (pris lui aussi sur la forêt domaniale). Il en sera de même pour le site Lagorsse et les projets en cours.

En second lieu, il convient de rappeler que la modification en question s'inscrit dans un projet plus large d'urbanisation de l'ensemble des terrains militaires du sud de l'agglomération appelant ainsi une évaluation plus globale des plans et programmes concernant les sites.

Or, il est évident que la modification en question constitue un premier pas vers la création d'un immense quartier du sud de l'agglomération.

Les impacts cumulés ne sont pas étudiés : il manque une analyse à une échelle suffisamment large pour réfléchir sur les impacts à un niveau « macro » :

- le mitage progressif des lisières forestières ;
- l'effet « barrage » des immeubles pour les oiseaux ;
- les flux routiers, le bruit, les effets à faible bruit sur la biodiversité ...

Il convient de rappeler d'ailleurs que le découpage en plusieurs sections d'un même programme d'urbanisation pour échapper à l'obligation d'évaluation environnementale est illégal.

L'ANNEXE II Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement indique :

" 1. *Les caractéristiques des plans et programmes, notamment:*

2. *Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment:*

- *la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,*

- *le caractère cumulatif des incidences,*

*[...]*

- *la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée), "*

La jurisprudence communautaire s'est penchée sur les actes modificatifs des plans et programmes en matière d'urbanisme :

" 51 *Par ailleurs, les actes modificatifs de plans et de programmes entraînent nécessairement une modification du cadre juridique de référence et sont donc susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, le cas échéant notables, qui n'ont pas encore fait l'objet d'une «évaluation environnementale» au sens de la directive 2001/42 (voir, en ce sens, arrêt Inter-Environnement Bruxelles e.a., C-567/10, EU:C:2012:159, point 39).*

54 *Cela est d'autant plus vrai, s'agissant d'un acte tel que le décret litigieux, dès lors qu'il est constant que les modifications apportées par ce dernier sont de nature substantielle et que le plan directeur en cause au principal, à savoir le PDA relatif à la grande région d'Athènes, à supposer même qu'il puisse être considéré qu'il prévoit des règles d'occupation du sol suffisamment précises, n'a, en tout état de cause, lui-même pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la directive 2001/42.*

55 *Or, la raison d'être de la limitation au champ d'application de la directive 2001/42 à laquelle s'est référée la Cour au point 42 de l'arrêt Inter-Environnement Bruxelles e.a. (C-567/10, EU:C:2012:159) est d'éviter qu'un même plan soit assujéti à plusieurs évaluations environnementales couvrant toutes les exigences de cette directive.*

56 *La circonstance que cette directive n'était pas encore entrée en vigueur lorsque ce plan directeur fut adopté est à cet égard sans pertinence compte tenu du fait que celle-ci s'applique sans exception à tout acte modificatif adopté lorsque ladite directive était en vigueur.*

57 *Par ailleurs, ce qui, dans l'affaire au principal, apparaît plus important encore réside dans le fait que le plan que le décret litigieux*

*visé spécifiquement à modifier, à savoir celui instauré par le décret présidentiel du 31 août 1978, n'a, à l'évidence, pas fait l'objet d'une évaluation environnementale analogue à celle requise par la directive 2001/42.*

*58 Enfin, à supposer même que les plans et les programmes que modifie le décret litigieux aient déjà fait l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement au titre de la directive 85/337 ou d'une «autre disposition législative communautaire» au sens de l'article 11, paragraphe 1, de la directive 2001/42, ce que le dossier soumis à la Cour ne permet pas d'établir, il incombe en tout état de cause à la juridiction de renvoi de vérifier si une telle évaluation peut être considérée comme étant l'expression d'une procédure coordonnée ou commune au sens de l'article 11, paragraphe 2, de cette directive et si celle-ci couvre déjà toutes les exigences de la directive 2001/42, auquel cas il n'existerait plus d'obligation d'effectuer une nouvelle évaluation au sens de cette directive (arrêt Valčiukienė e.a., C-295/10, EU:C:2011:608, point 62).*

*59 Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il convient de répondre aux deux premières questions que les articles 2, sous a), et 3, paragraphe 2, sous a), de la directive 2001/42 doivent être interprétés en ce sens que l'adoption d'un acte comportant un plan ou un programme relatif à l'aménagement du territoire et à l'affectation des sols relevant de la directive 2001/42 qui modifie un plan ou un programme préexistant ne peut être dispensée de l'obligation de procéder à une évaluation environnementale en vertu de cette directive au motif que cet acte vise à préciser et à mettre en œuvre un plan directeur instauré par un acte hiérarchiquement supérieur qui n'a lui-même pas fait l'objet d'une telle évaluation environnementale. "*

**(CJUE 10 septembre 2015 Dimos Kropias Attikis c/ Ypourgos Perivallontos, Energeias kai Klimatikis Allagis, aff. C-473/14.)**

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ne peut nier qu'elle envisage un développement inédit de l'urbanisation avec un apport d'activités et de population qui n'était qu'envisagé de manière théorique dans les délibérations précédentes, sans considération pour les effets réels.

La jurisprudence constante européenne sanctionne le fractionnement des plans et programmes comme des projets pour éviter de contourner l'obligation :

- Arrêt Commission/Irlande C392/96 du 21 septembre 1999 qui traite des notions « *de nature, de dimension et de localisation des projets* » et précise également sa position au regard des pratiques de «fractionnement». L'arrêt de la Cour est explicite et rejette la pratique du

*fractionnement : «... tel est le cas d'un État membre qui se limite à fixer un critère de dimension des projets et ne s'assure pas, par ailleurs, que l'objectif de la réglementation ne sera pas détourné par un fractionnement des projets. En effet, l'absence de prise en considération de l'effet cumulatif des projets a pour résultat pratique que la totalité des projets d'un certain type peut être soustraite à l'obligation d'évaluation alors que, pris ensemble, ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement...» ; (voir aussi Arrêt C2/07 du 28 février 2008, Paul Abraham/Région wallone (Rec 2008 pl-1197).*

L'étude environnementale aurait du donc porter sur l'ensemble et non sur des sous-projets particuliers.

## B. L'EMPREINTE CARBONE

L'empreinte carbone des opérations proposées nous paraît donner un point de vue extrêmement défavorable, malgré les vantardises de l'autorité.

Nous ne critiquons pas seulement les effets en termes d'afflux de population sur le trafic, alors que les transports collectifs sont peu performants dans la zone (ligne R saturée, bus...).

Le secteur du bâtiment représente 39 % de la consommation finale d'énergie et 27 % des émissions de CO<sub>2</sub>, il s'agit donc d'un enjeu central de la transformation écologique des territoires. On estime par exemple que les produits de construction et équipements représentent de 65 à 85 % de la totalité des émissions carbone liées au cycle de vie d'un bâtiment neuf. Le meilleur bâtiment « zéro carbone » est celui qu'on ne construit pas. N'y avait-il donc pas des logements vacants ou des casernes à rénover ?

La vérité est que la CAPF et sa filiale ont commis un caprice de vouloir à toute force créer du neuf sans tenir compte des habitants, de la nécessité de reprendre l'ancien dans le respect des objectifs d'un mieux vivre.

## **PAR CES MOTIFS**

Outre les graves insuffisances relevés, nous constatons donc la violation majeure du PADD :

**"Le site urbain est éminemment résidentiel ; le bâti est diversifié par l'habitat collectif, dont une majeure partie est de taille moyenne, et les ensembles constitués de maisons individuelles.**

*En préservant la qualité du site constitué par la forêt, la ville, les quartiers, le fleuve*

Préserver le cadre de vie au quotidien

*- Au-delà de l'impact touristique du patrimoine et du paysage, le cadre de vie importe pour la vie locale ; **motivés par la qualité du site dont ils ont hérité ou pour laquelle ils se sont implantés, les résidents expriment leurs besoins de qualité de vie.***

Rendre la ville agréable

*- Afin de **préserver le cadre de vie des habitants** des actions particulières peuvent être menées afin de rendre la ville plus agréable notamment par les aménagements de l'espace public, la promotion de la qualité architecturale, l'amélioration du mobilier urbain*

Préserver l'identité et améliorer le cadre de vie des quartiers".

**Nous donnons en conséquence un avis défavorable à la modification en raison de l'impact environnemental et patrimonial, ainsi que des effets cumulatifs avec les précédentes modifications.**

Fait à Fontainebleau, le 24 janvier 2023.

La Correspondante de la SPPEF à Fontainebleau  
Inès Champetier de Ribes

Pour le CDAS d'Avon,  
Le Président,  
Sébastien Laborde, *réviseur*

Pour le directoire de Fontainebleau Patrimoine  
Le Président,  
Dr Guillaume Bricker, *rédacteur*  
*Chargé de la correspondance*

## DE CHAMPSAVIN

# Contribution à l'enquête publique

## Communes de FONTAINEBLEAU & AVON

### Plan Local d'Urbanisme - Modification n°12

Madame, Monsieur,

En tant que riverain de la rue du Rocher, je suis extrêmement préoccupé par les projets de modification du PLU qui doit permettre l'érection de plusieurs tours R+3 voire R+4 sur le terrain de la maison forestière d'Avon.

Voici donc mes remarques, qui pour certaines viennent corriger les inexactitudes des documents fournis à l'appui du projet de modification du PLU. En espérant qu'elles soient entendues et puissent annuler / infléchir ce projet à la lumière de ces corrections / nouveaux éléments :

- Me tenant hors de tout jeu politique entre Fontainebleau et Avon, en tant que simple citoyen je ne peux que déplorer **la manière brutale** avec laquelle ce projet est mené : la mairie de Fontainebleau impose son projet immobilier dans un quartier principalement situé à Avon (il n'y a AUCUN bellifontain qui habite dans ce quartier !), la mairie d'Avon est fermement contre ce projet (plusieurs réunions dans ce sens), les habitants aussi (une pétition a circulé, plusieurs réunions d'un collectif d'habitants), mais je constate qu'il avance quand même en force : la maison forestière a ainsi été détruite brutalement, alors qu'elle était encore habitée (et donc habitable, pourquoi la détruire ?) quelques mois auparavant. Comment de telles façons de faire sont-elles encore possibles en 2023 ?
- A l'opposé de ce que dit le document appuyant la modification du PLU, **le quartier est composé principalement de maisons basses**, une tour ne s'inscrirait pas du tout dans ce quartier que nous aimons tant. Il y a des maisons à 1 étage + toit, un terrain de foot, des jardins familiaux cultivés par les habitants du quartier (rue des hauts d'Avon), ... et les seules choses en hauteur que nous voyons sont des grands arbres (du jardin du relai de chasse, des parcelles boisées avoisinantes etc.). A 100 mètres c'est la forêt : c'est une entrée de ville qui doit donc rester charmante. Les tours des sophoras sont cachés lorsqu'on arrive..... par la haie d'arbres de la maison forestière que ce projet rasera probablement !
- Les tours des Sophoras sont une (laide) exception au quartier, qui a le mérite d'être à peu près cachés par des hauts arbres et d'être bien en retrait de la rue (+ d'une quinzaine de mètres). Tous les voisins se prémunissent comme ils peuvent de la vue sur leurs jardins (extension de haies, montée de lierre sur palissandre etc.) sur les maisons rue du Rocher.
- Avoir deux tours comme évoquées serait très préjudiciable au quartier, avec une vue directe sur tous les jardins en enfilade de 10aines de maisons de l'allée du rocher notamment, ainsi que de certaines maisons de la rue du Rocher.
- Les Sophoras sont en retrait de + de 15 mètres de la rue : pour le projet d'immeuble sur le terrain de la maison forestière, la modification du PLU promet 10 mètres de retrait... **mais n'indique en revanche que 5 mètres quand on lit le texte.** Ce genre de promesse floue/mensongère me fait avoir peur d'un projet qui serait

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

mené « au rabais », respectant le strict minimum : la promesse d'un « bâtiment écologique », et d'une « réalisation exemplaire » **seront très certainement des mots creux si le PLU n'est pas assez strict pour faire respecter ces promesses.** Les « R+3 ou R+4 » mentionnés donneront très certainement dans la réalité deux bâtiments R+4 si le PLU autorise le R+4.

Les constructions menées par la mairie de fontainebleau (le Bréau, rue Lagorce, les subsistances) montrent assez clairement que la réalité est bien moins reluisante que les promesses d'avant construction.

- La promesse d'avoir 4 arbres de hautes tiges ne semble pas suffisant pour cacher la vue : il y en a plus d'une 10aine pour 1 seul bâtiment des Sophoras... Pourquoi ne pas exiger dans le PLU « suffisamment d'arbres pour ne pas impacter la vue du voisinage » ?
- On voit la promesse de bâtiment « écologique » alors qu'on commence par détruire une maison habitée jusqu'à sa destruction et donc habitable... L'impact environnemental d'un bâtiment commence dès sa construction, a fortiori lorsqu'elle commence par une destruction (économie de la fonctionnalité, le meilleur déchet c'est celui qu'on ne produit pas, etc...)
  - *Pire : le texte donne l'impression que le projet de maison se fait sur un terrain vide, alors que ce sont les promoteurs du projet qui ont détruit la maison qui était dessus !*
- Il n'y a pas besoin de logements dans le quartier, il y a déjà toutes les friches militaires de plusieurs hectares à réhabiliter, pourquoi ne pas mettre une tour à cet endroit avec les autres ? Et qui peut croire qu'il y ai besoin d'autant de logements ? Beaucoup d'appartements en construction sur les friches militaires ne sont toujours pas vendus, et plusieurs bâtiments commerciaux cherchent encore preneurs à Avon...

En conclusion, **je trouve incompréhensible que le nouveau PLU autorise spécifiquement un projet qui paraît inutile, et des engagements plus forts vis-à-vis des riverains restent à inscrire dans la Zone de PLU dédiée** : arrêt du projet d'immeubles R+4 (rêvons un peu que les avis des habitants du quartier soient pris en compte...), obligation de retrait de la rue de (+15mètres comme les Sophoras ?) avec suffisamment de grands arbres (10 ?) cachant totalement la vue, constructions au même niveau que les maisons alentours (R+2) etc. etc. Plus globalement, on ne comprend vraiment pas pourquoi un tel projet est imposé alors qu'il n'y a aux dires de certains pas besoin de logements, et qu'il y a pleins d'hectares sur les friches militaires à réhabiliter : on comprend mal le besoin d'immeubles à cet endroit.

De ma fenêtre de riverain et simple citoyen, je trouve donc incompréhensible que les parties prenantes opposées au projet ne soit pas entendues, et espère que mes présentes contributions, pourront aider le processus d'élaboration du nouveau PLU au mieux pour nos villes et leurs habitants.

Bien cordialement,

Arnaud de Champsavin, riverain.

**FRANCOIS-MARTINEZ**

*Objet :*

*Modification N°12 du PLU Uniquement sur la commune de Fontainebleau*

*Procédure de concertation sur l'évaluation environnementale (art. L. 102-<sup>o</sup> du code de l'urbanisme)*

*Observations concernant la résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison Forestière d'Avon (Zone 2)*

Avon, le 26 janvier 2023

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous mes observations quant au projet de résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne maison Forestière d'Avon, dans le cadre de la concertation organisée.

Je précise que je transmets mes observations vis l'adresse mail car l'accès au registre en Mairie de Fontainebleau est limité à des horaires trop restreints et ne permet pas l'accueil de tous les citoyens souhaitant s'exprimer.

Ce projet de 165 logements étudiants est annoncé sur un des derniers terrains jouxtant la commune d'Avon, à la lisière du stade de Football Benjamin Gonzo et des terrains du Centre National des Sports de la Défense. Il s'agit en conséquence d'un des axes d'entrée dans l'entité urbaine "Fontainebleau Avon". Cette entrée est actuellement caractérisée par sa végétalisation : zones sportives, zones arborées du site de la Maison Forestière, abords de la résidence des Sophoras, et jardins individuels. Depuis la forêt, les arbres cachent les bâtiments et sont garants du cachet et de l'attractivité de cette zone urbaine. Ce projet de verticalisation, massif, dépassant la cime des arbres actuels est donc délétère. Cette crainte est fondée par la constatation du chantier actuel de la résidence étudiante située rue Matry - rue Lagorsse, qui se caractérise par la masse du bâti – mono bloc bétonné en U, et l'ombre portée sur les habitations et les rues avoisinantes. Il s'agit donc d'un contresens total avec les arguments de préservation du patrimoine végétal qui sont promues en introduction du document de modification de PLU.

Ce projet ne répond pas à la question du stationnement. Cette zone est déjà saturée par les activités sportives (à toutes heures de la journée, soirées et weekend également) et les besoins des résidents. Les étudiants prévus comme occupants de ces logements sont en grande majorité véhiculés (au vu des formations proposées), et la superficie du terrain de la Maison Forestière est particulièrement exiguë. A ce jour, aucune projection n'a été produite.

Il faut également rappeler que le réseau de transports en commun se limite à une seule ligne de bus (ligne 8), dont les horaires sont à l'heure actuelle essentiellement adaptés aux trajets pendulaires Avon - Paris, via la gare SNCF, matins et soirs ; et ne correspondant donc pas aux besoins de formations étudiantes locales.

Une autre interrogation se porte sur l'impact d'une telle résidence sur les infrastructures existantes : aucune précision n'a été apportée quant à la mise en réseau électricité - eau - égouts - gaz. Cette implantation pourrait-elle avoir recours au réseau situé dans la commune d'Avon ? Et si oui, quels impacts seraient à attendre pour les logements mitoyens ? Enfin, il faut s'interroger sur l'opportunité de la construction d'une telle résidence, et sur les besoins réels en logements étudiants sur la zone Fontainebleau. Le projet a-t'il pris en compte les instituts concurrents proposés sur les centres hospitaliers voisins (formations métiers personnels soignants) ? L'absence de coopération concrète avec les pôles universitaires risque d'engendrer une perte d'attractivité du CHSSM, et par conséquent une inadéquation inversée entre le nombre de logements proposés et l'absence de demandes. Dans cette perspective, quelle pourrait devenir la destination de tels bâtis ? On pourrait considérer, dans ces conditions, qu'il y a un risque de communication mensongère auprès des riverains impactés.

Il est enfin à noter une discordance entre l'intitulé « Projet Maison Forestière d'Avon » et l'absence de concertation et d'information des riverains directs du site en projet, à savoir les résidents avonais, et non les bellifontains.

Au vu ces considérations, j'exprime un avis défavorable au projet de résidence étudiante sur le site de la Maison Forestière d'Avon, faute de présentations d'études objectives sur l'impact environnemental, structurel et social aux seuls riverains impactés, riverains avonais.

Caroline FRANCOIS-MARTINEZ



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023



HILL

## MODIFICATION N°12 DU PLU

### Communes de FONTAINEBLEAU & AVON - Plan Local d'Urbanisme

#### Procédure de concertation sur l'évaluation environnementale

« Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. »

- Aucune étude à ce jour n'a démontré le besoin de logement social étudiant dans ce quartier éloigné de toute structure universitaire. Qui peut garantir que ces chambres vont effectivement servir à loger des étudiants dans le besoin ?

« Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural. »

- En quoi une nouvelle construction qui promet d'artificialiser des sols, d'abattre une vingtaine d'arbres matures et de dériver des sources souterraines paraît-elle exemplaire ? Il faudrait développer largement les caractéristiques de la réalisation.

« Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget. »

- Tournure de phrase fallacieuse ! Le terrain a été vendu avec la maison encore dessus. C'est la SEM qui l'a détruite de manière cavalière aux aurores en octobre 2021, devant l'opposition des riverains mobilisés. Personne n'avait été notifié. Aucune étude n'avait été faite. Le permis de destruction a été affiché en même temps que les pelleteuses sont arrivées. Par la suite, un garde de sécurité privé embauché par la SEM a été posté pendant une dizaine de jours devant chez nous, 24H/24 et 7j/7, à observer les allées et venues de chacun. On se sentait épiés dans nos propres maisons. L'actionnaire principal de la SEM étant la CAPF (la Ville de Fontainebleau est également actionnaire), il n'y a aucun contre-pouvoir à ce projet immobilier juteux. La manière dont cette affaire a été menée laisse présager de l'honnêteté du projet.

« La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel »

- Je ne vois pas du tout en quoi le dispositif réglementaire futur est renforcé dans ce sens. Si c'était le cas j'en serai ravie, mais le règlement de la Zone UDc3 projeté montre bien que ce n'est pas le cas. Article 13 Espaces libres, aires de jeu et plantations « dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige ». On passerait donc d'une vingtaine d'arbres à l'heure actuel a 4. Si c'est ce qu'on entend par « autant que possible », c'est absolument scandaleux. On dénaturerait totalement le paysage et la qualité de vie dans le quartier.

« Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.

*Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDC, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDC a cependant du être adapté pour ces projets. Dans le cas des rues Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée.*

*Pour la rue du rocher, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur UDC3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...) »*

- Ici encore, j'alerte sur le caractère éminemment malhonnête de cette tournure de phrase. Le quartier du Rocher comporte essentiellement des constructions pavillonnaires. Attention à ne pas ériger la résidence des Sophoras en exemple, car c'est bien au contraire une anomalie qui dénote dans le quartier.

*« Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.*

*Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.*

*L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier. »*

- Bien sûr que ce projet impacte le voisinage immédiat ! Nous avons des arbres magnifiques, une entrée de ville qui était verdoyante en permanence. Une tour défigurerait complètement le quartier !

*« Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative. »*

- Des précisions doivent être données sur les mesures réglementaires en question. Car je n'en vois aucune justement.

*« En secteur UDC3, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement »*

- C'est beaucoup trop peu ! Même les immeubles des Sophoras qui est pris en exemple dans la notice est à 18m de retrait. 10m dénaturerais tout à fait le quartier !

Quant à la procédure même d'enquête publique : je suis effarée d'apprendre que mes connaissances bellifontaines qui ont souhaité déposer un commentaire en mairie dans le cadre de cette enquête publique ont eu toutes les peines du monde à accéder au dossier. Les agents disaient ne pas être au courant de l'enquête en cours et ont cherché à les éconduire, avant de leur faire subir un temps d'attente était exagérément long face à leur insistance. Cette enquête n'a fait l'objet d'aucune communication ni d'affichage en mairie et sera restée extrêmement confidentielle. Cela reste en ligne avec la manière dont a été conduite la concertation citoyenne sur la maison forestière jusqu'ici, je n'en suis nullement étonnée. Il ne faut pas s'étonner de la défiance démocratique si les rares opportunités de participer à la vie locales sont aussi dissuasives et manquent autant de sincérité.

Cordialement,

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Anne-Charlotte Hill, riveraine.

Projet pour notification aux PPA et enquête publique

## Observations concernant la modification N°12 du PLU de Fontainebleau

### Préservation diversité commerciale en centre ville

- Excellente initiative

### Résidence universitaire rues Matry-Lagorsse

- La zone concernée couvre la chaufferie de EHPAD communal. Que deviendra cet EHPAD ? Comment sera-t-il chauffé ?
- Le nouveau bâtiment en R+5+attique dépassera grandement celui de l'EHPAD R+3 devant lequel il se trouvera donnant aux occupants de l'EHPAD, à partir de leurs chambres, une vue fermée sur un ensemble bétonné ; sans compter la lumière perdue par l'EHPAD puisque la résidence universitaire sera posée devant, au sud, lui cachant le soleil de sa hauteur.
- Côté rue Dr Matry, la résidence universitaire (18m) sera plus haute que l'Hôspice du Mont Pierreux (14,5m) gâchant la perspective des fenêtres de l'Hôspice. Aujourd'hui, cette perspective débouche sur un décor boisé qui cache les bâtiments de l'EHPAD. En outre, les caractéristiques historiques, architecturales ainsi que la rénovation de qualité de l'Hôspice risquent de pâtir grandement de la proximité d'une résidence universitaire si celle-ci ressemble à celle de la rue Lagorsse dont les volumes et l'esthétique sont indignes de la ville.
- Devant l'EHPAD, se trouve un petit square doté de bancs et agrémenté de quelques statues où les résidents viennent passer du temps, lire, discuter, se reposer. Je crains que cet espace disparaisse ou bien, s'il subsiste, qu'il soit déserté à cause des nuisances provoquées par la proximité du nouveau bâtiment
- Outre le square cité ci-dessus, la parcelle envisagée pour la RU est encadrée sur 2 côtés par des haies et arbres qui seraient abattus ; même si l'intention de planter de nouveaux arbres existait (ce qui n'est pas évident à la lecture de l'exposé du contenu de la modification) , il faudrait de nombreuses années pour les voir se développer.
- Dans l'exposé, écrire que « le nouveau bâtiment ... saura s'intégrer... » relève d'une affirmation proche des pratiques commerciales des agents immobiliers vantant les « potentialités » d'un piètre bien. Il est vrai que le savoir faire existe, mais qu'en sera-t-il de la décision finale ? Prendra-t-elle en compte les aspects esthétiques, historiques, patrimoniaux, sociaux si importants dans ce quartier ?
- Puisque le campus Damesme se construit et se développe, pourquoi ne pas y intégrer cette RU qui y aurait parfaitement sa place ?

### Résidence universitaire rue des Archives

- Une entrée dans Fontainebleau qui se fait dans la verdure et les arbres, en bordure de forêt, avec des stades ouverts, mais qui va buter sur deux barres « bétonnantes ».
- Cette RU sociale rejette les étudiants dans un environnement où ils pourront sans doute développer leurs qualités physiques et sportives, mais qui ne leur offrira pas grand-chose d'autre. Peu de commerces, peu de loisirs, peu de sorties proches et surtout un accès long et difficile pour rejoindre leurs lieux d'étude qui se trouvent de l'autre côté du canal.

#### Points 3 et 4 de la modification

- Je n'ai découvert cette modification qu'il y a petite semaine seulement, du fait du peu de publicité entourant cette concertation. Je n'ai pas eu le temps d'étudier ces deux articles de la modification.

Le 26 janvier 2023

Pierre KNAFO

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

**MARTINEZ**

Avon, le 26/01/2023

Objet : Modification N°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur la commune de Fontainebleau - Procédure de concertation sur l'évaluation environnementale (art. L. 102-" du code de l'urbanisme).

Observations concernant la résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison Forestière d'Avon (Zone 2)

Tout d'abord, je tiens à faire enregistrer les discordances suivantes :

- Le projet est appelé "Maison Forestière d'Avon" mais, depuis le début, les riverains directs du site en projet (à savoir les résidents avonnais, et non les bellifontains), ne sont ni concertés ni informés ;
- Dans les documents présentés :
  - o La formulation laisse sous-entendre que le terrain de la « Maison Forestière d'Avon », acheté par la SEM, était un terrain nu, sans aucune construction dessus. La vérité est autre : au moment de l'achat, une maison forestière, patrimoine historique de la région de Fontainebleau-Avon, était bien édifée sur la parcelle. Malgré la mobilisation des riverains et habitants d'Avon pour demander la sauvegarde de ce bâti, ces derniers n'ont reçu aucune écoute de la part de la commune de Fontainebleau ni de la SEM. Ce bâtiment a été rapidement détruit et laisse aujourd'hui place à une friche.  
Cette façon de faire est d'autant plus déplorable, qu'actuellement les maisons forestières sont rachetées par la ville afin d'être réhabilitées dans un souci de préservation du patrimoine culturel de la région de Fontainebleau-Avon. Quelle ironie !!!
  - o Les termes « frange végétalisée » et « haute tige » semblent apporter une plus-value au projet. Or, lors de la mobilisation des riverains pour conserver en l'état la maison forestière et son terrain, cet argumentaire avait déjà été porté par le collectif de citoyens. Ces arguments ne semblaient, à l'époque, n'avoir aucun intérêt pour les dirigeants de la SEM et de la ville de Fontainebleau.

Végétalisation et environnement : le projet de 165 logements étudiants est annoncé sur un des derniers terrains jouxtant la commune d'Avon, à la lisière du stade de Football B. Gonzo et des terrains du CNSD. Il s'agit donc d'un axe d'entrée dans l'ensemble urbain "Fontainebleau Avon". Cette entrée est actuellement caractérisée par sa végétalisation : zones sportives, zones arborées du site de la Maison Forestière, abords de la résidence des Sophoras, et jardins individuels. Depuis la forêt, les arbres cachent les bâtiments et sont garants du cachet et de l'attractivité de cette zone urbaine. Il est à craindre un projet de verticalisation massif, dépassant la hauteur des arbres actuels. Cette crainte est d'ailleurs renforcée par le chantier actuel de la résidence rue Matry - rue Lagorsse, qui se caractérise par la réalisation d'un bâti

massif, et l'ombre portée sur les habitations avoisinantes. Il s'agit donc d'un contresens total avec les arguments de préservation du patrimoine végétal qui sont promues en introduction du document de modification de PLU. De plus, dans un contexte de changement climatique, est-il judicieux de bétonniser d'avantage les sols et ainsi empêcher la pénétration des eaux de ruissellement.

**Stationnement :** cette zone est déjà saturée par les activités sportives (à toutes heures, soirées et weekend compris) et les besoins des résidents. Les étudiants prévus comme occupants de ces logements sont en grande majorité véhiculés (au vu des formations proposées), et la superficie du terrain de la Maison Forestière est particulièrement restreinte. A ce jour, aucune projection n'a été réalisée.

**Transports en commun :** rappelons que le réseau actuel se limite à une seule ligne de bus (ligne 8), dont les horaires sont à l'heure actuelle essentiellement adaptés aux trajets pendulaires Avon - Paris, via la gare SNCF, matins et soirs ; et ne correspondant donc pas aux besoins de formations étudiantes in situ. Rajouter de nouvelles lignes de bus ou augmenter le nombre de rotation des lignes existantes ne peut que conduire à un ralentissement de la circulation automobile sur les axes de circulation actuels, par ailleurs déjà bien surchargés.

**Impact sur les infrastructures existantes :** aucune précision n'a été apportée quant à la mise en réseau électricité - eau - égouts - gaz. Cette implantation pourrait-elle avoir recours au réseau situé dans la commune d'Avon ? Et si oui, quels impacts seraient à attendre pour les logements mitoyens ? Les réseaux d'approvisionnement et d'évacuation sont-ils dimensionnés pour pouvoir accueillir de telles constructions ? Au vu du projet immobilier prévu sur les subsistances militaires, devra-t-on créer d'autres forages ou châteaux d'eau ?

**Opportunité de ces projets :** il faut s'interroger sur la nécessité de réaliser la construction d'une telle résidence, et sur les besoins réels en logements étudiants sur la zone Fontainebleau. Le projet a-t-il pris en compte les instituts concurrents proposés sur les centres hospitaliers voisins (formations métiers des personnels soignants) ? Les étudiants en fin de cycle vont-ils pouvoir continuer leur formation sur la région de Fontainebleau ou, suite à l'absence de terrain de stage ou autres, vont-ils devoir terminer leur cursus ailleurs ? L'absence de coopération concrète avec les pôles universitaires risque d'engendrer une perte d'attractivité, et par conséquent une inadéquation inversée entre le nombre de logements proposés et l'absence de demandes. Dans cette perspective, quelle pourrait devenir la destination de tels bâtis ? On pourrait alors considérer qu'il y a un risque de communication mensongère auprès des riverains impactés.

Après toutes ces considérations, je donne un avis défavorable au projet de résidence étudiante sur le site de la Maison Forestière d'Avon, faute de présentations d'études chiffrées sur l'impact environnemental, structurel et social aux seuls riverains impactés, riverains avonnais.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

**Communes de FONTAINEBLEAU & AVON - Plan Local d'Urbanisme  
 Modification n°12 - // Notice de présentation - // pages 20-21  
 Dossier de consultation de la MRAE, de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique – Décembre 2022**

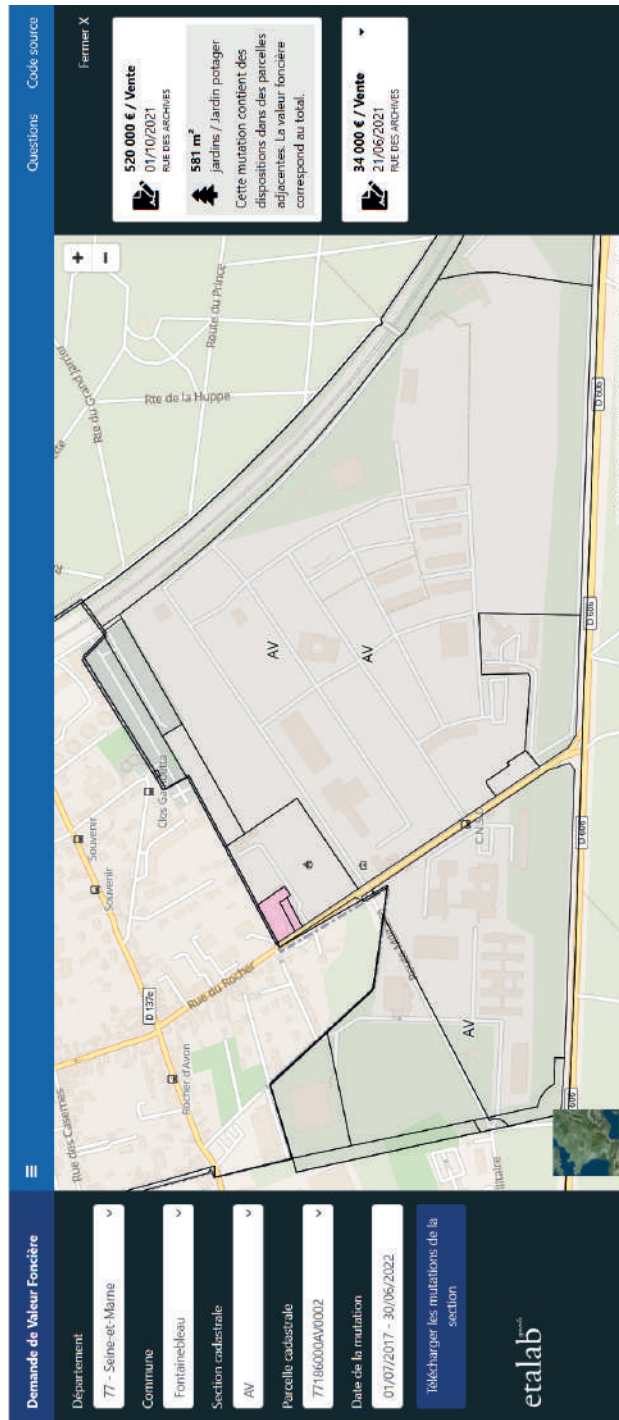
Les remarques ci-après relèvent les incohérences du texte et s'inspirent de la grande différence projet/réalisation constatée dans des constructions récentes de résidences universitaires sur la ville de Fontainebleau.

Texte Notice pages 20 et 21	Observations
<p>Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.</p>	<p>A ce jour aucune enquête n'a validé le besoin de constructions de logements étudiants sur Fontainebleau. Le nombre d'étudiants accueillis initialement prévu serait à ce jour, selon une déclaration du maire fin 2022, incertain du fait d'une réduction notable du budget de réhabilitation du quartier Damesmes, futur campus. D'autre part l'enquête de l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) réalisée en 2016 (46 340 étudiants y ont répondu) indique que seulement 12.2% d'entre eux vivent en résidence universitaire. Et le quartier des Subsistances proposera également dans sa réhabilitation, une autre résidence universitaire de 145 chambres (présentation du 12/05/2022) faisant l'objet d'une première tranche de travaux.</p> <p>Quant à « la réalisation exemplaire en terme environnemental », rappelons que le bilan carbone de la destruction/reconstruction est loin d'être favorable : en effet le secteur du bâtiment est le plus grand contributeur au réchauffement climatique en France en générant un tiers des émissions de CO2. Il représente 44 % de la consommation énergétique dans l'Hexagone et génère 75 % des déchets par an. Ce sont près de 46 millions de tonnes de gravats, de bois et de verre produits chaque année, pour la plupart issus des démolitions. Un bilan particulièrement lourd, visé par la Stratégie Nationale Bas-Carbone adoptée en 2015 . Cette dernière a fixé au secteur un objectif de réduction de 54 % des émissions de CO2 à l'horizon 2028 par rapport à 2013, et de 87% à l'horizon 2050.</p> <p>Pour jouer un rôle majeur dans la transition écologique et énergétique, le secteur du bâtiment doit non seulement repenser ses méthodes de construction mais surtout privilégier le traitement du stock de bâtiments existants, à chaque fois que cela est possible. Autrement dit, apprendre à réhabiliter, réemployer, recycler ce qui peut l'être et « verdir » des immeubles anciens. La maison forestière ayant été détruite en grande précipitation en octobre 2021 (le terrain comporte désormais un tas de gravats), il convient d'apporter la plus grande attention aux performances énergétiques de la future construction et de respecter l'environnement arboré du site.</p> <p>Question subsidiaire : quel est le DPE envisagé pour le nouveau bâtiment ? Aucune précision n'a été apportée, si ce n'est l'application de la NF HABITAT HQE RT 2012 - c'est la loi.</p> <p>Ce projet va de plus à l'encontre de la lutte contre l'artificialisation des sols (voir plus bas) à l'heure où les infiltrations des eaux de pluie sont plus que nécessaires pour recharger les nappes souterraines souffrant déjà, en cette période de l'année, de déficit chronique.</p>

Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023

La maison **ET** le terrain ont été vendus, la maison rapidement détruite (octobre 2021). On est interpellé de lire aujourd'hui dans la presse locale (La République de S&M, édition du 16/01/2023) que la ville de Fontainebleau et la CAPF se soucient désormais de sauvegarder le patrimoine immobilier dont se déleste l'ONF. Une erreur a été commise en détruisant une maison en bon état qui aurait pu trouver une autre vocation, essayons de sauver ce qui peut l'être en n'aggravant pas un bilan déjà très contestable.

- première parcelle de qui à qui ? le 21/06/2021 pour 581m2 de jardin (cf extrait dvf)
- la totalité soit la maison plus le terrain et parcelle précédente a été revendue à la SEM 77 le 1/10/2021 (cf extrait dvf)
- date délivrance permis de démolir 12 juillet 2021 !! **donc antérieure à l'achat**
- travaux de démolition début octobre 2021



*Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.*

*Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat. Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti*

La description du projet est contradictoire avec l'annonce qu'il n'impactera que très peu le voisinage (165 chambres).

L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Le gouvernement souhaite protéger ces espaces naturels, en instaurant l'objectif de "zéro artificialisation nette" prévu par le Plan Biodiversité, et travailler avec les collectivités pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols.



<p>actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.                  L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.</p>	<p><b>Amplification de la fracture territoriale</b> : L'étalement urbain et la construction en périphérie des villes renforce également la fracture sociale déjà présente en reléguant notamment une partie des habitants à l'écart du centre-ville, provoquant sa désertification et la dévalorisation des petits commerces.                  Pour atteindre le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la réforme engagée encourage la <b>mobilisation des surfaces déjà artificialisées</b> en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches.                  La <b>qualité urbaine</b> est la condition d'acceptation de la densité : à cet égard, la loi Climat Résilience renforce les mesures de valorisation de la "nature en ville" (identification des zones de renaturation préférentielle dans les SCOT, obligation d'OAP pour les trames vertes et bleues et la protection des franges urbaines dans les PLU, obligation de coefficients de biotope par surface dans les PLU, dérogation au PLU pour faciliter la végétalisation et les espaces extérieurs au logement etc.).(Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires)</p>
<p>La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel</p>	<p>Quelles sont les mesures pour renforcer le dispositif réglementaire ?                  Précisions indispensables à apporter sur le « autant que possible ».</p>
<p>On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public.                  Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé.</p>	<p>Le quartier qui sera impacté ne se limite pas à la résidence des Sophoras. Il faut aussi considérer tout l'environnement pavillonnaire.</p>
<p>Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la</p>	<p>La ligne de bus 8 propose une desserte toutes les demi-heures en tout début de matinée puis toutes les heures. Si le trafic est augmenté (en tenant compte des difficultés de recrutement de chauffeurs qui peut aussi induire une limitation des cadences), la pollution aérienne le sera tout autant.                  Notons aussi que la ligne SNCF est saturée (retour des étudiants dans leur famille le week-end).</p>

Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023

<p>desserte en transport collectif en créent une polarité supplémentaire cette ligne.</p>	<p>En considérant le caractère peu pratique des transports en commun, on peut s'attendre à ce que 165 chambres soient autant de véhicules individuels. Quid des parkings pour tant de véhicules potentiellement supplémentaires sur le quartier ?</p> <p>Une étude de la densification de la circulation a-t-elle menée ? La pollution engendrée par l'augmentation des flux estimée ? La voirie y résistera-t-elle ?</p> <p>On peut aussi constater que les arrêts desservis par la ligne 8 sont éloignés du campus Damesmes et autres établissements d'enseignement supérieur.</p>
<p>Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.</p>	<p>La notion de « moins possible » est fortement négative et laisse présager, du fait de son imprécision, un résultat peu concluant d'un point de vue environnemental et urbanistique.</p>
<p>Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.</p> <p>Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDC, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDC a cependant du être adapté pour ces projets. Dans le cas des secteurs Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée.</p> <p>Pour la rue du rocher, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur UDC3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...)</p>	<p>La réalisation décevante de la résidence rue Lagorsse doit alerter les décisionnaires et/ou élus pour ne pas reproduire ce type d'opérations, très éloignées des prévisions vendues aux riverains ... et aux acquéreurs (bien que s'il s'agit de simples placements, peu leur chaut, on en convient).</p> <p>Ce « tripatouillage » menant à une bétonisation à tous crins donne de piètres exemples de réalisation sur le terrain.</p>

Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023

En conclusion, on regrette que les aspects environnementaux, bien que déclarés prégnants dans cette notice, ne soient pas sérieusement considérés, tout comme ses conséquences, entre autres, sur la circulation. Ce projet bouleversera le cadre de vie du quartier, augmentera globalement la pollution, sans oublier les dimensionnements de l'approvisionnement/assainissement en eau par exemple.

A l'heure où la CAPF et son actionnaire principal la ville de Fontainebleau, se soucient de sanctuariser les maisons forestières et leur environnement, afin d'empêcher les investisseurs privés de les détourner d'une vocation plus respectueuse de l'environnement et des habitants, suggérons la construction d'un bâtiment à énergie positive, au service des habitants du quartier et au-delà (tiers lieu, succursale de la maison des associations (salles de réunion), maison de quartier, recyclerie, point d'information sur tourisme, escalade en forêt, biosphère (en relais de la Réserve de Biosphère), location VTT, etc.). Et ce d'autant que la construction de 165 chambres supplémentaires sur la ville n'est pas, voire plus, justifiée, et sachant qu'une autre résidence universitaire de 145 chambres est prévue dans le projet des Subsistances (présentation du 12/05/2022). Rappelons enfin que le projet de territoire de la CAPF précise dans son ambition 2 la volonté de « protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager », projet voté par la ville de Fontainebleau.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023


## PIQUERAS

### CONCERTATION – MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON UNIQUEMENT SUR FONTAINEBLEAU Dossier de consultation de la MRaE, de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique

Les remarques ci-après relèvent les incohérences du texte et font remarquer les fossés entre les discours tenus et les actions faites par rapport aux enjeux sociétaux et environnementaux actuels et futurs.

Texte Notice	Observations
<p><i>Page 18, à propos de la résidence Rue Lagorsse « juste en face du futur campus Damesme, cette résidence doit permettre l'accueil de 150 logements étudiants sur une parcelle... »</i></p> <p><i>Page 20, à propos de la résidence prévue Rue du Rocher « ...doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale »</i></p>	<p>On remarque que les logements « à vocation sociale » se retrouvent curieusement dans la résidence la plus éloignée du centre de Fontainebleau</p>
<p><i>Page 20. Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.</i></p>	<p>La maison est aujourd'hui détruite par pur cynisme de la SEM (et de Mr. Valletoux, son marionnettiste). Elle a été démolie de façon précipitée en octobre 2021, sans qu'aucun affichage du permis de démolition ne soit présent dans les délais impartis par la loi, par conséquent sans que personne puisse faire un recours, et sans justification valable. Et SURTOUT sans que le projet de résidence étudiante soit confirmé (cette concertation pour modification du PLU plus d'un an après en est la preuve). Un investissement (démolition + vigile) que la SEM a engagé avec de l'argent public et qui est totalement injustifié.</p> <p>Le cynisme évoqué prend tout son sens lorsqu'on tient compte des propos tenus aujourd'hui par M. GONDARD et M. GOUHOURY concernant l'achat des maisons forestières de la Croix du Grand Veneur et de Macherin (en bien pire état que l'était la maison forestière du Rocher d'Avon). Source : Article à ce sujet sur La République de Seine et Marne : <a href="https://actu.fr/ile-de-france/fontainebleau/77186/maisons-forestieres-a-fontainebleau-lagglomeration-rachete-deux-joyaux-de-la-foret_56616686.html">https://actu.fr/ile-de-france/fontainebleau/77186/maisons-forestieres-a-fontainebleau-lagglomeration-rachete-deux-joyaux-de-la-foret_56616686.html</a></p> <p>La maison forestière du Rocher d'Avon était un vestige de l'ampleur de la forêt autrefois. Elle aurait pu parfaitement devenir un « point pédagogique forestier » en</p>

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

<p>ville, pour sensibiliser les riverains aux usages et protection de la forêt, pour faire le lien entre ville et forêt.</p>	<p>Aurait-on oublié sciemment de citer les maisons situées à l'Ouest ? C'est à dire, juste en face du terrain (cf. photo), et accessoirement celles qui vont être réellement impactées par cette construction. La notice s'est bien gardé de faire apparaître dans les photos cette zone là.</p>		<p>En terme d'impact direct, ce sont bien des riverains avonnais qui sont concernés. Concrètement un bâtiment en R+6 (cf. points suivants) va considérablement impacter visuellement et en termes d'ensoleillement les logements situés à l'ouest. Sans compter les nuisances sonores et lumineuses pour les étudiants dont les chambres se trouveront côté stade (entraînements les soirs en semaine jusque tard, match les samedis et dimanches matin...).</p>	<p>« Autant que possible » n'est aucunement concret en termes d'engagement, et cela veut strictement rien dire. Autant que possible par rapport à quoi ? A qui ? Sur quelle base ?</p>
	<p><i>Page 20. Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.</i></p>			<p><i>Page 20. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel</i></p>

Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023

<p><i>Page 20. L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.</i></p>	<p>Plusieurs faux arguments dans cette phrase.                  1. Ce n'est pas car il y a des tours bétonnées autorisées par le passé qu'il est légitime de reproduire la même erreur.                  2. Grosse incohérence lors qu'on contraste ce texte avec la présentation du projet de résidence par la SEM. Le terrain fait 2722m<sup>2</sup>, il est prévu de construire 165 chambres de 20m<sup>2</sup> environ, soit 3300m<sup>2</sup>, si l'on ajoute les espaces communs, disons à minima 1000m<sup>2</sup> en plus, soit 4300m<sup>2</sup>. A cela il faut ajouter le parking (souterrain?) et les espaces « bétonnés » extérieurs. Il me semble impossible de garder les promesses du R+3 et assez difficile du R+4, si le projet prétend conserver des zones arborées dans le terrain.</p>
<p><i>Le site est desservi par la ligne 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.</i></p>	<p>L'offre de la ligne 8 n'a cessé de diminuer ces dernières années. Les utilisateurs quotidiens de la ligne 8 (dont je fais partie) ne comptons plus plus les « non-passages » des bus dus notamment à la pénurie de conducteurs. Les bus disponibles, notamment aux heures pointes sont déjà bondés. L'arrivée de tous ces nouveaux habitants (n'oublions pas les projets pharaoniques du Bréau, des Subsistances et des Héronnières) ne ferait qu'empirer cette situation.                  L'état actuel des transports publics est déplorable, et croire que cela va s'arranger serait se voiler la face.                  La ligne R est déjà saturée.</p>
<p><i>Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.</i></p>	<p>Au même titre que « autant que possible », l'expression « le moins possible » est en tout point floue et laisse présager le pire...                  Les <b>bouleversements</b> seront bel et bien là et son loin d'être négligeables ! Car la résidence étudiante n'arrive pas seule, elle arrive accompagnée de trois autres gros projets dans le même secteur : le nouveau Bréau (en construction) et les projets des Subsistances et Héronnières à venir.                  Ce sont qu global plusieurs milliers de personnes qui vont, à terme, habiter dans cette zone jusque là (plus ou moins) préservée en lisière de forêt.                  Quid de l'assainissement et acheminement/pompage pour l'eau potable ?                  Quid de l'augmentation de la circulation sur des rues où le passage est déjà très</p>

Accusé de réception en préfecture  
 077-200072346-20230406-2023-077-DE  
 Date de réception préfecture : 06/04/2023

	<p>important ? Quid des places de stationnement (grosses difficultés de stationnement sur la Rue du Rocher/Allée du Rocher et Rue des Archives le soir avec les activités du Stade). Quid de la « zéro artificialisation nette » des sols ? Quid de la pollution visuelle de toutes ces tours (Substances, Héronnières, Résidence Étudiante...) là où actuellement il y a de la verdure ? Quid de l'étude de besoin en termes de logement étudiants ? Quid de la résilience des villes, de la transition écologique, de l'autonomie alimentaire ? Quid du bon sens ???</p>
--	--

En conclusion, faisons les choses ensemble, faisons les choses bien, faisons les choses dans l'intérêt de tous et non pour l'avarice de quelques uns ! Construisons un monde de demain vivable et non seulement un monde d'aujourd'hui rentable !

Avonnaise depuis 3 ans, parisienne avant, et bacotte encore avant, j'ai choisi de m'installer à Fontainebleau-Avon (oui, dans la vie de tous les jours c'est une seule et même ville) pour son cadre, pour sa proximité de la forêt, pour son patrimoine. Aujourd'hui je suis profondément attristée de voir le béton conquérir les zones arborées partout dans le territoire et particulièrement autour de mon domicile. J'espère sincèrement que des leçons soient tirées de cette concertation (et de celles à venir) et les dégâts cessent (destruction de la maison forestière du Rocher d'Avon, nouvelle place de l'étape...) en faveur de décisions communes pour un futur vivable et agréable pour toutes et tous.

Andrea Piqueras

**VIENNOT**

**Communes de FONTAINEBLEAU & AVON - Plan Local d'Urbanisme**

**Modification n°12 - // Notice de présentation - // pages 20-21**

**Dossier de consultation de la MRAe, de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique – Décembre 2022**

Bellifontain depuis plus de 40 ans, Ingénieur de Recherches retraité de l'Ecole Nationale Supérieure de Mines de Paris, spécialité hydrogéologie quantitative, je m'étonne de la frénésie de bétonnisation à outrance sur la commune de Fontainebleau depuis quelques années.

Les projets tombent comme à Gravelotte et on s'aperçoit que le résultat fini est souvent bien éloigné des images de synthèse idylliques présentées en amont mais je m'interroge surtout sur l'artificialisation des sols et le déficit hydraulique d'alimentation des nappes phréatiques inhérent. Ces nouveaux projets ne sont même pas vertueux au niveau énergétique (on se limite aux réglementations en vigueur au jour J) et aucun système de récupération des eaux pluviales n'est généralement prévu et sur Fontainebleau, il n'existe pas de réseau séparé de récupération de ces eaux pluviales (tout se déverse dans le tout à l'égout commun et son cortège de problèmes au moment d'évènements pluvieux intenses).

Plus généralement, il me semble que l'on prend le problème à l'envers. On crée un grand nombre de logements (pour particuliers ou étudiants) alors qu'il n'y a pas d'emplois sur le secteur, la ligne R du transilien vers Paris est saturée aux heures de pointe, les écoles prévues n'en sont qu'au stade de bâtiments abandonnés (casernes Dasmesses par exemple), les budgets pour l'installation de ces écoles fondent comme neige au soleil, les transports urbains sont sous dimensionnés voire inexistantes, etc... Par exemple, au niveau de la ligne de bus n°1 desservant le centre-ville, dès 19h et jusqu'à 22h, il n'y a qu'un bus par demi-heure !!!, passé 22h prévoyez de bonnes chaussures de marche pour gagner le centre-ville ou l'ensemble des quartiers périphériques.

Et quid du dernier « scandale » en cours de mise au grand jour par de fins observateurs : la destruction de la maison de l'actuel restaurant du Patton pour y faire une nouvelle fois un ensemble de 30 logements et 60 places de parking associées. En surface ces parkings contribueraient une fois de plus à l'artificialisation des sols et si en souterrain créeraient une barrière hydraulique sur l'écoulement naturel de la nappe vers l'exutoire dans le parc du château situé à proximité.

En résumé, on s'aperçoit donc que Fontainebleau est bien en transition comme on nous le vend depuis quelques années mais malheureusement vers du « grand n'importe quoi ». A qui cela profite-t-il ?, la question est sur beaucoup de lèvres.

Le 27 janvier 2023 - Pascal VIENNOT

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023



avis du 26/11/23. DUMZIEU  
à joint mon avis (3 feuillets)

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

## Modification n°12 du PLU uniquement sur Fontainebleau

Evaluation environnementale d'une résidence étudiante en projet sur l'ex-site ONF de l'ancienne maison forestière d'Avon (zone 2)

### Observations citoyennes.

Le 24 janvier 2023 / Avon, allée du Rocher

#### I) Un projet de bétonnage massif non adapté aux nouvelles et hautes exigences environnementales :

1) Ignorant l'esprit de la loi Climat et Résilience (22/8/2021) qui demande de « ralentir le rythme de l'artificialisation », de « préserver les sols », de prendre « en compte leurs fonctions écologiques ».

\* malgré le souhait du président de la République d'enrayer la perte de la biodiversité d'ici 2030 : plan Biodiversité, juillet 2018

\* en dépit des objectifs du PADD (version du 13/12/2022), projet porté par le Pays de Fontainebleau afin de protéger le patrimoine paysager et architectural.

2) Sur un espace traumatisé par la destruction brutale (octobre 2021) de la maison forestière édifée sur ce terrain depuis les années 1850 et le décapage de son parc boisé aux multiples essences bien présentes dont il ne reste aujourd'hui qu'une triste rangée d'épicéas sur les pourtours.

3) Générant alors une dangereuse avancée de l'étalement urbain sur les espaces bordiers de l'entrée Sud, la venelle séparant les Sophoras de la parcelle/Maison forestière marquant de ce côté linéairement le front d'urbanisation.

Si on change d'échelle géographique, en « dezoomant » les photos prises au sol proposées dans la notice de la SEM en utilisant cette fois une photo aérienne on met en évidence la distribution spatiale de l'entrée Sud de Fontainebleau (source Google MAPS)

L'ex-parcelle/maison forestière de l'ONF (et sa prolongation concomitante stade Benjamin Gonzo et espaces arborés) y apparaît alors nettement comme une lisière angulaire, et comme un continuum du périmètre des 50 ha des terrains militaires de la Cité des Sports de la Défense, rue des Archives.

Ce périmètre, retravaillé en 2012-2014, composé d'espaces verts, de prairies « hautes », sous-bois, de clairières au milieu desquels « l'empreinte du bâti » a été volontairement réduit par les architectes, la hauteur des arbres conditionnant « l'écriture architecturale » « pour retrouver... une atmosphère de cœur de forêt » (sources : construction21.org).

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

4) Investissant par la monumentalité de deux blocs de 4 ou 5 étages, le tissu périurbain environnant essentiellement horizontal, composé de maisons avec jardinets : la présence singulière en retrait des immeubles des Sophoras et du Rocher représente plutôt une anomalie, une incohérence dans le bâti actuel du quartier.

## II) Des réservoirs de biodiversité impactés dans leur continuité écologique.

- 1) Concernant le massif forestier dont le rôle de climatiseur a été bien mis à mal ce dernier été 2022 par une sécheresse historique sans précédent avec épisodes caniculaires, absences de pluies.

Les effets néfastes d'un nouvel îlot de chaleur seront cumulés avec ceux du futur énorme chantier des Subsistances et du Bréau.

- 2) Concernant la faune dans nos jardins, on croise des écureuils roux (de plus en plus rares), des hérissons, des oiseaux, des insectes rares aujourd'hui comme le grand capricorne (protégé), des lézards, taupes, petits rongeurs, fouine, martre .....menacés d'être bloqués par une barrière de béton nouvellement interposée sur des sols imperméabilisés.

## III) Concrètement un atout pour la population cette résidence ?

- 1) Un confort d'usage ?

Excentrée, éloignée de la ville « quart d'heure »

A 4 km de l'hyper-centre, à une demi-heure à pied de la gare SNCF. Avec des déplacements problématiques en voiture nécessaires vers les lieux d'enseignement.

- 2) Un confort visuel ?

Les futurs appartements étudiants donneront étroitement sur un rideau désépaissi d'épicéas.

- 3) Un confort sonore ?

Calme et sérénité des deux futures résidences adossées aux terrains de foot du stade B.Gonzo : des matchs avec leurs prolongations nocturnes abondamment éclairées, les compétitions, les applaudissements nourris des spectateurs, les problèmes de stationnement générés : de futures exaspérations et plaintes en perspective.

## Problématiques

- Ces 165 logements étudiants sont-ils justifiés ?  
Ajoutons les nombreux projets dans Fontainebleau : 145 appartements-étudiants aux Subsistances ; 120 à l'Ancien hôpital ; « 332 studios /Polyclinique ; 760 aux Héronnières ...Sans compter ceux qui existent déjà.
- En quoi cette parcelle presque entièrement bétonnée participe-t-elle à l'atténuation de l'impact du volume d'émissions de gaz à effet de serre ?
- en quoi ces deux nouvelles barres sur un espace exigü, travaillent-elles à l'amélioration et la valorisation du cadre de vie dans ce quartier Sud resté à « taille humaine » ?
- pourquoi persévérer dans ce énième projet, périurbain ici, de bétonisation alors que la population locale n'en veut pas ou plus, bien consciente que les signaux sont au rouge ?

### IV) Des propositions alternatives.

La décision de faire ou ne pas faire appartenant à nos élus, on peut prétendre en amont à un rôle de veille et d'alerte citoyenne mais aussi en donnant des propositions pour valoriser le patrimoine naturel de nos communes et trouver des solutions respectueuses de l'environnement.

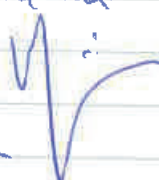
Par exemple

- un tiers-lieu un espace solidaire.
- un espace d'utilité, d'équipement supplémentaire pour le club de football voisin très fréquenté, plutôt à l'étroit dans leurs deux baraquements d'accueil.
- un jardin botanique.
- un petit parc d'agrément dédié à la promenade des bellifontains ou des Avonnais en recherche de fraîcheur estivale, ce qui pourra peut-être leur faire oublier que les rues de la Ville impériale sont par trop minérales.

Ainsi on souhaiterait que les enjeux en nature de développement durable guident les projets urbains dans toutes leurs phases d'élaboration, intégrant des objectifs tels que la maîtrise des impacts environnementaux et les spécificités locales dans un souci de cohérence environnementale, économique et sociale.

Avis défavorable à la modification du PLU n° 12 sur la commune de Fontainebleau uniquement, pour aberration écologique et trop-plein de résidences étudiantes.

AMBSix

Vendredi 27 janvier  
Dépôt du dossier Action de Sauvegarde de  
Fontainebleau par M. Gomin  
Document de 6 pages ci-joint.   
Procédure de concertation Modifié DW.

~~Doct~~ / ~~bil~~  
6 p.

## **ACTION ET SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU (ASF)**

*Association loi de 1901 — JO du 18 Novembre 1971*

Précédemment COMITE DE DEFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU ( CDAS )

26, rue de la Cloche, 77300 Fontainebleau Tél 01 60 74 80 71 mail [cdasf@neuf.fr](mailto:cdasf@neuf.fr)

Fontainebleau le 25 janvier 2023

### **MODIFICATION N°12 DU PLU UNIQUEMENT SUR LA COMMUNE DE FONTAINEBLEAU**

Procédure de "concertation" sur l'évaluation environnementale (article L. 102-3 du code de l'urbanisme)

## **Nos Remarques**

### **Consistance du PLU**

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui traduit **un projet global** d'aménagement et d'urbanisme en considérant le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'environnement, l'équilibre social de l'habitat, les transports, les équipements et les services.

Notre association considère que le nombre de modifications du PLU est excessif. Leurs objets sont de plus en plus critiquables. On constate en effet que dès qu'une parcelle, même exigüe peut être densifiée, son zonage est modifié pour favoriser cette sur-densification au détriment du plan d'ensemble qui avait fait l'objet du PLU d'origine.

La consistance du PLU d'origine s'étiole au fil des ans, notamment sur l'aspect environnemental et l'aménagement des espaces.

### **Projets de résidences étudiants (rues Matry-Lagorsse et rue du Rocher)**

L'association exprime ses réserves concernant la prolifération de résidences étudiants. Celle-ci s'impose-t-elle ?

Le décompte des étudiants n'est pas clairement établi : entre des étudiants déjà présents sur les villes de Fontainebleau et d'Avon, les réductions budgétaires du quartier des héronnières, le projet du Campus des arts et ses résidences programmées, de quel nombre d'étudiants supplémentaires à loger en résidence parle-t-on ?

L'association déplore l'augmentation extrême de la volumétrie des projets (emprise au sol et hauteur) au regard du voisinage (bâtiment classé, entrée de ville et zones voisines UC a/c/d à dominance pavillonnaire de faibles hauteurs).

L'association s'interroge aussi sur le caractère très excentré de la résidence rue du Rocher et l'absence de transport public et de commerces.

Ces projets vont à l'encontre du PADD en vigueur.

**Aussi, ASF donne un avis négatif concernant les emplacements et les volumétries des résidences projetées.**

## Nos Propositions

**Une résidence étudiants à la sortie d'Avon à plus de 3000m des lieux de formation est une aberration et ne se justifie pas. Par ailleurs, cette construction de 5 niveaux au-dessus des stades aura un visuel dévastateur pour l'entrée de ville et le voisinage (en contradiction avec le PADD en vigueur)**

**Nous proposons donc une construction limitée à 2 ou 3 niveaux maximum et 30% de surface au sol pour des usages en liaison avec le sport, des activités associatives, des bureaux, voir quelques logements.**

**La résidence rues Matry et Lagorsse est une énorme verrue sur une bien petite surface (2000m<sup>2</sup>) qui va défigurer l'axe de la rue Matry, face à l'ancien hôpital, bâtiment historique classé. A une époque où le vieillissement de la population nécessite des établissements adaptés il vient amputer la surface disponible de l'ancien EPHAD, cherchez l'erreur.**

**Si le besoin d'une résidence étudiants à prix modéré se concrétise, nous proposons de prévoir un projet sur l'espace de la caserne Damesmne .**

**Sa surface est très importante (28 000m<sup>2</sup>, à comparer au quartier Chataux qui reçoit 300 logements sur 8 500m<sup>2</sup>).**

**Même sans prendre en compte les réductions annoncées, l'implantation d'une résidence ne poserait pas de problème et constituerait un campus complet. La transformation de bâtiments existants (les étages supérieurs de la caserne par exemple) pourrait constituer une solution rapide, économique et qui plus est conforme aux objectifs de zéro artificialisation.**

Signature : Françoise LARDET Présidente

p/o Michel Génin



## Annexes

### 1. Consistance PLU

La lecture de la note explicative de la modification 10 du PLU de 2020 concernant les renouvellements urbains de la rue Matry et de la clinique de la Forêt, rue Lagorsse, met en lumière les inconstances des arguments et aussi, hélas, l'abîme entre les destinations évoquées et les réalités construites et constatées aujourd'hui (EHPAD privé, résidence étudiants après démolition totale et reconstruction sur le site de clinique ).

On notera que nulle part n'est mentionnée la hauteur maximale autorisée en zone UDC de 18m, hauteur qui a désagréablement surpris les riverains, surtout en l'absence de retrait. Il est vrai que dans la note explicative la restructuration du bâti de la clinique était plusieurs fois mis en exergue.

On notera aussi dans ce document, l'attention affirmée au regard des besoins futurs en EHPAD. Le présent projet de modification ampute un potentiel développement publique futur sur ce besoin.

### 2. Résidence Matry/ Lagorsse :

Grignoter environ 2000m<sup>2</sup> sur l'ancien EPHAD est une aberration alors que la réfection ou reconstruction de cet établissement sera nécessaire à court terme.

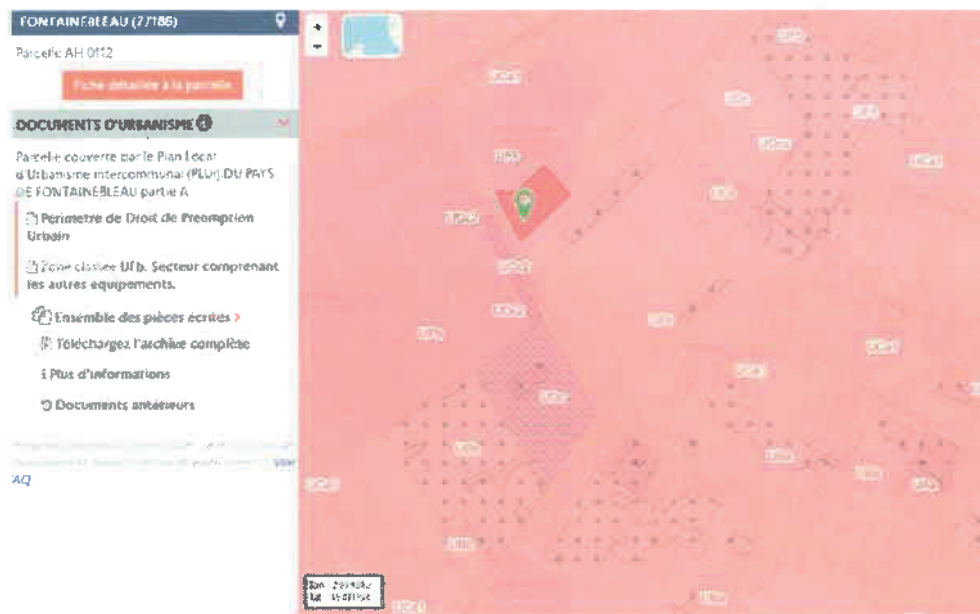
Sur le plan des volumes ce bâtiment R+ 5 plus attique (un ou deux étages supplémentaires autorisés) va supprimer la perspective des grands platanes qui existe actuellement et créer un goulet face à l'ancien hôpital, bâtiment classé.(voir l'exemple de la résidence en fin de construction Rue Lagorsse à l'emplacement de l'ancienne polyclinique) ;

*Ces réalisations apportent un changement fondamental et inacceptables de l'architecture d'une ville classée SPR (Site Patrimonial Remarquable). Cette architecture patrimoniale est d'autant plus critique avec la proximité de l'ensemble de la chapelle de l'hôpital et ses bâtiments adjacents inscrits aux monuments historiques.*

On notera par ailleurs qu'il est faux de dire « l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement » alors que l'EPHAD communal existant est très en recul derrière des allées d'arbres de grande taille et n'apparaît donc pas dans la perspective.

Ajoutons enfin, que les modifications successives transformant les zones UF de ce quartier en UDC au détriment de classification UCa voisine ne font qu'intensifier la densification du quartier et les hauteurs des constructions. Cela est fait au détriment de la vue d'ensemble de Fontainebleau et des circulations futures. Aucun aménagement de voirie n'est aujourd'hui envisagé.





**Consistance avec le PADD en vigueur : des questionnements.**

Le PADD stipule un développement raisonné et notamment (§2 UN POLE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS POUR UN LARGE TERRITOIRE, Les moyens d'y parvenir) « En facilitant la requalification des établissements anciens, leur extension ou leur réaménagement ».

Le pavillon de l'hôpital cédé pour la création d'un Ehpad privé aurait pu être dédié au logement étudiant.

**Saisissons l'opportunité de bâtiments de la caserne Damesme.**

L'impact écologique d'une destruction suivi d'une construction nouvelle est tellement supérieur à celui d'une rénovation !

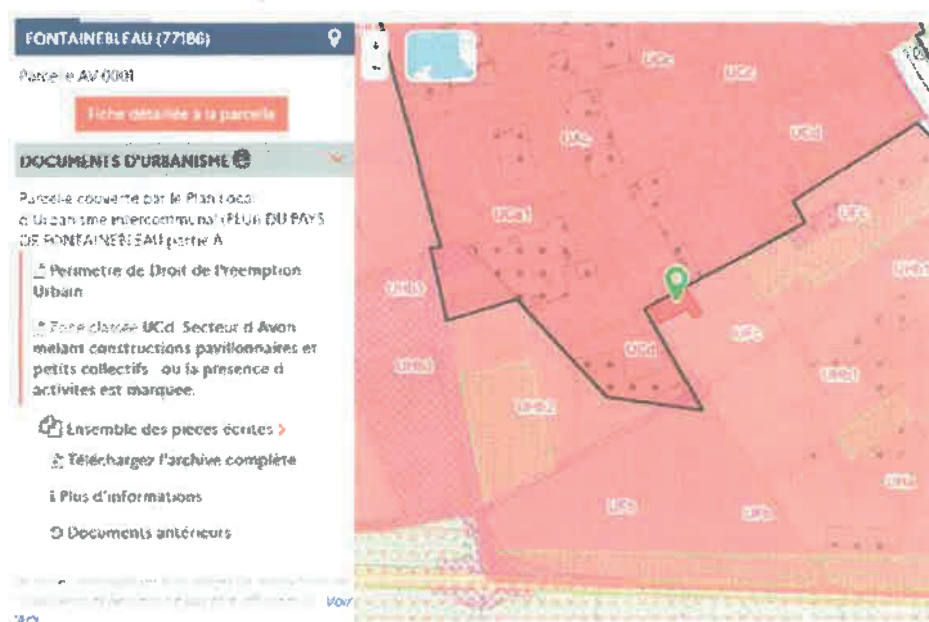
Le même PADD précise un développement (§4 UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL, les moyens d'y parvenir) « en préservant le vélum urbain, en maîtrisant la hauteur des constructions, suivant la caractéristique des quartiers.

**A force de modifications successives, tout le quartier finira-t-il à 18m de hauteur ?**

### **3. Résidence rue du Rocher :**

Le nouveau projet prévoit la possibilité de construire à une hauteur maximale de 18m. Cet ajustement est justifié par la présence d'une résidence voisine sur Avon. Cette résidence est une anomalie. Tout l'environnement nord de la parcelle est classé en UCc et d (11 m au faitage). Cette approche brutale ne peut être envisagée positivement.

Ajoutons une emprise au sol qui passe de 30% à 50%. Ce projet influera fortement sur le quartier.



Notons comme à l'habitude que les considérations de transports en commun, de circulation, de présence de commerces n'ont pas été prises en compte et ce de la même façon que lors de l'enquête publique précédente pour le quartier des Subsistances. Enquête qui n'a donné lieu à aucun retour concret.

Terminons par la qualité urbaine et paysagère et le traitement des entrées de ville et lisières de forêt.

La résidence Sephora (R+6) anomalie historique est aujourd'hui masquée par la végétation de la parcelle AV001 et AV002. Les seules exigences proposées concernent quelques plantations, d'arbres de hautes tiges le long de la voirie.

Le visuel des façades Sud en entrée de ville sera dès lors terriblement dégradé et nous semble incompatible avec l'ambition de la commune.

Tous ces points sont précisés de façon explicite dans les objectifs du PADD en vigueur :

**§ 4 UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL, les moyens d'y parvenir :**

- En préservant le vélum urbain, en maîtrisant la hauteur des constructions, suivant la caractéristique des quartiers
- En améliorant les entrées de ville et les lisières forestières,

**§ 6 UN RESEAU VIAIRE COMPLEXE à MAITRISER, Objectifs :**

- Améliorer la desserte des quartiers sud et est de l'agglomération

**§ 7 L'EVOLUTION URBAINE TIRER PARTI DE LA RECONVERSION DES TERRAINS MILITAIRES POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX Les moyens d'y parvenir :**

- En organisant les accès, la voirie et la circulation pour le développement harmonieux du Bréau et de l'avenue du Maréchal de Villars, axe de communication sud avec le reste de l'agglomération.

**Photos entrée de ville, rue du Rocher :**



ASF mod 12 PLU

6/6

26/01/2023

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

27 janvier 2023, 14h15

Les bellifontains apprécient beaucoup leur cadre de vie, que beaucoup leur envient... et cependant :

- de nombreuses personnes ont bien du mal à obtenir un rendez-vous médical dans des délais raisonnables, et certains se retrouvent sans médecin pour cause de départ en retraite.
- la ligne R est saturée et souvent dysfonctionnelle.
- le stationnement, ainsi que la circulation aux heures de pointe, ~~et~~ sont très difficiles.

De nombreux logements ont déjà été construits, sur Fontainebleau comme sur Avon, et de nombreux sont encore prévus. Les promoteurs se contentent généralement d'appliquer le minimum légal en matière d'isolation, de gestion des eaux et des espaces verts.

Pour une ville comme Fontainebleau (en) transition, il me semble que nous pourrions être un peu plus proactifs sur les problématiques environnementales, prendre en compte les difficultés médicales et les problématiques de flux d'usagers en limitant les constructions. De plus, à mon sens, nous devons absolument lutter contre l'artificialisation des sols et les atteintes à la biodiversité sous peine de détériorer ce fameux cadre de vie que beaucoup nous envient... peut-être plus pour très longtemps !

Fabienne Réant

27/01/2023 16<sup>h30</sup>

Beaux Projets, nous avons besoin  
d'ORGANISATION de ces QUARTIERS  
notamment sur les maisons  
Fonctionnaires pour les ETUDIANTS  
AVIS FAVORABLE

L. Delaune



Madame, Monsieur,

Je rejoins totalement le message de Madame le Maire d'AVON et je vous le retransmets avec une photo que j'avais prise le 05/10/21 quand nous nous sommes rendues compte de la destruction imminente de cette maison forestière.

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau , et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, conformément aux dispositions qui permettent à toute personne de faire des observations sur les documents de travail , je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes, en ce qui concerne uniquement le projet de résidence étudiante rue des Archives .

Ce projet concerne une parcelle qui est à la limite des communes de Fontainebleau et d'Avon. Elle est dans un secteur d'habitation dense, celui de la rue des Rochers, en totalité sur le territoire d'Avon. Ce projet impactera donc l'environnement immédiat des habitants d'Avon , et non celui des habitants de Fontainebleau.

Absente de concertation :

Or, ce projet, présenté en conseil d'administration de la SEM en mars 2021, n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec la commune d'Avon.

L'achat de la parcelle a été décidé en janvier 2021 , sans que les élus d'Avon en soient informés.

Il n'y a eu aucune concertation préalable avec les habitants. Une réunion publique organisée mi juillet 2021 par la SEM , à laquelle les élus d'Avon n'étaient pas officiellement conviés , n'a fait qu'entériner le projet , le Conseil d'Administration de la SEM ayant à nouveau confirmé sa volonté de mener à son terme cette opération et le permis de démolir ayant déjà été déposé .

Intérêt patrimonial de la maison forestière :

Contrairement à ce que laisse supposer la notice , la maison forestière était toujours sur la parcelle lors de la cession de celle-ci. Elle avait été habitée moins d'un an au préalable. Son état de conservation était plutôt bon, comparativement à d'autres, si on en juge par la photo jointe et celle d'une maison forestière en cours de revalorisation.

Alors que la communauté d'agglomération et la Ville de Fontainebleau ont validé en décembre dernier un plan de sauvegarde des maisons forestières, la destruction prématurée de celle d'Avon( c'était sa dénomination) apparaît aujourd'hui comme une erreur. A proximité de la forêt , tout en étant en zone urbanisée , elle aurait pu constituer un lieu d'hébergement et d'accueil touristique opportun.

Intérêt naturel de cette parcelle :

Cette parcelle constitue un îlot de verdure, dans un secteur urbanisé, comme le montre la vue aérienne jointe.

Le projet de construction d'une résidence étudiante de 165 logements, amènera à une imperméabilisation importante de la parcelle. C'est contraire à toutes les orientations actuelles en terme d'urbanisme.

Les bâtiments priveront les riverains immédiats de la résidence Les Sophoras, de vues sur un espace vert boisé . Cela constituera une dégradation de leur cadre de vie.

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

La Ville d'Avon reste sceptique sur la pertinence d'installer des étudiants à revenus modestes loin de la gare ( 30 minutes à pied , une seule ligne de bus et peu de passages/jour ) et loin des lieux d'études ( l'UPEC est en hypercentre de Fontainebleau , l'UTEC est éloigné également ) .

Une concertation avec la Ville de Fontainebleau pourrait déboucher sur des projets mieux localisés pour ce public.

**Pascale TORRENTS-BELTRAN**



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

## MAGRO

Madame , Monsieur,

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau, et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, conformément aux dispositions qui permettent à toute personne de faire des observations sur les documents de travail, je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes, en ce qui concerne uniquement le projet de résidence étudiante rue des Archives.

Ce projet concerne une parcelle qui est à la limite des communes de Fontainebleau et d'Avon. Elle est dans un secteur d'habitation dense, celui de la rue des Rochers, en totalité sur le territoire d'Avon.

Ce projet impactera donc l'environnement immédiat des habitants d'Avon, et non celui des habitants de Fontainebleau.

### Absente de concertation :

Or, ce projet, présenté en conseil d'administration de la SEM en mars 2021, n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec la commune d'Avon.

L'achat de la parcelle a été décidé en janvier 2021, sans que les élus d'Avon en soient informés.

Il n'y a eu aucune concertation préalable avec les habitants. Une réunion publique organisée mi-juillet 2021 par la SEM , à laquelle les élus d'Avon n'étaient pas officiellement conviés, n'a fait qu'entériner le projet, le Conseil d'Administration de la SEM ayant à nouveau confirmé sa volonté de mener à son terme cette opération et le permis de démolir ayant déjà été déposé.

### Intérêt patrimonial de la maison forestière :

Contrairement à ce que laisse supposer la notice, la maison forestière était toujours sur la parcelle lors de la cession de celle-ci. Elle avait été habitée moins d'un an au préalable. Son état de conservation était plutôt bon, comparativement à d'autres, si on en juge par la photo jointe et celle d'une maison forestière en cours de revalorisation.

Alors que la communauté d'agglomération et la Ville de Fontainebleau ont validé en décembre dernier un plan de sauvegarde des maisons forestières, la destruction prématurée de celle d'Avon (c'était sa dénomination) apparaît aujourd'hui comme une erreur. A proximité de la forêt, tout en étant en zone urbanisée, elle aurait pu constituer un lieu d'hébergement et d'accueil touristique opportun.

### Intérêt naturel de cette parcelle :

Cette parcelle constitue un îlot de verdure, dans un secteur urbanisé, comme le montre la vue aérienne jointe.

Le projet de construction d'une résidence étudiante de 165 logements, amènera à une imperméabilisation importante de la parcelle. C'est contraire à toutes les orientations actuelles en terme d'urbanisme.

Les bâtiments priveront les riverains immédiats de la résidence Les Sophoras, de vues sur un espace vert boisé. Cela constituera une dégradation de leur cadre de vie.

### Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

La Ville d'Avon reste sceptique sur la pertinence d'installer des étudiants à revenus modestes loin de la gare (30 minutes à pied, une seule ligne de bus et peu de passages/jour) et loin des lieux d'études (l'UPEC est en hypercentre de Fontainebleau, l'UTEC est éloigné également). Une concertation avec la Ville de Fontainebleau pourrait déboucher sur des projets mieux localisés pour ce public.

Cordialement

 Olivier MAGRO

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023



# + 3. Bilan de la concertation publique

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-077-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Ce bilan de la concertation permet au Conseil Communautaire, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par l'arrêté n°2022-043 du 19 décembre 2022 ont été mises en œuvre,
- Cette concertation a permis aux habitants de prendre connaissance des objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon et de faire part de leur avis sur ce projet.

A la suite de cette concertation et comme cela a été évoqué dans le présent document, la commune va procéder à des ajustements de son projet initial afin de répondre aux observations qui lui ont été faites.

Le Conseil Communautaire peut désormais tirer le bilan de cette concertation et poursuivre la procédure.



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
départementale  
des territoires

Service Territoires Aménagements et Connaissances  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par Mylène LAURENT  
Fonction : Chargée de planification  
Tél : 01.60.56.73.84  
Mél : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le - 2 MAI 2023

Le directeur départemental des  
territoires

à

Monsieur Pascal GOUHOURY  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de  
Fontainebleau  
44, rue du Château  
77 300 Fontainebleau

**Objet :** Modification n° 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon  
**Référence :** STAC PSPT 2023-65

Le projet de modification n°12 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la commune de Fontainebleau a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 6 avril 2023 ; il s'agit d'une seconde notification aux PPA. Il a pour objectifs de :

- ✓ créer plusieurs linéaires commerciaux en sous-secteurs UAa, Uab, Ubb et UCA1 ;
- ✓ interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants au règlement graphique ;
- ✓ créer un secteur Nb2 situé au niveau du stade Philip Mahut afin de permettre de nouveaux équipements sportifs ;
- ✓ implanter de nouvelles résidences universitaires en secteurs UDc et UDc3 ;
- ✓ modifier et corriger le règlement graphique et écrit (linéaire commercial, stationnement).

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLUi de la commune. Son avis est joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le PLUi de la commune de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et de révisions allégées. Le projet de cette modification de droit commun fait suite à l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 mai 2022. Le projet porte uniquement sur le territoire de la commune de Fontainebleau.

## I Procédure

Le territoire communal est limitrophe à deux zones Natura 2000 (directive habitats et oiseaux).

Ainsi, en application de l'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme (CU), et après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a décidé le 04 août 2022 de soumettre la révision du PLU de Fontainebleau-Avon à une évaluation environnementale.

**L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 16 mars 2023 doit être joint au dossier et les remarques qu'il contient doivent être prises en compte dans le PLU.**

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est obligatoire lorsque le projet de modification du PLU(i) :

- réglemente en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) les possibilités de création d'extension et d'annexe des constructions existantes à usage d'habitation ;
- présente un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- génère une consommation de terres agricoles et naturelles.

**L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête publique.**

La modification n°12 a pour objectif de faire évoluer le règlement graphique et écrit dans les zones urbaines et dans la zone naturelle. La commune de Fontainebleau a pour ambition de développer son statut de pôle universitaire. Ainsi, cet objectif s'inscrit dans les orientations du PADD dans son axe 2 et 3 (cf : p. 7 à 9) qui indique le renforcement de la place réservée aux équipements, aux services, au secteur tertiaire et notamment de développer son domaine universitaire. **En conséquence, le projet de PLU est en cohérence avec les orientations du PADD.**

À ce jour, au vu du dossier tel que présenté, la procédure engagée est adaptée. Toutefois, le projet ne permet pas d'évaluer l'impact environnemental et en particulier sur le site se situant à proximité du massif de Fontainebleau. En effet, la notice n'indique pas l'ampleur de l'aménagement du site et notamment les besoins en équipements sportifs. De ce fait, la proximité des espaces protégés du massif de Fontainebleau et les besoins liés à leur protection devront être intégrés lors de la délivrance des autorisations de construire.

Pour mémoire, il avait été envisagé sur le site du stade Mahut la réalisation d'une Aire Accueil des Gens du Voyage (AAGV). Il apparaît que la modification n°12 ne retient pas cette hypothèse.

Il conviendrait donc que la CAPF affine sa réflexion quant à l'emplacement de la future AAGV sur la commune de Fontainebleau afin de réunir les conditions de sa réalisation.

## II Analyse du projet

### a) Création de la résidence universitaire située rue Rocher en secteur UDc3

La modification n°12 a pour objet d'implanter l'une des nouvelles résidences universitaires sur une parcelle arborée d'environ 2 690 m<sup>2</sup>, située rue du Rocher et limitrophe à la commune d'Avon. Ce projet est également situé à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau ».

Il aurait été également opportun de créer une **Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP) sur ce projet**, afin d'affiner son cadrage.

### b) Équipements sportifs sur le secteur du stade P.Mahut en sous-secteur Nb2

La modification n°12 vise à créer un sous-secteur Nb2 afin d'autoriser de nouvelles constructions d'équipements sportifs et de loisirs.

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).

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.

**Il aurait été donc opportun que la notice précise les besoins en équipements sportifs ainsi que les incidences potentielles sur le paysage.**

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.

### **III Conclusion**

**L'État émet un avis favorable, sous réserve expresse d'apporter des précisions concernant les besoins en équipements sportifs envisagés et d'intégrer les observations susmentionnées, au projet de la modification n°12 du PLU(i) de la commune de Fontainebleau.**

Le directeur départemental des territoires  
de Seine-et-Marne

Vincent JECHOUX

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE  
en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90

Direction des Ressources  
Humaines

077-217701861



Avon, le 24 avril 2023

**Direction des Services Techniques**

**Service Urbanisme**

*N/REF*:SDR-2023/URBA/397

*Affaire suivie par* : Sonya DA ROCHA

*Ligne directe* : 01.60.71.21.99

[urbanisme@avon77.com](mailto:urbanisme@avon77.com)

**Communauté d'Agglomération  
du Pays de Fontainebleau**  
44, rue du Château  
77300 FONTAINEBLEAU

**Objet** : Avis PPA de la ville d'Avon sur la procédure  
de modification n°12 du PLU Fontainebleau-Avon

à l'attention de Monsieur le Président

Monsieur le Président,

Vous avez soumis une nouvelle fois à mon avis, en tant que Personne Publique Associée (PPA), le dossier de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, sur le territoire uniquement de la commune de Fontainebleau.

Je réitère mon avis en date du 18 août 2022 en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau. La ville d'Avon émet un avis favorable à ce projet.

À propos du projet d'ajustement des règles de stationnement en hypercentre de Fontainebleau, je vous remercie de la prise en compte de mon avis précédent. Les règles de stationnement n'impactent plus que la ville de Fontainebleau et non les secteurs d'Avon, non concernés par la présente modification du PLU. De ce fait, la ville d'Avon émet un avis favorable à ce projet.

Concernant les modifications réglementaires apportées pour le projet d'installation d'une résidence universitaire à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse, la ville d'Avon émet un avis favorable, n'étant pas impactée directement par ce projet.

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.

**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.

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.

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.

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.

#### Sur le fond :

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.

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 règlementaires 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.

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+1.

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.

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.

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 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.

Je relève que l'autorité environnementale partage certaines de nos préoccupations.

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).

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.

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 réglementaires 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).

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.

**Pour ces motifs, la ville d'Avon émet un avis défavorable au projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.**

Vous remerciant par avance de la prise en compte de cet avis.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, de mes salutations distinguées.



Le Maire,

Marie-Charlotte NOUHAUD



Paris, le 12 avril 2023



Monsieur le Président  
M. Pascal GOUHOURY  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
PAYS DE FONTAINEBLEAU  
44 rue du Château  
77300 FONTAINEBLEAU

N/ Réf. : 2023\_ST\_101\_ES\_LB

**Objet : Modification n°12 – nouvelle mouture – du PLU de  
FONTAINEBLEAU**  
**Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Président,

Vous m'avez une nouvelle fois transmis, pour avis, le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau qui se voit enrichi d'une évaluation environnementale. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 5 avril dernier.

Après avoir pris connaissance de l'évaluation environnementale et constatant que les objectifs de cette procédure sont identiques au premier dossier envoyé, la Chambre d'agriculture réitère son avis sans remarque particulière. En effet, ce projet de modification n'a pas d'impact négatif sur l'activité agricole.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET

 Signed and certified by **youSign** 



Communauté d'agglomération du Pays de  
Fontainebleau  
Monsieur Pascal GOUHOURY  
Président  
44, rue du Château  
77300 – FONTAINEBLEAU

Meun, le 6 avril 2023

*Dossier suivi par : Charlotte CUVELLIER  
Chargée d'Études en Urbanisme  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : [charlotte.cuvellier@cma-idf.fr](mailto:charlotte.cuvellier@cma-idf.fr)*

**Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur Fontainebleau**

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 31 mars 2023 relatif à la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN  
Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE  
72-74, rue de Reuilly - CS0315 - 75592 Paris cedex 12 . 01 80 48 26 00 . [www.cma-idf.fr](http://www.cma-idf.fr) . [contact@cma-idf.fr](mailto:contact@cma-idf.fr)  
Siret : 130 027 972 00012 . N°organisme de formation : 11756120375 . Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural  
Affaire suivie par : Ambre TREGUY  
Secrétariat de la CDPENAF  
Tél : 01 60 56 70 97  
Mél : [ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 1<sup>er</sup> février 2023

## AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Président,

Par courrier, réceptionné le 29 décembre 2022, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon arrêté lors du conseil communautaire du 26 mai 2022.

Seul le point 4 de cette modification est soumis à l'avis de la CDPENAF, à savoir la transformation du STECAL Nb en STECAL Nb2 pour permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe MAHUT sur la commune de Fontainebleau.

Ce projet a fait l'objet d'une consultation électronique des membres de la commission clôturée le 30 janvier 2023.

**La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, dans les limites de constructions annoncées par le projet.**

Conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Monsieur Pascal GOUHOURY  
Communauté d'Agglomération  
Pays de Fontainebleau  
44 rue du Château  
77300 FONTAINEBLEAU

  
Le directeur départemental des territoires  
de Seine-et-Marne  
Vincent JECHOU



**Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
à l'occasion de sa modification n° 12  
Fontainebleau-Avon (77)**

**N°MRAe APPIF-2023-020  
en date du 16/03/2023**

## Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon en Seine-et-Marne (77), porté par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans le cadre de sa modification n°12 et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de décembre 2022.

Cette modification du plan local d'urbanisme vise à préserver la diversité commerciale du centre-ville, de permettre la réalisation de résidences étudiantes pour conforter le pôle universitaire du territoire, d'assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre et de permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut, notamment dans l'objectif « Terres de Jeux 2024 »<sup>1</sup>.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent le paysage et les milieux naturels, ainsi que l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier le projet de PLU en objectivant les besoins en termes d'équipements sportifs et universitaires et 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 ;
- 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 forestier de Fontainebleau notamment) et 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 ;
- étayer l'analyse paysagère liée à la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire introduits par le projet de PLU, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver ;
- approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination permis par le projet de PLU et définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction en conséquence.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

---

1 Objectif affiché dans la délibération du conseil communautaire du 26 mai 2022 mais non mentionné au sein du dossier

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. Conservation des milieux naturels et préservation du paysage.....	11
3.2. Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques.....	14
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>14</b>
ANNEXE.....	16
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17



# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon (77) » à l'occasion de sa modification n°12 et sur son rapport de présentation daté de décembre 2022.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon est soumis, à l'occasion de sa modification n°12, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° MRAe DKIF-2022-104 du 4 août 2022.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 mars 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon à l'occasion de sa modification n°12.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour**

---

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Situé dans le département de Seine-et-Marne (77) à 57 km au sud-est de Paris, la commune de Fontainebleau-Avon s'étend sur 17 205 ha, ce qui en fait la plus vaste commune de la région d'Île-de-France. En 2020, elle comptait 15 903 habitants, soit une augmentation de 1,4 % par rapport à 2014 (Insee). La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui regroupe 26 communes et 69 015 habitants.

Fontainebleau-Avon est presque entièrement recouverte d'espaces forestiers, avec la présence de la forêt de Fontainebleau, dont la surface totale est de 25 000 hectares, qui s'étend également sur quelques communes limitrophes. La ville (hors forêt et domaine du château) s'étend sur 232 hectares. Elle est traversée par plusieurs routes départementales (RD) : la RD 607, la RD 409, la RD 417, la RD 606 et la RD 152, ainsi que par le ru de la Mare aux Evées, affluent de la Seine.

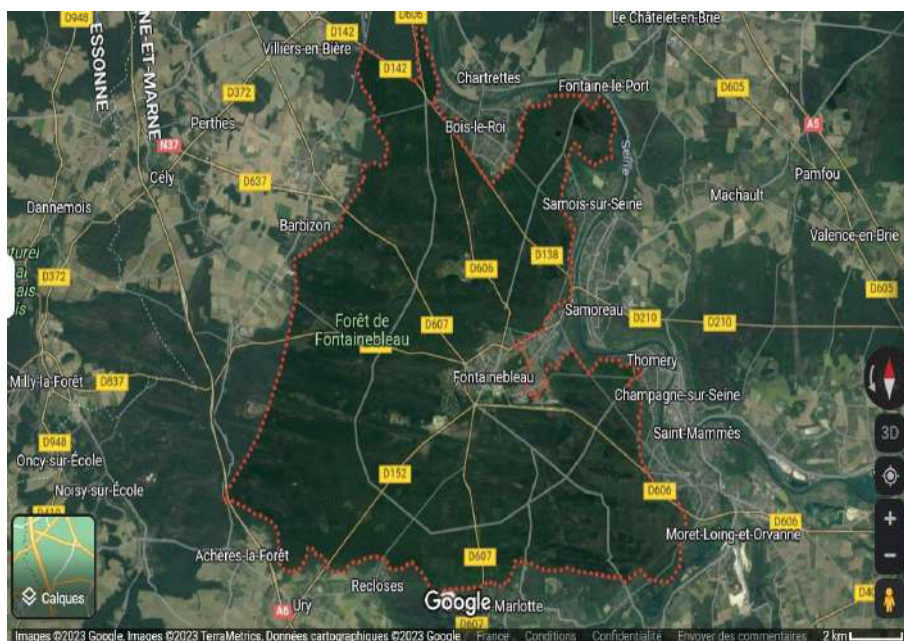


Figure 1: Plan de situation de Fontainebleau (source : google maps)

Le territoire comprend la réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais », espace protégé de la commune d'une superficie totale de 150 544 ha, composé à l'ouest d'un espace à dominante agricole, de la forêt de Fontainebleau en son centre et du Val de Seine à l'est. Il comprend également un site Natura 2000, le « Massif de Fontainebleau » qui est également une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. Le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010.

La commune souhaite adapter ce document d'urbanisme afin de préserver « la diversité commerciale du centre-ville », de permettre la réalisation de résidences étudiantes pour conforter le pôle universitaire du territoire, « d'assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre » et de « permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut ».

D'après le dossier transmis, la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon, prescrite le 24 mai 2022, vise ainsi à :

- interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- changer le zonage de deux secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
- reclasser en zone UDC le secteur situé à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur ;
- reclasser en zone UDC3 le secteur situé rue du Rocher / rue des Archives actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur ;
- revoir les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/rénovation et les nouvelles constructions ;
- créer un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut.

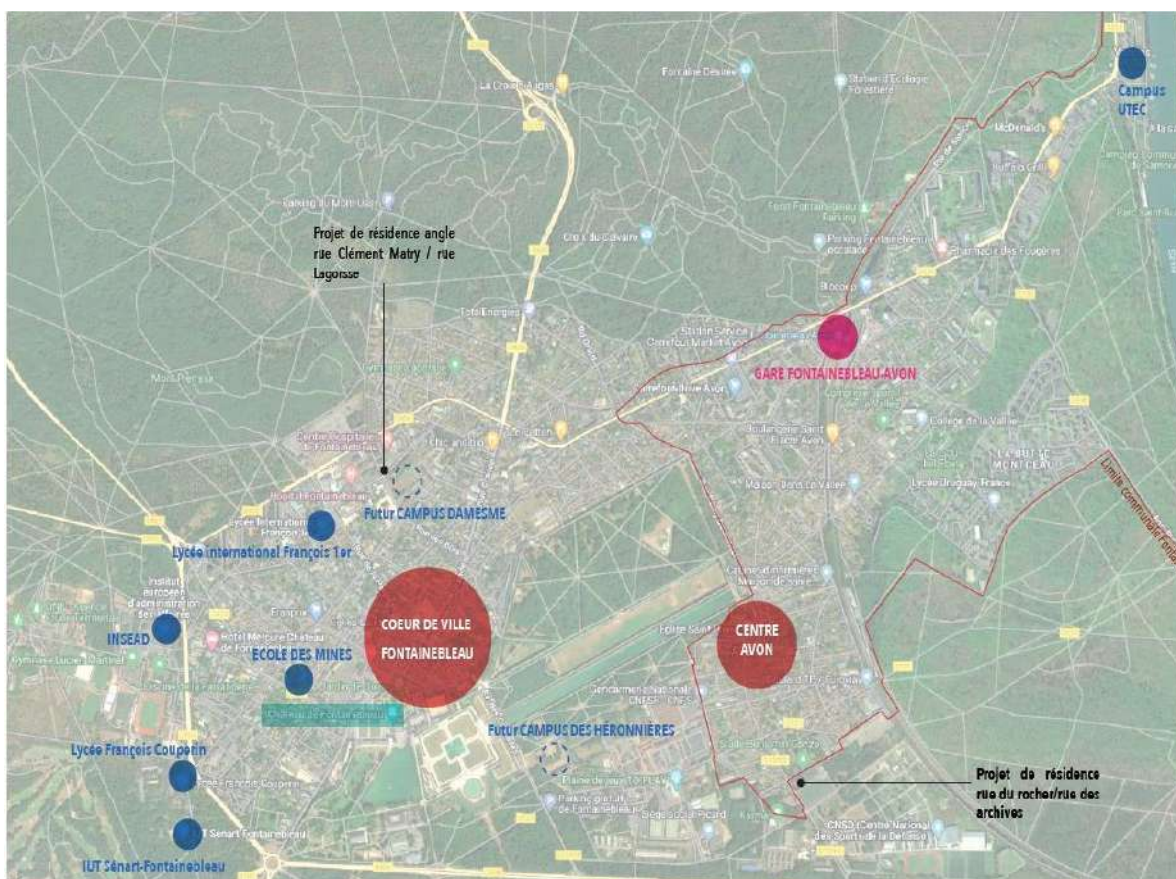


Figure 2: Secteurs de projet envisagés pour le développement du pôle universitaire de la ville (zone n°1 et zone n°2), source : évaluation environnementale du PLU de Fontainebleau-Avon, page 19

Les principales évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification sont décrites et justifiées dans la « notice de présentation » (pages 12 à 39). Elles concernent trois secteurs de projet dénommés ainsi dans le dossier :

- Zone n°1 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse
- Zone n°2 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives
- Zone n°3 : Stade Pierre Mahut.

Le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe DKIF-2022-104 du 4 août 2022. Cette décision a été motivée notamment par la nécessité d'analyser les effets du projet de PLU modifié sur les paysages et les milieux naturels, qui ont des fonctionnalités écologiques susceptibles d'être dégradées par les constructions permises par le projet de PLU, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire et compenser » adaptée.

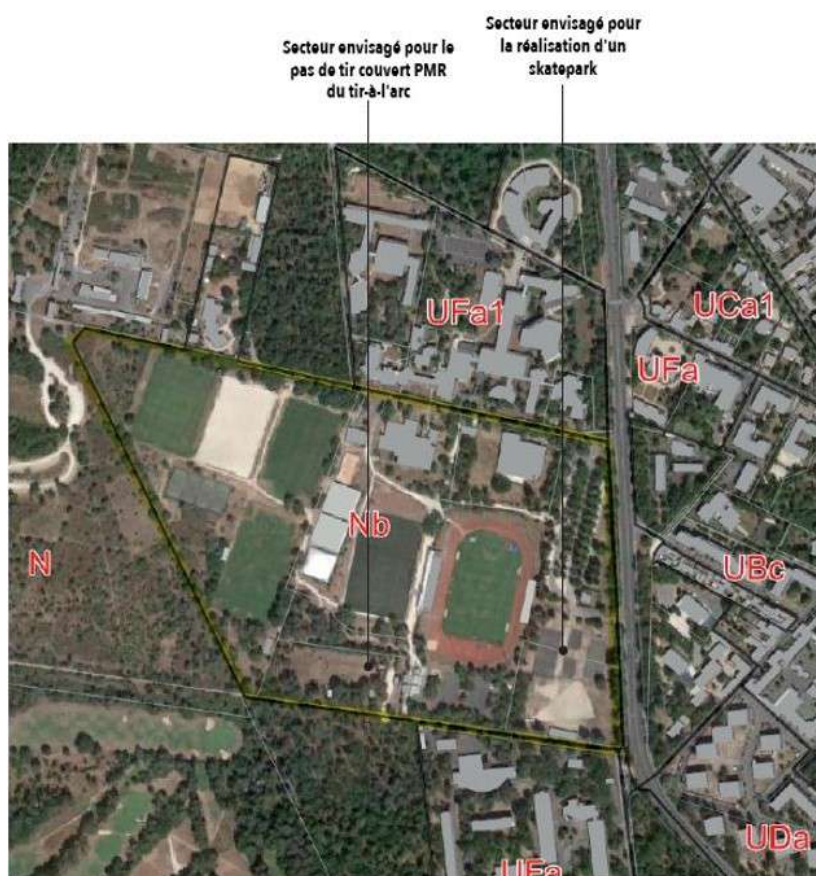


Figure 3: Secteurs de projet envisagés au sein de la zone n°3 du stade Pierre Mahut, source : évaluation environnementale du PLU de Fontainebleau-Avon, page 39

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU modifié.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la préservation des milieux naturels et du paysage
- l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur celle de la prise en compte de l'environnement par le PLU de Fontainebleau-Avon, à l'occasion de sa modification n°12. Le dossier présenté mentionne que l'évaluation environnementale n'aborde pas « *les points relatifs à la diversité commerciale et la cohérence du stationnement* » (p. 5).

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale note que le dossier de présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, qui rend compte de son évaluation environnementale, ne répond, sur le plan formel, que partiellement aux attendus du code de l'urbanisme.

Il permet de clarifier les objectifs de la procédure mais ne détaille pas ni n'illustre l'ensemble des modifications du règlement et du plan de zonage qui apparaissent uniquement dans la « *notice de présentation* » .

Par ailleurs, il ne précise ni ne compare les évolutions de l'environnement avec et sans mise en œuvre de la modification du PLU.

Le rapport d'évaluation environnementale comporte un résumé non technique, inséré à la fin du document (p. 50-66). L'Autorité environnementale relève qu'il manque d'illustrations. Il gagnerait en outre à faire l'objet d'un document séparé, afin d'en faciliter l'accès du public.

Par ailleurs, il présente un tableau d'indicateurs de suivi de l'application du PLU (p. 49) qui nécessite toutefois d'être renforcé au regard des enjeux importants sur les milieux naturels et sur le paysage. En effet, seuls deux indicateurs sont présentés, l'un relatif à la désimperméabilisation des sols et l'autre au développement des modes alternatifs à la voiture individuelle. Ni l'un, ni l'autre ne proposent les valeurs initiales et les objectifs à atteindre, ce qui rend l'évaluation des effets inefficace.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 11-20) présente l'ensemble des thématiques attendues mais se limite à présenter trop brièvement certaines données publiques disponibles à large échelle autour de la commune. Compte-tenu des enjeux forts concernant les milieux naturels et les paysages, des données produites à une échelle plus précise sont attendues pour une analyse précise de l'état initial de l'environnement, notamment des inventaires de biodiversité, une quantification de l'imperméabilisation et des visuels des sites impactés.

L'analyse des incidences et les mesures envisagées pour les prendre en compte (p. 29-45) sont appréhendées par thématique et présentée au sein d'un tableau de synthèse muni d'un code couleur. Cependant, cette analyse reste superficielle, se limitant généralement à indiquer des mesures génériques renvoyées au stade projet ou uniquement à des aspects réglementaires (architecte des bâtiments de France, inspection des sites...), ou bien à quelques dispositions souvent très générales du PLU susceptibles d'éviter ou réduire ces incidences, sans démontrer la pertinence de ces dispositions (traitement du bruit par de la végétation, passages à faune...). Par ailleurs, un certain nombre d'enjeux sont identifiés mais les mesures associées ne trouvent aucune traduction réglementaire dans le PLU (insertion paysagère et architecturale notamment), rendant difficile leur prise en compte et improbable leur efficacité.

Pour l'Autorité environnementale, les incidences de la modification ne sont pas pleinement évaluées et plus largement l'évaluation environnementale n'a pas été conçue comme une démarche globale d'aide à la décision, permettant de définir l'ensemble des mesures nécessaires pour prévenir ou limiter l'impact des évolutions envisagées (cf. chapitre 2.3 ci-dessous).

**(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.**

**(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter :**

- le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ;
- la liste des indicateurs par des valeurs initiales, des valeurs cibles et par des indicateurs complémentaires permettant de mesurer les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur le paysage ;
- l'état initial des sites de projet en termes de biodiversité, d'imperméabilisation et de paysage pour mesurer le niveau d'impact et proposer des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation, adaptées et suffisamment contraignantes au sein du projet de PLU.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon avec les autres documents de planification, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des documents de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire couvert par le PLU, puis présenter comment ses propres dispositions y répondent, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de sa modification n°12, le PLU de Fontainebleau-Avon doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, prendre en compte ou être compatible avec :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pluviales du Bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 (SDAGE) et sa déclinaison locale le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)<sup>3</sup> ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) approuvé le 5 décembre 2019 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

Le dossier rappelle que le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020 (p. 11) dispensant ainsi de l'étude de sa compatibilité. 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).

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).

---

3 Non référencé au sein du dossier. D'après le site <https://eau.seine-et-marne.fr/fr/tout-sur-ma-commune/fontaine-bleau>, il s'agit du SAGE de Nappe de Beauce, approuvé le 11/06/2013

**(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.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. Or 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).

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.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ;
- présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Conservation des milieux naturels et préservation du paysage

#### ■ Milieux naturels

Le dossier indique que « de très nombreux zonages de protection et d'inventaire sont recensés sur ou à très forte proximité des zones de projet » (p.39), soulignant ainsi la sensibilité liée à la protection des milieux naturels. Il relève ainsi : la réserve de biosphère de « Fontainebleau et Gâtinais » (zones dites « centrale, tampon et de transition »), la ZICO<sup>4</sup> « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacente », et le « Massif de Fontainebleau » classée comme ZNIEFF de type 1, ZPS et ZSC au titre des directives européennes Natura 2000 « Habitats » et « Oiseaux ».

En particulier, le site n°3 du « stade Mahut » est le plus impacté par le projet de PLU d'après les zonages (p.22 - 24). La modification n°12 du PLU prévoit de modifier le zonage du site d'un secteur Nb, où sont autorisés les terrains de sport et de loisirs avec des installations limitées à celles de plein air avec une extension mesurée du bâti existant (p.43 de la notice de présentation), vers un sous-secteur dit Nb2, créé pour autoriser les constructions et installations nouvelles à vocation de sports et de loisirs.

---

4 Zone importante pour la conservation des oiseaux, dans le cadre de la Directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE de 1979.



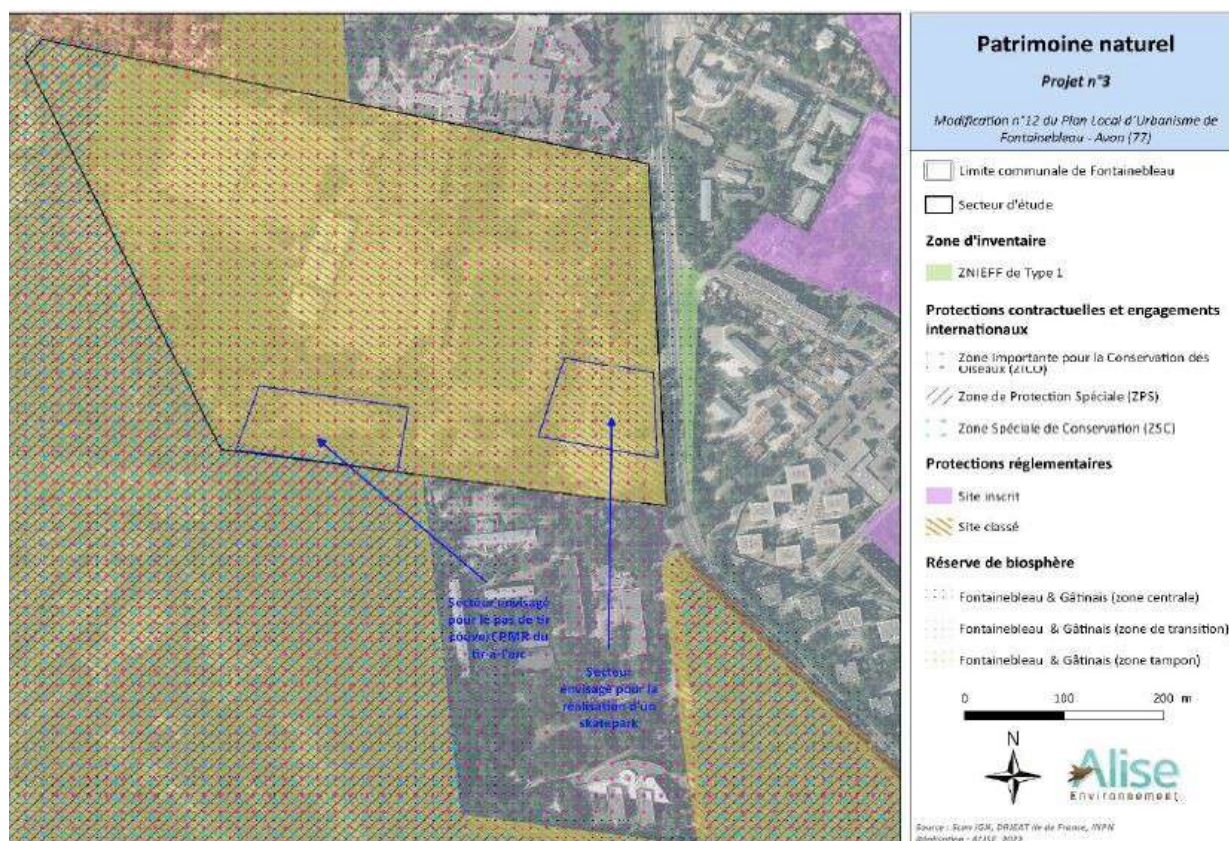


Figure 4: Zonage relatif au patrimoine naturel au niveau de la zone n°3. Source : évaluation environnementale, p. 23.

Il est expliqué que ce site est « bordé mais non couvert par les sites NATURA 2000 » mais est « couvert par une ZICO » et par la ZNIEFF de type 1 « Massif de Fontainebleau ». Il est également identifié d'après le SRCE comme réservoir de biodiversité. La ZNIEFF constituée par la forêt de Fontainebleau est ainsi décrite selon le dossier comme remarquable par sa biodiversité animale et végétale : « elle abrite une faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées » (p. 40) et est marqué par la présence de « nombreuses espèces d'oiseaux ». Le dossier analyse ainsi l'état initial du site au moyen de données bibliographiques (liste des habitats et espèces déterminants p. 40-41).

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.

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 désimpermeabilisation 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.

Concernant les autres sites de projet, le dossier indique que le site n°1 est localisé à proximité du « Massif de Fontainebleau » (ZICO, ZSC, ZPS, ZNIEFF) mais sans l'intercepter (à plus de 200 mètres selon la cartographie p. 14).

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'évaluer 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.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ;
- de réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.

#### ■ Paysage

Le dossier indique que le projet de modification n°12 du PLU par les dispositions spécifiques qu'il impose en créant un sous-secteur UDc3 au sein de la zone n°2 (retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et règles de végétalisation des abords (haies et plantation de 4 arbres de haute tige minimum)) permet une meilleure intégration paysagère. Or, un diagnostic plus étayé en termes de niveau de végétation (nombre d'arbres en fonction du type d'essence par exemple) permettrait d'imposer des règles plus adaptées à l'état du site. L'analyse paysagère de la zone de projet est très succincte, la végétation du site étant décrite comme de « faible qualité et peu diversifiée (résineux principalement) » (p. 17) sans que cette affirmation ne soit appuyée par des données précises. L'analyse est dépourvue de visuels malgré la présence d'une ZNIEFF constituée par un parc arboré, en limite est du site, et alors que le dossier affirme que « la nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel » (p. 17). De plus, le dossier évoque un « traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut » (p. 46) mais sans que ces caractéristiques ne se traduisent par des dispositions réglementaires ou des orientations spécifiques dans le projet de PLU, et sans que les incidences paysagères liées à la densification permise ne soient évaluées (augmentation des hauteurs par exemple).

Au sein du site n°3, le projet de modification de PLU permettra la réalisation de constructions et installations sportives nouvelles (closes et couvertes) qui ne seraient pas en extension, alors que le secteur est localisé en partie dans le périmètre de protection du monument historique partiellement classé de la « Maison Pierroret » et du monument historique partiellement inscrit de l'« Hôtel Pompadour » (p. 23). Il est par ailleurs indiqué que le secteur présente une sensibilité paysagère du fait de la proximité du site Natura 2000, de la ZICO et du site classé de la Forêt de Fontainebleau (p. 24). Pour autant, la description de l'état initial du site se résume à la présentation de deux photographies du site (p. 25), et ne fait pas état des deux monuments historiques susmentionnés. De plus, le dossier indique seulement qu'« une attention devra être portée à l'insertion paysagère du

projet » (p. 36) sans évaluer par exemple les risques de covisibilité engendrés et renvoie aux architectes des bâtiments de France (ABF) l'analyse des impacts et la définition de mesures liés au paysage.

**(6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de covisibilité avec le patrimoine historique notamment).**

### 3.2. Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques

Le projet de modification du PLU prévoit au sein de la zone n°1 le reclassement en zone UDC d'un secteur UFb (« zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignements et de formation, sanitaires et sociaux ») où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Or, ce secteur se situe à proximité de la RD 606, route départementale classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. La modification liée au projet de PLU, par le changement de zonage qu'elle implique, permet d'exposer de futures populations résidentes à des niveaux de bruit et de polluants atmosphériques potentiellement élevés, quand bien même le secteur est situé en dehors de la zone réglementaire d'affectation par le bruit (selon le dossier, situé à 20 mètres du fuseau de 100 mètres établi pour les routes de catégorie 3). Cette exposition nécessite d'être évaluée plus finement au regard des enjeux sanitaires.

Pour la zone n°3, le projet de PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs, notamment un skatepark. Si ces usages futurs sont moins sensibles, la présence de la RD 607, voie classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, témoigne d'une exposition importante en termes de bruit (la zone est située directement au sein du fuseau de 250 mètres d'affectation par le bruit). Le dossier évoque par ailleurs la présence de végétation aux abords du site permettant d'« atténuer largement le bruit de la route départementale » comme une mesure de réduction (p. 34), sans préciser les caractéristiques de la végétation, ni par conséquent démontrer son effet d'atténuation.

L'Autorité environnementale note que les enjeux en termes d'exposition aux polluants atmosphériques ne sont pas correctement analysés. La seule analyse concerne la zone n°2 et n'est menée que du point de vue de l'impact sur la qualité de l'air (« le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle » p. 32).

**(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.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°12 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.-gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.-gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 16 mars 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**

**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

## Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

justifier le projet de PLU en objectivant les besoins en termes d'équipements sportifs et universitaires et 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 ; .....2

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 forestier de Fontainebleau notamment) et réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées ; .....2

étayer l'analyse paysagère liée à la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire introduits par le projet de PLU, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver ; .2

approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination permis par le projet de PLU et définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction en conséquence.....2

(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....10

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter : - le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ; - la liste des indicateurs par des valeurs initiales, des valeurs cibles et par des indicateurs complémentaires permettant de mesurer les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur le paysage ; - l'état initial des sites de projet en termes de biodiversité, d'imperméabilisation et de paysage pour mesurer le niveau d'impact et proposer des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation, adaptées et suffisamment contraignantes au sein du projet de PLU. 10

(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.....11

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ; - présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment..... 11

(5) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ; - de réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodi-

versité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.....13

(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).....14

(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.....14

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Melun, le 30/06/2022

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MELUN**

43 rue du Général de Gaulle  
77000 Melun Cedex  
Téléphone : 01.60.56.66.30  
Télécopie : 01.60.56.66.10

E22000063 / 77

Greffes ouvert du lundi au vendredi de  
9 h 00 à 17 h 00

Monsieur le Président  
CA du Pays de Fontainebleau  
A l'attention de Madame CHERON  
44 rue du Château  
77300 FONTAINEBLEAU

Dossier n° : E22000063 / 77  
(à rappeler dans toutes correspondances)

**COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Objet** : la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontainebleau.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Christian HANNEZO, demeurant 18 rue de By, THOMERY (77810) (portable : 06 73 75 94 98) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.





**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

DECISION DU

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN**

29/06/2022

N° E22000063 /77

**LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**Décision de désignation d'un commissaire enquêteur**

Vu enregistrée le 17/06/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontainebleau.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Christian HANNEZO est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et à Monsieur Christian HANNEZO.

Fait à Melun, le 29/06/2022

Le premier vice-président,





Arrêté n° 2023-029

Prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°12  
du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de  
Fontainebleau

**Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé le 17 janvier 2013 ;

VU la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération de prescrire une modification du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau ;

VU la délibération n°2021-069 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 6 mai 2021, prescrivant une procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau, et fixant les objectifs de la procédure ;

VU la délibération n°2022-126 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 24 mai 2022, précisant les objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU la décision 2022-104 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 4 août 2021, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, comportant les informations sur la procédure ;

VU l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme qui soumet à concertation préalable les procédures de modification du PLU soumises à évaluation environnementale ;

VU l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n°2022-043 en date du 19 décembre 2022 précisant les modalités de la concertation ;

VU la délibération n°2023-077 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 30 mars 2023, tirant le bilan de la concertation du projet de modification ;

VU les avis reçus des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 132-7 à L. 132-13 du code de l'urbanisme ;

VU l'avis n°2023-020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 16 mars 2023, sur la procédure la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, annexé au dossier d'enquête ;

VU la décision n°E22000063/77 du 29 juin 2022 du premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Christian HANNEZO, en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique de la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

## ARRÊTE

### Article 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Cette procédure a pour objectifs notamment d'adapter le PLU afin de permettre :

- L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- La correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

### Article 2 : Autorité responsable du projet

La personne responsable de la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, auprès de laquelle les informations peuvent être obtenues, est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY dont le siège administratif est situé au 44 rue du Château à Fontainebleau (77300).

### Article 3 : Désignation du Commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique, M. Christian HANNEZO, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par une décision en date du 29 juin 2022.

### Article 4 : Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Fontainebleau, 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.

## **Article 5 : Dates et durée de l'enquête**

L'enquête publique portant sur la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon se déroulera **du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30**, soit une durée de 32 jours consécutifs.

## **Article 6 : Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Les pièces administratives annexes
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié

## **Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30), ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h).

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président de la communauté d'agglomération et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

## **Article 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Fontainebleau pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie de Fontainebleau - 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit du **mercredi**

**17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30** au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <https://www.fontainebleau.fr/> et sur le site <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête.

### **Article 9 : Permanences du commissaire-enquêteur**

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête publique, en Mairie de Fontainebleau, aux dates et horaires suivants :

- Le **mercredi 17 mai 2023, de 8h30 à 12h,**
- Le **mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30**
- Le **samedi 10 juin 2023 de 8h30 à 12h30**
- Le **samedi 17 juin 2023 de 8h30 à 12h30**

### **ARTICLE 10 : Publicité de l'enquête**

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'adresse [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et affiché dans les formes prévues par le code de l'environnement, au siège de la communauté d'agglomération et de la ville de Fontainebleau ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

### **Article 11 : Clôture du registre d'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (sous format papier et électronique) sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

### **Article 12 : Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le Président de la Communauté d'Agglomération et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLU modifié.

Il transmettra au président l'exemplaire des dossiers de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête sauf en cas de demande motivée de report de ce délai, prévu à l'article L.123-15 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun.

### **ARTICLE 13 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur**

Une copie du rapport et des conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Fontainebleau pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/>.

### **ARTICLE 14 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

### **ARTICLE 15 : Exécution du présent arrêté**

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- au commissaire enquêteur
- à Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun
- aux Maires d'Avon et Fontainebleau

Fait à Fontainebleau, le 21 avril 2023



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

Certifié exécutoire le **26 AVR. 2023**  
Publication le **26 AVR. 2023**

*(mise en ligne)*

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE  
en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230426-2023-029-AR  
Date de réception préfecture : 26/04/2023

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°12 du PLU de FONTAINEBLEAU**



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Arrêté n°2023-29 du 21 avril 2023, portant ouverture d'une enquête publique portant modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.**

Le commissaire enquêteur  
2 août 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Hannezo'.

Christian HANNEZO



## Sommaire du rapport

<b>1</b>	<b>PRESENTATION DE L'ENQUETE</b>	<b>3</b>
1.1.	CONTEXTE DE L'OPERATION	3
1.1.1	Présentation de la commune	3
1.1.2	Le château de l'histoire de France	9
1.1.3	Politique et administration	10
<b>2</b>	<b>OBJET DE L'ENQUÊTE</b>	<b>11</b>
2.1.	CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET	11
2.2	DEROULEMENT DECISIONNAIRE	11
2.3	PROCEDURES ANTERIEURES	12
2.4	OBJET DE LA MODIFICATION	12
2.5.	CHOIX DE LA PROCEDURE	12
2.6.	RAPPEL DE PROCEDURE	13
2.7.	EXPOSE DES MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION N°12	14
2.7.1	Préserver la diversité commerciale en centre-ville	14
2.7.2	Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaire	17
2.7.3	Ajuster les règles de stationnement en hypercentre	26
2.7.4	Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportifs sur le stade P. MAHUT	29
2.7.5	Présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon	33
2.7.6	Compatibilité avec les documents supra-communaux	34
2.8.	L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE	37
2.8.1	Milieus naturels	37
2.8.2	Paysages	37
2.8.3	Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques	38
2.8.4	Etat initial projet résidence rue Dr MATRY	39
2.8.5	Etat initial résidence universitaire de la rue du Rocher d'Avon	41
2.8.6	Etat initial de la zone stade P MAHUT	45
2.9.	AVIS DE LA MRAe après examen au cas par cas	50
2.10.	AVIS DE LA MRAe sur l'enquête environnementale	50
2.10.1	Liste des recommandations	50
<b>3.</b>	<b>CADRE REGLEMENTAIRE</b>	<b>52</b>
3.1.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION	52
3.1.1.	La procédure de modification droit commun	52
<b>4.</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>54</b>
4.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	54
4.2.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	54
4.2.1	Déroulement décisionnaire	54
4.3.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	55
4.3.1	Pièces administratives	55
4.3.2	Composition du dossier	56
4.4	BILAN COMPTABLE DES DEPOSITIONS	57
4.5	SYNTHESES GENERALE DE L'ENQUETE	58
4.5.1	Tableau d'analyse des observations déposées sur les registres papier et numérique	59
4.6	ARGUMENTS CONTRE LE PROJET DE LA RESIDENCE DE LA RUE DU ROCHER D'AVON	63
4.6.1	Projet considéré comme inadéquat et excentré	63
4.6.2	Inaptitude du terrain à accueillir un projet si volumineux	63
4.6.3	Absence de mesures efficaces architecturales	63
4.6.4	Suspicion de conflit d'intérêt	64
4.7	CHOIX DE LA LOCALISATION	65
4.8	IMPACT ENVIRONNEMENTAL	65
4.8.1	Artificialisation des sols	65
4.8.2	La perte d'espaces verts	65
4.8.3	La dégradation du cadre de vie	65
4.9	CONSTRUCTRCTION DU PROJET DE LA MODIFICATION N°12 DU PLU	66
4.9.1	Absence de vision d'ensemble du projet	66
4.9.2	Justification du nombre de logements étudiants neufs	66
4.9.3	Incohérence du projet	66
4.9.4	Le projet de résidence rue du Dr MATRY	67
4.10	CONSULTATION DES Personnes Publique Associées (PPA)	67
4.11	QUESTIONNEMENT ET REPONSES DU MAITRE D'ŒUVRE	68
4.11.1	Sur le projet de la rue du Rocher d'Avon	68
4.11.2	Sur le thème de l'impact environnemental	70
4.11.3	Sur le thème de la modification n°13	73
4.11.4	Sur les autres thèmes de la modification n°12 du PLUi	77

## 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

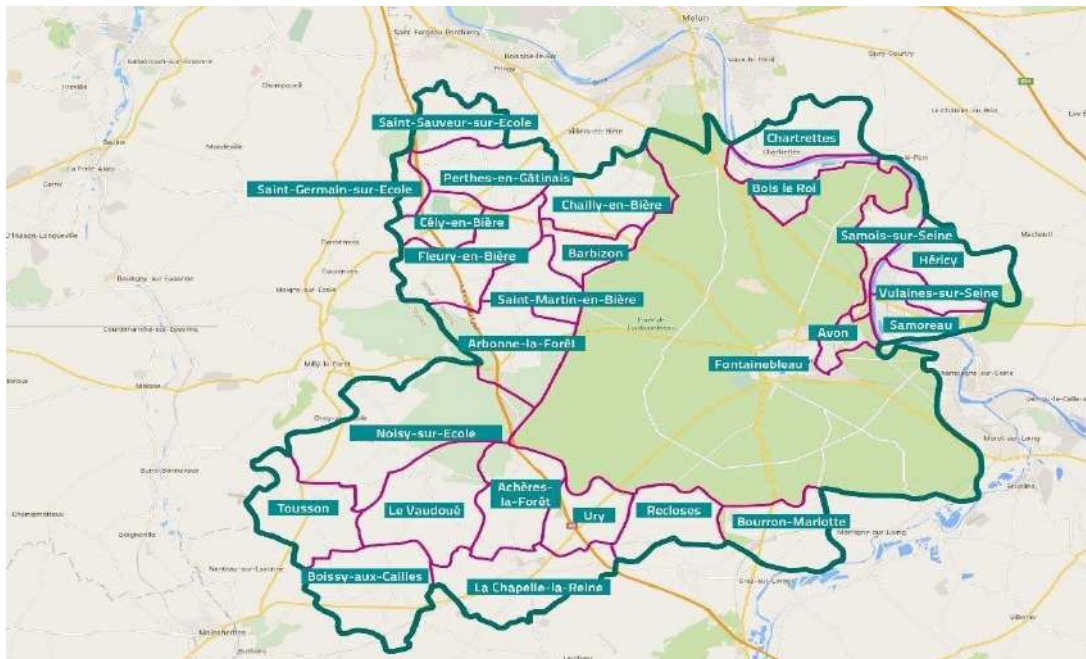
Le présent rapport d'enquête concerne le projet de modification n° 12 de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon en Seine-et-Marne (77) porté par la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, uniquement pour la commune de Fontainebleau.

### 1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

#### 1.1.1 Présentation de la Commune

Située dans le département de Seine-et-Marne (77) à 57 km au sud-est de Paris, la commune de Fontainebleau s'étend sur 17 205 ha, ce qui en fait la plus vaste commune de la région d'Ile-de-France. En 2020, elle comptait 15 903 habitants, soit une augmentation de 1,4 % par rapport à 2014 (Insee). La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui regroupe 26 communes et 69 015 habitants.

Fontainebleau est presque entièrement recouverte d'espaces forestiers, avec la présence de la forêt de Fontainebleau, dont la surface totale est de 25 000 hectares, qui s'étend également sur quelques communes limitrophes. La ville (hors forêt et domaine du château) s'étend sur 232 hectares. Elle est traversée par plusieurs routes départementales (RD) : la RD 607, la RD 409, la RD 417, la RD 606 et la RD 152, ainsi que par le ru de la Mare aux Evées, affluent de la Seine.



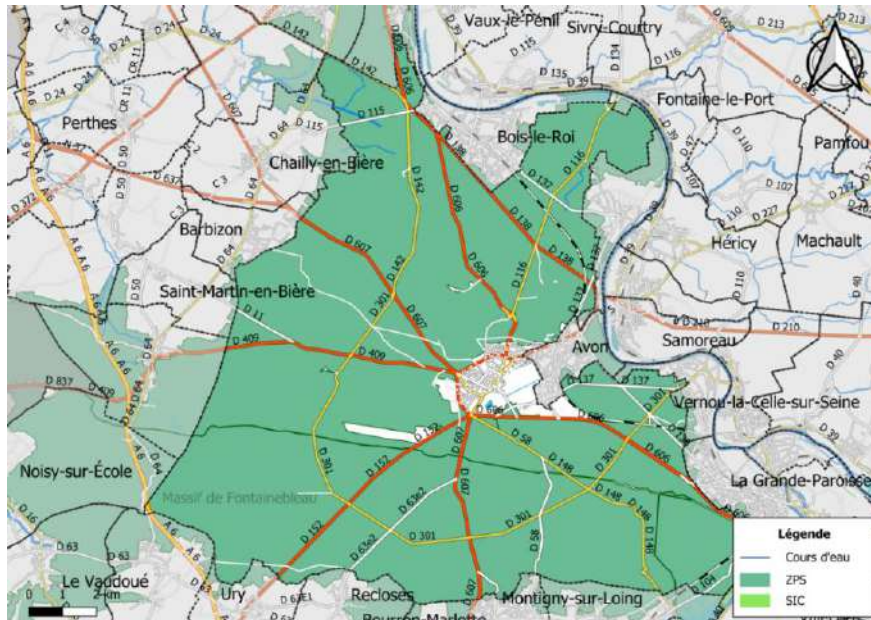
Fontainebleau et la communauté d'agglomération

Le territoire comprend la réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais », espace protégé de la commune d'une superficie totale de 150 544 ha, composé à l'ouest d'un espace à dominante agricole, de la forêt de Fontainebleau en son centre et du Val de Seine à l'est. Il comprend également un site Natura 2000, le « Massif de Fontainebleau » qui est également une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. Fontainebleau est connu dans le monde entier pour son château

#### Réseau « NARURA 2000 »

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen de sites naturels d'intérêt écologique élaboré à partir des Directives « Habitats » et « Oiseaux ». Ce réseau est constitué de Zones spéciales de conservation (ZSC) et de Zones de protection spéciale (ZPS). Dans les zones de ce réseau, les États Membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés, par le biais de mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

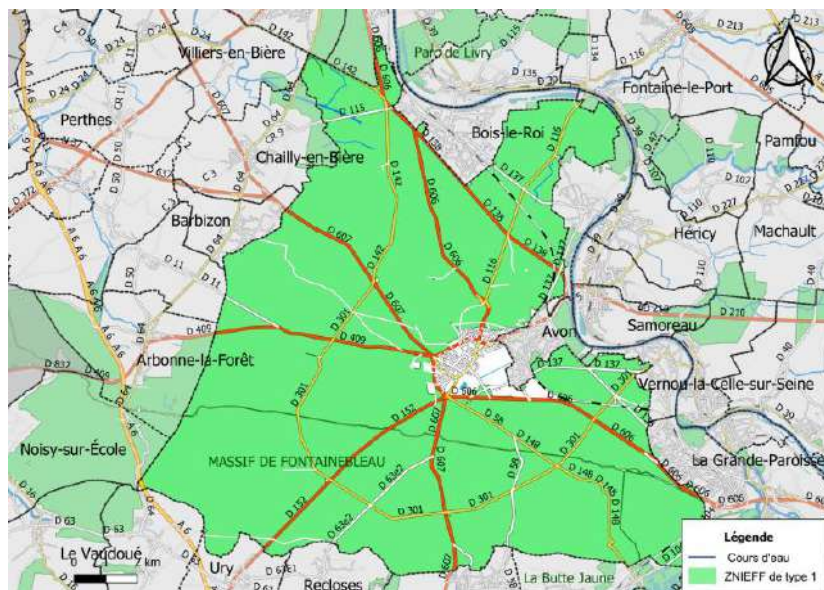
Un site Natura 2000 a été défini sur la commune, tant au titre de la « directive Habitats » que de la « directive Oiseaux » : le « Massif de Fontainebleau ». Cet espace constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées



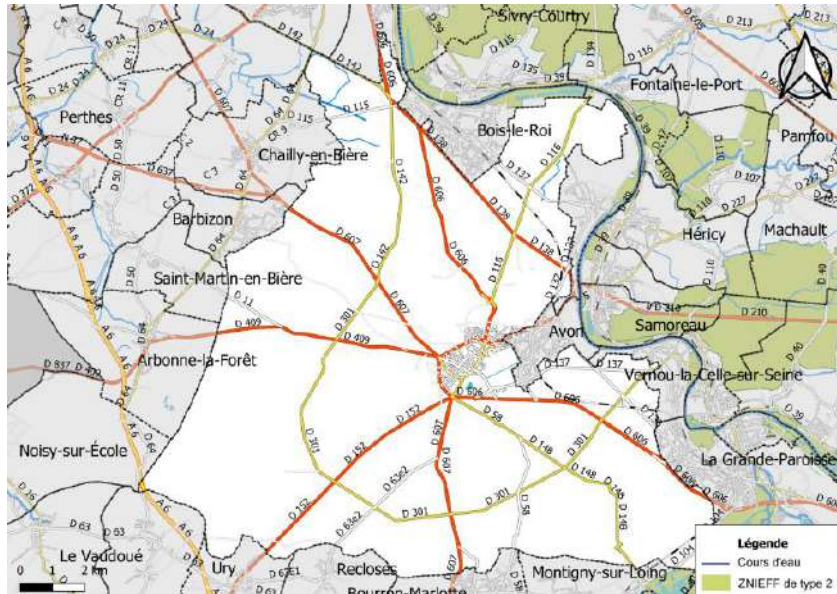
### Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNEIFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Le territoire communal de Fontainebleau comprend une ZNEIFF de type 1, le « Massif de Fontainebleau » (20 711,14 ha), couvrant 18 communes dont 17 en Seine-et-Marne et 1 dans l'Essonne, et une ZNEIFF de type 2, la « vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » (1 062,65 ha), couvrant 15 communes du département.



### Carte des ZNIEFF de type 1 de la commune



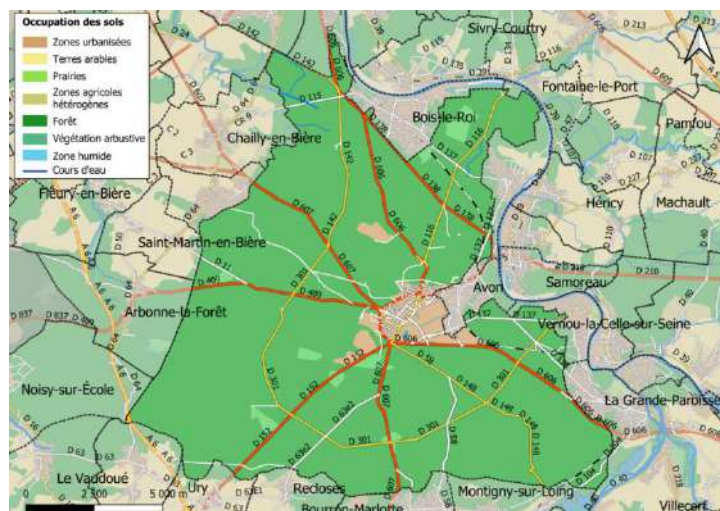
Carte des ZNIEFF de type 2 de la commune

### Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (95,79 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (96,08 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- Forêts (94,07 %),
- Zones urbanisées (1,92 %),
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacées (1,72 %),
- Espaces verts artificialisés non agricoles (1,72 %),
- Zones industrielles commercialisées et réseaux de communication (0,55 %), zones agricoles hétérogènes (< 0,5 %),
- Terres arables (< 0,5 %)<sup>54</sup>.

Parallèlement, L'Institut Paris Région, agence d'urbanisme de la région Île-de-France, a mis en place un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, dénommé le MOS (Mode d'occupation du sol), actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982. Réalisé à partir de photos aériennes, le Mos distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification pouvant aller jusqu'à 81 postes, différente de celle de Corine Land Cover. L'Institut met également à disposition des outils permettant de visualiser par photo aérienne l'évolution de l'occupation des sols de la commune entre 1949 et 2018.



*Carte des infrastructures et de l'occupation des sols en 2018 (CLC) de la commune.*

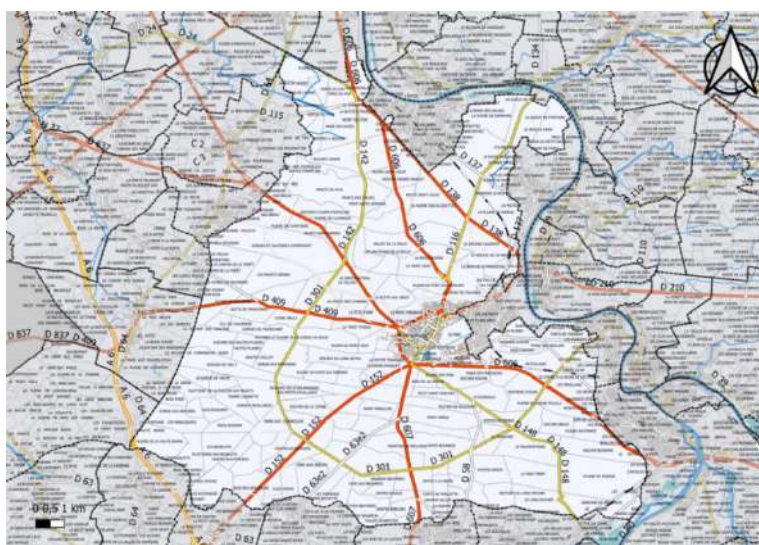


Carte orthophotogrammétrique de la commune.

**Habitat et logement**

En 2019, le nombre total de logements dans la commune était de 9 352, alors qu'il était de 8 924 en 2014 et de 9 132 en 2009. Parmi ces logements, 84,1 % étaient des résidences principales, 4,2 % des résidences secondaires et 11,7 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 24,9 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 74,9 % les appartements.

Le tableau ci-dessous présente la typologie des logements à Fontainebleau en 2019 en comparaison avec celle de Seine-et-Marne et de la France entière. Une caractéristique marquante du parc de logements est ainsi une proportion de résidences secondaires et logements occasionnels (4,2 %) supérieure à celle du département (3 %) et à celle de la France entière (9,7 %). Concernant le statut d'occupation de ces logements, 40,1 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement (40,3 % en 2014), contre 61,8 % pour la Seine-et-Marne et 57,5 pour la France entière.



Carte du cadastre de la commune de Fontainebleau

**Logement à Fontainebleau en 2019**

Typologie	Fontainebleau	Seine et Marne	France entière
Résidences principales (en %)	84.1	90.2	82.1
Résidences secondaires (en %)	4.2	3	9.7
Logements vacants (en %)	11.7	6.8	8.2

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

### Voies de communication et transports

La ligne de chemin de fer de Paris à Marseille traverse l'extrémité est du territoire de la commune, du nord au sud-est. Deux anciennes routes nationales historiques traversent le territoire de Fontainebleau et s'y croisent au centre de la commune (au rond-point de l'Obélisque) :

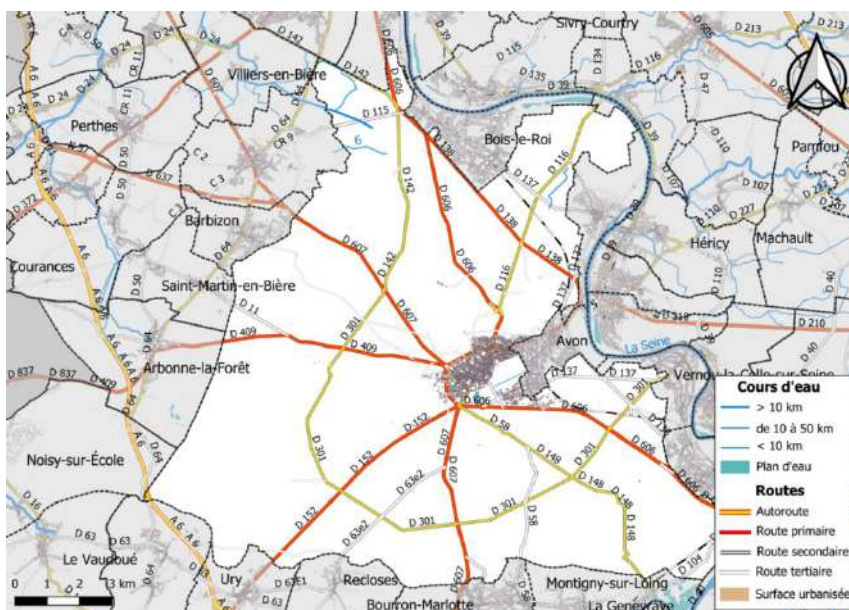
La route nationale 6 (actuelle D 606), en provenance de La Rochette, au nord, et en direction de Moret-Loing-et-Orvanne, au sud-est ;

La route nationale 7 (actuelle D 607), en provenance de Barbizon, au nord-ouest, et en direction de Bourron-Marlotte, au sud.

De nombreuses routes départementales relient Fontainebleau aux communes du département, dont, parmi les plus importantes :

- La D 116, en direction de Le Chatelet-en-Brie ;
- La D 138, en direction de Samois-sur-Seine ;
- La D 142, en direction de Pringy ;
- La D 148, en direction de Moret-Loing-Orvanne ;
- La D 152, en direction de Buthiers ;
- La D 210, en direction de Montigny-Lencoup ;
- La D 301, en direction de Champagne-sur-Seine ;
- La D 409, en direction de Arbonne-la-Forêt.

Les rues de Fontainebleau sont larges et bien percées. La principale artère, dénommée rue Grande s'étire sur 2 600 m de long. L'artère transversale, qui passe devant l'église et la mairie, s'étend sur 1 200 m.



Carte des réseaux hydrographique et routier de Fontainebleau

### Transports

De 1896 à 1953, Fontainebleau et son agglomération ont été desservies par le tramway de Fontainebleau. En ce qui concerne le transport ferroviaire, la ville est rattachée à la gare de Fontainebleau - Avon, située dans la commune voisine d'Avon et opérationnelle depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle : elle est desservie par les trains de la ligne R du Transilien effectuant les liaisons de Paris à Montereau et de Paris à Montargis. Malgré cette exclave informelle, la commune renferme tout de même deux arrêts ferroviaires du fait de son étendue à la forêt : la halte de Fontainebleau-Forêt et la gare de Thomery, situés respectivement au nord et au sud.

Fontainebleau est desservie par plusieurs lignes de bus du réseau Transdev Île-de-France :

- Sept lignes du réseau de bus Transdev Vulaines :
  - La ligne n° 1, qui relie Avon à Fontainebleau
  - La ligne n° 3, qui relie Fontainebleau à Avon
  - La ligne n° 4, qui relie Avon à Fontainebleau
  - La ligne n° 8, qui relie Fontainebleau à Avon
  - la ligne n° 43, qui relie Sivry-Courtry à Fontainebleau
  - La ligne n° 45, qui relie Chartrettes à Fontainebleau
  - La ligne n° 112, qui relie à Héricy à Fontainebleau
- Trois lignes du réseau de bus Transdev Saint-Fargeau-Ponthierry :
  - La ligne n° 20, qui relie Soisy-sur-École à Avon
  - La ligne n° 21, qui relie Avon à Villiers-en-Bière
  - La ligne n° 23, qui relie Avon à Saint-Fargeau-Ponthierry
- Quatre lignes du réseau de bus Transdev Nemours :
  - La ligne n° 7A, qui relie Saint-Pierre-lès-Nemours à Fontainebleau
  - La ligne n° 7B, qui relie Nemours à Avon
  - La ligne n° 34, qui relie Château-Landon à Melun
  - La ligne n° 202, qui relie Villemer à Moret Loing et Orvanne
- Deux lignes du réseau de bus Transdev Interval :
  - La ligne n° 208, qui relie Montereau-Fault-Yonne à Fontainebleau
  - La ligne n° 210, qui relie Vernou-la-Celle-sur-Seine à Avon

### **1.1.2 Le château de l'histoire de France**

Déployé sur un domaine de 130 hectares constitué de parc et jardins, le château de Fontainebleau est un palais aux multiples cours et bâtiments dans lesquels se distribuent plus de 1500 pièces. La richesse de ses collections et de son architecture en fait un lieu incontournable, offrant un panorama exceptionnel de l'histoire de France et de l'histoire de l'art. Si les origines médiévales du château sont toujours visibles grâce à l'ancien donjon, qui domine encore la cour Ovale, c'est François Ier, séduit par le site et sa forêt giboyeuse, qui commande des transformations spectaculaires, accroissant considérablement le château. Ses successeurs poursuivront son œuvre, remaniant et embellissant les décors. Ainsi Fontainebleau n'est pas le château d'un souverain mais celui de chacun d'entre eux, une "maison de famille" dans laquelle la cour s'établit à la saison des chasses.





### 1.1.3 Politique et administration

La commune est une sous-préfecture depuis 1879 et un chef-lieu de canton de l'arrondissement de Melun.

#### Rattachements administratifs et électoraux

Fontainebleau est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Fontainebleau, une agglomération intra-départementale regroupant 5 communes et 36 406 habitants en 2017, dont elle est ville-centre.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire regroupe 1 929 communes.

#### Intercommunalité

Fontainebleau était le siège de la communauté de communes du pays de Fontainebleau, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé fin 2000 et auquel la commune avait transféré un certain nombre de ses compétences, dans les conditions déterminées par le code général des collectivités territoriales.

Dans le cadre des dispositions de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, qui prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre doivent avoir un minimum de 15 000 habitants, cette intercommunalité a fusionné avec sa voisine pour former, le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CPAF) dont la commune est désormais le siège.

#### Démographie

Les habitants sont appelés les Bellifontains (par étymologie incorrecte, c'est-à-dire étymologie populaire), bien que le gentilé historique des habitants de Fontainebleau soit Fontainebleaudiens.

Population : de 15 000 habitants (2016), 34 000 pour l'agglomération qui comprend principalement Avon, ville « jumelle » où se trouve en particulier la gare. La population de Fontainebleau est stable depuis la fin de xix<sup>e</sup> siècle même si celle de l'agglomération, et notamment d'Avon, a considérablement augmenté

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans<sup>107, Note 13</sup>.

En 2020, la commune comptait 15 903 habitants, en augmentation de 8,65 % par rapport à 2014 (Seine-et-Marne : +3,69 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

## 2 OBJET DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Contexte et présentation du projet

La commune souhaite adapter ce document d'urbanisme afin de préserver « la diversité commerciale du centre-ville », de permettre la réalisation de résidences étudiantes pour conforter le pôle universitaire du territoire, « d'assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre » et de « permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut ».

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le PLU de Fontainebleau est commun avec Avon, la modification n°12 ne concerne que Fontainebleau.

D'après le dossier transmis, la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon, prescrite le 24 mai 2022, vise ainsi à :

- **Interdire** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- **Changer** le zonage de deux secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
- **Reclasser** en zone UDc le secteur situé à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur ;
- **Reclasser** en zone UDC3 le secteur situé rue du Rocher / rue des Archives actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur ;
- **Revoir** les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/rénovation et les nouvelles constructions ;
- **Créer** un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut.

Les principales évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification sont décrites et justifiées dans la « notice de présentation » (pages 12 à 39). Elles concernent trois secteurs de projet dénommés ainsi dans le dossier :

- Zone n°1 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse
- Zone n°2 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives
- Zone n°3 : Stade Pierre Mahut

Le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n° MRAe DKIF-2022-104 du 4 août 2022. Cette décision a été motivée notamment par la nécessité d'analyser les effets du projet de PLU modifié sur les paysages et les milieux naturels, qui ont des fonctionnalités écologiques susceptibles d'être dégradées par les constructions permises par le projet de PLU, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire et compenser » adaptée.

### 2.2 Déroulement décisionnaire

- Le 3 juin 2022 le conseil communautaire adopte dans sa délibération la modification n°12 du PLU tel que décrit au 3.2.
- Un dossier de demande d'examen « au cas par cas » est transmis à l'Autorité Régionale environnementale (Mrae) en juin 2022.
- Sans attendre la réponse de la Mrae, la CPAF établit l'arrêté n°2022-025, du 22 07 2022 qui prescrit l'enquête publique du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau qui prévoyait de se dérouler de septembre à octobre 2022.
- Cet arrêté est annulé pour cause de la décision de la Mission Régionale Environnementale en date du 04 août 2022 (n° DKIF 2022-104) de soumettre le projet à une enquête environnementale.
- Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.
- Par l'arrêté n° 2022-043 du 19 12 2022, le président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a défini les modalités du déroulement de la période de concertation du 20 décembre 2022 au 27 01 2023.
- Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du conseil communautaire du 31 mars 2023 « synthèse du bilan de la concertation tiré par le conseil communautaire du 31 mars 2023.
- Un nouvel arrêté d'enquête N°2023-029 du 21 avril 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

### **2.3 Procédures antérieures**

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/10/2010

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°3, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°4, approuvée le 11/12/2014
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015
- Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015
- Modification n°6, approuvée le 15/09/2016
- Modification n°7, approuvée le 15/09/2016
- Modification simplifiée n°8, approuvée le 14/12/2017
- Modification n°9, approuvée le 04/04/2019
- Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020
- Modification n°10, approuvée le 10/09/2020
- Modification n°11 (procédure en cours)
- Révision allégée n°3 (procédure en cours)

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

La présente procédure constitue la 12<sup>ème</sup> modification du document.

### **2.4 Objet de la modification**

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Fontainebleau.

D'abord,

- Il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.
- Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.
- La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.
- Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.

### **2.5 Choix de la procédure**

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Il est noté dans la notice explicative du dossier d'enquête que :

Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document et notamment : Les dispositions de l'orientation n°2 "Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements.

Les dispositions de l'orientation n°3, "Fontainebleau-Avon, un pôle économique" qui portent des objectifs de développement du domaine universitaire qui "contribue à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc....)". Les moyens soulevés pour répondre à cet objectif sont notamment " En développant le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement". Cette orientation affirme également la volonté de "Maintenir et développer les activités commerciales" et en particulier, le document pointe le renforcement du centre-ville de Fontainebleau.

- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les évolutions prévues pour permettre notamment la réalisation des résidences étudiantes entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La présente procédure est donc celle de la modification « dite de droit commun » et sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

## **2.6 Rappel de la procédure**

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 mai 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104- 33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."*

*Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.*

*Conformément à l'article L153-40, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées.*

*A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à enquête publique.*

*Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.*

*A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil communautaire.*

*Selon les dispositions des articles L153-24 du Code de l'urbanisme, les communes de Fontainebleau-Avon n'étant pas couvertes par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et dans un délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.*

## **2.7 Exposé des motifs et contenu de la modification**

### **2.7.1 Préserver la diversité commerciale en centre-ville**

*Les communes de Fontainebleau et Avon se sont engagées depuis octobre 2018, avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, dans le programme Action Cœur de Ville, programme national en direction des villes moyennes, visant à favoriser les conditions de leur dynamisme afin de leur permettre de tenir une place de locomotive auprès des territoires de leur aire urbaine. Parmi les objectifs et projets de l'agglomération et des villes, on relève notamment l'axe 2 :*

*« Favoriser un développement économique et commercial équilibré »*

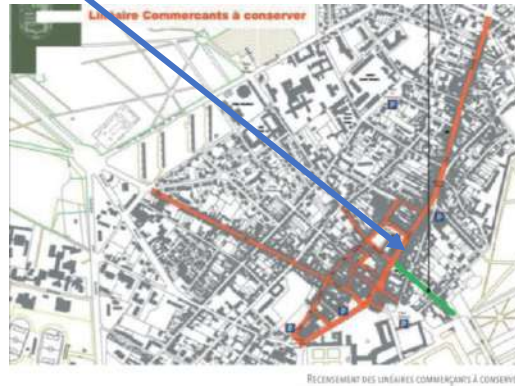
*Pour assurer la réussite de ce plan, les collectivités se sont investies dans plusieurs diagnostics et études stratégiques et dans la définition d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires).*

*Dans le cadre de cet axe 2, la commune de Fontainebleau a notamment souhaité effectuer un recensement de ses linéaires commerciaux afin de mieux appréhender les secteurs d'enjeux. En effet, le centre-ville de Fontainebleau est fort d'une activité commerciale dynamique et qualitative que la commune souhaite impérativement conserver car elle répond à la fois aux besoins des Bellifontains, à ceux des communes voisines mais joue également un rôle important dans l'attractivité touristique du territoire.*

*C'est pourquoi, la commune a souhaité traduire réglementairement par le biais du Plan Local d'Urbanisme, cet objectif de préservation de la diversité et du dynamisme commercial de son cœur de ville, comme le permettent les dispositions de l'article L151-16 :*

- Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. [...] "*

Elle choisit donc d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux des voies recensées dans le cadre de l'ORT attachée au programme Action Cœur de Ville (carte ci-contre).  
A noter que la rue Paul Seramy, qui n'avait pas été recensée initialement, a été ajoutée aux linéaires préservés par le PLU car elle recense également plusieurs rez-de-chaussée commerciaux et participe au lien avec la place d'Armes et le château.



### Evolution du zonage (évolutions portées au PLU)

Les secteurs concernés par la nouvelle règle sont repérés par un figuré de linéaire composé d'un filet orange :



Zonage AVANT la modification n°12



Zonage APRES la modification n°12

Linéaire commercial protégé



### Evolution du règlement

Les **articles 1** des zones UA, UB et UC sont concernés par la présente modification. Les éléments ajoutés sont inscrits en rouge dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont barrés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :

- o Industrie
- o Exploitation agricole ou forestière
- o Fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale implantée sur le territoire des communes de Fontainebleau et Avon.

- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- Les carrières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions et utilisations du sol sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

#### ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- Les carrières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan soit par une trame de ronds verts soit par une trame de petits triangles verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.  
Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

## **2.7.2 Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaires**

### **Objet et justification**

La commune de Fontainebleau poursuit le développement de son statut de pôle universitaire et continue pour cela de renforcer son offre de logements en faveur des étudiants.

Cet objectif s'inscrit pleinement dans les ambitions affichées dans le PADD et notamment dans l'orientation n°3, "Fontainebleau-Avon, un pôle économique" où il est inscrit que le développement du domaine universitaire doit permettre de contribuer "[...] à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc...)" et que pour cela il s'agira de développer "[...] le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement".

Fontainebleau compte déjà plusieurs établissements universitaires et le territoire va accueillir dès la rentrée universitaire 2022, un campus sur la caserne Damesme. Un second campus est en gestation sur le terrain des héronnières. La Ville ambitionne l'accueil de plus de 5 000 étudiants d'ici à 2025 et souhaite donc assurer les conditions favorables à leur accueil et cela passe notamment par une offre de logements adaptées et suffisante.

La modification du PLU doit donc permettre de répondre à cet objectif et d'assurer la réalisation de deux nouvelles résidences :

- La première se situera à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse :

Située sur un terrain d'environ 2 000m<sup>2</sup> juste en face du futur campus Damesme, cette résidence doit permettre l'accueil de 150 logements étudiants sur une parcelle détachée de l'hôpital suite à la réorganisation complète de cet équipement sur un site unique libérant ainsi du foncier.

Le projet intègre un vaste jardin partagé ainsi que des espaces mutualisés : espaces de coworking, cafétéria, salon détente, espace gaming, laverie, salle de fitness, épicerie...

Le nouveau bâtiment prévu en R+5+attique saura s'intégrer dans l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement mais bénéficiant d'espaces verts en cœur d'îlots.

Actuellement, la parcelle est classée en zone UF, zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sport et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux. Un changement de zonage est donc nécessaire pour permettre la réalisation de logements étudiants.





ZOOM SUR LE TERRAIN DU PROJET DE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE



VUE DU TERRAIN ACTUEL ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE

La seconde résidence s'implantera rue du rocher/rue des archives, en limite avec la commune d'Avon : Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.

Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget. Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

*Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.*

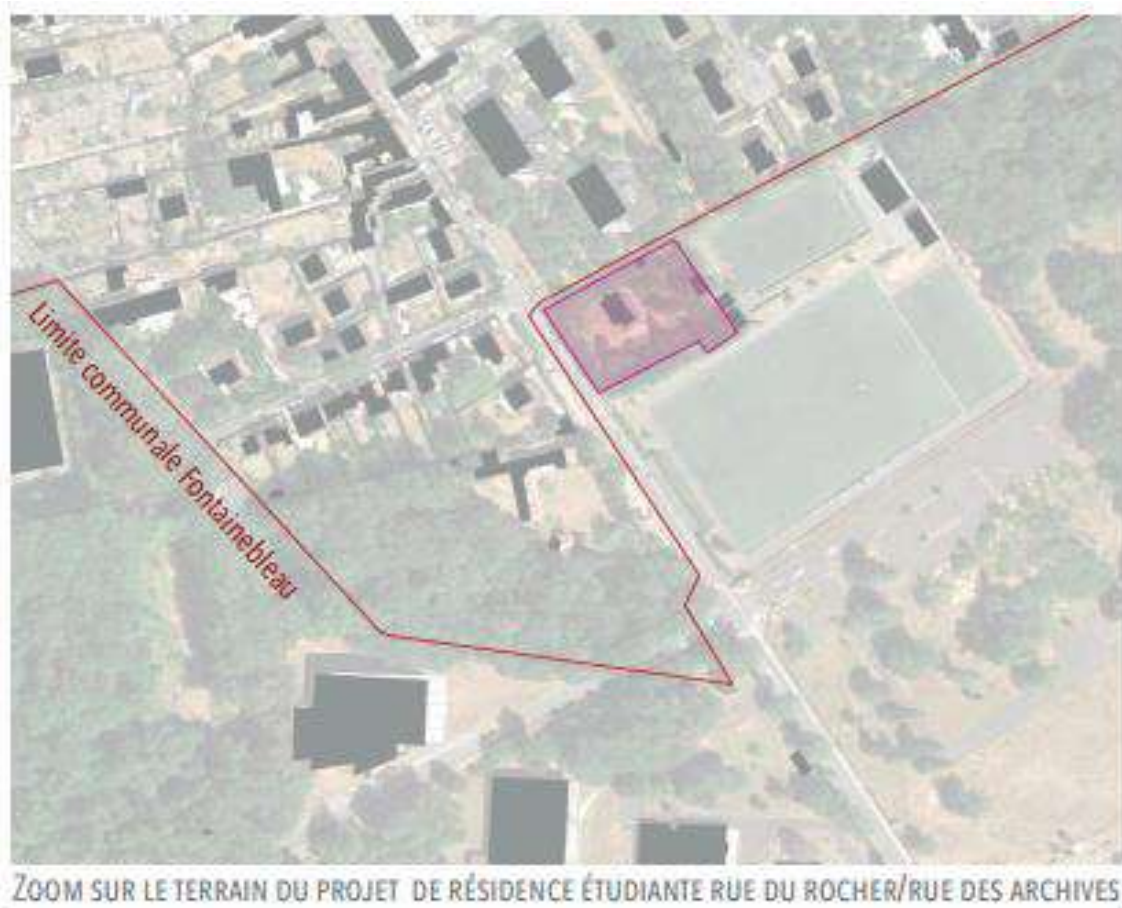
*L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.*

*La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel.*

*On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé.*

*Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.*

*Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative*





VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LA RUE DU ROCHER VERS LE SUD VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LA RUE DU ROCHER VERS LE NORD

Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.

Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDC, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDC a cependant dû être adapté pour ces projets. Dans le cas des rues Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée. Pour la rue du rocher, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur UDC3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...)

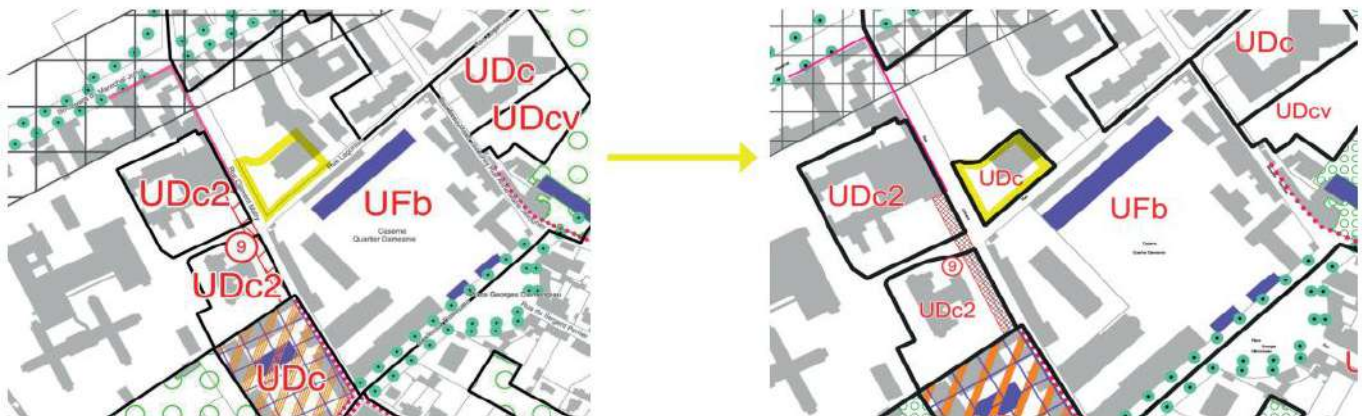
### Evolution du zonage (évolutions portées au PLU)

#### a) Angle de rue du Docteur Clément Matry / rue Lagorsse

Le site anciennement UFb devient UDC

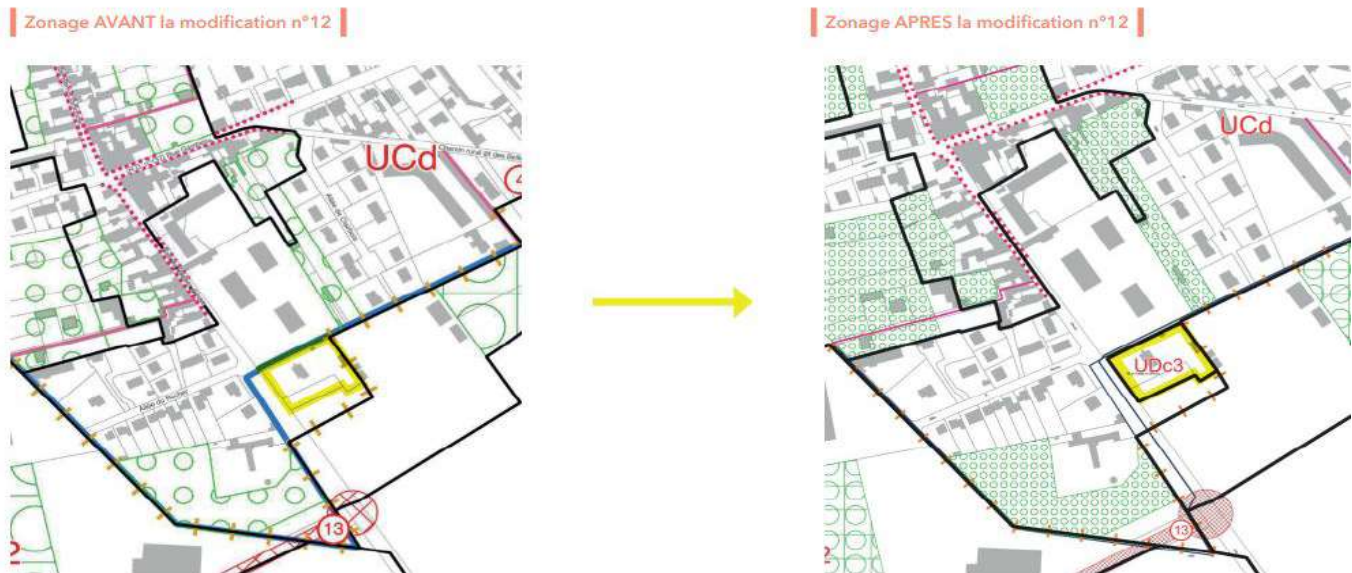
Zonage AVANT la modification n°12

Zonage APRES la modification n°12



#### b) Rue du Rocher / rue des archives

Le site anciennement UCd devient UDC3



### **Evolution du règlement (résidences universitaires)**

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont **barrés**.  
Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UD restent inchangés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### **ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **RÈGLES PRINCIPALES**

*En secteur UDa et UDb*

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.*

*En secteur UDC*

*Sauf disposition contraire prévue par une orientation d'aménagement et de programmation ou un secteur de plan de masse tel que défini au chapitre des « dispositions particulières », l'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à celui-ci.*

*Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade.*

*En secteur UDC2*

*L'implantation des constructions s'inscrira au sein des marges constructibles identifiées sur le plan et respectera la règle d'alignement en prévoyant lorsque possible, les retraits imposés sur voirie. Au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets enterrés pourront être implantés. En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.*

*Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail*

*En secteur UDC 3*

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement*

*En secteur UDz*

*Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 5 m.*

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

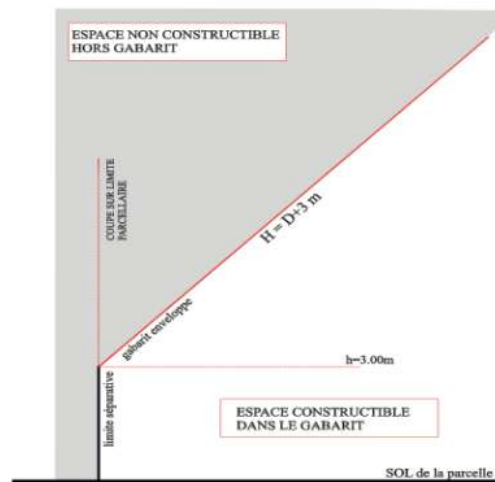
### ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### RÈGLES PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à:

**$D > h - 3m$**  (ou  $H < D + 3$ )

On appelle  $D$ , la distance entre la construction et la limite séparative, On appelle  $H$ , la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit



#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

##### En secteur UDa et UDb

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

##### En secteur UDC

###### Hors secteur de plan de masse spécifique

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 6,00 mètres à l'égout et 11,00 mètres au faîtage ou à l'égout d'un niveau en attique.

Les garde-corps peuvent être admis en dehors du gabarit enveloppe défini à l'article 7.1.

###### Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX » :

Les constructions, si elles ne comportent aucune baie ou des seuls jours de souffrance, pourront s'implanter au sein des marges constructibles identifiées au plan, dans le respect des hauteurs maximales précisées (la règle de gabarit ne s'applique pas).

Cependant, si la construction est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ou si le linteau de la baie se situe à plus de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher ou si le linteau de la baie se situe à moins de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- Soit dans le cas d'une « limite séparative à distance de baies minorée » identifiée au plan, les constructions devront en cas de la présence de baies orientées sur ladite limite, observer une marge de recul minimale de 3 mètres et ce, quelles que soient la hauteur de la construction, la taille et l'implantation des baies.

Nota : cet assouplissement de distance s'accompagne d'une marge de recul des constructions sur l'unité foncière limitrophe au droit de ladite limite séparative (cf. plan de zonage).

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m.

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En secteur UDc3

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 m minimum des limites séparatives

En secteur UDz

Les dispositions portées au plan de masse s'appliquent ; à défaut les règles si dessus s'appliquent.

## ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

En UDz2, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 1. Règles principales

En secteur UDa et UDb,

- La hauteur maximale est limitée à 15 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00 m. Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 15,00m.

En secteur UDC,

Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières »,

- La hauteur maximale est limitée à 18,00 mètres, **au faîtage ou à l'attique**,
- La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.
- Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 16,00 m.

Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).

#### En secteur UDz1

- La hauteur maximale est limitée,
- La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres au faîtage des toitures ou à de l'acrotère de terrasse

#### En secteur UDz2 :

- La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi la hauteur maximum autorisée sera de :
  - o Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle
  - o Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse
  - o Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles

Les différents secteurs d'application de la règle de hauteur au sein du secteur UDz2 sont représentés graphiquement sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.

#### 2. Dispositions particulières :

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures, garde-corps ajourés), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée. Ces dernières devront être intégrées à l'architecture du bâtiment de manière à être le moins visible possible du domaine public.

**Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX », les constructions devront respecter les règles de gabarit maximum déterminées au plan de masse.**

Les hauteurs maximales prescrites s'articulent en trois niveaux de référence :

• **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.

• **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au-dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.

### ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### C - Les clôtures

##### 4. Les clôtures sur les espaces publics

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont définies comme suit, La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- o Soit par une haie vive,
- o Soit par une grille ou un grillage à mailles verticales,
- o Soit sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

Lorsqu'une clôture n'est pas nécessaire, les limites entre le Domaine Public et l'unité foncière doivent être rendus lisibles, soit par une haie basse, soit par un changement d'aspect du sol, ou en cas de continuité d'aspect du sol, par une bande dallée ou pavée indicative.

Les portails :

*Un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité.*

*La largeur des portails est limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.*

*Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.*

*Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en P.V.C., en aluminium ou en acier galvanisé apparents.*

*Les clôtures en limites séparatives,*

*La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.*

*La clôture est constituée*

- *Soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,*
- *Soit de maçonneries enduites,*
- *Soit, par un grillage doublé d'une haie*

*En secteur UDC3, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local.*

*Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents*

*Sont interdits les murs constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium naturel.*

*Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 4,50 m :*

- *Pour des motifs de sécurité,*
- *Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,*
- *Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,*
- *Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),*
- *Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.*

**ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

*L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.*

*Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).*

*En secteur **UDa, UDb et UDz**, 40% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.*

*En secteur **UDc**, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.*

*Ce pourcentage s'applique après :*

- *Déduction des bâtiments et/ou des constructions,*
- *Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.*

*En dehors d'un secteur de plan de masse,*

- *au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.*
- *les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.*

*En secteur UDC3, dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.*

*Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX »*



*Aucun ratio minimal d'espace vert planté n'est imposé en dehors de ou des espaces libres végétalisés repéré(s) graphiquement. Ce(s) dernier(s) ne peut (peuvent) comporter aucune construction ni stationnement de surface. Seuls peuvent y être autorisés des aménagements de sol pour la circulation piétonne, la mise en place de points d'apports volontaires de déchets enterrés, de mobilier, de stations de compostage.*

*Le stationnement souterrain est autorisé sous cet espace vert dans la limite d'emprise du ratio de pleine terre devant être conservé.*

*Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.*

*Des haies denses, à feuillage persistant, doivent être aménagées autour des parcs de stationnement.*

*On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de P.L.U.*

*Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.*

*En secteur UDcv*

*En secteur UDcv, les espaces verts plantés ou reconstitués couvriront :*

- En pleine terre : plus de 50% de l'entité foncière*
- En accompagnement des voiries, cheminements, dalle sur sous-sol le cas échéant : 20%*

*Partie de ces espaces peuvent être substituée par reconstitution sur terrasse ou toiture lorsqu'autorisé, et après accord des services de l'urbanisme.*

*Cette reconstitution sur dalle suppose un apport de terre végétale (ou équivalent) d'une épaisseur minimale de 0,20cm*

*L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire*

### **2.7.3 Ajuster les règles de stationnement en hypercentre**

#### **Objet & justification**

*Cette évolution vise plusieurs objectifs :*

*D'abord, il s'agit pour les secteurs UAa et UAb, de clarifier la règle du stationnement qui s'applique pour les projets de requalification et de réhabilitation qui se contredit avec les dispositions particulières. Il s'agit très vraisemblablement d'une accumulation de règles au fil des évolutions du document mais qui aujourd'hui rendent celles-ci incompréhensibles et difficiles à appliquer pour les instructeurs. Il s'agira donc de clarifier et de bien différencier la règle pour les projets nouveaux d'une part et les projets de requalification/réhabilitation d'autre part.*

*Dans le même esprit, il y a également des contradictions et un manque de lisibilité des règles qui s'appliquent aux zones UAa/UAb et UAc/UAd. La modification vise donc à assurer plus de clarté.*

*Ensuite, la commune de Fontainebleau souhaite s'inscrire dans une démarche plus environnementale en matière de stationnement en imposant que 50% des places réalisées en surface soit perméables. Cette nouvelle disposition vise à assurer l'infiltration des eaux pluviales en hypercentre où l'espace imperméabilisé domine. Dans le cas d'un stationnement végétalisé, cela pourra en plus, apporter une touche de végétation au sein de l'espace dense et majoritairement minéral.*

*Enfin, la commune souhaite relever le seuil en-deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/ requalification, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixé à 2, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments existants et à diminuer l'emprise de la voiture en ville.*

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont barrés.  
 Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UA restent inchangés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

##### 1. DEFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

##### 2. REGLE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris. En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées comme suit :

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>En secteur UAa et UAb</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <p>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété. <b>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</b></p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</p> <p><del>Donc</del> Un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert. <del>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</del></p> <p>Les places réalisées en surface devront, pour un minimum, la moitié d'entre-elles, être traitées dans un matériau perméable.</p> <p>En zone UAa et UAb</p> <p>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement :</p> <p>Pour les constructions requalifiées, rénovées ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte l'obligation en matière de stationnement, le nombre de place de stationnement par logement peut être ramené à 1.</p> <p>Si le projet engendre la création de 4 logements au moins, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.</p> <p>A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum de 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.</p>

	<p>Les places réalisées en surface devront, pour un minimum, la moitié d'entre elles, être traitées dans un matériau perméable.</p> <p>En secteur UAc et UAd                  Constructions nouvelles :                  1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagée dans la propriété. <b>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</b></p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.  <del>Dont</del> Un minimum de 50% de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert. <del>Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.</del></p> <p>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement :                  A l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.</p>
Hébergement hôtelier	<p>2 places pour 3 chambres.                  1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiantes, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place pour 5 chambres.
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligations.
Bureaux et services	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Artisanat	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### 3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,  
 Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, à l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.

Pour les deux-roues,

Un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné et facilement accessible doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> d'habitation, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, services, artisanat : 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- Commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

## 2.7.4 Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportif sur le secteur du stade P Mahut

### Objet et justification

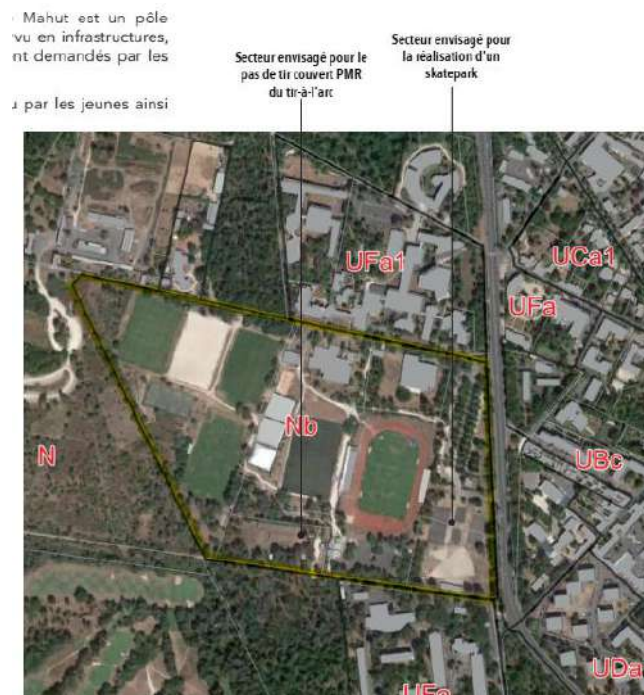
L'ensemble du site à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut est un pôle d'équipements important à l'échelle de la commune. S'il est déjà bien pourvu en infrastructures, des nouveaux aménagements et l'installation de nouveaux équipements sont demandés par les habitants.

En particulier, la commune souhaiterait implanter un skatepark, très attendu par les jeunes ainsi que des toilettes dans la partie Est du site. La Communauté d'Agglomération (CAPF) envisage quant à elle l'installation d'un pas de tir couvert à destination des personnes à mobilité réduite pour le tir-à-l'arc. A plus long terme, la commune comme la CAPF souhaitent se laisser la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements sportifs.

Or, dans le secteur Nb, dans lequel est classé le site, le règlement est trop restrictif et ne permet pas d'accueillir de nouveaux équipements sportifs et techniques. Il ne permet que les extensions du bâti existant et les installations de plein air. Cette règle ne permet donc pas la réalisation des toilettes par exemple ou encore du pas de tir couvert du tir-à-l'arc. La modification vise donc à élargir le champ des possibilités de construction et d'installation au sein du site (article 2) et à donner plus de souplesse dans la gestion de l'espace. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable pour l'insertion des constructions dans le paysage, de procéder à des extensions de l'existant (difficulté d'accroche, vieillissement des infrastructures existantes, conservation des végétaux présents ...)

S'agissant d'un secteur relativement sensible en bordure de forêt et inclus dans le site classé de la Forêt de Fontainebleau, il est néanmoins important pour la collectivité de respecter le cadre réglementaire du PLU actuel comme par exemple l'emprise au sol maximale, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions. Les garde-fous mis en place lors de l'écriture initiale du PLU pour garantir la qualité et l'insertion des projets dans le site au regard de ces spécificités sont maintenus. Aucune autre règle n'est modifiée.

Il faut également souligner que, pour certains, ces nouveaux équipements s'installeront sur des secteurs déjà imperméabilisés, comme le skatepark. On peut voir sur la photo aérienne ci-contre qu'il s'agit d'un secteur d'anciens terrains de basket. Le pas de tir couvert du tir-à-l'Arc reste quant à lui en dehors des espaces de végétation dense. Si de nouvelles surfaces devaient être imperméabilisées, la Ville réalisera alors, en compensation, une désimperméabilisation d'autres secteurs.



### Evolution du zonage

Le secteur Nb ne concerne pas seulement le stade P. Mahut mais aussi par exemple, le stade équestre du Grand parquet. Seul le secteur du stade P. Mahut est concerné par cette évolution. C'est pourquoi, le secteur Nb devient un sous-secteur Nb2.



### Evolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~. Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone N restent inchangés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

Caractère de la zone

**La zone N** est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages, du massif forestier qui la constitue

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Nm et Nr, .../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
- **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
- Le secteur Nb2 correspond au secteur à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut,
- **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; un secteur NC1 correspond au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

- **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
- **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc.)
- **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
- **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
- **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.

## ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum et sous réserve de leur compatibilité avec les dispositifs de protection, notamment du Site Classé, de la Forêt de Protection, des Espaces Boisés Classés et des diverses protections d'ordre biologiques spécifiques :

- Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes,
- Les chemins piétonniers et les sentiers équestres,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil, à la sécurité et à l'information du public,
- Les aires de stationnement naturelles indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces
- La réfection des bâtiments existants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La destination habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone.

L'édification de clôtures peut être admise en cas d'absolue nécessité, ou d'installation de sécurité, et sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

La reconstruction après démolition est autorisée à condition de ne pas dépasser la surface de plancher des bâtiments existants de l'unité foncière avant démolition.

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nb2**, sont autorisés les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En secteur Nc1, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **En secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),

- **En secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives,
- **En secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- **En secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par secteur.
- **En secteur Nr**, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes : est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :

- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- L'installation d'aires de sport dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,
- 

Dans les espaces verts protégés stricts (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits triangles verts, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, les aires de jeux, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées.

## 2.7.5 Présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne connaît aucune évolution par rapport à l'approbation du PLU du 24 octobre 2010

### Le règlement écrit

Le règlement écrit connaît des évolutions par rapport à l'approbation du PLU du 24 octobre 2010. Le contenu de ces évolutions est détaillé au sein de [la notice de présentation](#).

### Le règlement graphique

Le règlement graphique évolue sur trois secteurs :

- Zone n°1 (Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse) : Le site anciennement UFb devient UDC.
- Zone n°2 (Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives) : Le site anciennement UCd devient UDC3.
- Zone n°3 (Stade Pierre Mahut) : Le secteur Nb devient un sous-secteur Nb2.

Les évolutions envisagées sur le plan de zonage sont les suivantes dans le cadre de la modification n°12 :

Tableau 1 : Evolutions envisagées sur le plan de zonage dans le cadre de la modification n°12

Sites	PLU approuvé en octobre 2010	Modification n°12	Superficie concernée
1	Zone UHb	Zone UDC	2000 m <sup>2</sup>
2	Zone UCd	Zone UDC3	2700 m <sup>2</sup>
3	Zone Nb	Sous-secteur Nb2	20 ha

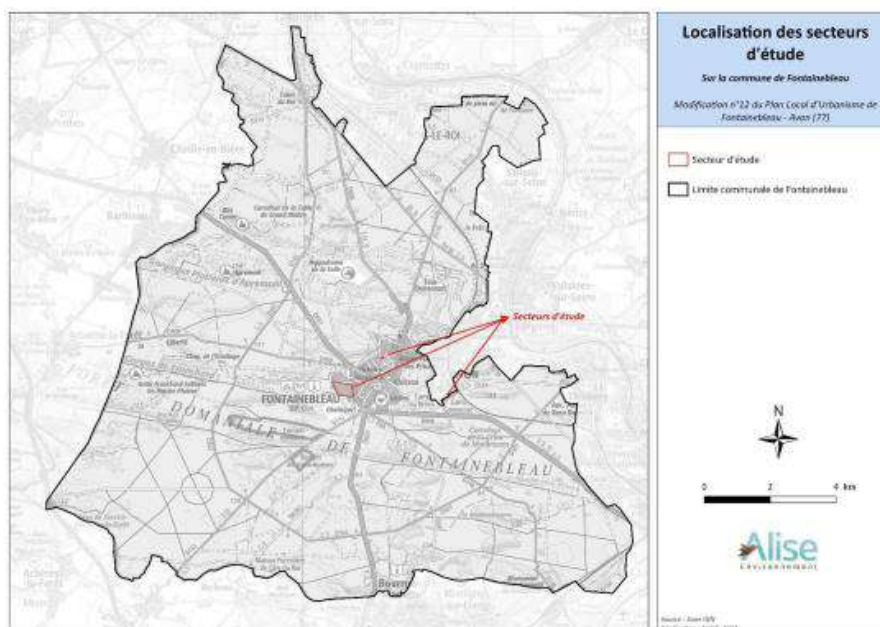


Figure 1 : Localisation des secteurs d'étude sur la commune de Fontainebleau



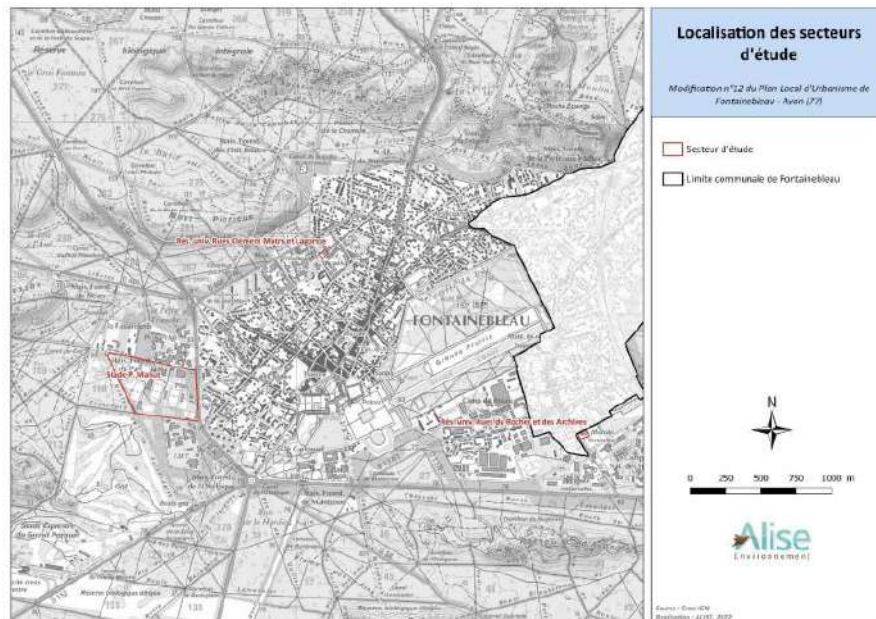


Figure 2 : Localisation des secteurs d'étude

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne connaissent aucune évolution par rapport à l'approbation du PLU du 24 octobre 2010.

## **2.7.6 Compatibilité avec les documents supra-communaux**

### **Avec le SDAGE et le SAGE**

Le projet de modification n°12 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.

L'évolution des règles de stationnement permet au contraire de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant que 50% des places en surface en hypercentre soient perméables et favorise ainsi l'infiltration des eaux pluviales, préconisations inscrites dans le SDAGE.

Pour le secteur du stade P. Mahut, si de nouveaux secteurs devaient être imperméabilisés, la commune désimperméabilisera d'autres secteurs afin de maintenir l'équilibre dans le site.

Les autres évolutions prévues par la présente modification ne sont pas de nature à engendrer une incompatibilité avec le SDAGE ou le SAGE.

### **Avec le SCOT**

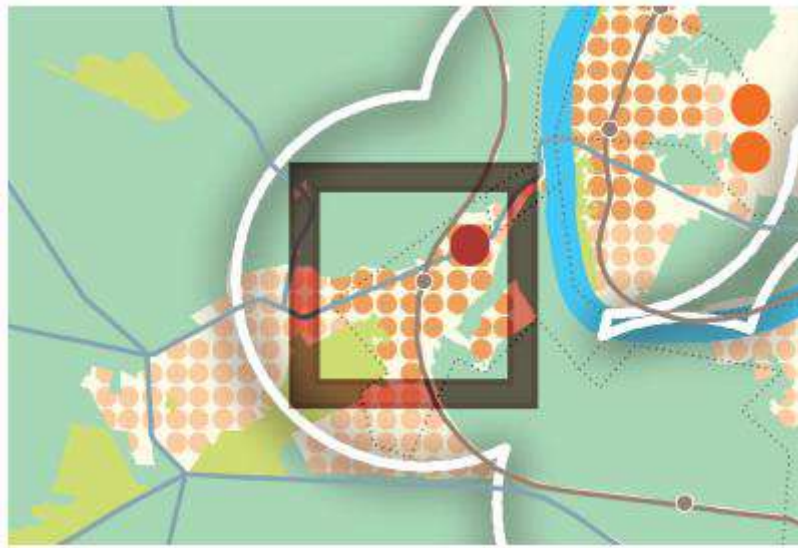
Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.

### **Avec le SDRIF**

Les évolutions portées par la présente modification se situent toutes sur des secteurs urbanisés et s'inscrivent donc au sein de l'Espace urbanisé à optimiser cartographié par la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF.

Le projet de modification est donc compatible avec les dispositions du SDRIF puisqu'il répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants. En effet, les modifications visent à maintenir les commerces en centre-ville, permettre la réalisation de projet de résidences étudiantes dans l'espace urbain actuel, mieux réglementer le

stationnement en hypercentre et conforter le pôle de sports et de loisirs du stade Mahut en permettant l'accueil de nouveaux équipements.  
Extrait du SDRIF (schéma directeur Ile de France)



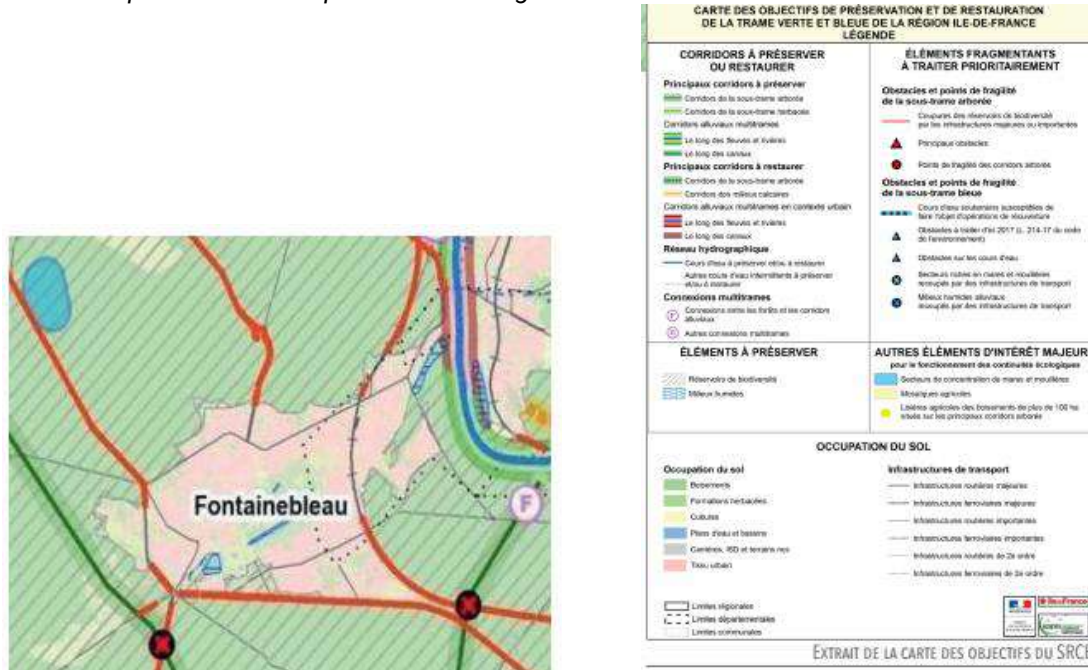
### Avec le PDUIF

Le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île de France) compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

- Donner la priorité aux transports en commun,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les évolutions réglementaires portées par la modification n°12 sont compatibles avec les dispositions du PDUIF. En particulier, la relevée du seuil en deçà duquel la réalisation de places de stationnement n'est pas obligatoire lors des réhabilitations/requalification en hypercentre de 2 à 4 logements vise à limiter la place de la voiture en ville, à favoriser l'utilisation des transports en commun et à rapprocher les habitants des équipements, commerces...

Les choix d'implantation des résidences étudiantes se sont portés sur des sites proches des campus universitaires ou reliés par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.



### Avec le PCAET

Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie. En particulier, la résidence étudiante de la rue du rocher/rue des archives vise l'exemplarité en matière environnementale et énergétique.

Les choix d'implantation se sont portés sur des sites proches des campus universitaires ou reliés par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.

L'ensemble de ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)

### Prise en compte du SRCE

La modification traitant uniquement de site en milieu urbain et/ou déjà artificialisé, il n'y a pas d'incompatibilité avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) comme le montre l'extrait de la carte des objectifs ci-contre. La plupart des objectifs concernent le traitement des points de fragmentation créés par les voies de circulation et le projet de modification ne comporte pas de mesures sur ces infrastructures.

## 2.8 L'étude environnementale et les enjeux

Suite à une demande au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a soumis, par la décision du 04 août 2022, la modification n°12 à évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- La préservation des milieux naturels et du paysage
- L'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques

### 2.8.1 Milieux naturels

Le dossier indique que « de très nombreux zonages de protection et d'inventaire sont recensés sur ou à très forte proximité des zones de projet » (p.39), soulignant ainsi la sensibilité liée à la protection des milieux naturels. Il relève ainsi : la réserve de biosphère de « Fontainebleau et Gâtinais » (zones dites « centrale, tampon et de transition »), la ZICO4 « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacente », et le « Massif de Fontainebleau » classée comme ZNIEFF de type 1, ZPS et ZSC au titre des directives européennes Natura 2000 « Habitats » et « Oiseaux ».

**En particulier, le site n°3 du « stade Mahut » est le plus impacté par le projet de PLU d'après les zonages (p.22 - 24). La modification n°12 du PLU prévoit de modifier le zonage du site d'un secteur Nb, où sont autorisés les terrains de sport et de loisirs avec des installations limitées à celles de plein air avec une extension mesurée du bâti existant (p.43 de la notice de présentation), vers un sous-secteur dit Nb2, créé pour autoriser les constructions et installations nouvelles à vocation de sports et de loisirs.**

L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ;
- de réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.

### 2.8.2 Paysages

Le dossier indique que le projet de modification n°12 du PLU par les dispositions spécifiques qu'il impose en créant un sous-secteur UDC3 au sein de la zone n°2 (retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et règles de végétalisation des abords (haies et plantation de 4 arbres de haute tige minimum)) permet une meilleure intégration paysagère. Or, un diagnostic plus étayé en termes de niveau de végétation (nombre d'arbres en fonction du type d'essence par exemple) permettrait d'imposer des règles plus adaptées à l'état du site. L'analyse paysagère de la zone de projet est très succincte, la végétation du site étant décrite comme de « faible qualité et peu diversifiée (résineux principalement) » (p. 17) sans que cette affirmation ne soit appuyée par des données précises. L'analyse est dépourvue de visuels malgré la présence d'une ZNIEFF constituée par un parc arboré, en limite est du site, et alors que le dossier affirme que « la nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel » (p. 17). De plus, le dossier évoque un « traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut » (p. 46) mais sans que ces caractéristiques ne se traduisent par des dispositions réglementaires ou des orientations spécifiques dans le projet de PLU, et sans que les incidences paysagères liées à la densification permise ne soient évaluées (augmentation des hauteurs par exemple).

Au sein du site n°3, le projet de modification de PLU permettra la réalisation de construction et installations sportives nouvelles (closes et couvertes) qui ne seraient pas en extension, alors que le secteur est localisé en partie dans le périmètre de protection du monument historique partiellement classé de la « Maison Pierronet » et du monument historique partiellement inscrit de l'« Hôtel Pompadour » (p. 23). Il est par ailleurs indiqué que le secteur présente une sensibilité paysagère du fait de la proximité du site Natura 2000, de la ZICO et du site classé de la Forêt de Fontainebleau (p. 24). Pour autant, la description de l'état initial du site se résume à la présentation de deux photographies du site (p. 25), et ne fait pas état des deux monuments historiques susmentionnés. De plus, le dossier indique seulement qu'« une attention devra être portée à l'insertion paysagère du projet » (p. 36) sans évaluer par exemple les risques de covisibilité engendrés et renvoie aux architectes des bâtiments de France (ABF) l'analyse des impacts et la définition de mesures liés au paysage. (6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de covisibilité avec le patrimoine historique notamment)

### **2.8.3 Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques**

*Le projet de modification du PLU prévoit au sein de la zone n°1 le reclassement en zone Udc d'un secteur UFb (« zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignements et de formation, sanitaires et sociaux ») où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Or, ce secteur se situe à proximité de la RD 606, route départementale classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. La modification liée au projet de PLU, par le changement de zonage qu'elle implique, permet d'exposer de futures populations résidentes à des niveaux de bruit et de polluants atmosphériques potentiellement élevés, quand bien même le secteur est situé en dehors de la zone réglementaire d'affectation par le bruit (selon le dossier, situé à 20 mètres du fuseau de 100 mètres établi pour les routes de catégorie 3). Cette exposition nécessite d'être évaluée plus finement au regard des enjeux sanitaires.*

*Pour la zone n°3, le projet de PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs, notamment un skatepark. Si ces usages futurs sont moins sensibles, la présence de la RD 607, voie classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, témoigne d'une exposition importante en termes de bruit (la zone est située directement au sein du fuseau de 250 mètres d'affectation par le bruit). Le dossier évoque par ailleurs la présence de végétation aux abords du site permettant d'« atténuer largement le bruit de la route départementale » comme une mesure de réduction*

*(p. 34), sans préciser les caractéristiques de la végétation, ni par conséquent démontrer son effet d'atténuation. L'Autorité environnementale note que les enjeux en termes d'exposition aux polluants atmosphériques ne sont pas correctement analysés. La seule analyse concerne la zone n°2 et n'est menée que du point de vue de l'impact sur la qualité de l'air (« le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle » p. 32).*

**L'Autorité environnementale recommande** d'approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination et de l'augmentation des populations exposées permis par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12, les recommandations de la MRAe.*

### 2.8.4 Etat initial zone 1 « projet de résidence universitaire » rue du Dr Clément Marty et de la Rue Lagorsse.

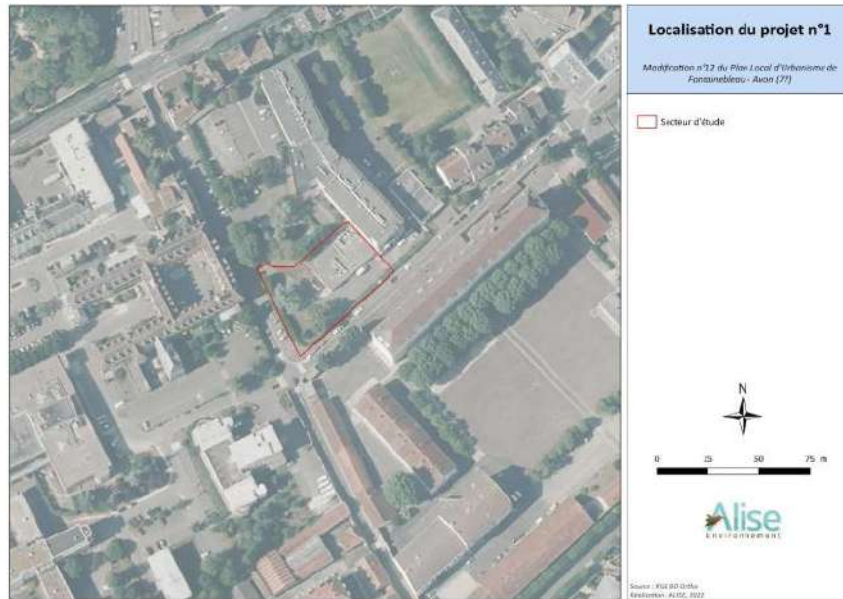


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne

#### Nuisances sonores

La zone d'étude n°1, n'est pas localisée au sein du secteur affecté par les nuisances sonores en provenance de la RD 606, mais se situe à proximité immédiate.

Le choix de matériaux adaptés devra donc être pris en compte pour la construction de la future résidence universitaire.

La synthèse ci-après est ciblée sur les thématiques à enjeu (importance moyenne et forte).

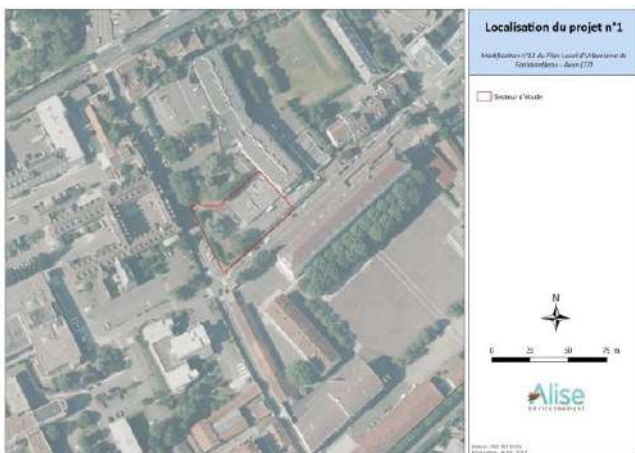


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne

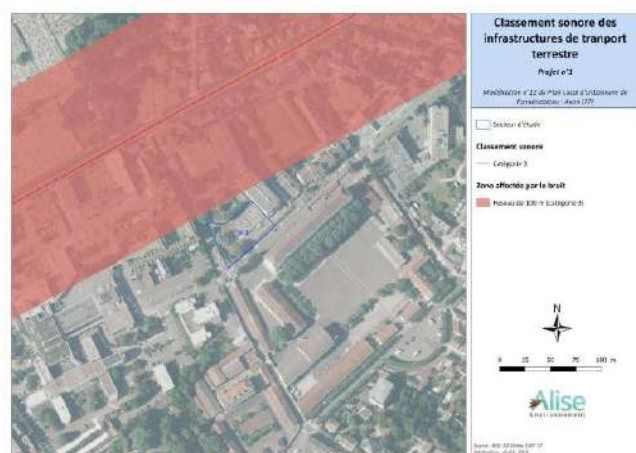


Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Projet n°1

### Patrimoine naturel

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, le site inscrit « Quartiers anciens » juxte la zone d'étude n°1, au sud. La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC, de la ZPS et de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ».

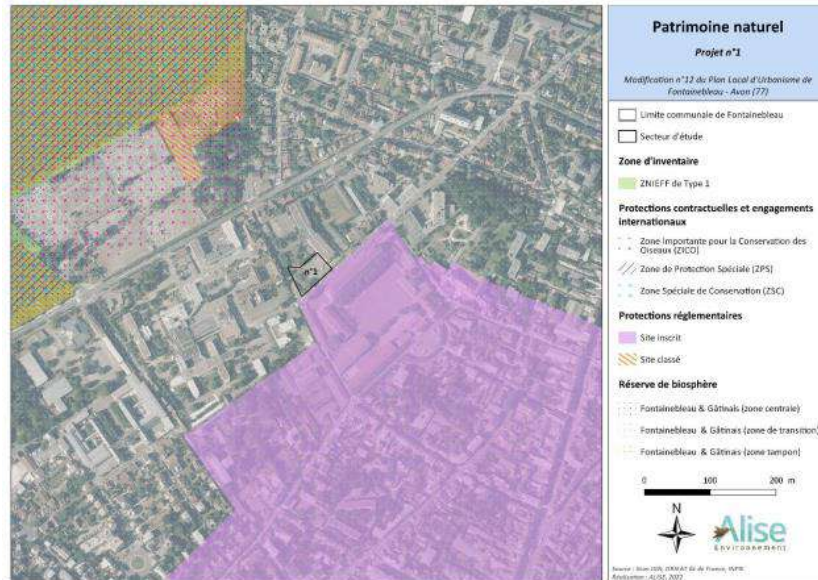


Figure 5 : Patrimoine naturel – Projet n°1

### Patrimoine culturel

La zone d'étude n°1 est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau, immeuble partiellement inscrit aux monuments historiques depuis le 14/01/1977.

La zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques liée à l'Hôpital. En effet, les limites de cette servitude sont localisées à 190 m de la zone d'étude.

De plus, le terrain est situé au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Fontainebleau-Avon classé par arrêté du Ministre de la Culture en date du 17 février 2022. Celui-ci ne dispose pas encore d'outil de gestion réglementaire (PSMV ou PVAP). Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR.

Le projet de résidence universitaire veillera à s'intégrer au mieux à son environnement et à ne pas porter atteinte au patrimoine culturel environnant.

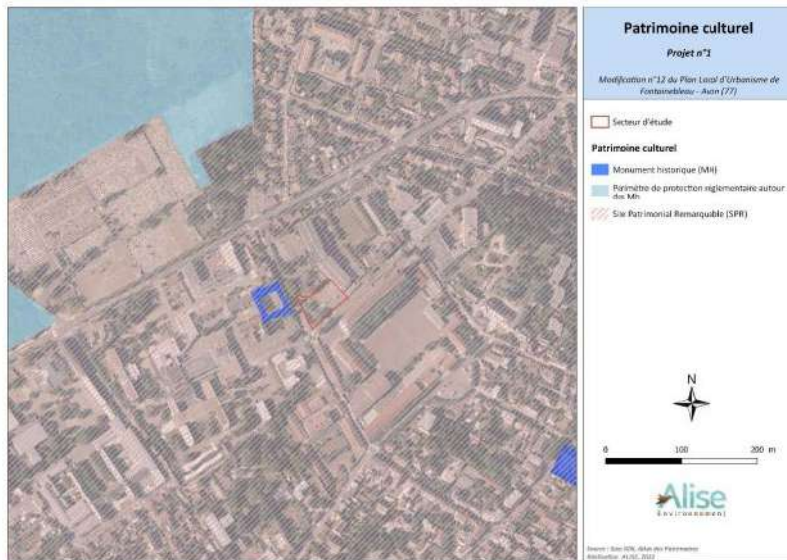


Figure 6 : Patrimoine culturel – Projet n°1

### Contexte paysagé

La nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel. Toutefois, le projet s'intégrera dans un site déjà dense et composé de bâtiments de hauteur similaire. Il ne bouleversera donc pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.

### Risques naturels -mouvement de terrain

La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Des dispositions particulières doivent figurer dans les pièces du PLU afin de porter à connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures.

D'après les données disponibles sur Géorisques, aucune cavité souterraine n'est localisée sur la zone d'étude

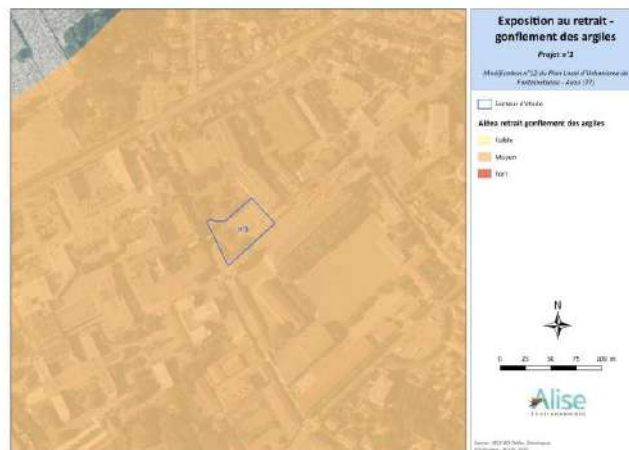


Figure 7 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°1



## 2.8.5 Etat initial zone II résidence universitaire de la rue du Rocher d'Avon

La synthèse ci-après est ciblée sur les thématiques à enjeu (importance moyenne et forte).

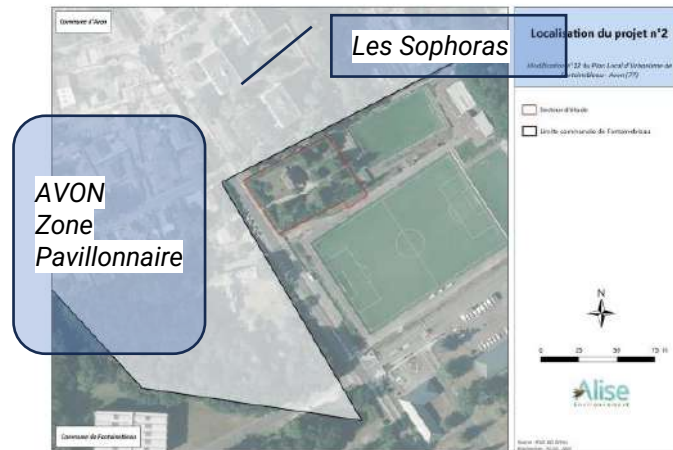


Figure 8 : Localisation de la zone d'étude n°2 sur la photographie aérienne

### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le bâtiment sur le territoire de Fontainebleau n'est entouré que de résidents avonnais.

### Qualité de l'air

La zone d'étude est localisée au sein d'une partie peu dense de l'enveloppe urbaine. Une attention devra être portée aux déplacements en favorisant les circulations douces.

### Commentaires du commissaire enquêteur :

Favoriser les circulations douces avec 50 véhicules potentiels (voire plus), des liaisons bus vers la gare et l'université Damesne vont à l'encontre de cette affirmation.

### Patrimoine naturel

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, une partie de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau » est localisée à la limite de la zone d'étude n°2.

Par ailleurs, la zone d'étude est localisée à environ 400 m de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ».

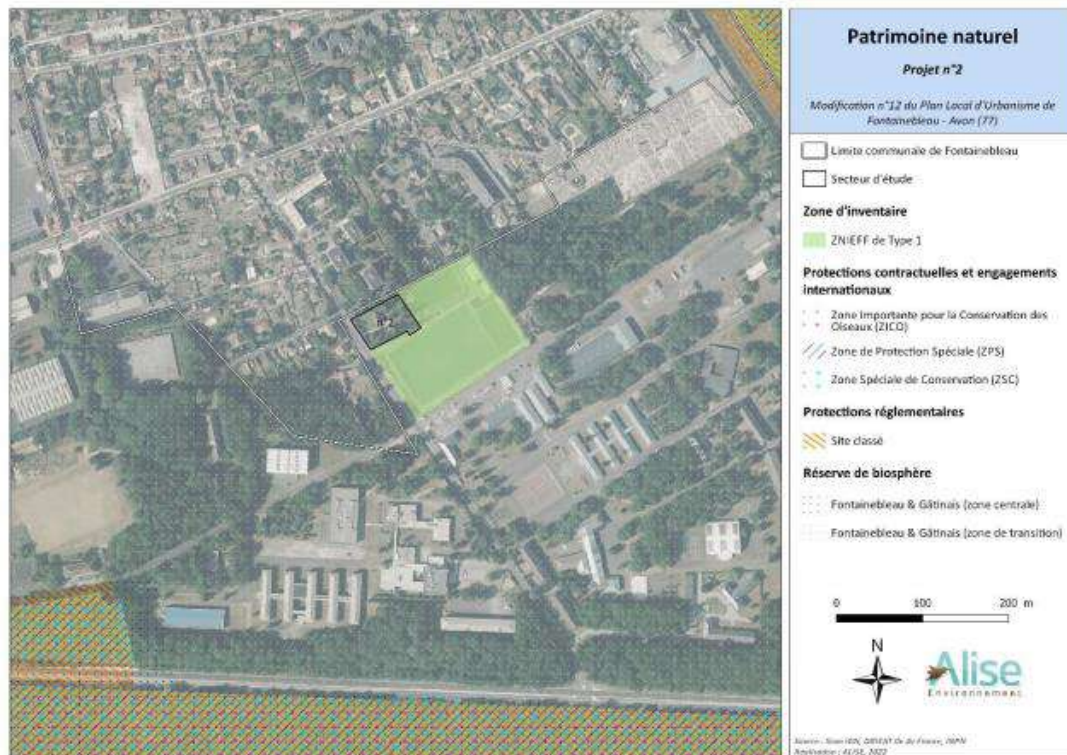


Figure 9 : Patrimoine naturel – Projet n°2

### Contexte paysagé

La nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel. En effet, le projet de résidence viendra s'installer sur une parcelle actuellement peu bâtie (la maison forestière ayant été détruite, il s'agit actuellement d'une friche dans l'attente d'un projet) et entourée d'une haute végétation. Bien que celle-ci soit de faible qualité et peu diversifiée (résineux principalement), le caractère boisé du site marque fortement cette entrée de ville.

Un projet de construction va inévitablement modifier le paysage urbain actuel. Néanmoins, les mesures réglementaires prises spécifiquement pour ce site par le biais du secteur UDC3 visent justement à accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : recul des bâtiments de 10 m par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives...

De plus, il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet va inévitablement modifier le paysage urbain actuel !

Le paysage urbain du site est avonnais ! aucun Bellifontain ne réside dans la zone.

Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut. Cette affirmation a alimenté la colère des résidents de la zone pavillonnaire située en face pendant toutes les permanences du commissaire enquêteur, pour plusieurs raisons :

Cette entrée de ville pavillonnaire de « qualité » est aimée par les résidents (avonnais) habitant la zone. Aucun Bellifontain n'y habite. L'espace vert que constituait cette zone leur convenait et était apprécié en l'état, ils souhaitent leur modification en maison pour tous...

La ville d'Avon n'est pas invitée à l'enquête ce qui paraît surprenant vu la proximité des aléas de cette construction avec les limites communales d'Avon.

Les résidents Avonnais propriétaires des pavillons entourés de jardins arborés et clôturés de murs de qualité, n'apprécient pas le fait que le caractère marqué et qualitatif fait défaut dans cette zone et en quoi le projet apporterait une amélioration

architecturale et environnementale exemplaire. Ils gardent en mémoire le projet qui a vu le jour rue Lagorsse, photos ci-dessous.

Pour toutes les raisons exprimées ci-dessus les résidents refusent en bloc cette résidence en l'état. La tension est palpable et pourrait conduire à un affrontement entre les résidents et les promoteurs du projet.

Certaines propositions ont été faites dans les dépositions sur les registres, de déplacer le projet en zone de friches des terrains militaires « du schéma directeur » (subsistances, clos des ébats...). Il y a tellement de places possibles, sans gêne pour les riverains et à courtes distances du projet actuel ne remettant pas en cause l'orientation générale. Madame la maire d'Avon propose aussi des espaces disponibles sur la commune d'Avon.

Devant tous ces arguments d'aboutir à ce projet « coûte que coûte » n'apparaît pas l'intérêt collectif mais sert plutôt les intérêts fonciers de la SEM, organisateur du Projet. En tout cas, c'est l'idée qui se dégage des dépositions faites sur les registres.

Il apparaît aussi un conflit d'intérêts entre les deux communes, notamment avec l'ancienne législature de Fontainebleau. La commune d'Avon s'est sentie écartée de ce projet, pour autant aimerait aussi accueillir des étudiants dans son espace communal. En tout cas la délégation Avonnaise (qui représente la quasi-totalité des observations déposées) a montré lors des permanences un refus total du projet.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est dommage que l'enquête publique ait été accaparée par un dilemme entre les deux communes, qui aurait dû normalement être traité dans les salons des mairies.

#### les points d'accrochage du projet de la rue du rocher d'Avon

- L'absence de dessins 3D dans la notice projetant le caractère architectural et environnemental du projet, créant le doute de construire un bâtiment à l'identique de ce qui a été construit rue Lagorsse à Fontainebleau.
- L'absence des Avonnais dans l'enquête de la modification n°12
- La négligence dans les arguments du caractère architectural et environnemental qui fait défaut dans la zone,
- La disparition de l'espace vert
- La démolition de la maison forestière dans de court délais d'affichage ne permettant pas de recours...
- L'absence de vision sur les modifications qui seront apportées sur les transports en commun
- L'absence de vision sur les modifications nécessaires sur les services publics (flux d'alimentation eau et énergie – d'écoulements – stationnement...)



Rue Lagorsse

#### **Risques naturels-mouvements de terrains**

Selon les données de Géorisques, la zone d'étude est concernée par un aléa retrait gonflement moyen. Des dispositions particulières doivent figurer dans les pièces du PLU afin de porter à la connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures.

D'après les données disponibles sur Géorisques, aucune cavité souterraine n'est localisée sur la zone d'étude

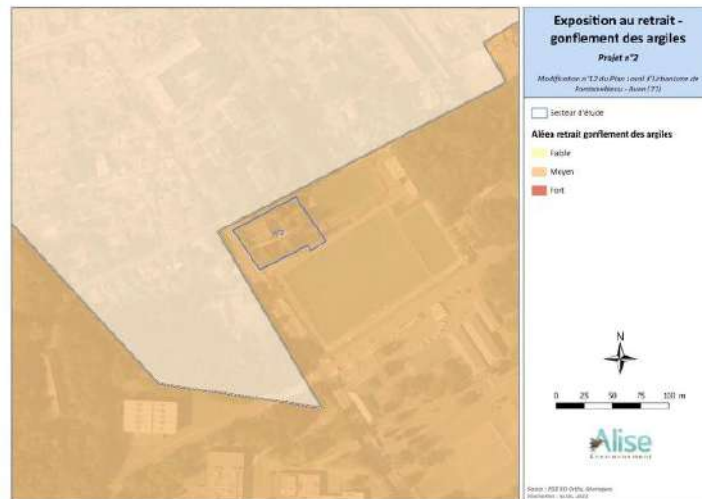


Figure 10 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°2

### Risques naturels – inondation par remontées de nappes

Selon les données de Géorisques, la zone d'étude n°2 semble concernée par un risque inondation par remontées de nappes. En effet, le projet est localisé au sein d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes.

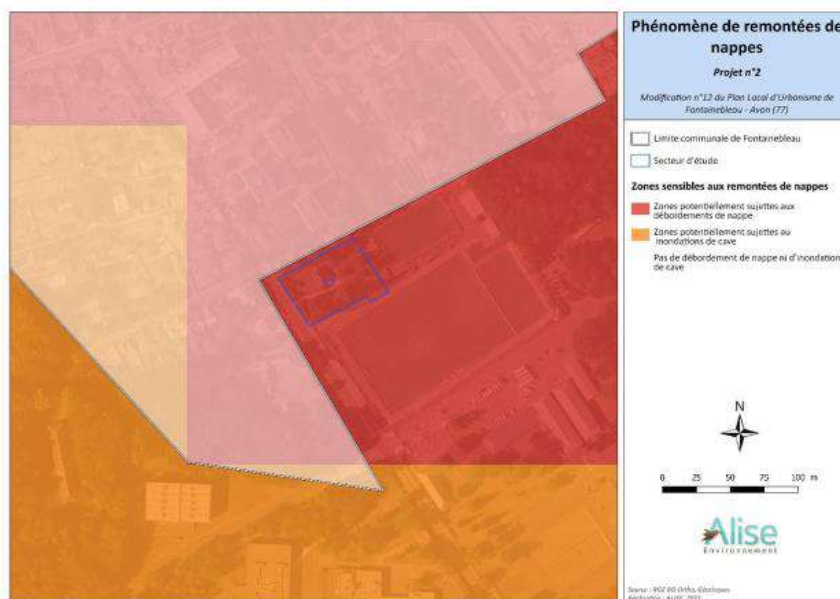


Figure 11 : Phénomène de remontées de nappes – Zone d'étude n°2

## 2.8.6 Synthèse de l'état initial de la zone III (stade P. MAHUT)

La synthèse ci-après est ciblée sur les thématiques à enjeu (importance moyenne et forte).

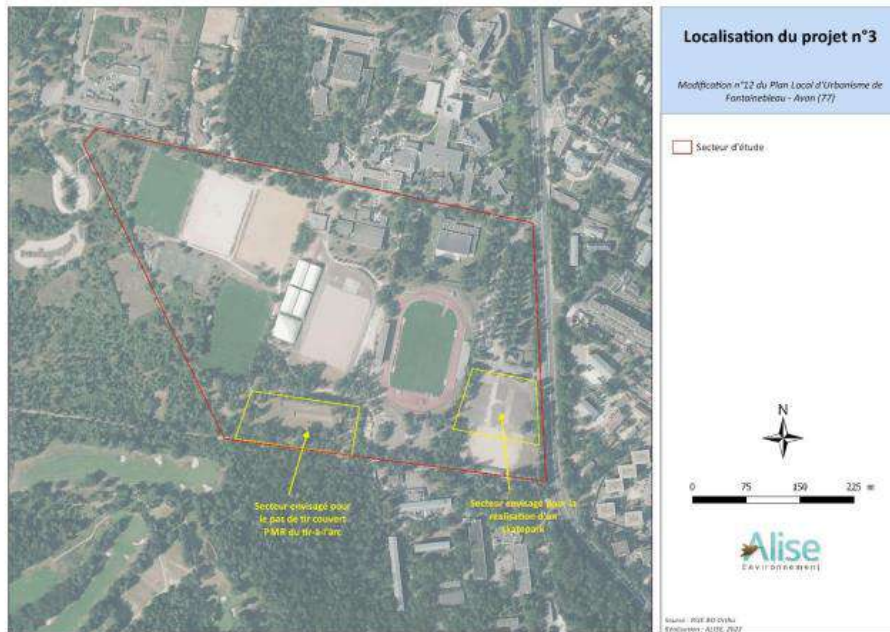


Figure 12 : Localisation de la zone d'étude n°3 sur la photographie aérienne

### Qualité de l'air

Le stade Pierre Mahut est localisé en dehors du centre-ville de Fontainebleau, mais est particulièrement bien desservi par l'offre de transports en commun.

### Nuisances sonores

La zone d'étude est affectée en partie par les nuisances sonores en provenance de la RD 607. Cette voie, classée voie bruyante de catégorie 2, induit une largeur affectée par le bruit de 250 mètres. Les constructions doivent donc prendre en compte cette donnée.

Le secteur du projet de skatepark est entièrement affecté par les nuisances sonores en provenance de cette infrastructure. Le secteur de pas de tir couvert n'est, quant à lui, pas concerné par les nuisances sonores mais se situe à proximité immédiate. Néanmoins, la présence de la végétation sur cette partie du site atténue largement le bruit de la route départementale.

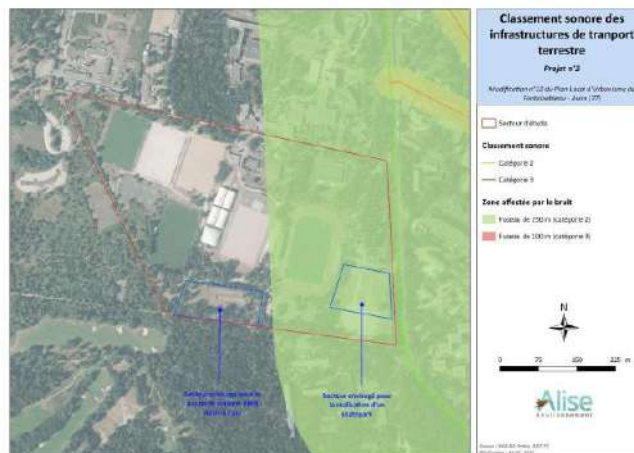


Figure 13 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Zone d'étude n°3

### Trame verte et bleue

D'après les données du SRCE d'Ile de France, la zone d'étude est identifiée en partie en tant que réservoir de biodiversité, sur sa partie ouest. Le projet de pas de tir à l'arc couvert (bâtiment) est situé en dehors du réservoir de biodiversité (partie Est du site).

La zone de projet de skatepark, quant à elle, n'est pas recensée comme réservoir de biodiversité et ne recense aucun corridor.

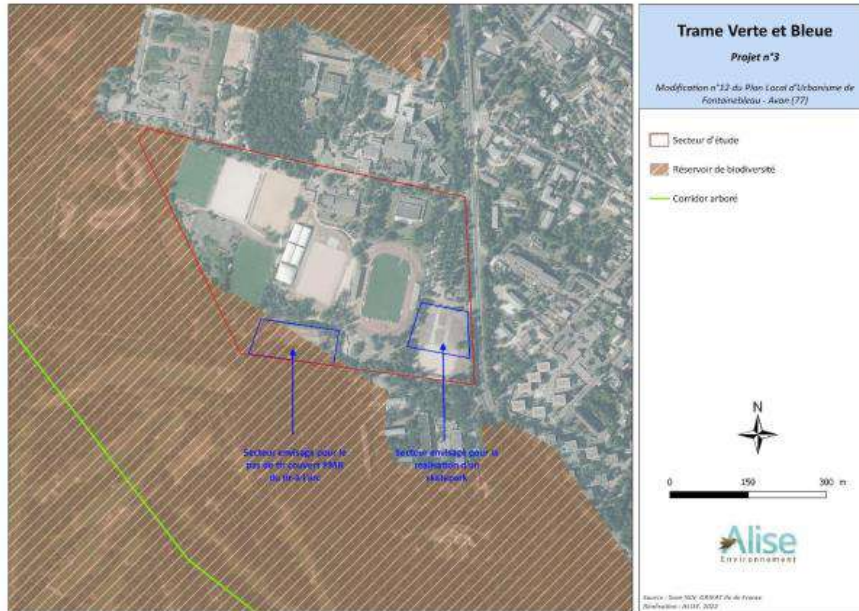


Figure 14 : Trame verte et bleue – Zone d'étude n°3

### Patrimoine naturel

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, la zone d'étude est localisée au sein des périmètres de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau », et de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes ».

Elle est également concernée à son extrémité nord-ouest par la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau ». Le projet de pas de tir couvert est limitrophe de ces sites Natura. Le projet de skatepark est localisé à environ 70 m des limites de ces sites.

Le site inscrit « Quartiers anciens », est situé à une soixantaine de mètres du secteur du stade.



Photographie 1 : Vue sur la ZSC et la ZPS « Massif de Fontainebleau ».

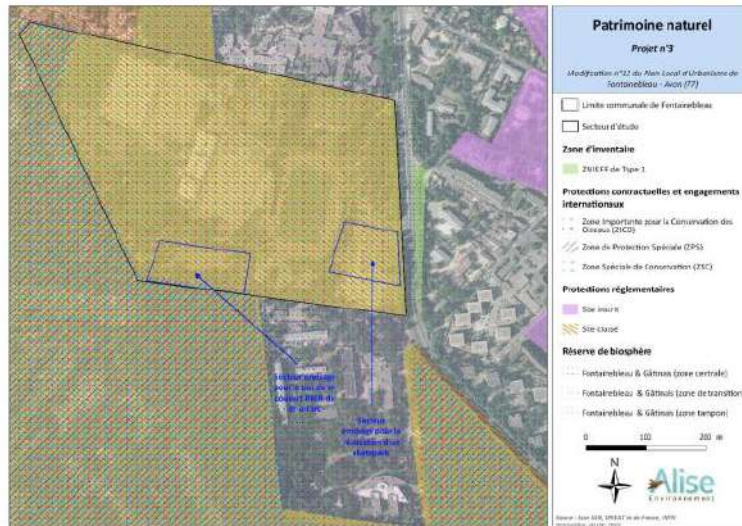


Figure 15 : Patrimoine naturel – Projet n°3

### Patrimoine culturel

Le secteur du stade est localisé en partie au sein de zone de protection liée à la servitude du monument historique de la « Maison Pierrotet », partiellement classé depuis le 23 septembre 1947, et de la servitude de protection du MH de l'« Hôtel de Pompadour », partiellement inscrit depuis le 30 décembre 1976.

Le projet de skatepark est localisé en totalité au sein de la zone de protection liée à la servitude du monument historique de la « Maison Pierrotet ». Une légère partie de la zone d'étude, au nord-ouest, est concernée par la servitude de protection du MH de l'« Hôtel de Pompadour ».

Le projet de pas de tir couvert n'est pas localisé au sein de ces zones de protection. Néanmoins, se situant à proximité immédiate de celles-ci, une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère du projet.

Par ailleurs, les sites ne sont pas concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Au sein du périmètre de protection d'un monument historique, tous les travaux portant sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cette construction est située dans le champ de visibilité du monument historique. Dans ce cas, on ne peut déroger à l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France. Pour les travaux situés hors du champ de covisibilité, l'avis de l'ABF est informatif.

L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords.

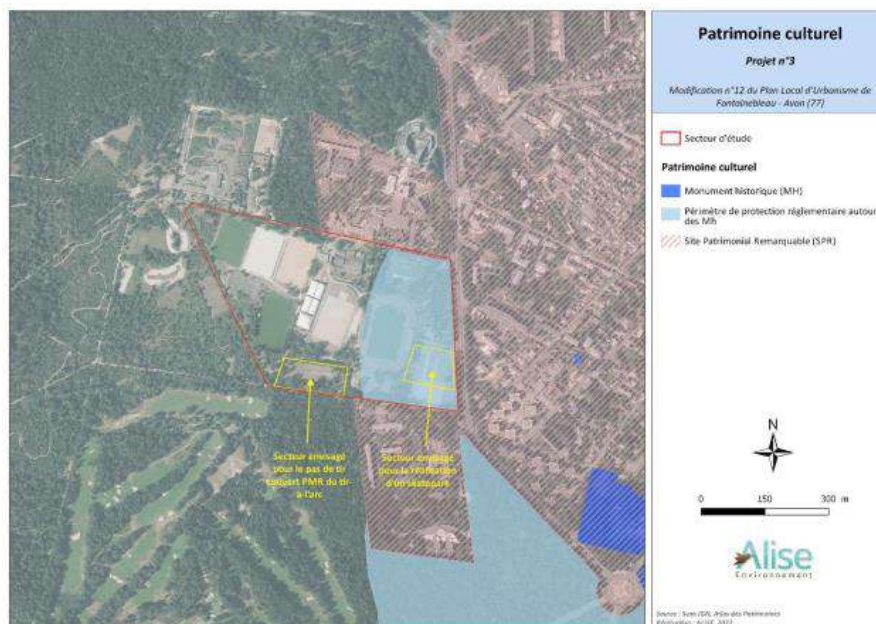


Figure 16 : Patrimoine culturel – Projet n°3

### Contexte paysager

Le secteur du Stade Mahut apparait plus sensible du point de vue paysager, notamment de par la proximité du site NATURA 2000, la présence de la ZICO et du site classé de la forêt de Fontainebleau. Il faut rappeler qu'il s'agit là d'une modification réglementaire quant aux types d'implantation des constructions autorisées sur un site déjà largement artificialisé et pôle sportif et de loisirs de l'agglomération.

En effet, le secteur était déjà constructible mais uniquement pour des extensions ou des installations de plein air. La modification aujourd'hui vise à permettre les constructions nouvelles, c'est-à-dire les installations closes et couvertes qui ne seraient pas en extension. Aucune des autres règles du secteur n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés.



Photographie 2 : Perception sur secteur du pas de tir couvert PMR du tir à l'arc



Photographie 3 : Perception sur le secteur du skatepark

### Risques naturels – mouvements de terrain

La zone d'étude est concernée par un aléa retrait gonflement moyen. Des dispositions particulières doivent figurer dans les pièces du PLU afin de porter à la connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures.

D'après les données disponibles sur Géorisques, aucune cavité souterraine n'est localisée sur les zones d'étude.

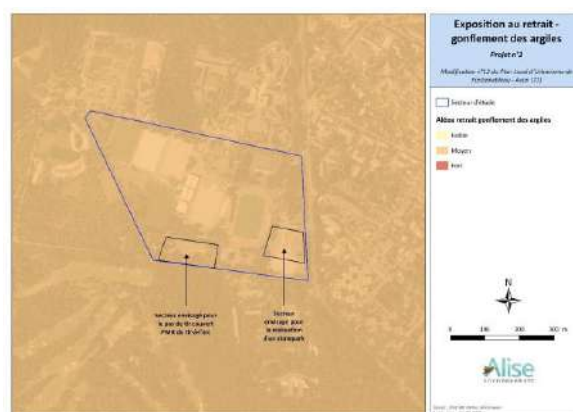


Figure 17 : Aléa retrait gonflement des argiles – Projet n°3



### Risques naturels – inondation par remontées de nappes

Selon les données de Géorisques, la zone d'étude semble concernée en partie par un risque inondation par remontées de nappes. En effet, les projets sont localisés au sein d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

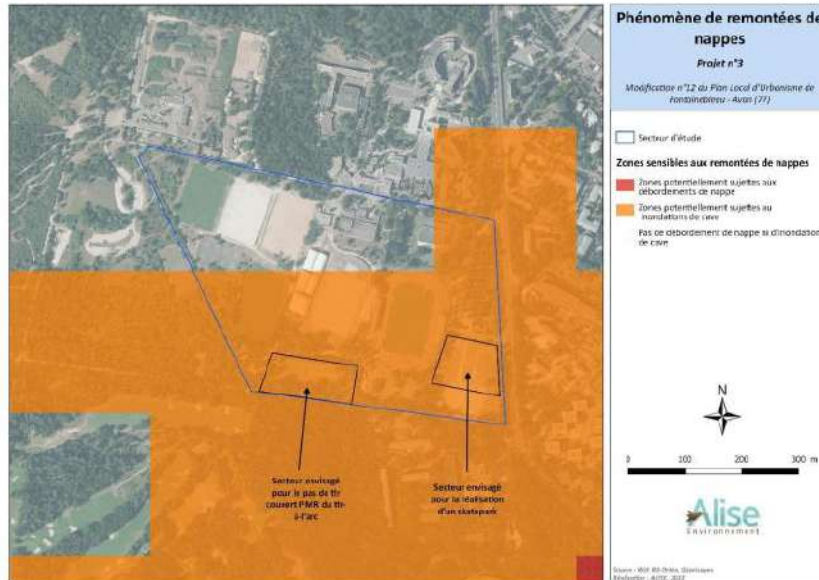


Figure 18 : Phénomène de remontées de nappes – Projet n°3

### Transport de matières dangereuses

D'après les données de Géorisques et du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Seine-et-Marne, la commune de Fontainebleau est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation de gaz.

La canalisation de gaz traversant la commune longe le secteur du Stade Mahut, et passe à quelques mètres de la zone de projet de pas de tir couvert, le long de la route de la Faisanderie.

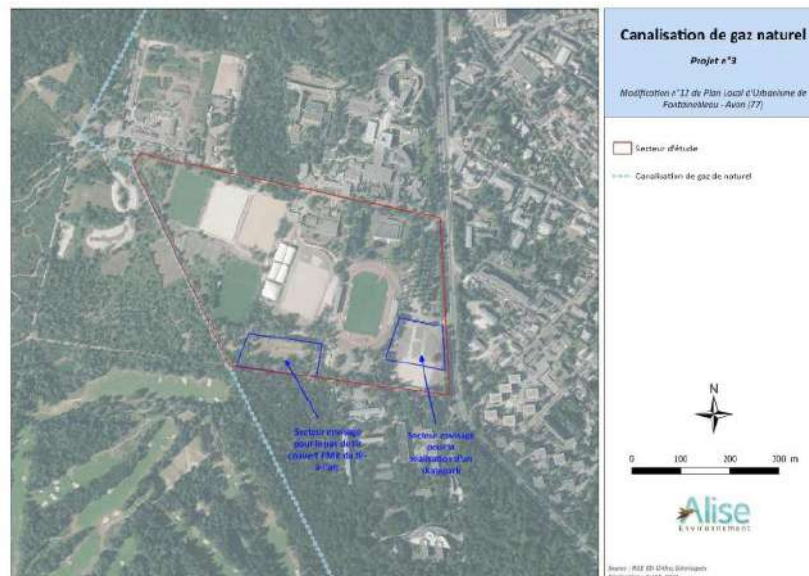


Figure 19 : Canalisation de transport de gaz naturel – Projet n°3

## 2.9 Avis de la MRAe après examen au cas par cas

Considérant que ces enjeux sont identifiés dans le dossier, que le skatepark annoncé est prévu sur un ancien terrain de basket et qu'une désimperméabilisation est envisagée pour le terrain de tir à l'arc, mais que la modification conduit à autoriser les constructions sur l'ensemble du nouveau secteur Nb2, en dehors des espaces boisés classés, sans que les incidences potentielles de la mobilisation maximale des droits à construire en résultant ne soit pleinement évaluée dans le dossier et ne fassent l'objet de dispositions complémentaires pour, le cas échéant, éviter ou réduire ces incidences ;

Considérant ainsi que la modification est susceptible d'incidences notables sur le paysage et la conservation des milieux et que ces enjeux ne sont pas totalement identifiés dans le dossier de demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°12 du PLU de Fontainebleau - Avon est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

## 2.10 Avis de la MRAe sur l'enquête environnementale

### 2.10.1 Liste des recommandations

(1) L'Autorité environnementale recommande de mieux illustrer le résumé non technique et de le présenter dans un document séparé, afin d'en faciliter la compréhension et l'accès par le public.

Le maître d'œuvre dans [son mémoire en réponse](#) :

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter :

- le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ;
- la liste des indicateurs par des valeurs initiales, des valeurs cibles et par des indicateurs complémentaires permettant de mesurer les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur le paysage ;
  - l'état initial des sites de projet en termes de biodiversité, d'imperméabilisation et de paysage pour mesurer le niveau d'impact et proposer des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation, adaptées et suffisamment contraignantes au sein du projet de PLU.

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(3) L'Autorité environnementale recommande de développer l'analyse de l'articulation du projet de modification du PLU avec les documents de rang supérieur notamment le SRCE, le Sdage et le PCAET.

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- Justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ;
- Présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment.

Réponse du maître d'œuvre dans son mémoire en réponse :

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- D'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ;
- De réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de Co visibilité avec le patrimoine historique notamment).

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination et de l'augmentation des populations exposées permis par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

### 3. CADRE REGLEMENTAIRE

Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme

#### **3.1 La procédure de modification**

Est utilisée lorsque l'EPCI (en l'occurrence la CAPF) envisage de modifier le (ou les) document (s) suivant (s) :

Le règlement du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Dans le cas présent il s'agit d'apporter des modifications au règlement du PLU de Fontainebleau Avon, uniquement pour Fontainebleau

##### **3.1.1 La procédure de modification de droit commun**

Est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :

Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU).

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.

Dans le cas présent il s'agit d'apporter des modifications au règlement du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement pour Fontainebleau.

##### **L'engagement de la procédure de modification de droit commun**

Procédure engagée à l'initiative du président de l'EPCI (CAPF).

(Réf : extrait de...)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

##### **Concertation**

La concertation est obligatoire si le document est soumis à évaluation environnementale.

Bilan de la concertation établi le [30 mars 2023 délibération n°2023-077](#) – bilan de la concertation – du projet de modification n°12 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau.

##### **Evaluation environnementale**

L'évaluation environnementale est obligatoire si la modification permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le PLU est situé en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une UTN soumise à autorisation.

Dans les autres cas, évaluation environnementale après examen au cas par cas.

[L'avis de la MRAe 2022-104, du 04 août 2023 après examen au cas par cas](#)

La modification n°12 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau - Avon, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise à évaluation environnementale.**

**Rôle des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Notification aux PPA a été faite par courrier de la CAPF le 31 mars 2023.

Le procès-verbal de synthèse (en annexe) établit le détail des courriers envoyés aux PPA, les réponses obtenues et le mémoire en réponse établi par la CAPF.

## 4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 4.1. Désignation du commissaire enquêteur

[La décision E22000063 / 77 du 30 06 2022](#) du Tribunal Administratif de Melun, me désigne « Commissaire Enquêteur » pour cette enquête de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement pour Fontainebleau.

### 4.2. Organisation de l'enquête

#### 4.2.1. Déroulement décisionnaire

- Le 3 juin 2022 le conseil communautaire adopte dans sa délibération la modification n°12 du PLU
- Un dossier de demande d'examen « au cas par cas » est transmis à l'Autorité Régionale environnementale (Mrae) en juin 2022.
- Sans attendre la réponse de la Mrae, la CPAF établit l'arrêté n°2022-025, du 22 07 2022 qui prescrit l'enquête publique du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau qui prévoyait de se dérouler de septembre à octobre 2022.
- Cet arrêté est annulé pour cause de la décision de la Mission Régionale Environnementale en date du 04 août 2022 (n° DKIF 2022-104) de soumettre le projet à un enquête environnementale.
- Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.
- Par l'arrêté n° 2022-043 du 19 12 2022, le président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a défini les modalités du déroulement de la période de concertation du 20 décembre 2022 au 27 01 2023.
- Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du conseil communautaire du 31 mars 2023 « synthèse du bilan de la concertation tiré par le conseil communautaire du 31 mars 2023.
- Un nouvel [arrêté d'enquête N°2023-029 du 21 avril 2023](#) du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

### 4.3. Composition du dossier d'enquête

#### 4.3.1 Pièces administratives

- Délibération 2021-69 du 6 mai 2021 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau prescrivant la modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau.
- Délibération n°2022-126 du 24 mai 2022 du conseil communautaire du pays de Fontainebleau précisant les objectifs de la modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau.
- Décision n°2022-104 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 04 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Arrêté n°2022-43 du 19 décembre 2022 du président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau définissant les modalités de concertation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Délibération n°2023-077 du 30 mars 2023 du conseil communautaire du pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Bilan de la concertation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Avis n° 2023-20 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Désignation du commissaire Enquêteur par le tribunal administratif de Melun
- Arrêté du président de la CPAF procédant à l'enquête publique
- Avis d'enquête publique paru da la presse locale
- Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) et à l'autorité environnementale.

#### 4.3.2 Composition du dossier de l'enquête du PLU

- La notice explicative de la modification n°12
- L'évaluation Environnementale
- Le Règlement écrit du PLU de Fontainebleau-Avon, portant en rouge les modifications souhaitées.
- [Le règlement graphique après modifications](#) (planche centre, Ouest, Est et zones agglomérées.)

#### Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier

Le Commissaire Enquêteur estime le dossier complet, toutefois une projection « 3d » des résidences aurait apporté plus de précision sur l'impact visuel de ces bâtiments et aurait permis au public de mieux en appréhender les contours.

#### Publicité de l'enquête

L'affichage de [l'avis d'enquête](#) a été réalisé sur les panneaux d'affichage communaux, la CPAF a produit [un certificat d'affichage](#).

#### Visite des lieux et réunions de travail

Une réunion préparatoire a eu lieu le 20 07 2022 et visite des lieux concernés par la modification n°12.

Compte tenu de l'étude au cas par cas, et l'obligation d'effectuer une étude environnementale et une concertation, il a été nécessaire de repousser les délais de réalisation de l'enquête publique.

Une autre réunion a été programmée le 17 avril 2023 pour faire le point sur divers documents (avis de la MRAe sur l'étude environnementale – point sur le dossier en complétude – arrêt des dates de l'enquête publique)

#### Déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 17 mai 2023 à 08h30 au samedi 17 juin 2023 à 12h30 en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique)

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête, en mairie de Fontainebleau aux dates suivantes :

- Le mercredi 17 mai 2023, de 08h30 à 12h00 (ouverture d'enquête, permanence n°1)
- Le mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30 (permanence n°2)
- Le samedi 10 juin 2023 de 08h30 à 12h30 (permanence n°3)
- Le samedi 17 juin 2023 de 08h30 à 12h30 (permanence n°4)

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pouvait en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30), ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il était également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Fontainebleau pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie de Fontainebleau
- 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)

- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

#### 4.4. Bilan comptable des dépositions

Il y a eu 62 dépositions sur les différents registres dont 13 avec pièces jointes. Une copie complète de ces documents figure dans [le Procès-Verbal de synthèse](#) qui a été remis dans les huit jours au chef de projet.

Ces dépositions se répartissent comme suit :

- 21 sur le registre papier
- 40 sur le registre numérique
- 1 remise en main propre

Liste des associations qui se sont manifestées (en bleu registre papier, en rouge registre numérique)

3 et 3 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
4 PDT du syndicat les SOPHORAS  
10 SEM  
10 Eau de paris  
13 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
14 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
15 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
25 CDAS d'Avon  
30 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
32 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
33 Maire d'Avon  
40 FNE IDF et FNE Seine-et-Marne

On peut noter parmi les dossiers « à pièces jointes » :

- SPEEF = 6 interventions sur 13 (46%)
- Président les SOPHORAS = 1 (Avon)
- Eau de Paris = 1, qui profite de la modification n°12 pour transmettre un dossier complet d'identification des aqueducs d'approvisionnement en eau potable de la ville de Paris. Le PLU doit intégrer l'ensemble des servitudes résultant des arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection des captages. Eau de Paris précise que la commune de Fontainebleau se situe dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable des sources de Bourron, Villeron et Villemer. Les délimitations et prescriptions des périmètres de protection des dits captages doivent être insérés dans le PLU.
- CDAS d'Avon = 1
- Maire d'Avon = 1
- FNE IDF et FNE 77 = 1

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

La majorité des dépositions s'est manifestée contre le projet de résidence étudiant de la rue du Rocher d'Avon. Plusieurs mêmes personnes ont déposé sur le registre papier et sur le registre numérique ce qui augmente quelque peu le nombre de dépositions, qui au total traduisent toutes le refus de la construction de la résidence de la rue du Rocher d'Avon. C'est un véritable collectif Avonnais « à charge » constitué par les résidents de la cité pavillonnaire située en face du futur projet et les élus de la commune, Mme la maire en tête, qui s'est largement manifesté « contre » cette résidence. Peu de remarques sur les autres projets de la modification n°12, mise à part la deuxième résidence située à proximité d'un monument historique, sans que soit expliquée dans le dossier d'enquête, le respect des conditions de construction aux abords de ce monument. Le nombre des dépositions sur les deux registres leur contenu et leur origine souligne une certaine intention de saturer l'enquête. Par exemple, l'association SPPEF et Fontainebleau patrimoine s'est manifestée 6 fois, qui à elle seule a déposé plus de 100 pages de PJ.

#### 4.5 Synthèse générale de l'enquête



*L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions dans le respect des 15 articles de l'arrêté d'enquête 2023-29 du 21 04 2023.*

*Après analyse des dépositions sur les différents registres, le commissaire enquêteur a constitué des regroupements par centres d'intérêts, appelés « catégories ».*

*Avant de poursuivre plus loin, ces catégories concentrent presque toutes, des dépositions contre le projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, sans remettre en cause, pour autant, les autres projets de la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau – Avon (PLUi commun aux deux villes).*

*Quatre catégories regroupent les dépositions sur les registres. Le commissaire enquêteur a constaté pendant le déroulement de l'enquête, à plusieurs reprises, qu'une même personne a pu déposer sur le registre papier et sur le registre numérique. Cela conduit à une augmentation des mêmes dépositions de l'ordre de 15%.*

*90% des dépositions proviennent des résidents de la rue du Rocher d'Avon et des élus de la commune d'Avon et de diverses associations.*

*Les catégories qui regroupent les mêmes caractéristiques des dépositions.*

- A** = caractéristiques du projet notamment de la résidence de la rue du Rocher d'Avon
- B** = localisation du projet
- C** = l'impact environnemental
- D** = Construction du projet de modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon

#### 4.5.1 Tableau d'analyse des observations déposées sur les registres papier et numérique

Regroupement des observations	Registre papier	Registre numérique	Observations	Catégories
Contre le projet de la résidence étudiante rue du rocher d'Avon	2 - 7 - 9 - 20 - 13 - 3	2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 16 - 21 - 25 - 27 - 33 - 36 - 24 - 26 - 28 - 29 - 31 - 34 - 36 - 37 - 25		<b>B</b>
Le projet de résidence est excentré et inadéquat		33 - 31	Qualifiée de résidence « sociale » les résidents sont relativement vulnérables au plan social et donc sont peu ou pas motorisés. Le site est excentré, loin des centres-villes de Fontainebleau et d'Avon, des équipements publics et des commodités. Il est également mal desservi par les transports en communs, le trajet le plus court pour aller à la gare (SNCF) mesure 2,3 km.	<b>A</b>
Occultation d'une grande partie des abords de la future résidence de la rue du Rocher d'Avon dans le dossier. « Ces abords ne se limitent pas aux SOPHORAS »		33 - 28 - 29 - 37	De nombreuses résidences individuelles se trouvent en face « à Avon » le dossier ne les mentionne pas.	<b>C</b>
Absence de présentation du projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon dans le dossier d'enquête		33	La parcelle choisie n'est pas adaptée à l'envergure du programme.	<b>A</b>
L'inaptitude du terrain à accueillir un projet si volumineux.		33	Oblige à créer un zonage ainsi que des règles artificiels et incohérents. Le passage en zone UD permettra une importante augmentation des droits à construire, UDc3 permettrait de plus que doubler la hauteur constructible sur ce terrain, passant de 6 m en zone UCd à 15 m en zone UCd3 à l'égout de toit, de 11 m à 18 m de haut au faîtage et de 7 m à 18 m à l'acrotère. Le terrain étant étroit, le projet prévoit également des règles de distances très inhabituelles en secteur résidentiel, avec un simple prospect de 5 m par rapport aux limites de propriété. Cela signifie que même pourvue de baies principales, une façade de 18 m de haut pourra être élevée à seulement 5 m de la propriété voisine. Il s'agit d'un des seuls terrains couverts par le PLU ou une telle atteinte à l'intimité ou l'ensoleillement des propriétés voisines est admise. Dans les autres zones, il faut respecter une distance proportionnelle à la hauteur de façade.	<b>A</b>
Réexamen du projet de construction d'une résidence étudiante dans la rue du Rocher d'Avon		34	Mme la maire d'Avon transmet un projet de dépôt d'une motion (au conseil municipal le 27 06 2023) de réexamen du projet de résidence étudiante de la rue du Rocher.	<b>B</b>
Aucun élément dans le projet des résidences ne justifie le nombre de logements étudiants	2 - 7 - 12 - 13 - 3 -	21 - 23 - 25 - 27 -		<b>D</b>
Inquiétude sur l'avenir des résidences étudiantes en cas d'absence d'étudiants	2 - 13 -	21 -		<b>D</b>
Impact visuel du bâtiment	2 - 17 - 3 -	6 - 27 - 33		<b>C</b>
Poursuite d'intérêts fonciers par la SEM et la mairie de Fontainebleau.	3 - 4	16 - 25 - 3 - 25 - 31 -	Le promoteur (la SEM), l'actionnaire principal la CAPF, la démolition de la maison forestière le 07 10 2021 sans avoir de permis de construire, le futur gestionnaire géré par la mairie de Fontainebleau, constituent l'idée qu'il s'agit de connivences organisées poursuivant des intérêts fonciers au lieu de l'intérêt général.	<b>D</b>

Absence de vision d'ensemble dans la zone sud de Fontainebleau que constituent les friches de terrains militaires désaffectées	7 - 3 -	15 - 25 - 30 39 -	La ville d'Avon dépose un moratoire sur les projets immobiliers sur la zone sud des communes d'Avon et de Fontainebleau la 1 <sup>er</sup> juin 2021.	<b>B</b>
Problèmes de transport résidence rue du Rocher d'Avon	12 - 13 - 3	12 - 21 - 23 - 25 - 24 - 31 - 37 -		
		25	L'arrivée des étudiants va accentuer le problème de stationnement dans la zone notamment les jours de match sur le stade à proximité.	<b>C</b>
Remise en cause des ABF	12 - 3	21 -	ABF ne peut représenter un rempart suffisant aux réalisations, notamment celles citées (maison bunker 6 rue jacob Petit, RU rue Lagorsse qui écrase esthétiquement de sa masse monstrueuse tout le quartier et le nouvel EHPAD de la rue Matry qui ressemble à un empilement d'Algeco et dont la décoration imite celle d'un parking en hauteur d'un centre commercial.	<b>D</b>
Le projet ne porte pas de réhabilitation de logements vacants (1500 +- en ce moment)	12 -			<b>D</b>
Covisibilité d'un bâtiment qui relève de la législation des monuments historiques résidence étudiante de la rue Dr Matry	7 - 3	21 - 21 -		<b>B</b>
		21	Contre le projet	<b>B</b>
La hauteur du bâtiment résidence rue Dr Matry remise en cause	12 - 3	13 - 21	Pourquoi ne pas intégrer cette RU dans l'enceinte Damesne ?	<b>B</b>
Quelle étude d'impact a été faite pour soutenir la construction de la résidence rue du Rocher d'Avon	9 - 20			<b>C</b>
Dans son avis la MRAe note l'éloignement du projet de Résidence étudiante sur le foncier de la maison forestière d'Avon avec le campus et l'absence de justification de la densité et de recherche de solutions alternatives. La MRAe déplore également que la végétation du site, les conséquences de la densification sur les milieux naturels et le paysage ne soient davantage étudiées. Elle mesure aussi l'absence de règlementaires qui permettraient d'atténuer l'impact visuel du bâtiment, notamment du fait des hauteurs admises.		33	Des fonciers ont été proposés par la ville d'Avon en alternative à celui de la maison forestière d'Avon, à proximité immédiate de la gare mais aussi de l'axe gare/hypercentre de Fontainebleau. Ces propositions n'ont pas été retenues.	<b>B</b>
Impact environnemental	12 - 3 -	6 - 8 - 16 - 12 - 17- 24 - 28 - 29 -- 37	Artificialisation des sols	<b>C</b>
	12 - 3	12 - 21 - 25 - 33 - 17 - 28 - 29 - 37	Pertes d'espaces verts	
		21	Réchauffement climatique	
		23 - 25 - 29	Cadre de vie abimé	
		27	Récupération d'eau de pluie	
		27	Absence d'énergie positive	
		37	Entrée de ville menacée par un bloc de béton 16 m de haut en remplacement d'un couvert végétal.	
	38	Nuisances sonores potentielles (soirées festives)		

Atteinte aux objectifs du PADD		<b>25 - 28 - 29</b>	Non conservation des quartiers calmes	<b>C</b>
Le caractère cumulatif des modifications successives du PLUi		<b>15 - 21 - 25 39 -</b>	Le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon vient s'ajouter aux 511 logements des subsistances prévus non loin de là, ainsi qu'à d'autres projets de construction envisagés sur les anciens terrains militaires du Bréau, le clos de s'ébats, les héronnières, etc...tous ces projets présentent un effet cumulatif inquiétant. Les modifications du PLU se succédant pour permettre à chaque fois de nouvelles réalisations à proximité de constructions de logements déjà en cours.	<b>D</b>
		<b>25</b>	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.	<b>D</b>
Non-respect de la directive ZAN (Zéro Artificialisation, Nette	13 -	<b>23 - 40 -</b>		<b>D</b>
Absence de concertation avec les Avonnais, absence d'enquête publique à Avon.	<b>3 -</b>	<b>9 - 25 - 27- 33 -</b>	La résidence étudiante rue du Rocher d'Avon, jouxte la limite entre les deux communes. La commune d'Avon sera impactée par le projet par l'impact visuel (hauteur du bâtiment, disparition d'un espace vert, réputé attractif pour les résidents à proximité).	<b>D</b>
		<b>33 - 26 - 36 -</b>	Le problème est le territoire où se déroule l'enquête, circonscrit à Fontainebleau, alors que le projet de résidence étudiante concerne avant tout les avonnais et pas la population de Fontainebleau. Or le siège de l'enquête est à Fontainebleau et pas à Avon. Le dossier d'enquête et le registre des contributions se trouvent à la mairie de Fontainebleau et pas à celle d'Avon. Le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences au siège de l'enquête.  L'enquête publique n'a donc pas été prévue à Avon, contrairement à ce qu'exigerait le code de l'urbanisme.	<b>D</b>
Démolition de la maison forestière sur le terrain du projet de résidence étudiantes rue du Rocher d'Avon		<b>25 - 36</b>	La précipitation de la démolition de la maison forestière a suscité des étonnements	<b>D</b>
Contre le projet de modification n°12 du PLU	12 - 15 - 16 - 19 - 20 - 13 - <b>3</b>	<b>4 - 6 - 7 - 16 - 25 - 13 - 19 39 - 40</b>	Le projet va à l'encontre du patrimoine bellifontain. L'objectif d'un PLU est de définir l'orientation de la commune dans le cadre de son développement à court, moyen et long terme, en vue d'une planification ordonnée de son urbanisme. Les modifications successives du PLU montre la perte de cet objectif. CE projet va à l'encontre de l'intérêt général, il impose une densification démesurée à un site alors que d'autres sites plus adaptés (anciens terrains militaires) pourraient accueillir des projets urbains modérés et respecter le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Au regard de la MRAe ce projet est mal justifié au regard de ces impacts, proximité des la zone Natura 2000 et ZNIEFF et risques pour la ressource en eau en zone de captage de Valvins.	<b>D</b>
Linéaire de protection des activités économiques		<b>2</b>		<b>D</b>
Ajustement des règles de stationnement en centre-ville	<b>3</b>			<b>D</b>
Document transmis par eau de Paris		<b>10</b>	Document demandant d'intégrer dans le PLU l'identification des aqueducs d'acheminement de l'eau et les aires des captages d'eau (périmètres de protection rapprochée). Les différents périmètres de protection ont été déclarés d'utilité	<b>D</b>

			publique par arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021.	
Accueil en Mairie		32	L'accueil du public en mairie perturbé par des travaux dans le hall d'entrée en mairie ont mis à mal le cheminement pour rejoindre l'accueil. Après quelques minutes d'hésitation de recherche et d'emplacement, l'accès au registre a pu être possible.	

Noir = registre papier

Bleu = registre numérique

Rouge = associations :

3 - 13 - 14 - 15 - 30 - 32 = SPPEF - FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

04 = PRESIDENT CONSEIL SYNDICAL LES SOPHORAS

10 = EAU DE PARIS

21 = ACTION ET SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU (ASF)

25 = COMITE DE DEFENSE ET D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON ASSOCIE A FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

33 - 34 = MAIRE D'AVON

40 = FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT ILE DE France ET SEINE ET MARNE (en contribution avec leurs correspondants locaux Guillaume BRICKER SPPEF et l'association ASF pour la sauvegarde de Fontainebleau).

## **4.6 Arguments contre le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau Avon » (arguments répertoriés sous la catégorie A)**

Une majorité de dépositions s'élèvent contre le projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. Un collectif avonnais s'est présenté aux permanences du commissaire enquêteur. Ce collectif était constitué d'une part par les résidents de la rue du Rocher d'Avon, les élus de la mairie d'Avon autour de Madame le maire, et diverses associations de défense de Fontainebleau et d'Avon. L'endroit choisi ne convient pas du tout à tous les intervenants.

Le commissaire enquêteur a noté le caractère conflictuel des interventions qui pourrait s'envenimer jusqu'à l'affrontement entre les résidents et les promoteurs si le projet sortait de terre.

### **4.6.1 Le projet est considéré inadéquat et excentré,**

il remet en cause le plan de transport en commun actuel qui sera difficilement ajustable. Il est éloigné du campus Damesne, des commerces, du centre-ville et très mal desservi par les transports en commun. La modification n°12 vise à faire passer la zone UCd (pavillons petits collectifs mélangés) en UCd3 (nouveaux quartiers d'habitat collectif sur de restructuration urbaine). Ni la parcelle ni le projet ne répondent à ce nouveau critère. Il est avancé dans les dépositions que l'évaluation environnementale est insuffisante et pour rappel aucun inventaire de flore comme la petite faune n'a été fait avant la démolition de la maison forestière. Il est avancé que la S.E.M était trop pressée de détruire la maison pour couper court aux multiples protestations des habitants (déposition n°4 du registre numérique). Il est avancé aussi que la MRAe dans son avis du 16/3/2023 souligne que ni l'utilité d'un tel projet de 165 logements ne sont avérés sur ce site. Il est également souligné le problème d'une densification forte sans prise en compte du caractère boisé initial de cette parcelle. Le projet est considéré très mauvais et mené au mauvais endroit.

### **4.6.2 L'inaptitude du terrain à accueillir un projet si volumineux.**

La déposition n°21 fait état que le nouveau projet de modification prévoit la possibilité de construire à 18 m. Cet ajustement est justifié par la présence d'une résidence voisine sur Avon « les SOPHORAS ». Cette résidence est considérée comme une anomalie. Tout l'environnement nord de la parcelle est classé en UCc et d (11 m au faitage. Cette approche brutale ne peut être envisagée positivement. L'emprise au sol passe de 30% à 50%. Ce projet influera fortement sur le quartier. L'exiguïté du terrain est mise en évidence dans la déposition n°23 qui Oblige à créer un zonage ainsi que des règles artificiels et incohérents.

Le passage en zone UD permettra une importante augmentation des droits à construire, UDc3 permettrait de plus que doubler la hauteur constructible sur ce terrain, passant de 6 m en zone UCd à 15 m en zone UCd3 à l'égout de toit, de 11 m à 18 m de haut au faitage et de 7 m à 18 m à l'acrotère.

Le terrain étant étroit, le projet prévoit également des règles de distances très inhabituelles en secteur résidentiel, avec un simple prospect de 5 m par rapport aux limites de propriété. Cela signifie que même pourvue de baies principales, une façade de 18 m de haut pourra être élevée à seulement 5 m de la propriété voisine. Il s'agit d'un des seuls terrains couverts par le PLU ou une telle atteinte à l'intimité ou l'ensoleillement des propriétés voisines est admise. Dans les autres zones, il faut respecter une distance proportionnelle à la hauteur de façade.

### **4.6.3 Absence de mesures efficaces architecturales**

L'envoi de la déposition n°13 du registre numérique fait la démonstration en quelques photos que l'urbanisation jusqu'à présent autorisée l'a été sans prendre de mesures réglementaires efficaces pour assurer l'intégration architecturale des nouveaux immeubles (densité – hauteur – modénature – rythme des façades – types de matériaux). Ces anciens projets ont créé un doute sur le projet de résidence de la rue du Rocher considéré de même nature en l'absence de plan modélisé dans le dossier. En tout cas les projets menés par la SEM ne paraissent pas exemplaires en ce domaine.

Les résidents alentours sont dans le doute du futur projet et au regard de ce qui a été fait par le passé, le rejette en bloc. Ils sont défavorables à une telle construction d'autant qu'ils n'ont été invités à participer à l'enquête. Un malaise conflictuel est palpable parmi les résidents qui pourrait dégénérer en affrontement avec les constructeurs si le projet aboutissait.

#### **4.6.4 Suspicion de conflit d'intérêt**

*L'envoi n° 16 du registre numérique évoque un conflit d'intérêt dans cette modification n°12 du PLU.*

- *Achat et destruction « cavalière » de la maison forestière réalisés par la S.E.M, présidée encore récemment par le président de CAPF (CAPF qui est son actionnaire principal) et qui serait confié aux foyers de Seine-et-Marne (dont la ville de Fontainebleau est actionnaire). Il n'y a aucun contre-pouvoir à ce projet juteux.*
- *La manière dont ce projet a été mené laisse douter de l'honnêteté du projet. La ville de Fontainebleau se donne le droit de mener un projet sans concertation aucune alors qu'elle n'en verra pas les impacts puisque le projet de résidence se trouve en limite du territoire avonnais.*
- *Il est affirmé que dans les arguments du projet seuls « les Sophoras » font références aux « voisins » immédiats. Jamais les résidents en face de la rue du Rocher d'Avon ne sont mentionnés dans le projet. Pour les résidents alentours, les SOPHORAS sont considérés comme une anomalie dans le paysage urbain local.*

#### **4.7 Choix de la localisation de la résidence étudiante de la rue du Rocher (arguments répertoriés dans la grille d'analyse sous la catégorie B)**

Ce projet est totalement rejeté par les résidents et les élus de la commune d'Avon.

##### **4.7.1 Moratoire**

La ville d'Avon dépose un moratoire sur les projets immobiliers sur la zone sud des communes d'Avon et de Fontainebleau la 1<sup>er</sup> juin 2021.

Mme la maire d'Avon transmet un projet de dépôt d'une motion (au conseil municipal le 27 06 2023) de réexamen du projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon.

#### **4.8 L'impact environnemental du projet de la modification n° 12 », (arguments répertoriés dans la grille d'analyse sous la catégorie C)**

5. Cette rubrique regroupe le plus grand nombre de dépositions contre le projet de la résidence étudiante du Rocher d'Avon » pour des rubriques plutôt relatives à l'impact environnemental.

##### **4.8.1L'artificialisation des sols :**

C'est l'argument le plus souvent cité. Ce qui est incompréhensif pour les intervenants, c'est la non utilisation d'espaces déjà artificialisés dans les friches militaires situées à proximité (moins de 300 m). Ce projet n'intègre pas le respect du principe ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Ce projet nuit aux règles de ruissellement et augmentera les flux dans les réseaux actuels. L'absence d'étude dans ce domaine dans le dossier accentue l'inquiétude des résidents.

##### **4.8.2 La perte d'espaces verts**

L'emplacement du projet de la résidence étudiante ne sera pas « idéalement » remplacé par deux barres de béton de grande hauteur, malgré les efforts de conserver un espace vert protégé de 3 m de large sur le pourtour. C'est surtout la disparition de la maison forestière (détruite) dans son écrin verdoyant qui attriste les résidents et qui leur convenait parfaitement.

##### **4.8.3 La dégradation du cadre de vie pour les résidents alentours,**

En face, les habitants avonnais, jamais cités et invités dans le projet, redoutent l'impact visuel du projet, les nuisances sonores et les nuisances de voisinage dans ce quartier calme.

En effet, la hauteur du bâtiment projeté à 16,5 m, aura une vue plongeante sur les terrains privés situés dans la cité pavillonnaire en face, sur la commune d'Avon. De plus l'ensemble des dépositaires ne sont pas convaincus que ce bâtiment améliore « l'entrée de ville » au lieu de l'espace vert (aujourd'hui en partie détruit).

Les résidents avonnais redoutent des nuisances sonores causées par les futurs 165 résidents, notamment lors de soirées festives très connues dans les cités étudiantes. L'augmentation estimée du trafic routier, des bus et des véhicules personnels dans la zone, inquiète les dépositaires qui affirment aujourd'hui la saturation de la rue du Rocher d'Avon. L'arrivée de cette résidence nuira à la quiétude de cette zone.

De plus, les résidents redoutent les nuisances de voisinage pouvant être occasionnées par cette population. Outre les problèmes de circulation et de bruit il est souvent évoqué la crainte de voir dans leur rue se développer des trafics en tous genres (bien connus dans de telles résidences avec l'alcool et la drogue), avec une accentuation de la circulation et la dégradation de la sécurité en général.

D'une façon générale les résidents Avonnais et les élus subiront les aléas de la présence de cette résidence étudiante. A ce stade il faut souligner qu'il n'y a aucun résident bellifontain à proximité.

Malgré leurs alertes auprès de Fontainebleau, qu'ils ne veulent pas de cette résidence, Madame la maire d'Avon (dans son envoi 34 registre numérique) soumet au conseil municipal d'Avon le 27 juin 2023 une motion demandant le réexamen du projet de résidence étudiante sociale de la rue du Rocher d'Avon. Dans son envoi n° 33 le 16 juin 2023, en

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau



pièces jointes, consigné dans le Procès-Verbal de synthèse en annexes du présent rapport, Madame la maire déplore que l'enquête ne soit prévue uniquement qu'à Fontainebleau et pas sur le territoire de la ville d'Avon. Dénonce par le fait que : lorsqu'une commune est concernée par le projet de modification de PLU intercommunal, le code de l'urbanisme impose que le projet lui soit notifié (**art. L. 153-40**), mais également, que l'enquête publique ait lieu sur son territoire (**art. L. 153-42**). Rappelle que ce PLU est commun aux deux villes. Les résidents et les élus ont manifesté leur résolution contre ce projet qu'ils ne veulent pas dans ces conditions. Une réduction de hauteur à 10 m et une limite à 100 chambres à même été évoqués dans les rencontres du commissaire enquêteur lors des permanences.

#### **4.9 Construction du projet de la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau – Avon (arguments répertoriés sous la catégorie D)**

*Bon nombre de dépositions relatent des incohérences et des incertitudes d'une part dans la politique menée dans la zone sud de Fontainebleau-Avon que constitue les anciennes friches des quartiers militaires et les caractéristiques architecturales des projets nouveaux.*

##### **4.9.1 Absence de vision d'ensemble du projet**

*Le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon vient s'ajouter aux 511 logements des subsistances prévus non loin de là, ainsi qu'à d'autres projets de constructions envisagés sur les anciens terrains militaires du Bréau, le clos des ébats, les héronnières, etc...tous ces projets présentent un effet cumulatif inquiétant. Les modifications du PLU se succédant pour permettre à chaque fois de nouvelles réalisations à proximité de constructions de logements déjà en cours. Il est évoqué à plusieurs reprises une suspicion de saucissonnage et de stratégie pour ne pas avoir à mener d'étude approfondie sur les impacts en termes d'environnement, de réseaux de distribution et de services publics.*

##### **4.9.2 Justification du nombre de logements étudiants neufs**

*Comme le démontre la déposition n°23, la demande de logements neufs s'est effondrée en 2022 et ce mouvement se poursuit. Les ventes de logements neufs ont reculé de 25% au premier trimestre 2023 et les réservations des particuliers sont au plus bas depuis 1995 (source fédération des promoteurs immobiliers mars 2023, « débat éco » Th Piketty/D. Seu, France inter, 26 05 223). La République de Seine-et-Marne (05/06/2023), s'en fait l'écho en notant que les 322 logements étudiants de la résidence Lagorsse, 100 seulement sont à ce jour réservés. La déposition n°25, ajoute que la CAPF ne semble pas avoir de vision d'ensemble justifiant un afflux conséquent de nouveaux habitants. Quid des services publics ? Quid de la circulation ? Quid de la ressource en eau ?*

##### **4.9.3 Incohérence du projet**

*Déposition 23 suite, la CAPF déclare que « la ville a besoin de se renouveler, d'évoluer avec son temps, avec les nouveaux modes de vie tout en préservant le cadre de vie et précise dans l'ambition n°2 de son projet de territoire (voté par la ville de Fontainebleau), la volonté de protéger et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers ». Les élus répètent lors des visites de quartiers, qu'il faut préserver « l'ADN de notre ville », une qualité architecturale, qui semble largement oubliée au vu des constructions nouvellement sortis de terre ! Le projet est supposé aller à l'encontre du patrimoine bellifontain. L'objectif d'un PLU est de définir l'orientation de la commune dans le cadre de son développement à court, moyen et long terme, en vue d'une planification ordonnée de son urbanisme. Les modifications successives du PLU montre la perte de cet objectif. Ce projet est estimé aller à l'encontre de l'intérêt général, il impose une densification démesurée à un site alors que d'autres sites plus adaptés (anciens terrains militaires) pourraient accueillir des projets urbains modérés et respecter le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Au regard de la MRAe ce projet est mal justifié au regard de ces impacts, proximité de la zone Natura 2000 et ZNIEFF et risques pour la ressource en eau en zone de captage de Valvins.*

#### 4.9.4 Le projet de résidence étudiante rue du Dr Matry

Dans sa déposition n°25 le comité de défense d'Avon cite : « alors que la construction d'une résidence étudiante est déjà en cours non loin de la rue Lagorsse, construction qui s'avère être une véritable agression architecturale et paysagère au cœur de la ville, comment est-il possible d'envisager un tel projet avec une densité analogue ». Comment la CAPF peut-elle justifier ce projet sachant que cette future résidence sera en covisibilité avec l'hôpital-hospice du Mont Pierreux et de sa magnifique Chapelle de la Sainte Famille, site historique relevant de la législation des bâtiments Historiques ?

ABF ne peut représenter un rempart suffisant aux réalisations, notamment celles citées (maison bunker 6 rue Jacob Petit, RU rue Lagorsse qui écrase esthétiquement de sa masse monstrueuse tout le quartier et le nouvel EHPAD de la rue Matry qui ressemble à un empilement d'Algeco et dont la décoration imite celle d'un parking en hauteur d'un centre commercial.

#### 4.10 Consultation des Personnes Publiques Associées

Souhaité par la Direction Départementale du Territoire le commissaire enquêteur confirme que :

- L'avis de la MRAe est joint au dossier d'enquête.
- L'avis de la CDPENAF est joint au dossier d'enquête
- La DDT souligne entre autres :
  - Que le projet est en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
  - Qu'il aurait été opportun de créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le projet de résidence universitaire rue du Rocher d'Avon.
  - La DDT émet un avis favorable au projet.
- La chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas d'observation à formuler.
- La Chambre d'Agriculture donne son avis sans remarque particulière
- La mairie d'Avon émet :
  - Un avis favorable en ce qui concerne le dispositif réglementaire de linéaire commercial en centre-ville.
  - Un avis favorable aux règles d'ajustement des règles de stationnement en hypercentre.
  - Un avis favorable concernant les modifications réglementaires apportées au projet
  - Un avis défavorable au projet de modification n° 12 au projet de construction de cité universitaire rue du Rocher d'Avon

## 4.11 Questionnement et réponses du maître d'œuvre

Dans le Procès-Verbal de synthèse remis au maître d'œuvre le 26 juin 2023, le commissaire enquêteur a rendu compte du déroulement de l'enquête selon les articles de l'arrêté d'enquête et a transmis le bilan des dépositions recueillies sur les différents registres. Le commissaire enquêteur a posé bon nombre de questions pour lesquelles dans son mémoire en réponse (en annexe du présent rapport) celui-ci a répondu. Ce qui suit en donne l'essentiel.

### 4.11.1 Sur le thème du projet de la résidence de rue du Rocher d'Avon

#### **Pourquoi Avon n'est pas associé à l'enquête ? :**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le cadre réglementaire a été respecté. La publicité de l'enquête publique a été faite sur les deux communes : sur le terrain par le biais de l'affichage et sur les sites internet des deux communes ainsi que celui de la CAPF. Il faut de plus rappeler l'Art. L153-42 du code de l'urbanisme qui dit que : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ». C'est pourquoi, la ville de Fontainebleau a été le siège de l'enquête de la présente modification n°12 qui ne concernait que son territoire. D'autant qu'au regard des nombreuses contributions de la part des habitants d'Avon, cette organisation ne les a pas empêchés de se manifester ».

#### **Le dossier peut-il être complété par une vue graphique ?**

Réponse apportée par la SEM en annexe



[Schéma du futur projet proposé par la SEM](#)

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le schéma 3d proposé en vue plongeante tente d'écraser la hauteur visuelle du bâtiment et n'offre pas une appréciation réaliste de l'impact visuel, notamment en comparant la hauteur des bâtiment en face dans la zone pavillonnaire.

### **Compléments d'informations sur les besoins en résidences étudiantes ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« De nouveaux établissements ou de nouvelles sections vont ouvrir dans les années à venir. Tout d'abord, à la rentrée prochaine (septembre 2023), plusieurs niveaux de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) ouvriront et l'Institut Universitaire de Kinésithérapie de Fontainebleau s'agrandit. La Ville estime sa population étudiante à près de 5 500 étudiants d'ici à 2025 »

L'offre de logements étudiants est aujourd'hui le second critère d'attractivité après le type de formation, en fonction duquel se décident les familles. Or même les établissements existants, dotés en internats, ne peuvent pas loger tous leurs élèves. C'est le cas des lycées François Ier par exemple ou de Couperin, dont les BTS ne sont pas logés, d'autant que certains internats ferment le week-end et ne peuvent donc pas répondre à la demande des étudiants venant de loin. Le territoire dispose actuellement de seulement 350 logements étudiants, auxquels vont s'ajouter les 332 logements livrés cet été, un chiffre insuffisant au regard de la population estudiantine actuelle estimée à 3 500. Si le territoire de la Ville de Fontainebleau n'a pas vocation à fournir un logement à chaque étudiant, elle souhaite néanmoins proposer une offre cohérente et diversifiée. Or la plupart des résidences étudiantes qui se réalisent aujourd'hui sur le territoire sont des résidences privées. Il est alors indispensable de développer une offre sociale, plus accessible et répondant aux étudiants ne pouvant se loger dans le parc privé. C'est pour cela que la résidence de la rue du Rocher est nécessaire pour l'offre de logements estudiantins dont la commune souhaite se doter

### **Concernant le permis de démolir de la maison forestière**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le permis de démolir accordé par la ville ainsi que le constat d'huissier attestant l'affichage sur place de ce permis est joint au présent document (PJ n°4 du mémoire en réponse) »

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les colonnes de l'enquête sont marquées par une mésentente entre les deux communes Fontainebleau et Avon (notamment avec l'ancienne législature de Fontainebleau) partageant le même PLU. N'ayant pu trouver une entente en amont c'est l'enquête publique qui en est le témoin. Une majorité écrasante des dépositions sont contre le projet de résidence de la rue du rocher d'Avon. Pour autant l'aspect réglementaire de l'enquête est respecté. En ça, elle est crédible et justifiée mais pas acceptée

Mais, l'ambiance de refus ressentie tout au long de l'enquête (95% des dépositions sont contre) pour l'emplacement choisi, la hauteur du bâtiment (16 m) que l'angle de vue [sur le schéma](#) ne met pas en évidence, diverses suspicions de passage en force, d'imposer aux avonnais l'impact visuel et environnemental et les inconvénients d'une cité étudiante à proximité immédiate d'un quartier calme est sensible à toutes les évolutions, [rend le projet délicat](#). La tension est palpable parmi les habitants du quartier qui manifeste l'intention d'en découdre avec les promoteurs si le projet est poursuivi.

Dans sa déposition ([n° E34 le 17/06/2023](#)) sur le registre numérique Mme la maire d'Avon annonce qu'elle soumettra au conseil municipal, le 27 06 2023, une motion demandant le réexamen du projet.

Avon considère subir toutes les affres liées aux projets de résidence de la rue du Rocher d'Avon et n'est même pas invité à participer à l'enquête. Pourquoi choisir cet emplacement-là, acquisition de la SEM que certains affirment poursuivre des intérêts fonciers plutôt que l'intérêt général alors qu'il existe tellement d'autres emplacements dans les friches militaires à proximité et qui ne nuiraient pas à l'entourage. La SEM d'ailleurs dans ce projet tente de répondre aux besoins du territoire en logement social étudiant en tenant compte des équilibres entre le foncier et la densité.

#### **4.11.2 Sur le thème de l'impact environnemental**

##### **Compléments d'informations sur le dimensionnement des réseaux et flux d'alimentation ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Les services de la CAPF, compétents sur l'eau potable l'assainissement et les eaux pluviales exigent notamment que toutes les nouvelles constructions disposent d'un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération. Ce système doit être adapté à la surface imperméabilisée et aux caractéristiques du sol. Il est exigé de prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages, une pluie de retour vingtennale sur une durée de 2 à 6 heures et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48h. Les projets de PC seront donc soumis à cette obligation. La capacité des équipements et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement est par ailleurs suffisante pour les projets inscrits dans la modification »

##### **Absence de réhabilitation de logements anciens dans le projet de modification ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« La production de logements neufs et la remise sur le marché de logements vacants sont deux axes nécessaires et complémentaires et ce pour toutes les typologies de logements, pour répondre à tous les besoins, y compris spécifiques (séniors, étudiants, handicapés) et faciliter le parcours résidentiel des familles et des individus. La ville de Fontainebleau a confirmé l'importance de la sortie de la vacance en inversant la proportion des objectifs dans le PLH Intercommunal pour augmenter le nombre de logements à réhabiliter en 6 ans de 156 tels qu'arrêtés en avril 2023 par la CAPF à 400 logements lors de son conseil municipal du 3 juillet dernier. Dans son plan d'actions opérationnelles, le PLH prévoit le déploiement d'outils incitatifs, voire coercitifs, pour lutter contre la vacance structurelle dont avec la Ville de Fontainebleau une OPAH-RU sera lancée prochainement avec l'accompagnement d'un maître d'œuvre en animation et ingénierie ».

##### **Quels critères de construction la qualifiant d'écologique ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« La SEM indique que la résidence de la rue des archives est au niveau de performance RE 2020 et répond au cahier des charges Cerqual et du bailleur FSM qui sont plus contraignant que la norme. Par ailleurs, le programme a induit des prescriptions techniques en termes de préservation des végétaux et de construction bioclimatique ».

##### **Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le projet s'inscrit dans une volonté globale des collectivités d'accompagner ce quartier en pleine mutation, laquelle a été amorcée avec l'accueil du siège picard, du cinéma, et qui se poursuit avec les réflexions sur la reconversion des friches militaires. A ce jour, il n'y a pas d'autre « plan » arrêté. Le document évoqué par la SEM qui ne concerne pas le terrain de la maison forestière n'est en aucun cas un plan finalisé, validé et opposable. Il y a bien entendu, et c'est le rôle des collectivités d'avoir un regard prospectif sur l'évolution de leur territoire, des études et des réflexions en cours. D'ailleurs, dans le cadre de ses réflexions, la Ville a délibéré le 03 07 2023 sur les orientations d'aménagement du quartier du Bréau, cette Ces réflexions s'inscrivent notamment dans la perspective du futur PLUi et du PLH et d'une réponse efficiente aux objectifs de renouvellement et de rénovation du tissu urbain existant, de limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, objectifs nationaux fixés par le législateur ».

##### **Quelles sont les mesures précises pour le maintien du paysage actuel ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Les collectivités inscriront dans cette modification n°12 les mesures précises et réglementaires ▪ Inscription d'un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) afin de maintenir les végétaux existants (si leur état phytosanitaire le permet), le cas échéant, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local pour garder le linéaire « vert et végétalisé » actuel. Pour la partie en front de rue, le règlement impose une clôture doublée d'une haie vive ». Retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de 10m et dans la marge de recul, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

### **Est-il envisageable d'abaisser la structure à 10 m et à 100 logements ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Comme l'indique la SEM dans son courrier envoyé au cours de l'enquête : la jauge a été estimée à 165 logements par les bailleurs pour permettre de répondre aux besoins du territoire en logement social étudiant et en tenant compte des équilibres entre le foncier et la densité ».

### **Quelles seront les améliorations concrètes qui seront prises sur les transports collectifs entre la résidence – la gare – le campus Damesne ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le projet de la rue des archives sera desservi par les lignes 3 et 8 dont le premier arrêt (Rocher d'Avon) est situé à 300m du site. Ces lignes desservent aussi bien la gare (5 min) que le centre-ville de Fontainebleau (7 min). Elles desservent également le campus Damesne à certains horaires. Ce dernier est également accessible en 11 minutes à vélo (3 km), l'IUT se situe quant à lui à 13 min (3,7 km) et la gare à 9min (2,3 km). En ce qui concerne les transports en commun, une nouvelle délégation de service public pour l'exploitation des lignes de l'agglomération est en cours pilotée par l'autorité organisatrice des mobilités Ile-de-France Mobilités. Le transporteur désigné TRANSDEV travaille à la lisibilité et à l'optimisation de ce parcours. Ces changements devraient être effectifs à la rentrée scolaire de septembre 2023. L'augmentation de la fréquence des transports en commun devra accompagner les projets une fois que ceux-ci seront plus aboutis. La CAPF a informé IDF Mobilités et le délégataire Transdev de la mutation prochaine des quartiers sud de l'agglomération (Substances, résidence étudiante) et de l'adéquation à mener en termes d'offre de transports en commun. La ligne 1 du réseau qui permet la grande offre du territoire permet aux touristes de rejoindre le château de puis la gare et n'entre pas en concurrence avec le déplacement des étudiants depuis la maison forestière jusqu'aux établissements d'enseignement supérieur. Les différentes opérations devront respecter les dispositions du PLU, du PDUIF et du code de la construction en matière de stationnement que ce soit pour les véhicules motorisés ou non motorisés ».

### **Prise en compte des remontées de nappes**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« La SEM a fait réaliser dans le cadre du projet une étude de sol G2 PRO. Le terrain ne présente aucun risque de remontée de nappe ni d'inondation à cet endroit. Le sous-sol est en sable et situé bien plus haut que la nappe. Il existe un puit maçonné ancien dans la parcelle à plus de 15 m de profondeur. Par ailleurs, la SEM a déjà construit deux projets immobiliers à proximité : le complexe des halles de Villars et le site Picard Surgelés. Aucune remontée de nappe ni inondation n'a été observée en 12 ans bien que deux crues centennale aient été subies en 2016 et 2018 ».

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par le maître d'œuvre sur l'organisation du transport en commun et son évolution en s'engageant à respecter que Les différentes opérations respecteront les dispositions du PLU, du PDUIF et du code de la construction en matière de stationnement que ce soit pour les véhicules motorisés ou non motorisés.



Le maître d'œuvre s'engage à faire évoluer le plan transport du sud de Fontainebleau au fur et à mesure de l'évolution des constructions des friches militaires au Nord de la rue des archives.

**Quelles évolutions du service public ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le réseau d'assainissement est suffisant pour l'accueil des projets de résidences étudiantes liés à la présente procédure de modification du PLUi. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle, par tous les moyens possibles (infiltration, bassin, noue, récupération et réemploi...), selon la nature du terrain ».

**Pourquoi n'y a-t-il pas d'évaluation environnementale de la grande zone sud de Fontainebleau (Bréau, subsistance, clos des ébats, Héronnières...) ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le PLU, lors de son élaboration, a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale. Par la suite, les procédures d'évolution font l'objet d'évaluation environnementale, au cas par cas et après avis de la MRAe. Les évaluations environnementales alors éventuellement réalisées sont proportionnées aux sujets et enjeux de chacune des procédures. La présente procédure de modification n°12 a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au dossier et circonscrites aux évolutions portées par la procédure.

**Il est demandé une évaluation environnementale du schéma directeur évoqué par la SEM ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le document évoqué par le directeur de la SEM n'est pas un document contractuel. Il s'agit d'une cartographie constituée de réflexions sur le devenir du territoire mais il n'y a pas de document rédigé ni arrêté qui aurait une quelconque valeur réglementaire. Il ne peut donc pas y avoir une évaluation environnementale sur le sujet. Il n'y a pas de volonté de « saucissonnage », les évolutions portées par les différentes procédures de changement du PLU se font dans le cadre donné par le code de l'urbanisme et ses articles L151-31 et suivants. Il n'y a rien d'illégal dans la réalisation de ces différentes procédures qui se réalisent au fil du temps et des évolutions du territoire et que le législateur a justement prévu pour donner une certaine souplesse au document. Le PLU commun des villes de Fontainebleau et Avon est devenu obsolète depuis 2011, date de son approbation, et en l'absence de SCOT, le manque de cadre et de prospective est latent. Le PLUi en cours de réalisation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération doit venir corriger ce manque et ce dernier fera bien l'objet d'une évaluation environnementale. Il faut rappeler cependant que la présente procédure et le projet de résidence étudiante cité ont bien fait l'objet d'une évaluation environnementale ».

**Dans le maintien « autant que possible du paysage actuel », pour ce projet de résidence de la rue du Rocher, quelles sont les mesures précises et réglementaires qui seront données ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Les collectivités inscriront dans cette modification n°12 les mesures précises et réglementaires :  
• Inscription d'un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) afin de maintenir les végétaux existants (si leur état phytosanitaire le permet), le cas échéant, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local pour garder le linéaire « vert et végétalisé » actuel.  
• Pour la partie en front de rue, le règlement impose une clôture doublée d'une haie vive.  
• Retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de 10m et dans la marge de recul, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.

#### **4.11.3 Sur le thème du projet de la modification n°12**

##### **Pourquoi ce projet de modification n°12 n'intègre pas de réhabilitations de logements anciens en résidences étudiantes au regard des nombreux appartements vacants (1093 en 2019 source INSEE)**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

La production de logements neufs et la remise sur le marché de logements vacants sont deux axes nécessaires et complémentaires et ce pour toutes les typologies de logements, pour répondre à tous les besoins, y compris spécifiques (séniors, étudiants, handicapés) et faciliter le parcours résidentiel des familles et des individus. La ville de Fontainebleau a confirmé l'importance de la sortie de la vacance en inversant la proportion des objectifs dans le PLH Intercommunal pour augmenter le nombre de logements à réhabiliter en 6 ans de 156 tels qu'arrêtés en avril 2023 par la CAPF à 400 logements lors de son conseil municipal du 3 juillet dernier. Dans son plan d'actions opérationnelles, le PLH prévoit le déploiement d'outils incitatifs, voire coercitifs, pour lutter contre la vacance structurelle dont avec la Ville de Fontainebleau une OPAH-RU sera lancée prochainement avec l'accompagnement d'un maître d'œuvre en animation et ingénierie.

##### **Prise en compte dans le projet de modification n°12 des bouleversements actuels comme la crise climatique, la ressource en eau, les conséquences des déplacements.**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

L'une des réponses à la lutte contre le changement climatique est la limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain. Le choix réalisé par la Ville de Fontainebleau de projets compacts dans le tissu urbain actuel entre donc dans cette réponse aux enjeux climatiques. Le projet devra maintenir à minima 15% des espaces non bâtis en espace vert plantés ce qui participera à la végétalisation de l'espace et à l'infiltration des eaux pluviales. En densifiant les espaces urbains existants, la Ville favorise le rapprochement des espaces d'habitat et des polarités (équipements, commerces, services), favorise l'utilisation des modes de transport alternatif à la voiture individuelle (vélo, marche, transport en commun...) et limite l'extension des réseaux (eau, assainissement électricité). L'ensemble de ces actions contribuent aussi à lutter contre le changement climatique.

##### **Dans l'orientation n°1 du PLH il est mentionné « encadrer le développement urbain en préservant le cadre de vie remarquable du territoire » et l'orientation n° 5 piloter et animer la stratégie habitat du pays de Fontainebleau ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Les projets cités dans le courrier de la SEM sont réalisés ou en cours de réalisation, à l'exception du déplacement de l'EHPAD qui n'est pas porté par la Ville et pour lequel, elle n'a pas d'informations à ce jour. Ces projets s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur Sud des villes de Fontainebleau et Avon ».

##### **Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le projet s'inscrit dans une volonté globale des collectivités d'accompagner ce quartier en pleine mutation, laquelle a été amorcée avec l'accueil du siège picard, du cinéma, et qui se poursuit avec les réflexions sur la reconversion des friches militaires. A ce jour, il n'y a pas d'autre « plan » arrêté. Le document évoqué par la SEM qui ne concerne pas le terrain de la maison forestière n'est en aucun cas un plan finalisé, validé et opposable. Il y a bien entendu, et c'est le rôle des collectivités d'avoir un regard prospectif sur l'évolution de leur territoire, des études et des réflexions en cours. D'ailleurs, dans le cadre de ses réflexions, la Ville a délibéré le 03 07 2023 sur les orientations d'aménagement du quartier du Bréau, cette Ces réflexions s'inscrivent notamment dans la perspective du futur PLUi et du PLH et d'une réponse efficiente aux objectifs de renouvellement et de rénovation du tissu urbain existant, de limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, objectifs nationaux fixés par le législateur ».

##### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

« Pour autant, la maison forestière apparaît sur le schéma directeur proposé par la SEM. La délibération du 03 07 2023 permet à la ville de Fontainebleau de déployer sur la vaste zone des friches militaires abandonnées, une certaine philosophie de la gestion de l'espace, qu'il conviendra à l'avenir de la compléter par un plan d'aménagement global, avec étude environnementale ».



**Prise en compte de la déposition n°10 « eaux de Paris » ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le courrier de la part d'Eau de Paris n'a pas de rapport avec la procédure de modification. Il sera par ailleurs, annexé au PLU par une procédure de mise à jour ».

**Prise en compte dans le projet de modification n°12 des bouleversements actuels comme la crise climatique, la ressource en eau, les conséquences des déplacements ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« L'une des réponses à la lutte contre le changement climatique est la limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain. Le choix réalisé par la Ville de Fontainebleau de projets compacts dans le tissu urbain actuel entre donc dans cette réponse aux enjeux climatiques. Le projet devra maintenir à minima 15% des espaces non bâtis en espace vert plantés ce qui participera à la végétalisation de l'espace et à l'infiltration des eaux pluviales. En densifiant les espaces urbains existants, la Ville favorise le rapprochement des espaces d'habitat et des polarités (équipements, commerces, services), favorise l'utilisation des modes de transport alternatif à la voiture individuelle (vélo, marche, transport en commun...) et limite l'extension des réseaux (eau, assainissement électrique). L'ensemble de ces actions contribuent aussi à lutter contre le changement climatique ».

**Plusieurs dépositions mentionnent des écarts avec le PADD (Projet d'Amélioration et de Développement Durable) ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Toutes les évolutions sont compatibles avec le PADD, sans quoi elles ne seraient pas possibles et ne seraient pas admises par l'État qui a émis, certes des réserves, mais a donné un avis favorable au projet de modification n°12. Les modifications successives du PLU démontrent son ancienneté et sa capacité devenue limitée à prendre en compte les enjeux actuels (limitation de la consommation foncière, densification, adaptation aux changements climatiques...) C'est d'ailleurs pour cela que la Communauté d'Agglomération s'est lancée depuis mars 2021 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui remplacera à terme le PLU actuel. Ce nouveau document permettra d'afficher les ambitions de la Ville et du territoire du Pays de Fontainebleau déjà en œuvre comme le développement de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche qui constitue un des axes du développement territorial répondant à un besoin prégnant et essentiel pour son avenir ».

**Quelles évolutions du service public ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le réseau d'assainissement est suffisant pour l'accueil des projets de résidences étudiantes liés à la présente procédure de modification du PLU. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle, par tous les moyens possibles (infiltration, bassin, noue, récupération et réemploi...), selon la nature du terrain ».

**Dans l'orientation n°1 du PLH il est mentionné « encadrer le développement urbain en préservant le cadre de vie remarquable du territoire » et l'orientation n° 5 piloter et animer la stratégie habitat du pays de Fontainebleau ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Les projets cités dans le courrier de la SEM sont réalisés ou en cours de réalisation, à l'exception du déplacement de l'EHPAD qui n'est pas porté par la Ville et pour lequel, elle n'a pas d'informations à ce jour. Ces projets s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur Sud des villes de Fontainebleau et Avon.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les projets cités dans le courrier de la SEM (déposition n°10 du registre papier) s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur sud de Fontainebleau-Avon. Le maître d'œuvre s'engage que les projets évoqués dans la modification n°12 seront précisés dans le cadre du permis de construire / permis d'aménager. Ces derniers pour être validés, devront être conformes aux règles du PLU lesquelles pourront être renforcées par les demandes de l'ABF aux abords des monuments historiques.

Le maître d'œuvre affirme que le réseau d'assainissement est suffisant pour accueillir la résidence étudiante et que le projet intégrera à la parcelle les règles de ruissellement en vigueur. Au moment de l'enquête, l'absence de vision globale « immobilière » dans toute la friche des terrains militaires a fait naître dans les dépositions le souci de saucissonnage par l'absence d'une évaluation globale environnementale de la zone citée. Il est ajouté dans le mémoire en réponse du maître d'œuvre le document daté du 03 07 2023 de la commune de Fontainebleau « extrait du registre des délibérations du conseil municipal » sur l'aménagement sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau situés dans la partie sud de la ville.

### **Cet extrait considère :**

- qu'un projet d'aménagement est envisagé sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau
- que l'aménagement de ce quartier urbain doit se réfléchir à l'échelle d'un territoire et qu'il est nécessaire de mesurer les impacts d'un tel projet sur l'équilibre global de la ville et celui du cœur urbain qu'elle forme avec les villes alentours.
- Que l'aménagement de ce quartier devra tenir compte des différents enjeux sociétal, économique et environnemental en mutation afin d'atteindre et conserver un équilibre fonctionnel.
- Que le nombre et la typologie des logements qui pourraient être implantés sur le quartier du Bréau ne pourront pas être une variable d'ajustement d'un quelconque projet d'aménagement et du bilan qui l'accompagnerait et qu'il est nécessaire de prendre en compte le projet et les capacités naturelles et structurelles du site, avec les besoins futurs de la ville en logements et en activités administratives et économiques.
- Que la ville a le souhait de conserver sa capacité à faire fonctionner les services publics induits, les conditions de vie et d'activités des bellifontains et populations alentours.
- Que devront être pris en considération les modalités de circulation et les flux urbains avec des transports publics, des modes de déplacements alternatifs à la voiture thermique.
- Que la définition du futur programme d'aménagement ne doit pas être pensé dans une logique de rentabilité mais dans une logique d'investissement pour le cœur de ville de demain de l'agglomération.
- Qu'il y a lieu d'intégrer les mesures suivantes, pour assurer les équilibres du quartier en termes d'équipements structurants et de destinations au sein d'une armature urbaine végétalisée - amélioration des conditions d'accessibilité et de stationnement : parking d'entrée de ville, en silo, pour les touristes et visiteurs.
- Renforcement de l'offre culturelle : accueil d'une infrastructure couverte polyvalente et modulable destinée au spectacle, à l'expression artistique, aux activités associatives.
- Renforcement des infrastructures sportives avec un complexe couvert pour répondre aux besoins de Fontainebleau et Avon.
- Accueil de professionnels de santé : aménagement de locaux adaptés.
- Offre de services publics à l'échelle du quartier : annexes, compléments de services publics.
- Création d'espaces publics multifonctions pour événements de rue, marché, brocantes
- mixité fonctionnelles ; accueil d'entreprises par la dévolution de m<sup>2</sup> au profit du développement économique territorial, destinations adaptées à l'implantation d'entreprises de type artisanal (volume, accessibilité, travail en synergie entre prestataires ou métiers).
- offre de surface dédiées à l'immobilier tertiaire.
- maintien d'une part congrue et adaptée de nature en ville ponctuée d'aires de jeu et de sports pour tous y compris pour les jeunes du quartier (aire de jeux, city stade, plateau de basket 3X3, etc...

Emet fermement le vœu que l'implantation du quartier du Bréau devienne un espace de ville commun qui sera profitable à l'ensemble de l'agglomération par le modèle qu'il donnera à voir et à vivre.

Demande que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne publique propriétaire des espaces du quartier du Bréau, porte une vraie ambition politique pour l'aménagement dudit quartier.

**« Cet extrait de délibération du conseil municipal doit donc devenir le chapeau de tous les futurs projets dans la zone sud de Fontainebleau »**

Le commissaire enquêteur note que les observations du public et le questionnaire au maître d'œuvre ont quelque part 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.*

*Il aurait été opportun que cette délibération ait lieu avant l'enquête car elle apporte des réponses aux nombreux questionnements des résidents à proximité du projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. Pour autant elle n'efface pas le refus de la création de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon par l'ensemble des dépositaires d'observations pour son impact considérable dans le voisinage et visuel.*

#### **4.11.4 Sur les autres thèmes de la modification ayant fait l'objet de dépositions**

##### **Quels sont les arguments qui ont prévalu pour proposer ce projet de résidence étudiante rue Matry en face du monument historique ?**

*La Ville encadre un projet issu d'une vente d'un terrain du domaine privé du CHSud77 à un promoteur privé. Ce dernier a proposé la réalisation d'une résidence étudiante car le site se situe juste en face du campus Damesme.*

##### **Quelles sont les dispositions qui seront prises dans le périmètre de protection du monument historique ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

*Les dispositions réglementaires du PLU visent déjà à encadrer les projets afin qu'ils s'intègrent dans le paysage Bellifontain. De plus, le projet sera soumis à un avis conforme de l'ABF, garant de la compatibilité et de l'insertion du projet avec la proximité du monument historique.*

##### **Le chef de projet peut-il apporter des renseignements complémentaires en apportant des précisions sur l'impact du projet de l'ajustement des règles de stationnement ?**

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

*Comme indiqué dans le commentaire ci-dessous, cette nouvelle règle vise à favoriser la reprise des bâtiments en hypercentre et à diminuer l'emprise de la voiture en ville. Cette mesure est une recherche de solution à la vacance dans le parc de logements évoquée précédemment et au changement climatique en favorisant l'utilisation des transports en commun, de la marche ou du vélo pour les déplacements en hypercentre afin de diminuer la pollution notamment et de réduire la dépendance aux énergies fossiles.*

##### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*La quasi-totalité des observations concernent le projet de la rue du Rocher d'Avon. Quelques observations traitent du projet de la résidence étudiante de la rue Matry. Pour l'essentiel, ces remarques sont concentrées sur la covisibilité affirmée du projet proche d'un monument historique. La CAPF répond que la construction sera validée par ABF avant la signature du permis de construire. Malgré ce dispositif de « validation par ABF » les dimensions et la forme des constructions rue Lagorsse, récemment construites, n'enchantent pas les déposataires d'observations. Ils ne veulent pas ce type de bâtiment qui va à l'encontre du style architectural de Fontainebleau. Ce bâtiment a servi de référence dans ce que ne voulaient pas voire à nouveau, dans les projets des nouvelles résidences.*



**Résidence étudiante récemment construite rue Lagorsse**

*Les quelques autres sujets des dépositions sur des sujets traités dans la modification n° 12 du PLU ont été traités dans le PV de Synthèse pour lesquels le maître d'œuvre y a apporté des réponses.*

## **ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU**



### **CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Arrêté n°2023-29 du 21 avril 2023, portant ouverture d'une enquête publique portant modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.**

Le Commissaire enquêteur  
Christian HANNEZO



2 août 2023

## Sommaire :

<b>1</b>	<b>Contexte de l'enquête</b>	<b>3</b>
1.1	Situation géographique	3
1.2	Les enjeux du contexte bellifontain	4
1.3	Le cadre administratif	5
1.4	Objet de l'enquête	6
1.5	Déroulement de l'enquête	6
1.6	Climat général de l'enquête	8
<b>2</b>	<b>Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête</b>	<b>9</b>
2.1	Conclusions sur le choix de la procédure	10
2.2	Résultats et affirmations obtenus au cours de l'enquête	10
<b>3</b>	<b>Conclusions générales</b>	<b>11</b>
3.1	Avis motivé	12

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

## 1 CONTEXTE DE L'ENQUETE

### 1.1 Situation géographique

Fontainebleau est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, à 57 kilomètres au sud-est de Paris.

En 2020, elle compte 15 903 habitants.

Elle se situe à 16,96 km par la route, de Melun, préfecture du département. La commune est par ailleurs ville-centre du bassin de vie de Fontainebleau et sous-préfecture.

La commune s'étend sur 17 205 hectares. C'est la plus vaste commune de la région Île-de-France, et elle est presque entièrement recouverte d'une forêt qui s'étend également sur quelques communes limitrophes (25 000 ha au total). Cette forêt est pour les Parisiens un lieu de promenade mais son relief très accidenté et ses nombreux rochers en font aussi un lieu réputé pour la pratique sportive de l'escalade.

La ville stricto sensu, c'est-à-dire hors forêt et hors domaine du château s'étend sur 232 hectares.



La forêt

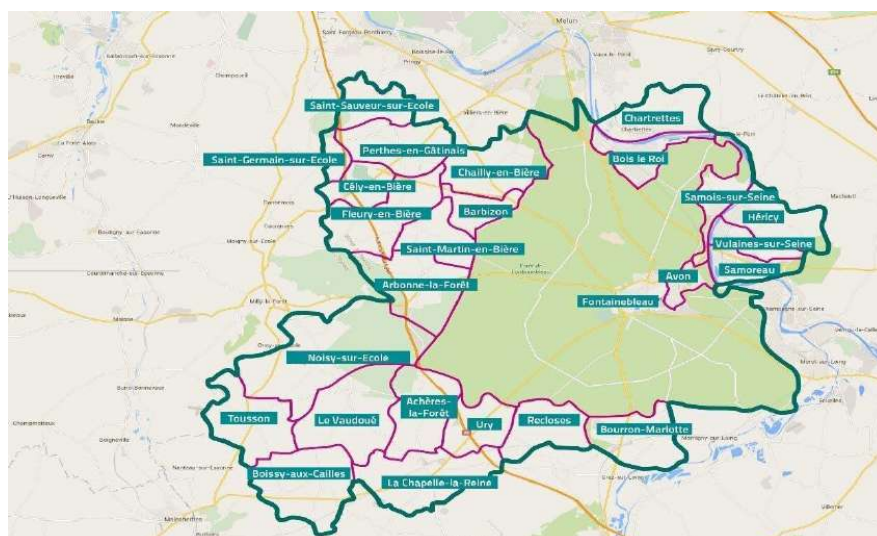


le château



la ville

Fontainebleau est presque entièrement recouverte d'espaces forestiers, avec la présence de la forêt de Fontainebleau, dont la surface totale est de 25 000 hectares, qui s'étend également sur quelques communes limitrophes. La ville (hors forêt et domaine du château) s'étend sur 232 hectares. Elle est traversée par plusieurs routes départementales (RD) : la RD 607, la RD 409, la RD 417, la RD 606 et la RD 152, ainsi que par le ru de la Mare aux Evées, affluent de la Seine.



Fontainebleau et la communauté d'agglomération

Fontainebleau et Avon ont le même Plan Local d'Urbanisme.

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

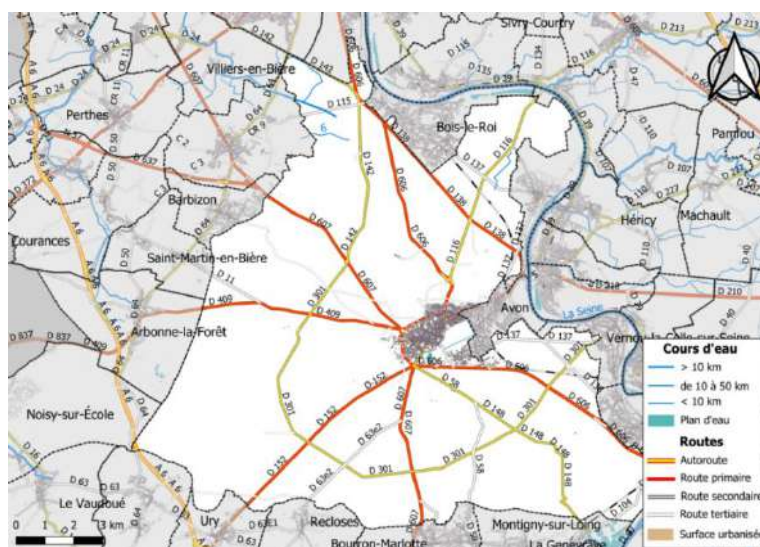
Son territoire est traversé par les aqueducs de la Vanne et du Loing et l'aqueduc de la Voulzie. La longueur globale des cours d'eau est de 43 km.

Fontainebleau a une bonne desserte routière : la principale route Nord-Sud est la RD 607 qui vient de Paris pour aller à Nemours. La RD 409 et la RD 210 vont de l'Ouest à l'Est. La RD 152 conduit à Malesherbes.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) profite d'un bon réseau de transport en commun.

- La commune est desservie par la Gare de Fontainebleau-Avon sur la ligne Paris-Lyon – Montereau / Montargis (Transilien R) ;
- Les arrêts de Fontainebleau-Forêt et Thomery, situés sur la même ligne, desservent la Forêt de Fontainebleau.
- Fontainebleau et les communes d'Avon, d'Héricy, de Samois sur Seine, de Samoreau et de Vulaines sur Seine sont sillonnées par un réseau de bus. La ville est également desservie par la ligne 34 du réseau de bus Seine-et-Marne Express (Château-Landon/Egreville-Melun).

Fontainebleau est une ville touristique : 540000 visiteurs au château en 2019, et + - 12 millions de visiteurs en forêt par an.



Carte des réseaux hydrographique et routier de Fontainebleau

## 1.2 Les enjeux du contexte bellifontain

Il ressort de ce contexte trois enjeux principaux :

- Développer l'habitat dans le respect du patrimoine bellifontain
- Développer les richesses pour créer des emplois
- Développer une vocation de pôle de matière grise (enseignement supérieur – recherche et développement)

Fontainebleau est aussi un pôle de matière grise et de savoirs. Elle attire aussi une population universitaire, largement étrangère, qui vient étudier, enseigner et travailler à l'INSEAD (1000 étudiants / an de 90 nationalités), la meilleure école de management de France et l'une des meilleures « business school » au monde.

On compte ainsi 8 écoles primaires, 3 collèges, 4 lycées et comme établissement d'études supérieures, outre l'INSEAD, l'UPEC est également présente à Fontainebleau, dans le cadre de l'IUT Sénart Fontainebleau, lequel compte trois départements d'enseignement supérieur (Gestion des Entreprises, Informatique, Techniques de Commercialisation),

Il y a notamment l'école de Gendarmerie, une annexe de l'Ecole nationale supérieurs des Mines de Paris.

Ces multiples établissements sont répartis dans le Fontainebleau Urbanisé.

Les patrimoines historique, architectural, culturel, scolaire et universitaire, environnemental rendent Fontainebleau particulièrement attractif.



Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

### 1.3 Cadre administratif

#### Le SRCE d'île de France (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

Le SRCE relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère

#### SCoT de Fontainebleau et sa Région

Le Schéma de Cohérence Territoriale est devenu Caduc le 10 mars 2020. Les documents cadres d'aménagement du territoire sont dorénavant le Schéma Régional d'Île de France (SDRIF), la Charte du Parc Naturel du Gatinais Français sur 16 communes et le projet de territoire du Pays de Fontainebleau adopté le 5 décembre 2019.

#### La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)

La CAPF est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). A ce titre, elle permet aux différentes communes qui la composent de gérer ensemble des services ou des équipements publics, mais aussi d'élaborer des projets d'aménagement, d'urbanisme ou de développement économique.

#### Le SDRIF

Le PLUi doit être directement compatible avec le SDRIF

Les évolutions portées par la présente modification se situent toutes sur des secteurs urbanisés et s'inscrivent donc au sein de l'Espace Urbanisé à Optimiser" cartographié par la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF.

Le projet de modification est donc compatible avec les dispositions du SDRIF puisqu'il répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants. En effet, les modifications visent à maintenir les commerces en centre-ville, permettre la réalisation de projet de résidences étudiantes dans l'espace urbain actuel, mieux réglementer le stationnement en hypercentre et conforter le pôle de sports et de loisirs du stade Mahut en permettant l'accueil de nouveaux équipements.

#### Déroulement décisionnaire

- Le 3 juin 2022 le conseil communautaire adopte dans sa délibération la modification n°12 du PLU
- Un dossier de demande d'examen « au cas par cas » est transmis à l'Autorité Régionale Environnementale (Mrae) en juin 2022.
- Sans attendre la réponse de la Mrae, la CPAF établit l'arrêté n°2022-025, du 22 07 2022 qui prescrit l'enquête publique du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau qui prévoyait de se dérouler de septembre à octobre 2022.
- Cet arrêté est annulé pour cause de la décision de la Mission Régionale Environnementale en date du 04 août 2022 (n° DKIF 2022-104) de soumettre le projet à une enquête environnementale.
- Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.
- Par l'arrêté n° 2022-043 du 19 12 2022, le président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a défini les modalités du déroulement de la période de concertation du 20 décembre 2022 au 27 01 2023.
- Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du conseil communautaire du 31 mars 2023 « synthèse du bilan de la concertation tiré par le conseil communautaire du 31 mars 2023.
- Un nouvel arrêté d'enquête N°2023-029 du 21 avril 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui prescrit et organise la présente enquête.

Les principales évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification sont décrites et justifiées dans la « notice de présentation » (pages 12 à 39). Elles concernent trois secteurs de projet dénommés ainsi dans le dossier :

- Zone n°1 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse
- Zone n°2 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives
- Zone n°3 : Stade Pierre Mahut
-

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

## Objet de la modification

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Fontainebleau :

- Il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.
- Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.
- La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.
- Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.

D'après le dossier transmis, la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon, prescrite le 24 mai 2022, vise ainsi à :

- **Interdire** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- **Changer** le zonage de deux secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
- **Reclasser** en zone UDC le secteur situé à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur ;
- **Reclasser** en zone UDC3 le secteur situé rue du Rocher / rue des Archives actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur ;
- **Revoir** les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/rénovation et les nouvelles constructions ;
- **Créer** un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait une présentation du cadre de l'enquête, relaté son déroulement, a étudié le projet et examiné les observations recueillies faites durant celle-ci et classées par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

Ce présent document contient les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

## 1.4 Objet de l'enquête

Le président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, (CAPF) dans son arrêté n° 2023-029 du 21 avril 2023 arrête le projet prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

## 1.5 Déroulement de l'enquête

### Désignation du commissaire enquêteur

Par décision (E22000063 / 77) du premier vice-président du tribunal Administratif de Melun en date du 29/06/2022, Monsieur Christian HANNEZO a été désigné commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/10/2010, Il a fait l'objet des procédures suivantes :

Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011 - Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013 - Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013 - Modification n°3, approuvée le 17/01/2013 - Modification n°4, approuvée le 11/12/2014 - Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015 - Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015 - Modification n°6, approuvée le 15/09/2016 - Modification n°7, approuvée le 15/09/2016 - Modification simplifiée n°8,

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

approuvée le 14/12/2017 - Modification n°9, approuvée le 04/04/2019 - Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020 - Modification n°10, approuvée le 10/09/2020 - Modification n°11 (procédure en cours) - Révision allégée n°3 (procédure en cours)

**La présente procédure constitue la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement pour Fontainebleau.**

### Vérifications au cours de l'enquête des décisions prises par l'arrêté n° 2023-029 du 21 avril 2023

1. Cette procédure a pour objectif notamment d'adapter le PLU afin de permettre :
  - L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesne,
  - La réalisation de nouveaux équipements sportif sur le secteur du stade P. MAHUT (secteur Nba notamment pour répondre aux ambitions « terre de jeux 2024 »),
  - La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
  - La correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.
2. La personne responsable de la procédure de modification n°12 de PLU de Fontainebleau-Avon est la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau.
3. Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Fontainebleau, 40 rue Grande, 77300 Fontainebleau.
4. L'enquête publique portant sur la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon s'est déroulée du 17 mai 2023 à 08h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30, soit 32 jours consécutifs.
5. Le dossier d'enquête était composé comme suit :
  - a. Le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
  - b. Les pièces administratives annexes
  - c. Les avis des personnes publiques associées et consultées
  - d. L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié
6. Le public pouvait pendant toute la durée de l'enquête consulter le dossier d'enquête, au siège de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie. Il était aussi disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site de la communauté d'agglomération à l'adresse : <https://pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr> ainsi que sur une plate-forme numérique, mise à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et au siège de l'enquête.
7. Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait consigner ses observations :
  - a. Sur un registre papier dûment ouvert à cet effet coté et paraphé par mes soins, pendant les heures d'ouverture de la mairie.
  - b. Par courrier à mon attention au siège de l'enquête,
  - c. Par courriel à : [modif-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)
  - d. En ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>
8. Conformément à l'arrêté j'ai tenu permanence au siège de l'enquête
  - a. Le mercredi 17 mai 2023 de 08h30 à 12h00,
  - b. Le mercredi 31 mai 2023, de 14h à 17h30
  - c. Le samedi 10 juin 2023 de 08h30 à 12h30
  - d. Le samedi 17 juin 2023 de 08h30 à 12h30
9. J'ai pu constater la publicité faite à l'avis d'enquête dans deux journaux distincts 15 jours avant et dans les huit jours suivant le début de l'enquête. Le rapport fait état de ces parutions.
10. La communauté de commune a établi un certificat d'affichage de l'avis d'enquête sur tous les panneaux d'affichage communal. Le rapport d'enquête en fait état dans ses annexes, le comité d'agglomération a produit un certificat d'affichage.
11. A l'issue de l'enquête j'ai clôturé le registre papier.
12. Le commissaire enquêteur a rencontré dans les huit jours après l'enquête le maître d'œuvre et lui a remis les observations écrites consignées dans [un procès-verbal de synthèse](#)

Le public a pu être accueilli dans de bonnes conditions malgré des travaux dans le hall d'entrée de la mairie. Tout au long de l'enquête, les espaces réservés pour l'accueil étaient fluctuant, mais n'ont occasionné aucun incident notoire mettant en cause le bon déroulement de l'enquête et l'accès au dossier. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite était facilitée par l'organisation de l'enquête dans les parties du Rez-de-Chaussée de la mairie.

**En conséquence** : Je soussigné Christian HANNEZO, en ma qualité de Commissaire Enquêteur, certifie :

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

- Avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation,
- Avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique,
- Avoir vérifié la présence de l'avis d'information au public avant le début et pendant le déroulement de l'enquête sur les panneaux d'affichage des communes.
- Avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur,
- Avoir assuré 4 permanences dans les locaux de la mairie de Fontainebleau selon 9 de l'arrêté 2023-029.
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente du registre d'enquête, paraphé par mes soins. Le registre était tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et ce durant 32 jours.
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective des différentes pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête,
- Avoir vérifié régulièrement que les dossiers numériques du dossier d'enquête étaient téléchargeables sur le site proposé dans l'arrêté d'enquête 2023-029.
- Avoir vérifié régulièrement le bon fonctionnement de l'adresse électronique mise en place pour la mise à disposition du dossier,
- Avoir constaté que chacun avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé,
- Avoir été présent dans les locaux de la mairie de Fontainebleau le jour de la clôture de l'enquête, le samedi 17 juin à 12h30.
- Avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, les registres à 12h30,
- Avoir obtenu des réponses du maître d'œuvre aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport.
- Avoir rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public que j'ai remis physiquement sous forme électronique à M Emilien MOUTAULT Responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi CAPF, Madame Margot Chéron chargée de mission foncier et urbanisme CAPF, Madame Anne CECCONELLO directrice du pôle Patrimoine Environnement et Aménagement Développement durable Mairie de Fontainebleau le 26 06 2023.
- Avoir reçu le 10 07 2023 de M Emilien MOUTAULT Responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), un mémoire en réponse.
- Avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité.
- Avoir adressé l'ensemble de mon rapport accompagné d'avis motivés :
  - A la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
  - A la mairie de Fontainebleau
  - Au Tribunal Administratif de Melun

## 1.6 Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, au niveau de la préparation avec les services de l'urbanisme et de la Mairie de Fontainebleau et ceux de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

La concertation avec la municipalité Fontainebleau et la communauté d'agglomération du pays de fontainebleau dans la préparation de l'enquête et notamment les détails d'organisation de l'arrêté d'enquête s'est déroulée en toute cordialité. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'enquête.

La participation du public a été forte, 62 dépositions ont été répertoriées comme suit : 40 sur le registre numérique, 21 sur le registre papier, 1 courrier remis en main propre au commissaire enquêteur. Ci-dessous la liste des associations qui se sont manifestées dans les dépositions. Les dépositions portant les numéros rouges sont relevées dans le registre numérique, en bleu du registre papier.

Le commissaire enquêteur a reçu, 19 personnes au cours des permanences en Mairie, 2 personnes se sont présentées hors permanence et ont pu déposer sur le registre papier, 40 personnes ont déposé sur le registre dématérialisé, 1 courrier papier a été reçu en main propre.

D'une manière générale, les dépositions montrent un refus catégorique du projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. 95 % environ des dépositions sur les registres proviennent d'associations ou de résidents de la ville d'Avon. La succession des dépositions et des intervenants démontre un véritable collectif contre ce projet, maire d'Avon en tête.

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

Le commissaire enquêteur a remarqué une certaine redondance des observations, comme si une intention de saturer l'enquête et les registres pouvait avoir un effet sur les résultats.

La ville d'Avon, d'une manière générale, n'accepte pas de ne pas être associée au projet de modification n°12 du PLU, d'autant que le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon aura un impact environnemental dans la zone paisible actuelle de la rue du Rocher d'Avon. Seuls les résidents alentours Avonnais subiront les affres de la résidence et ils ne sont pas associés à l'enquête. Cela leur est insupportable.

Une tension est palpable avec les résidents et pourrait se transformer en conflit avec les promoteurs.

Pour autant, le projet en soi est conforme aux règles en vigueur et en l'état pourrait sortir de terre.

Les dépositions ont été analysées selon les sujets abordés et regroupées dans 4 catégories.

**A** = caractéristiques du projet notamment de la résidence de la rue du Rocher d'Avon

**B** = localisation du projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon

**C** = l'impact environnemental que crée le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon

**D** = Construction du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon

Il n'y a eu aucun incident au cours des 4 permanences, tant sur l'organisation de l'enquête publique. L'accueil et le guidage quelque peu perturbés par des travaux dans le hall d'entrée de la mairie n'ont pas occasionné d'incident notoire. Les services d'urbanisme de la commune et de la communauté, lorsqu'ils étaient sollicités par le commissaire enquêteur, ont toujours fait preuve d'une grande disponibilité, réactivité et motivation. Ils ont toujours œuvré pour la réussite du bon déroulement de l'enquête publique. Ce bon contact a contribué aussi au bon déroulement de l'enquête.

## 2 Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses conclusions et son avis, le commissaire enquêteur a :

- Examiné attentivement le dossier présenté, l'avis des personnes publiques associées, les observations du public.
- Rencontré les représentants de la commune de Fontainebleau et de la communauté d'agglomération.
- Procédé à une visite des lieux concernés par les projets de la modification n°12.
- Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Fontainebleau. Avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les observations résumées dans le rapport d'enquête et la lecture du mémoire en réponse aux observations du public.
- Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :
  - La procédure est conforme aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment le contenu du projet de modification du PLU, le contenu du dossier soumis à l'enquête et l'organisation de l'enquête, selon le code de l'urbanisme et de l'environnement.
  - L'information du public a été réalisée par des articles dans la presse 15 jours avant le début et à l'issue des huit premiers jours d'enquête. J'ai pu vérifier la présence de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage communaux. Un certificat d'affichage a été produit par la communauté de commune.
  - Les possibilités de s'exprimer offertes au public comprenaient une adresse électronique dédiée, active pendant toute la durée de l'enquête et uniquement pendant celle-ci, a permis de recueillir 40 observations. Les registres et courriers postaux ont permis de recueillir 22 observations du public,
  - Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées.
- Sur le dossier soumis à l'enquête, je constate :
  - Qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme
- Sur la notification au Personnes Publiques Associées, je constate :
  - Que la notification d'enquête publique a été adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA), les avis exprimés des PPA ont été suivis d'effets pour apporter les modifications demandées au PLU.

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière très satisfaisante et conforme à l'arrêté d'enquête et aux règles en vigueur.

## 2.1 Conclusions sur le choix de la procédure de modification du PLU

La présente procédure est donc celle de la modification « dite de droit commun » et a été soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

Je considère que le choix de la procédure est satisfaisant et conforme aux règles en vigueur.

## 2.2 Résultats et affirmations obtenus au cours de l'enquête

Le commissaire enquêteur a reçu le directeur de la SEM au siège de l'enquête. Les projets cités dans le dossier en annexe du Procès-Verbal de synthèse s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur sud de Fontainebleau-Avon mais ne peuvent en l'état constituer un « schéma directeur » de la Zone sud de Fontainebleau.

Le maître d'œuvre s'engage que les projets évoqués dans la modification n°12 seront précisés dans le cadre du permis de construire / permis d'aménager. Ces derniers pour être validés, devront être conformes aux règles du PLU lesquelles pourront être renforcées par les demandes de l'ABF aux abords des monuments historiques.

Le maître d'œuvre affirme que le réseau d'assainissement est suffisant pour accueillir la résidence étudiante et que le projet intégrera à la parcelle les règles de ruissellement en vigueur.

Au moment de l'enquête, l'absence de vision globale « immobilière » dans toute la friche des terrains militaires a fait naître dans les dépositions la crainte de saucissonnage par l'absence d'une évaluation globale environnementale de la zone citée.

Il est ajouté dans le mémoire en réponse du maître d'œuvre le document daté du 03 07 2023 de la commune de Fontainebleau « extrait du registre des délibérations du conseil municipal » sur l'aménagement sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau situés dans la partie sud de la ville. Cet extrait considère :

- Qu'un projet d'aménagement est envisagé sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau
- Que l'aménagement de ce quartier urbain doit se réfléchir à l'échelle d'un territoire et qu'il est nécessaire de mesurer les impacts d'un tel projet sur l'équilibre global de la ville et celui du cœur urbain qu'elle forme avec les villes alentours.
- Que l'aménagement de ce quartier devra tenir compte des différents enjeux sociétal, économique et environnemental en mutation afin d'atteindre et conserver un équilibre fonctionnel.
- Que le nombre et la typologie des logements qui pourraient être implantés sur le quartier du Bréau ne pourront pas être une variable d'ajustement d'un quelconque projet d'aménagement et du bilan qui l'accompagnerait et qu'il est nécessaire de prendre en compte le projet et les capacités naturelles et structurelles du site, avec les besoins futurs de la ville en logements et en activités administratives et économiques.
- Que la ville a le souhait de conserver sa capacité à faire fonctionner les services publics induits, les conditions de vie et d'activités des bellifontains et populations alentours
- Que devront être pris en considération les modalités de circulation et les flux urbains avec des transports publics, des modes de déplacements alternatifs à la voiture thermique.
- Que la définition du futur programme d'aménagement ne doit pas être pensé dans une logique de rentabilité mais dans une logique d'investissement pour le cœur de ville de demain de l'agglomération.
- Qu'il y a lieu d'intégrer les mesures suivantes, pour assurer les équilibres du quartier en termes d'équipements structurants et de destinations au sein d'une armature urbaine végétalisée :
  - amélioration des conditions d'accessibilité et de stationnement : parking d'entrée de ville, en silo, pour les touristes et visiteurs.
  - Renforcement de l'offre culturelle : accueil d'une infrastructure couverte polyvalente et modulable destinée au spectacle, à l'expression artistique, aux activités associatives.

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

- Renforcement des infrastructures sportives avec un complexe couvert pour répondre aux besoins de Fontainebleau et Avon.
- Accueil de professionnels de santé : aménagement de locaux adaptés.
- Offre de services publics à l'échelle du quartier : annexes, compléments de services publics.
- Création d'espaces publics multifonctions pour événements de rue, marché, brocantes
- mixité fonctionnelles ; accueil d'entreprises par la dévolution de m<sup>2</sup> au profit du développement économique territorial, destinations adaptées à l'implantation d'entreprises de type artisanal (volume, accessibilité, travail en synergie entre prestataires ou métiers)
- offre de surface dédiées à l'immobilier tertiaire
  - maintien d'une part congrue et adaptée de nature en ville ponctuée d'aires de jeu et de sports pour tous y compris pour les jeunes du quartier (aire de jeux, city stade, plateau de basket 3X3, etc...

Emet fermement le vœu que l'implantation du quartier du Bréau devienne un espace de ville commun qui sera profitable à l'ensemble de l'agglomération par le modèle qu'il donnera à voir et à vivre.

Demande que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne publique propriétaire des espaces du quartier du Bréau, porte une vraie ambition politique pour l'aménagement dudit quartier.

**« Cet extrait de délibération du conseil municipal de Fontainebleau doit donc devenir le chapeau de tous les futurs projets dans la zone sud de Fontainebleau »**

Le commissaire enquêteur note que les observations du public et le questionnement au maître d'œuvre ont quelque part suscité la réaction de la commune de Fontainebleau pour inscrire dans le marbre les grandes lignes du devenir de la zone militaire désaffectée. En ça, l'enquête publique a permis de mettre en exergue les manques et les carences dans le projet de la modification n°12 du PLU.

Il aurait été opportun que cette délibération ait lieu avant l'enquête car elle apporte des réponses aux nombreux questionnements des résidents à proximité du projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. Pour autant elle n'efface pas le refus de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, par l'ensemble des dépositaires d'observations pour son impact considérable, de voisinage et visuel.

### 3 Conclusions générales

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement pour Fontainebleau :

- Répond aux prescriptions et objectifs supra communaux, lois nationales et documents régionaux de planification.
- Nécessite, pour ce qui est de ses dispositions concrètes, des modifications dont les détails ont été pris en compte et dont le maître d'œuvre s'est engagé à suivre d'effets.
- Suite aux nombreuses observations et aux évolutions demandées au PLU, j'estime que celui-ci répond aux exigences réglementaires.
- Les observations portées sur le projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon constitue la pierre d'achoppement du projet de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau. Cette résidence concentre la quasi-totalité des observations sur les registres déposées par le collectif Avonnais. Le style des dépositions et leur nombre permet d'affirmer l'existence d'une certaine tension conflictuelle avec les résidents immédiats et les promoteurs du projet.
- Cette enquête a mis en évidence le manque de vision globale de la zone sud de Fontainebleau que constitue la friches des terrains militaires et supposait un certain saucissonnage de la zone et l'absence d'enquête environnementale « globale ». Pour l'heure le Comité d'Agglomération du Pays de Fontainebleau affirme fonctionner « au cas par cas » (au fur et à mesure des projets) et les [conclusions de la MRAe](#) pour cette enquête ont imposé « une enquête environnementale ». Pour autant son avis porte exclusivement sur les dispositions à prendre sur le projet d'évolution du stade Mahut (par sa proximité avec les zones Natura 2000 et ZNIEFF) et pas sur le projet de résidence rue du Rocher. C'est ce qui est à l'origine de nombreuses observations et d'inquiétude dans la zone. La mairie de Fontainebleau dans sa délibération du 3 07 2023, soit 15 jours après la fin de l'enquête, apporte définitivement une réponse cohérente au futur de cette zone. Cette délibération constituera une référence dans l'élaboration de la prochaine révision du PLU de Fontainebleau.

Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

### 3.1 MON AVIS MOTIVE

#### Sur la forme :

J'ai commenté au responsable du projet lors de l'examen des discussions avec les personnes qui sont venues aux permanences les requêtes et les manques « supposés ». Ceux-ci ont été détaillés dans le Procès-Verbal de synthèse et dans son mémoire en réponse, le maître d'œuvre s'est engagé à apporter les commentaires et les modifications demandées. Celles-ci dans leur globalité me paraissent satisfaisantes.

L'enquête s'est très bien déroulée avec une très bonne participation du public.

#### Sur le fond :

Il en ressort au final, dans le projet de modification n°12 du PLU, un point d'achoppement sur le projet de résidence étudiante rue du rocher d'Avon, et un conflit entre les promoteurs et les résidents de la cité de la rue du Rocher d'Avon. En tout cas, une tension conflictuelle a été ressentie par le commissaire enquêteur au cours des permanences et j'ai pu aussi mesurer un profond sentiment de ne pas être écoutés et d'être écartés du projet d'enquête qui concernera somme toute, les résidents Avonnais seuls dans la zone.

Mme la Maire d'Avon soumet en date du 27 06 2023 une motion au conseil municipal d'Avon demandant le réexamen du projet de résidence étudiante de la rue du rocher d'Avon. En l'état la commune d'Avon n'accepte pas la modification n°12 du PLU commun.

Si un tel projet venait à voir le jour il déclencherait certainement un durcissement du conflit.

Dans son rôle le commissaire enquêteur alerte l'autorité sur les conséquences de l'avènement d'un tel projet dans la zone.

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Fontainebleau.

- Il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.
- Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.
- La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.
- Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.
- 

Compte tenu des réponses obtenues du maître d'œuvre, des observations des PPA, de la MRAe et des observations formulées par le public et les associations, je délivre **un avis favorable** à la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement pour Fontainebleau, **assorti d'une réserve**.

**RESERVE** : cette réserve porte uniquement sur l'emplacement de la résidence étudiante prévu rue du rocher d'Avon de la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon et de ne pas classé cet emplacement en zone UDC3, ce secteur situé rue du Rocher / rue des Archives est actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur.

Le commissaire enquêteur,

Christian HANNEZO



2 août 2023



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON, UNIQUEMENT SUR FONTAINEBLEAU

Par arrêté n°2023-029 du 21 avril 2023, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau. Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLU afin de permettre :

- L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- La correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE

en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90

A cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO en qualité de commissaire-enquêteur par une décision en date du 29 juin 2022.

### L'enquête publique se déroulera

## du mercredi 17 mai 2023 à 8h30

## jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30

en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête publique, en Mairie de Fontainebleau, aux dates et horaires suivants :

- Le **mercredi 17 mai 2023, de 8h30 à 12h,**
- Le **mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30,**
- Le **samedi 10 juin 2023 de 8h30 à 12h30,**
- Le **samedi 17 juin 2023 de 8h30 à 12h30.**

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Les pièces administratives annexes
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30), ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Fontainebleau pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie de Fontainebleau - 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit **du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30** au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <https://www.fontainebleau.fr/> et sur le site <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.



Arrêté n° 2023-029

Prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°12  
du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de  
Fontainebleau

**Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé le 17 janvier 2013 ;

VU la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération de prescrire une modification du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau ;

VU la délibération n°2021-069 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 6 mai 2021, prescrivant une procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau, et fixant les objectifs de la procédure ;

VU la délibération n°2022-126 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 24 mai 2022, précisant les objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU la décision 2022-104 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 4 août 2021, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, comportant les informations sur la procédure ;

VU l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme qui soumet à concertation préalable les procédures de modification du PLU soumises à évaluation environnementale ;

VU l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n°2022-043 en date du 19 décembre 2022 précisant les modalités de la concertation ;

VU la délibération n°2023-077 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, en date du 30 mars 2023, tirant le bilan de la concertation du projet de modification ;

VU les avis reçus des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 132-7 à L. 132-13 du code de l'urbanisme ;

VU l'avis n°2023-020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 16 mars 2023, sur la procédure la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, annexé au dossier d'enquête ;

VU la décision n°E22000063/77 du 29 juin 2022 du premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Christian HANNEZO, en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique de la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1 : Objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Cette procédure a pour objectifs notamment d'adapter le PLU afin de permettre :

- L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- La correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

### **Article 2 : Autorité responsable du projet**

La personne responsable de la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, auprès de laquelle les informations peuvent être obtenues, est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY dont le siège administratif est situé au 44 rue du Château à Fontainebleau (77300).

### **Article 3 : Désignation du Commissaire-enquêteur**

Afin de conduire l'enquête publique, M. Christian HANNEZO, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par une décision en date du 29 juin 2022.

### **Article 4 : Sièges de l'enquête**

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Fontainebleau, 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.

## **Article 5 : Dates et durée de l'enquête**

L'enquête publique portant sur la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon se déroulera **du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30**, soit une durée de 32 jours consécutifs.

## **Article 6 : Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Les pièces administratives annexes
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié

## **Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30), ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h).

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président de la communauté d'agglomération et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

## **Article 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Fontainebleau pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie de Fontainebleau - 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit **du mercredi**

**17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30** au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <https://www.fontainebleau.fr/> et sur le site <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête.

### **Article 9 : Permanences du commissaire-enquêteur**

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête publique, en Mairie de Fontainebleau, aux dates et horaires suivants :

- Le **mercredi 17 mai 2023, de 8h30 à 12h,**
- Le **mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30**
- Le **samedi 10 juin 2023 de 8h30 à 12h30**
- Le **samedi 17 juin 2023 de 8h30 à 12h30**

### **ARTICLE 10 : Publicité de l'enquête**

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'adresse [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et affiché dans les formes prévues par le code de l'environnement, au siège de la communauté d'agglomération et de la ville de Fontainebleau ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

### **Article 11 : Clôture du registre d'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (sous format papier et électronique) sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

### **Article 12 : Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le Président de la Communauté d'Agglomération et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLU modifié.

Il transmettra au président l'exemplaire des dossiers de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête sauf en cas de demande motivée de report de ce délai, prévu à l'article L.123-15 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun.

**ARTICLE 13 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur**

Une copie du rapport et des conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Fontainebleau pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/>.

**ARTICLE 14 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

**ARTICLE 15 : Exécution du présent arrêté**

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- au commissaire enquêteur
- à Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun
- aux Maires d'Avon et Fontainebleau

Fait à Fontainebleau, le 21 avril 2023



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

Certifié exécutoire le  
Publication le

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE  
en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90

### Parution dans la presse

1<sup>ère</sup> parution



**Avis administratifs**

7327678901 - AA

**Modification n° 12 du Plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau**

**1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n°2023-029 du 21 avril 2023, le président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°12 du Plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Cette procédure a pour objectifs :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut, notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- la correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

A cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur par une décision en date du 29 juin 2022.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 17 mai 2023 à 8 h 30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12 h 30, en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Fontainebleau aux dates et horaires suivants :

- le mercredi 17 mai 2023, de 8 h 30 à 12 h 00,
- le mercredi 31 mai 2023, de 14 h 00 à 17 h 30,
- le samedi 10 juin 2023 de 8 h 30 à 12 h 30,
- le samedi 17 juin 2023 de 8 h 30 à 12 h 30.

Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, et l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique), 40, rue Grande, 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30) ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plus-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuilles non mobiles cotées et paraphées par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mairie de Fontainebleau, 40, rue Grande - 77300 Fontainebleau,
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 au samedi 17 juin 2023 à 12h30, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet :

<https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête. Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

**1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°12 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON, UNIQUEMENT SUR LA COMMUNE DE FONTAINEBLEAU**

Par arrêté n°2023-029 du 21 avril 2023, le Président de la

personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Cette procédure a pour objectifs :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut, notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- la correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

A cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur par une décision en date du 29 juin 2022.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30, en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Fontainebleau aux dates et horaires suivants :

- Le mercredi 17 mai 2023, de 8h30 à 12h,
- Le mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30,
- Le samedi 10 juin 2023 de 8h30 à 12h30,
- Le samedi 17 juin 2023 de 8h30 à 12h30.

Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, et l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU

modifié.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h00 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30) ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plus-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuilles non mobiles cotées et paraphées par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mairie de Fontainebleau, 40, Rue Grande - 77300 Fontainebleau,
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr)
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 au samedi 17 juin 2023 à 12h30, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête. Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

2<sup>ème</sup> parution



**Avis administratifs**

7329049001 - AA



**Modification n°12 du Plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau**

**2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n°2023-029 du 21 avril 2023, le président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 12 du Plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Cette procédure a pour objectifs :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Darnesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe-Mahut, notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hyper-centre,
- la correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

A cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur par une décision en date du 29 juin 2022.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 17 mai 2023 à 8 h 30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12 h 30, en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Fontainebleau aux dates et horaires suivants :

- le mercredi 17 mai 2023, de 8 h 30 à 12 h 00,
- le mercredi 31 mai 2023, de 14 h 00 à 17 h 30,
- le samedi 10 juin 2023 de 8 h 30 à 12 h 30,
- le samedi 17 juin 2023 de 8 h 30 à 12 h 30.

Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, et l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique), 40, rue Grande, 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30) ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

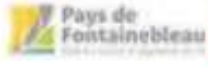
Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château, 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13 h 30 à 16 h 00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en mairie de Fontainebleau, 40, rue Grande, 77300 Fontainebleau,
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@email.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@email.registre-numerique.fr),
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces jointes ne doivent pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du mercredi 17 mai 2023 à 8 h 30 au samedi 17 juin 2023 à 12 h 30, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête. Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.



**2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**MODIFICATION N°12 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON, UNIQUEMENT SUR LA COMMUNE DE FONTAINEBLEAU**

Par arrêté n°2023-029 du 21 avril 2023, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Cette procédure a pour objectifs :

- L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Darnesme,
- La réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut, notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hyper-centre,
- La correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

A cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur par une décision en date du 29 juin 2022.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30, en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Fontainebleau

leur dates et horaires suivants :

- Le mercredi 17 mai 2023, de 8h30 à 12h,
- Le mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30,
- Le samedi 10 juin 2023 de 8h30 à 12h30,
- Le samedi 17 juin 2023 de 8h30 à 12h30.

Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, et l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30) ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château, 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mairie de Fontainebleau, 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau,
- par courriel à l'adresse suivante : [modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@email.registre-numerique.fr](mailto:modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@email.registre-numerique.fr),
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

Les pièces jointes ne doivent pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 au samedi 17 juin 2023 à 12h30, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau> pendant toute la durée de l'enquête. Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.



## Certificat d'affichage

Je soussigné Monsieur Pascal GOUHOURY, Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), certifie que :

- L'enquête publique de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon s'est tenue du mercredi 17 mai 2023 à 8h30 au samedi 17 juin 2023 à 12h30 en mairie de Fontainebleau.
- L'arrêté n°2023-029, procédant à l'enquête publique de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, a été affiché à partir du mardi 2 mai 2023 et pendant toute la durée de l'enquête publique au siège de la CAPF ainsi qu'en mairies de Fontainebleau et d'Avon.
- Les avis d'enquête publique ont été affichés à partir du mardi 2 mai 2023 et pendant toute la durée de l'enquête publique :
  - o au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – 44 rue du Château – 77300 FONTAINEBLEAU
  - o sur les panneaux d'affichage municipal des communes de Fontainebleau et d'Avon, dont la liste est annexée au présent certificat.
  - o sur les sites internet de la CAPF et de la commune d'Avon à partir du 27 avril 2023, ainsi que sur celui de la commune de Fontainebleau à partir du 28 avril 2023.
- Le 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique est paru le lundi 1<sup>er</sup> mai 2023 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et le mardi 2 mai 2023 dans le journal « Le Parisien »
- Le 2<sup>ème</sup> avis d'enquête publique est paru le lundi 22 mai 2023 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et dans le journal « Le Parisien »
- 

En fait de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Fontainebleau, le 21 juin 2023



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

## **Emplacement des panneaux municipaux où a été réalisé l'affichage réglementaire des avis d'enquête publique**

---

*Modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon*

### **Commune de Fontainebleau :**

- Rue Gabriel Fournier
- Rue royale
- Rue Saint-Merry
- Place Descamps
- Rue du Conventionnel Geoffroy
- Rue de la Cloche
- Rue Grande
- Rue Aristide Briand
- Place Stephane Mallarmé
- Rue Lagorsse
- Rue Jean Jaurès
- Bd Thiers
- Rue Pas de Loup
- Rue des provençaux
- Rue Lantara
- Rue des Mésanges (Bréau)

### **Commune d'Avon :**

- Rue Rémy Dumoncel, entrée du parking
- Derrière la mairie (rue Père Jacques)
- GS Terrasses (avenue du Général de Gaulle)
- GS P Mathéry (angle rue de la moinerie et rue Rémy Dumoncel)
- GS Butte-Montceau (rue des Chênes)
- Elémentaire Changis (rue du Haut Changis)
- Rue Bernard Palissy, trottoir en face de la rue des Courtils
- Rue des sapins, proximité CC Butte Montceau
- Angle av De Gaulle/Dorion

Date : 25 06 2023

**Christian HANNEZO**

18 rue de By

77810 THOMERY

[christian.hannezo@orange.fr](mailto:christian.hannezo@orange.fr)

06.73.75.94.98

Commissaire Enquêteur

Liste d'aptitude de Seine et Marne77

**Références :** Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau

Monsieur,

**Objet :** Transmission du dossier « Procès-verbal de synthèse » concernant l'enquête citée en références.

Le commissaire enquêteur remet **ce jour** le 26 06 2023, le « procès-verbal de synthèse » du commissaire enquêteur, concernant l'enquête relative à l'élaboration du PLU de Fontainebleau.

Monsieur le chef de Projet

*Pour le président de la  
Communauté d'agglomération*

Christian HANNEZO  
Commissaire enquêteur



*Julien DONTAUD*

**ENQUETE PUBLIQUE**

**MODIFICATION N°12 du PLU de FONTAINEBLEAU**



**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**Arrêté n°2023-29 du 21 avril 2023, portant ouverture d'une enquête publique portant modification N°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.**

**Christian HANNEZO**  
**Commissaire Enquêteur**  
**mercredi 5 juillet 2023**

## Table des matières

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
1.1. Préambule	3
1.2. Réglementation du présent Procès-Verbal de Synthèse	3
1.3. Déroulement de l'enquête	4
1.3.1. Conditions de l'accueil	4
1.3.2. Affichage réglementaire	4
1.3.3. Parution dans la presse	4
<b>2. RESULTATS DE L'ENQUÊTE</b>	<b>4</b>
1.4.	4
2.1. Analyse des observations	4
2.1.1. Résultats de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)	4
2.2. Réponses des autorités consultées	5
2.2.1. Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)	5
2.2.2. CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)	6
2.2.3. MRAe IDF (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)	6
2.3. Bilan des dépositions sur les registres	7
2.3.1. Préambule :	7
2.3.2. Liste des associations, organismes, syndicats, autorités qui ont déposés sur les registres	7
2.3.3. Analyse des arguments abordés dans les dépositions des registres.	7
2.3.4. HORS SUJET	7
2.3.5. PROJET DE LA RUE DU ROCHER D'AVON	7
2.3.6. LES NUISANCES CAUSEES PAR LE PROJET DE LA RUE DU ROCHER D'AVON	8
2.3.7. LA MODIFICATION N°12 DU PLUI	9
2.3.8. LE PROJET DE RESIDENCE RUE MATRY	9
2.3.9. L'AJUSTEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT EN HYPERCENTRE	9
2.3.10. DEROULEMENTDE L'ENQUETE (Accueil du public)	9
2.3.11. Il n'y a pas eu de dépositions pour le projet du stade Mahut	10
2.3.12. Tableau d'analyse des dépositions au cours de l'enquête	10
2.3.13. Tableau récapitulatif des dépositions	11
<b>3. COPIES DES DEPOSITIONS</b>	<b>19</b>
3.1. Copies des Emails reçus	19
3.2. Copies Registre numérique	19
3.3. Copies du registre papier	33
3.4. Copies des pièces jointes	46
3.4.1. PJ registre papier	46
3.4.2. PJ du registre numérique	105

## 1. INTRODUCTION

### 1.1. Préambule

Christian HANNEZO, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, adresse un procès-verbal de synthèse des remarques, observations et questions émises au cours de l'enquête publique qui appellent des réponses de la part de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau (CAPF) en sa qualité de chef de projet de la 12° modification du PLUi de Fontainebleau-Avon, portant exclusivement pour Fontainebleau.

Cette 12° modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a principalement pour objet :

- Interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- Changer le zonage des 2 secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
  - À l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse : actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur, il est proposé de le reclasser en zone UDC ;
  - Rue du Rocher / rue des Archives : actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur, il est proposé de le reclasser en zone UDC3 ;
- Revoir les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/ rénovation et les nouvelles constructions ;
- Créer un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut ;

Considérant que le site du stade Philippe Mahut est localisé en site classé de la forêt de Fontainebleau, au sein de la ZNIEFF de type 1 du massif de Fontainebleau et jouxte une double zone Natura 2000 du massif de Fontainebleau FR1110795 (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation) ;

Les enjeux sont identifiés dans le dossier, le skate Park annoncé est prévu sur un ancien terrain de basket et qu'une désimperméabilisation est envisagée pour le terrain de tir à l'arc, mais que la modification conduit à autoriser les constructions sur l'ensemble du nouveau secteur Nb2, en dehors des espaces boisés classés, sans que les incidences potentielles de la mobilisation maximale des droits à construire en résultant ne soit pleinement évaluée dans le dossier et ne fassent l'objet de dispositions complémentaires pour, le cas échéant, éviter ou réduire ces incidences ;

### 1.2. Réglementation du présent Procès-Verbal de Synthèse

Le Procès-Verbal de synthèse a été institué dans le cadre de la réforme des enquêtes publiques environnementales post Grenelle par l'article R 123-18 du Code de l'environnement, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2012.

#### **Article R123-18**

Version en vigueur depuis le 28 avril 2017

**Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

### 1.3. Déroulement de l'enquête

Conformément à votre arrêté n° 2023-029 du 21 04 2023, l'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mercredi 17 mai 2023 08h30 au 17 juin 2023 à 12h30.

J'ai tenu 4 permanences en mairie de Fontainebleau, siège de l'enquête,

- Le mercredi 17 mai 2023, de 08h30 à 12h00
- Le mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30
- Le samedi 10 juin 2023, de 08h30 à 12h30
- Le samedi 17 juin 2023, de 08h30 à 12h30.

#### 1.3.1. Conditions de l'accueil

Chaque permanence se déroulait au RDC de la mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête), facilitant ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite. Il n'y avait pas de fléchage particulier pour signaler l'endroit de la permanence, le public se présentait à l'accueil et était informé de l'emplacement de la permanence. Toutefois une personne s'est présentée à l'accueil en dehors des permanences et a eu des difficultés à consulter le dossier d'enquête (**déposition n° 32 du registre numérique**)

#### 1.3.2. Affichage réglementaire

J'ai pu constater au cours de mes permanences, l'affichage de l'arrêté d'enquête sur les supports habituels communaux.

#### 1.3.3. Parution dans la presse

L'avis d'enquête est paru dans la presse 15 jours avant le début d'enquête et dans les 8 jours qui ont suivi le début d'enquête

## 2. RESULTATS DE L'ENQUÊTE

### 2.1. Analyse des observations

#### 2.1.1. Résultats de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le 31 mars 2023, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) transmet une nouvelle notification aux PPA du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur Fontainebleau. Le projet avait déjà été transmis une première fois. Cependant il ne comportait l'évaluation environnementale demandée par la MRAe (Autorité environnementale) qui est désormais jointe à au dossier d'enquête.

Un courrier en recommandé avec AR est envoyé aux autorités suivantes :

Préfet
Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
Direction Départementale des Territoires
Conseil Régional
Conseil Départemental
Chambre de Commerce et de l'industrie
Chambre de métiers et de l'artisanat
Chambre d'Agriculture
Ile de France Mobilités
SNCF Réseaux
EPCI limitrophes en charge de SCOT
Architecte des Bâtiment de France
Maire de Fontainebleau
Maire d'Avon
Maire des communes limitrophe de Fontainebleau



## 2.2. Réponses des autorités consultées

### 2.2.1. Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)

PPA	Dates	Réponses
Préfet		
Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau		
Direction Départementale des Territoires	02 mai 2023	<p><b>La DDT rappelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le territoire est limitrophe à deux zones Natura 2000.</li> <li>- L'avis de la MRAe doit être joint au dossier d'enquête</li> <li>- L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête</li> </ul> <p><b>La DDT souligne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le projet est en cohérence avec les orientations du PADD</li> <li>- Qu'il aurait été opportun de créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le projet de résidence universitaire sur la parcelle arborée de 2690 m<sup>2</sup> située rue du Rocher. Afin d'en affiner le cadrage celle-ci étant à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type I « massif de Fontainebleau » et limitrophe à la ville d'Avon.</li> <li>- Que la notice précise les besoins en équipements sportifs ainsi que les incidences potentielles sur le paysage dans le projet d'équipements sportifs du stade Mahut en sous-secteur Nb2, adjacent à deux ZONES Natura 2000 et à proximité d'un ZNIEFF de type 1.</li> <li>- Ce projet s'implantant en dehors de la bande des 75 m, 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.</li> </ul> <p><b>La DDT émet :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un avis favorable au projet sous réserve express d'apporter des précisions concernant les besoins en équipements sportifs envisagés et d'intégrer les observations ci-dessus dessous.</li> </ul>
Conseil Régional		
Conseil Départemental		
Chambre de Commerce et de l'industrie		
Chambre de métiers et de l'artisanat	06 avril 2023	Pas d'observation à formuler
Chambre d'Agriculture	12 avril 2023	Avis sans remarque particulière
Ile de France Mobilités		
SNCF Réseaux		
EPCI limitrophes en charge de SCOT		
Architecte des Bâtiment de France		
Maire de Fontainebleau		
Maire d'Avon	24 04 2023	<p>La ville d'Avon émet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un avis favorable en ce qui concerne le dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.</li> <li>- Un avis favorable aux règles d'ajustement des règles de stationnement en hypercentre de Fontainebleau, car pas concerné par la présente modification.</li> <li>- Un avis favorable concernant les modifications réglementaires apportées pour le projet d'installation d'une résidence universitaire à l'angle des rues Matry et Lagorsse, car n'étant pas impactée directement par ce projet.</li> </ul> <p>Concernant la résidence universitaire sociale de 165 chambres porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, la ville d'Avon émet plusieurs remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploire que l'enquête publique ne soit prévue qu'à Fontainebleau et pas sur le territoire d'Avon. En effet la résidence étudiante est projetée du côté de la limite administrative de Fontainebleau, elle se rattache nettement aux espaces urbanisés d'Avon.</li> <li>- Rappelle que « quand 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.153-42), sans rappeler que le PLU est commun aux deux villes.</li> <li>- Regrette qu'aucune présentation du projet de résidence étudiante n'ait été réalisée de la cadre de la procédure par la commune de Fontainebleau.</li> <li>- Sur le fond, la ville d'Avon s'interroge sur le choix judicieux de l'emplacement y compris celui juste en face du nouveau campus « Damesne » au regard de leur position « excentrée », mal desservies des transports en communs.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Souligne l'impact de cette résidence sur le voisinage immédiat, dans la notice il n'est pas fait état de la zone pavillonnaire située en face du terrain.</li> <li>- Souligne que le projet ne peut s'inscrire dans le quartier au regard de l'Epannelage existant. 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 UCd3 à l'égout de toit, de 11 m à 18 m au faitage et de 7 m à 18 m à l'acrotère.</li> <li>- Le terrain étant étroit, le projet prévoit des règles de distances très inhabituelles en secteur résidentiel, avec un prospect de 5 m par rapport aux limites de propriété.</li> <li>- Le projet de construction va incontestablement modifier le paysage urbain actuel, représentant l'entrée de ville à caractère très boisé, en limite de forêt et de secteurs verts.</li> </ul> <p>Pour ces motifs, la ville d'Avon émet un avis défavorable au projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau Avon.</p>
Maires des communes limitrophes de Fontainebleau		

### 2.2.2. CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, dans les limites de constructions annoncées dans le projet.

Seul le point 4 de cette modification est soumis à l'avis de la CDPENAF, à savoir la transformation du STECAL Nb en STECAL Nb2 pour permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade MAHUT sur la commune de Fontainebleau.

### 2.2.3. MRAe IDF (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)

Les **principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet** concernent le paysage et les milieux naturels, ainsi que l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

Les **principales recommandations de l'Autorité environnementale** sont de :

- **justifier** le projet de PLU en objectivant les besoins en termes d'équipements sportifs et universitaires et 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 ;
- **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 forestier de Fontainebleau notamment) et 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 ;
- **étayer** l'analyse paysagère liée à la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire introduits par le projet de PLU, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver ;
- **approfondir** l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination permis par le projet de PLU et définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction en conséquence.

## 2.3. Bilan des dépositions sur les registres

### 2.3.1. Préambule :

Il y a eu **62 dépositions** sur les différents registres dont certaines avec pièces jointes.

A savoir :

21 sur le registre papier  
40 sur le registre numérique  
1 remise en main propre

Le projet de résidence étudiante rue du Rocher d'Avon regroupe la quasi-totalité des dépositions et montrent un refus net et sans concession du projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon. Les différentes dépositions ont été regroupées par catégorie.

### 2.3.2. Liste des associations, organismes, syndicats, autorités qui ont déposés sur les registres

#### Registre papier et numérique

3 et 3 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
4 PDT du syndicat les SOPHORAS  
10 SEM  
10 Eau de paris  
13 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
14 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
15 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
25 CDAS d'Avon  
30 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
32 SPPEF – Fontainebleau patrimoine  
33 Maire d'Avon  
40 FNE IDF et FNE Seine-et-Marne

Autres que les dépositions déposées par les associations ci-dessus l'essentiel des dépositions proviennent des résidents de la ville d'Avon, ce qui prouve qu'ils se sentent concernés par le projet.

### 2.3.3. Analyse des arguments abordés dans les dépositions des registres.

Les numéros dans la colonne du tableau « numéros des dépositions, en noir registre papier et en rouge registre numérique ».

**Par exemple X – X**, les deux chiffres identiques dans la case signifie une déposition d'une même personne sur les registres papier et numérique. Cela peut signifier aussi deux personnes différentes.

Les numéros des pièces jointes sont les mêmes que les dépositions. Donc un numéro dans une case signifie que l'argument provient d'une déposition papier ou numérique ou de sa pièce jointe. Un numéro peut se trouver dans plusieurs observations.

Le classement des observations dans le tableau ci-dessous est issu du regroupement des dépositions par « catégorie »

### 2.3.4. HORS SUJET

Les dépositions sont portées à la connaissance du chef de Projet

### 2.3.5. PROJET DE LA RUE DU ROCHER D'AVON

Le projet de résidence étudiante a été le projet qui a fait le plus débat au cours de l'enquête.

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

Dans cette catégorie sont regroupées toutes les dépositions qui soulignent les aspects qui concernent la genèse du projet souvent considérés comme insincères.

Il est souligné dans les dépositions la façon dont a été construit le projet (achat du terrain à l'ONF par la SEM, démolition de la maison forestière avec des délais d'affichage « très courts », modification des règles de construction sur la zone par le biais de la modification n°12 du PLUi commun aux deux communes) pour pouvoir construire un projet immobilier de + de 16 m de haut, dans un écrin verdoyant qui aura disparu, en face d'une cité pavillonnaire, dont on ne parle à aucun moment dans le projet. Il n'a pas été fourni dans le dossier d'enquête de plan du projet ni d'esquisse en 3D, pour autant on sait régler les détails des gardes corps. Comme aucun schéma n'existait, le public a pris pour modèle ce qui a été réalisé rue Lagorsse et ne veulent pas ce genre de bâtiment dans cette zone, bien que dans le dossier il est annoncé un projet architectural s'intégrant parfaitement dans le paysage. Le visuel, l'impact des 165 résidents en termes de circulation, stationnement sont considérés comme une agression pour les résidents de la zone paisible.

Ces constats constituent le ferment du refus de la construction de la résidence. Pourquoi ne pas faire cette construction dans la friche du schéma directeur que constitue les anciens terrains militaires au sud de la ville et qui sont déjà imperméabilisés.

La ville d'Avon par ailleurs n'est pas associée à l'enquête publique, aucune permanence n'a été prévue en mairie d'Avon. Le PLUi est commun à Fontainebleau-Avon. Toutes les nuisances seront vécues par Avon, aucun résident de Fontainebleau dans la zone. Dans l'intercommunalité la règle voudrait que l'enquête se déroule dans les mairies concernées par le projet. C'est état de fait est considéré par Avon, la mairie en tête, comme un mépris de la part de Fontainebleau. Comme si, toute la chronologie du projet était cachée à Avon et lui serait imposé « in fine ». Cela contribue largement au sentiment d'insincérité.

La façon dont la SEM a fait l'acquisition du terrain, a fait démolir la maison forestière, que la CAPF propose la modification n°12 du PLUi pour permettre la construction d'un bâtiment de plus de 16 m de haut, sans pouvoir en apercevoir les traits, contribue largement à l'idée que cette modification ne vise pas l'intérêt général mais à satisfaire les intérêts particuliers de la SEM.

Ces dépositions mettent en évidence un conflit entre les deux communautés de Fontainebleau et d'Avon. Notamment avec l'ancienne législature de Fontainebleau. Les conditions actuelles se sont améliorées aux dires de Mme la Maire d'Avon. Avon est opposé au projet, propose des solutions alternatives, la mairie dans cette opposition est largement soutenue par les résidents de la rue du rocher d'Avon qui ont déposé la quasi-totalité des dépositions des deux registres. La mairie d'Avon annonce la déposition d'un moratoire pour faire annuler ce projet. Cette mésentente politique est en partie due à une absence de projet communautaire pour le schéma directeur de la zone sud (voir déposition n°11 de la SEM qui donne les contours de ce schéma directeur).

### **2.3.6. LES NUISANCES CAUSEES PAR LE PROJET DE LA RUE DU ROCHER D'AVON**

Il a été choisi de regrouper dans cette catégorie les dépositions qui soulignent les nuisances pouvant être occasionnées par le projet de résidence étudiante, rue du rocher d'Avon qui ajoute au sentiment de refus du projet.

L'arrivée de 165 résidents potentiels dans cette zone apporte un impact considérable :

- Sur les transports en commun qui aujourd'hui ne sont pas adaptés au transport des étudiants « résidence – Damesne – gare » qui doit s'ajouter au transport des touristes « gare château gare » et des habitants de la communauté de leur « résidences vers le centre-ville commercial ».
- Sur les capacités de stationnement dans la zone : le projet vise des étudiants « sociaux » avec une capacité en sous-terrain de 50 places de parking. La rue du rocher ne peut accueillir de stationnements supplémentaires notamment les jours de foot (stade à proximité). Le doute est palpable si le nombre d'étudiants n'est pas atteint et que le gestionnaire serait tenté de transformer la cité « étudiante » en HLM social.
- Sur les nuisances occasionnées par la vie des étudiants : le bruit nocturne festif bien connu des étudiants est redouté dans la cité pavillonnaire, réputée paisible.
- Sur les nuisances visuelles : Les habitants dans la zone se voient imposer un bâtiment haut de 16,50 m :

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

- Les résidents n'acceptent pas ce bâtiment dont les appartements auront une vue plongeante sur leurs terrains privés, entre autres.
- La construction du projet en l'absence d'étude environnementale et plus largement du schéma directeur de la zone sud est considérée comme un découpage en plusieurs sections « du même programme d'urbanisation » qui est ressenti comme une échappatoire à l'obligation d'évaluation environnementale. Cela constitue un interdit et alimente le sentiment d'insincérité du projet.

### **2.3.7. LA MODIFICATION N°12 DU PLUI**

Sont regroupées dans cette catégorie les dépositions qui montrent le désaccord à la modification n° 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon.

Il est démontré par plusieurs dépositions que le projet est pervers dans les principes de base des règles d'urbanisme. Il n'est pas démontré dans le dossier que le PLUi soit établi à partir de considérations d'intérêt général. Les différentes étapes d'acquisition, de démolition, de modification du PLUi, mise à l'écart de la ville d'Avon au projet, l'absence d'information sur le profil du projet, accentue la poursuite d'intérêts particuliers par la SEM.

Aucune règle de construction à proximité du monument historique ne figure dans le projet de la rue Matry. Cela contribue au refus du projet

La ville d'Avon n'est pas associée à l'enquête publique alors qu'elle est concernée par les nuisances causées par la résidence de la rue du Rocher d'Avon. Dans une intercommunalité lorsqu'une commune est concernée par un projet elle doit être associée à l'enquête publique, sinon cela constitue un interdit.

En l'absence d'éléments d'information sur le profil du bâtiment et d'étude environnementale et encore moins d'une OAP (comme suggérée par la DDT dans sa réponse PPA) et l'absence d'étude environnementale globale, il n'y a aucune appréciation de l'impact du projet à la résidence étudiante de la Rue du Rocher dans le dossier d'enquête.

- l'évolution des services publics n'est pas connu !
- l'approvisionnement des flux d'énergie et d'écoulement ont-ils été appréhendés ?
- Quand sera-t-il des nuisances futures en termes de bruit, de visuel, d'architecture...

L'insincérité du projet est accentuée par l'absence d'élément d'information sur le projet et l'absence de règles environnementales.

### **2.3.8. LE PROJET DE RESIDENCE RUE MATRY**

A aucun moment la présence d'un monument historique en face du projet n'est mentionnée dans le projet. Encore moins la façon dont va être intégré dans le projet, le respect des règles de construction à proximité de ce monument historique que constitue la chapelle de la Sainte Famille.

### **2.3.9. L'AJUSTEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT EN HYPERCENTRE**

Il semble qu'il puisse y avoir discussion entre les différents intérêts (besoins des habitants / diminution des charges de construction) la commune souhaite relever le seuil en deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/requalification, la réalisation de places stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixée à deux, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments et à diminuer l'emprise des voitures en ville.

### **2.3.10. DEROULEMENT DE L'ENQUETE (Accueil du public)**

Observations d'ambiance du 15 juin 2021 relaté dans la déposition n° 32 :

« Je suis allée à la mairie de Fontainebleau prendre connaissance du dossier de l'enquête publique et j'ai été stupéfaite de la négligence de l'accueil. Entrée par la porte de la cour, il n'y avait aucun signalement ni indication concernant le lieu de consultation du dossier dans le hall d'entrée. Auprès de l'hôtesse d'accueil je demande où se trouve la salle de consultation du dossier d'enquête publique. Elle me regarde avec stupeur et me demande « qu'est-ce que c'est ? » elle va se renseigner

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

et m'indique un petit bureau je frappe et j'entre la pièce est petite, un homme travaille dos à la fenêtre je lui dis que je viens consulter le dossier d'enquête, il me montre un petit cahier qui est dans son bureau et reprend son travail pendant que je consulte le dossier. Quand j'ai terminé je lui dis mon étonnement qu'un dossier de cette importance soit présenté de cette façon sans personne pour répondre à d'éventuelle questions dans un bureau occupé ce qui ne permet pas la consultation à plusieurs »

Au cours de la permanence n°2 démarrant à 8h30, le dossier d'enquête et le registre papier n'était pas disponible pour le début de la permanence. Ce n'est que 45 mn plus tard que le dossier est parvenu à la permanence.

**2.3.11. Il n'y a pas eu de dépositions pour le projet du stade Mahut****2.3.12. Tableau d'analyse des dépositions au cours de l'enquête**

Dates	REGISTRE NUMERIQUE					REGISTRE PAPIER	CONTACTS ORAUX	COURRIERS RECUS en mains propres	OBSERVATIONS
	Visiteurs	Visites	Téléchargements De documents	Visualisation de documents	Contributions déposées	Contributions déposées			
17 05 23	7	8	4	1	0	1	0	0	Ouverture d'enquête 08h30
18 05 23	0	0	0	0	0	0	0	0	
19 05 23	5	6	0	0	1	0	0	0	
20 05 23	11	16	39	50	0	0	0	0	
21 05 23	1	1	16	34	0	0	0	0	
22 05 23	3	3	4	5	0	0	0	0	
23 05 23	5	5	56	52	0	0	0	0	
24 05 23	4	5	23	55	0	0	0	0	
25 05 23	1	1	0	0	0	1	0	0	
26 05 23	2	2	6	23	0	0	0	0	
27 05 23	0	0	2	4	0	0	0	0	
28 05 23	0	0	0	1	0	0	0	0	
29 05 23	0	0	17	23	0	0	0	0	
30 05 23	5	5	25	6	1	0	0	0	
31 05 23	7	8	1	12	1	1	0	0	Permanence n°2
01 06 23	9	10	14	9	0	0	0	0	
02 06 23	12	14	6	11	0	0	0	0	
03 06 23	7	8	2	8	1	0	0	0	
04 06 23	1	1	7	2	0	0	0	0	
05 06 23	8	12	3	1	4	0	0	0	
06 06 23	5	5	2	2	0	1	0	0	
07 06 23	2	3	0	2	0	0	0	0	
08 06 23	2	3	0	3	0	0	0	0	
09 06 23	2	2	4	3	0	0	0	0	
10 06 23	5	6	1	2	1	7	0	0	Permanence n° 3
11 06 23	3	4	2	3	0	0	0	0	
12 06 23	3	3	1	1	2	0	0	0	
13 06 23	1	1	0	3	0	0	0	0	
14 06 23	7	12	1	7	1	0	0	0	

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

15 06 23	23	30	3	5	8	1	0	0	
16 06 23	23	38	1	25	13	0	0	0	
17 06 23	21	27	0	6	7	9	0	1	<b>Permanence n°4</b> <b>Fermeture d'enquête</b>
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>239</b>	<b>240</b>	<b>359</b>	<b>40</b>	<b>21</b>		<b>1</b>	

**Visiteurs** : personnes réelles venues sur le site.

**Visites** : cumul de l'ensemble des connexions au site (plusieurs visites d'une même personne)

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

La consultation du dossier papier pendant et en dehors des permanences du commissaire enquêteur se résume à deux interventions.

Le registre numérique totalise 349 visualisations de documents, 240 téléchargements de documents.

La tablette numérique déployée au siège de l'enquête, n'a pas été utilisée.

**2.3.13. Tableau récapitulatif des dépositions**

Classement	Sous-classement	Numéros des dépositions	Commentaires du commissaire enquêteur
<b>Hors sujet</b>	Consultation du dossier hors projet	1 - 8 - 1 - 18	Manque d'information sur le projet Branger/Véolia ? Contre une installation au bunker
<b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b> Transmis au chef de projet pour information			
<b>Projet de la rue du Rocher d'Avon</b>	Absence de clarté sur le projet de la rue du Rocher d'Avon	2 - 2 - 25 - 33	Les réponses données lors de la concertation et la définition des projets du dossier montrent certaines incompréhensions qui engendrent le doute et l'insincérité du projet.
	Le doute semble installé sur le nombre de logements d'étudiants	2 - 6 - 7 - 9 - 10 - 10' - 13 - 7 - 9 - 27 -	Entre le campus universitaire de la caserne Damesne et le projet des Héronnières, ce sont à terme 7.000 étudiants qui vont faire leurs études à Fontainebleau. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio 8 polyclinique 332</li> <li>- Ancien hôpital 120</li> <li>- Héronnières clos des ébats 760</li> <li>- Subsistances 135</li> <li>- Archives 1000</li> <li>- Maison forestière 165</li> </ul>
	Résidence étudiante sociale	2-13- 40	Ce projet créé le doute, et est refusé car facilement transformable en HLM sociales, les résidents alentours n'en veulent pas.
	Le projet tel qu'organisé installe une Sensation de mépris des résidents d'Avon et des responsables de la commune	2-6-16-18 - 27 -	Est souligné le mépris de la communauté d'agglomération envers Avon en écartant la commune d'Avon de l'enquête publique et en imposant un bâtiment (sur les limites de Fontainebleau) aux résidents de la zone pavillonnaire de la rue du Rocher d'Avon.  Le permis de démolir (par ailleurs jamais affiché dans les délais réglementaires, affirmés par des témoignages oraux au cours de l'enquête) dès l'été 2021 de la maison forestière, puis la démolition de la maison forestière effectuée rapidement, et

Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

		attendre 2023 avant le vote communautaire de la modification.
Le dimensionnement des servitudes	9 - 10 - 10' - 14 - 20 - 13 - 40	Aucune étude réaliste dans le projet permettant d'avoir des précisions sur le sujet.
Le projet ne fait état d'aucune réhabilitation de vieux logements « vides »	9 - 10 - 10' - 14	Cette solution apporterait un peu d'oxygène à la situation
Réalisation « d'une résidence étudiante sociale et écologique dans une maison désaffectée »	11	Le directeur de la SEM affirme que cette résidence sera écologique ? dans une maison désaffectée qui pourtant était habitée avant sa démolition.
« La jauge a été estimée à 165 logements par les bailleurs pour permettre de répondre aux besoins du territoire en logement social étudiant en tenant compte des équilibres entre le foncier et la densité. La SEM a proposé le choix d'acquérir le foncier avec pour objectif de créer une résidence étudiante sociale qui serait ensuite confiée à un bailleur ».	11 - 4 - 13 - 12 - 4 - 6 - 19 - 23	Cette affirmation de la SEM conduit à des dépositions qui estiment que le PLU de Fontainebleau-Avon est dans la perversion des principes de base qui ruine le concept même des règles publiques. Un PLU est établi à partir de considérations d'intérêt général et non d'intérêts particuliers.
Préservation des végétaux en périphérie	11 - 19 - 16 - 17 - 28	Les arbres sont prévus d'être préservés au maximum dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet.
Respect du schéma directeur	11 - 19	Le point IV de la déposition 11 répond aux inquiétudes du public concernant la vision d'ensemble du projet immobilier de Fontainebleau.
Le projet de résidence traduit la volonté d'une démarche d'anticipation.	11 - 13 - 40	Cette démarche d'anticipation n'est pas admise par le public qui considère la poursuite d'intérêts particuliers.
Le projet est rendu caduque par l'actualité : - Le climat - L'énergie décarbonée - La place du travail en cohérence avec le logement - Le transport en commun adapté	14 - 12 - 8	A aucun moment dans le dossier n'est pris en compte le défi climatique.
Obligation aujourd'hui d'un aménagement du territoire - Métropole parisienne trop dense - Déséquilibre est / ouest parisien (emploi-logement-formation-transport)	14 - 12	Dans quelle mesure le projet s'inscrit dans cette démarche.
« Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut »	17 - 19	Cette affirmation est considérée comme un mensonge au regard de la qualité des pavillons se trouvant en face. L'intervenant souhaite manifester sa colère sur cette affirmation qui s'ajoute au reste des arguments de refus du projet.
Il est affirmé dans la chronologie qui suit, que ce ne sont pas des motifs d'urbanisme purs qui ont motivé la modification entreprise, mais la sauvegarde d'intérêts financiers du propriétaire actuel : la SEM du pays de Fontainebleau, présidé encore récemment par le président de la CAPF (CAPF qui est son actionnaire principal) et qui serait confié aux foyers de Seine-et-Marne (dont la ville de Fontainebleau est actionnaire). - Le 10 mars 2021 : le service des domaines estime la valeur du bien à 175000 € en se fondant sur le PLU actuel - Le 19 mars 2021 : la CA de la SEM donne son accord de principe pour l'acquisition de la maison forestière pour 520000 € les 2722	3 - 3 - 6 - 16 - 21 - 25 - 33	L'affirmation déposée ci-contre installe le climat de « suspicion » d'insincérité dans l'opération de modification n° 12 du PLU.  Il est facile de constater que les buts poursuivis sont éloignés des motifs d'urbanisme purs.  Le fait que la ville d'Avon ne soit pas associée à l'enquête sous-entend une entente cordiale entre la SEM, le CAPF et la ville de Fontainebleau.  La chronologie ci-contre montre que la modification du PLU vise pour cette résidence la réalisation d'opérations financières.



**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

	<p>m<sup>2</sup>, pour un projet de 4500 m<sup>2</sup> SDP, sachant que le PLU ne le permet pas à cette date : on voit donc bien à ce stade que la SEM a traité avec l'ONF comme si elle était sûre d'obtenir une modification rendant possible sa spéculation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le 1<sup>er</sup> juin 2021 : le conseil municipal d'Avon « demande un moratoire sur l'ensembles des projets immobiliers de la zone afin qu'une étude d'urbanisation approfondie soit réalisée.</li> <li>- Juillet 2021 : la SEM publie une annonce d'un marché de conception réalisation pour 7 millions d'euros.</li> <li>- 12 juillet 2021 la commune de Fontainebleau délivre le permis de démolir de la maison forestière.</li> <li>- 28 septembre 2021 : le conseil municipal d'Avon adopte la délibération suivante : « à l'UNANIMITE – DEMANDE au président de la SEM du pays de Fontainebleau de sursoir à la démolition de cette maison forestière, le temps que la concertation entre les deux villes ait lieu.</li> <li>- Le permis de démolir est exécuté avec un affichage de très courte durée sur le terrain ne permettant pas aux tiers de réagir dans le délai de recours.</li> <li>- 1<sup>er</sup> octobre 2021 : la délibération du 19 mars 2021 de la SEM étant entaché d'un vice de forme (absence de présentation de l'avis des domaines) est régularisée</li> <li>- 24 mai 2022 : la CAPF prescrit la présente modification du PLU pour rendre possible ce projet</li> <li>- 22 juin 2022 : le maître d'œuvre est désigné par le CA de la SEM.</li> </ul> <p>La mairie d'Avon regrette qu'aucune présentation du projet de résidence étudiante n'ait été réalisée <u>dans le cadre de la procédure</u>. Une simple réunion d'information sans que le projet soit déjà avancé a eu lieu en juillet 2021.</p> <p>La communauté ne nie pas qu'il existe des esquisses, des plans et des éléments de programme sur le projet, c'est que l'on a une idée assez précise dudit projet.</p> <p>Affirme que lorsque l'on ajuste les règles sur les gardes du corps d'un projet, c'est que l'on a une idée assez</p>		<p>Le commissaire enquêteur note après cette déposition les constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mairie d'Avon se sent exclue du projet.</li> <li>- La mairie d'Avon aurait un projet à faire valoir à un autre endroit, qui enlèverait les nuisances énoncées aux résidents.</li> <li>- Les nuisances ne concerneront que les résidents avonnais à proximité, il n'y a pas de bellifontain dans la zone.</li> <li>- Toutes les revendications avonnaises n'ont pas été retenues, cela génère le sentiment de mépris envers les autorités organisatrices, palpable au cours des permanences du commissaire enquêteur.</li> <li>- Le public avonnais se sent bafoué par les autorités organisatrices de Fontainebleau.</li> </ul> <p>Le commissaire enquêteur souligne un problème majeur <b>politique</b> entre les deux villes de Fontainebleau-Avon (ayant le même PLU) <b>au-delà de l'intérêt de l'urbanisme</b>.</p> <p>Aucun plan ni esquisse n'existe dans le dossier.</p> <p>J'ai demandé après réception du dossier d'enquête que celui-ci soit complété par un plan du projet projeté en 3D. en réponse à ma demande il m'a été répondu qu'il n'existait aucun plan puisqu'aucun permis de construire n'était déposé.</p> <p>Pour autant la hauteur des gardes du corps étaient effectifs, donc le projet bien avancé.</p>
Artificialisation des sols		7 - 17 - 28 - 29	Toujours plus de concentration dans les villes et les campagnes qui se désertifient.
Impact environnemental		16 - 17 - 23 - 27 - 28 - 36 - 40	Il est souhaité notamment un abaissement du bâtiment et donc du nombre d'appartements Il est recommandé par la MRAe de justifier les impacts du projet
« L'idée qu'une barre d'immeuble va permettre de structurer l'entrée de ville »		16 - 28	Il est pris pour exemple dans la déposition 16 les immeubles d'entrée de ville désastreuse de la résidence des Lilas (HLM foyer de la Seine) qui constitue le tout premier élément architectural quand on arrive à Fontainebleau (ville Impériale).
Dès la date de classement au titre du SPR, une commission locale doit-être instituée pour établir un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Or, un an après rien à bougé. On peut penser que ce plan interdirait les hauteurs et les densités autorisés		19 - 21 - 22 - 23	Le dossier d'enquête ne comprend aucune relation à un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

	par la présente modification qui va à l'encontre de la mise en valeur de la ville comme la résidence de la rue Lagorsse en est la preuve au grand dam des bellifontains.		
	La mairie d'Avon annonce le projet de soumettre au conseil municipal une motion demandant le réexamen du projet de résidence de la rue du rocher d'Avon.	34	
<p><b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Globalement le projet de résidence rue du Rocher d'Avon est refusé par les résidents, au regard des nuisances qui seront causées par le projet et du bouleversement occasionné dans la cité environnante. Ce refus prend naissance sur l'impact visuel du projet, pour les résidents de la cité pavillonnaire, et les probables nuisances sonores, de circulation déjà très encombrée et les difficultés de stationnement. Sans parler des fêtes tardives et des trafics en tout genre engendrés par la présence des étudiants.</p> <p>De plus, un sentiment de malhonnêteté est ressenti auprès du public sur le projet de cette résidence rue du rocher d'Avon, à cause d'une part de la démolition de la maison forestière sans information particulière, les propos tenus dans la présentation du projet (entrée de ville).</p> <p>L'absence de dessin en 3D du projet dans son environnement constitue un manque.</p> <p>En quoi la construction sera écologique ?</p>			
<p><b>Questionnement au chef de projet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le chef de projet peut-il apporter des compléments d'information sur le fait que la ville d'Avon (ayant le PLU en commun avec Fontainebleau) ne soit pas associée à l'enquête publique ?</li> <li>2. Le chef de projet peut-il compléter le dossier d'enquête avec des plans 3D du projet de construction, sachant que l'on sait qu'il fera 16,5m, qu'il y aura en sous-sol un parking de 50 places.</li> <li>3. Le chef de projet peut-il apporter des compléments d'informations sur les besoins en résidences étudiants ?</li> <li>4. Le chef de projet peut-il apporter des éléments de précision en ce qui concerne le dimensionnement des réseaux d'approvisionnement (eau-électricité...) et d'évacuation.</li> <li>5. 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),</li> <li>6. Quels sont les critères de construction permettant d'affirmer que cette construction sera écologique ?</li> <li>7. Dans quelle mesure le projet de modification s'inscrit-il dans un aménagement du territoire ?</li> <li>8. Dans sa déposition n° 18 M ZIMMERMAN affirme que le permis de démolir de la maison forestière n'a jamais été affiché. Le maître d'œuvre peut-il enrichir le dossier d'enquête en y joignant le permis de démolir et l'acte de démolition ?</li> <li>9. Le maître d'œuvre peut-il valider la chronologie et les affirmations de la déposition n° 3 ?</li> <li>10. Dans le but d'informer le public, qui craint de voir ériger « une cage à poule ». Le chef de projet peut-il amender le dossier en fournissant les plans précis de la construction, les contours du projet, le style architectural ? le public pourrait en connaissance de cause se faire une idée du caractère architectural du dossier.</li> <li>11. Dans le maintien « autant que possible du paysage actuel » pour ce projet quelles sont les mesures précises et réglementaires qui seront données ?</li> <li>12. Est-il envisageable d'abaisser la structure (à 10 m) et à 100 appartements pour que ce projet atteigne un seuil d'acceptabilité par les résidents voisins ?</li> <li>13. Le maître d'œuvre peut-il expliquer le retard cumulé de la mise en place de la commission locale (au titre du SPR) et l'élaboration du plan de valorisation architectural et du patrimoine de fontainebleau ?</li> </ol>			
<b>Nuisances causées par le projet de la rue d'Avon</b>	Circulation	2-13-5-8-9 - 11 - 12 - 23 - 24 - 31 - 33 - 39	L'avènement de 165 résidents dans la zone pavillonnaire amènera une intensification de trafic routier.
	Stationnement	2-13 - 5-11 - 12 - 31- 39	Il est prévu 50 places de parking en sous-sol, les calculs semblent basés sur le fait que la résidence est sociale, donc peu d'étudiants véhiculés ! les possibilités de stationnement dans la rue du rocher d'Avon sont limitées et certains jours de match (proximité du stade) complètement encombrées.
	La hauteur du bâtiment du projet (16,50 m) L'aspect cubique et bétonné des réalisations antérieures n'encourage pas l'acceptation du projet	2-9-10-10' - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 31 - 33 - 39 - 40	Toutes les habitations « en face » du projet ne sont pas prises en compte. Elles se situent à Avon. Les estimations d'intégration du projet n'est faite qu'avec la résidence « les SEPHORAS » située sur le côté.
	Transport des étudiants	9 - 10 - 10' - 13 - 14 - 7 - 8 - 9 -	La ligne de bus cité (n°8) n'est pas adaptée aujourd'hui pour l'acheminement des étudiants à la

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

		11 - 12 - 23 - 40	gare (1.5 km) et au campus DAMENE (2 km) aux heures de pointe.
	Evaluation environnementale	13 - 5 - 11 - 16 - 23 - 24 - 27 - 31 - 33	Aucune précision apportée sur la zone du projet quant au risque de remontée de nappe Ni d'évaluation environnementale locale et d'ensemble du schéma directeur.
	Toutes les nuisances ci-dessus concernent des Avonnais dans la cité pavillonnaire	33 - 36 - 39	Aucun Bellifontain ne subit les nuisances énumérées
	Le zonage prévoit de créer une micro-zone UDC complètement isolée. Les auteurs de la procédure ne contestent pas le fait qu'il s'agit de la seule parcelle, sur tout le territoire de Fontainebleau-Avon, où il est possible d'élever une façade à 16,5 m à 5 m des limites de propriété.	33 - 36	La parcelle choisie n'est pas adaptée à l'envergure du programme.
	Nuisances nocturne (bruit), festives	38	
<p><b>Commentaires du commissaire enquêteur</b></p> <p>Le projet de résidence dans cette zone canalise toutes les intentions de rejet. Une avalanche de dépositions « anti-projet rue du rocher d'Avon » inonde l'enquête publique en provenance essentiellement d'habitants d'Avon, derrière leur élue. Il se dessine dans cette enquête un affrontement entre les communautés de Fontainebleau et d'Avon et les entités de la CAPF et de la SEM. L'enquête reçoit les affrontements « politiques » qui auraient dû être joués dans les salons des mairies. Chacune revendique « un meilleur endroit et un meilleur projet ». La commune d'Avon ne supporte plus les opérations « rapides » de la SEM qui tente d'aboutir dans son projet avec toutes les interrogations qui l'entourent. Le manque d'évaluation environnementale sur le « schéma directeur » justifie la proposition d'Avon de désigner un site alternatif plus approprié au projet. Il apparaît alors que l'accueil des étudiants ne laisse pas indifférentes le foncier de chaque MAIRIE.</p>			
<p><b>Questionnement au chef de projet :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Le chef de projet peut-il apporter des précisions sur les améliorations « concrètes » qui seront apportées sur les lignes de Bus pour permettre l'amélioration de la situation actuelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>Aux étudiants de rejoindre la gare et ou le campus aux heures de pointes</li> <li>Au public de rejoindre les commerces gare centre-ville,</li> <li>Les touristes pour rejoindre le château</li> </ul> </li> <li>Le porteur de projet peut-il apporter des précisions sur la prise en compte du risque de remontée de nappes mises en évidence par l'étude environnementale du cabinet ALISE en décembre 2022, et les possibilités d'inondation affirmées ?</li> </ol>			
<b>La modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon</b>	Cette modification n° 12 apparaît comme irrecevable car motivée par des intérêts particuliers et non par l'intérêt général.	4 - 3 - 3 - 4 - 6 - 39	Il est dénoncé la perversion des principes de base qui ruine le concept même des règles publiques. Un PLU est établi à partir de considérations d'intérêt général et non d'intérêts particuliers.
	Absence de concertation et communication en amont du projet avec les élus de la ville d'Avon et les habitants	6 - 3 - 3 - 6 - 9 - 33 - 36	L'absence d'enquête à Avon pourtant concerné par les évolutions en bordure de son territoire apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité en privant les populations concernées par les nuisances susceptibles d'être concernées par le projet. Le PLU est commun à Fontainebleau et Avon mais ne concerne que Fontainebleau. Pour autant des nuisances (volume du bâtiment, circulation, bruit, stationnement...) sont identifiées. Des sentiments de mépris sont palpables, d'autant que toutes les nuisances concernent les habitants de la cité pavillonnaire avonnaise. Il n'y a aucun habitant de Fontainebleau pouvant subir ces nuisances. Il est souligné que le fait de restreindre pour une intercommunalité l'enquête publique à une des deux communes ayant le même document d'urbanisme alors que l'autre commune est évidemment concernée par l'impact des projets.
	Absence de vision d'ensemble sur le projet habitat dans l'agglomération	7 - 11 - 13 - 3 - 3 - 6 - 7 - 9 - 22 - 25 - 39	L'interrogation est palpable sur les différents projets d'habitations sur l'agglomération de Fontainebleau-Avon notamment sur les anciennes emprises militaires désaffectées (les Héronnières-Clos des ébats, subsistances, Bréau, bunker...)

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

	<p>Le projet n'est pas en cohérence avec le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables qui doit conduire à la conservation – la restauration – du point de vue historique architectural – artistique ou paysager.</p>	15-13 - 40	<p>Cette modification est considérée comme un déni du patrimoine bellifontain. Au regard du projet de la rue Matry en face d'un site « monument historique » et de L'implantation d'un haut bâtiment dans un écrin de verdure rue du Rocher d'Avon.</p>
	<p>Le lecteur peu averti pourrait considérer que la présente modification a des effets limités. Ce serait une grave erreur, car elle poursuit l'objectif de l'augmentation continue des possibilités de construction à Fontainebleau et Avon, au mépris de toute logique écologique et patrimoniale. La loi Française et le droit Européen impose de prévoir les effets cumulatifs avec les projets en cours (subsistances, Bréau...). L'ensemble d ces modifications additionnées (subsistances, Bréau, Héronnières, maison forestière, Lagorsse,) constitue désormais un énorme secteur en mutation, ayant des effets cumulatifs très graves, d'autant plus que ces changements créent des nuisances environnementales et des besoins en termes de services public.</p>	3 - 3 - 6 - 7 - 30 - 39	<p>Le dossier d'enquête n'aborde pas les effets cumulatifs. La déposition PJ n°30 apporte des preuves de l'effet cumulatif (la maison forestière figure dans ce moratoire !)</p>
	<p>La modification en question s'inscrit dans un projet plus large d'urbanisation de l'ensemble des terrains militaires du sud de l'agglomération appelant ainsi une évaluation plus globale des plans et programmes concernant les sites. Or il est évident que la modification en question constitue un premier pas vers la création d'un immense quartier sud de l'agglomération. Les impacts cumulés semblent ne pas être étudiés : il manque une analyse à une échelle suffisamment large pour réfléchir sur les impacts à une niveau « macro ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le mitage progressif des lisières forestières ;</li> <li>- L'effet barrage des immeubles pour les oiseaux ;</li> <li>- Les flux routiers, le bruit, les effets à faible bruit sur la biodiversité...</li> </ul> <p><b>Il convient de rappeler que le découpage en plusieurs sections d'un même programme d'urbanisation pour échapper à l'obligation d'évaluation environnementale est illégal</b></p>	3 - 3 - 6 - 7 - 15 - 25 - 39	<p>Il n'est pas fait état dans le dossier d'une évaluation environnementale « d'ensemble » de la zone sud de l'agglomération.</p>
	<p>Au point 3, La déposition mentionne des réponses insuffisantes à l'évaluation environnementale de la MRAe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insuffisance des mesures paysagères et patrimoniales</li> <li>- Analyses paysagères</li> <li>- Bruit</li> </ul>	3 - 3 - 6 - 25	<p>Les éléments apportés n'ont pas été approfondis on doit se contenter de réponses stéréotypées générales sur de vagues renvois, soit à des dispositions absentes, insuffisantes soit au recours à l'ABF, il est cité « démonstration de paresse coupable de l'autorité »</p>
	<p>La régie eau de Paris transmet la déposition n° 10, au porteur du projet par le biais du 2° avis d'enquête concernant la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau - Avon paru dans la presse. Et, au titre des articles R.1321-13 – 2 du code de santé publique et R. 126 – 1 du code de l'urbanisme, mentionne que les plans locaux d'urbanisme doivent intégrer l'ensemble des servitudes résultants des arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection de protection des captages.</p>	10	<p>Il est transmis en annexe de cette déposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La liste des parcelles dotées à Eau de Paris sur le territoire de la Commune de Fontainebleau</li> <li>- L'arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 07 2021</li> <li>- Carte des périmètres de protection des sources de Bourron, Villeron et Villemer</li> <li>- Plan des zones de protection sanitaires des aqueducs</li> </ul>
	<p>« Il est estimé que les nouvelles problématiques d'aménagement des villes et de l'habitat précisées avec emphase dans les réunions de travail du SDRIF et du PADD du PLUi, ne sont pas prises en compte (réchauffement climatique, étalement urbain) ».</p>	21 - 25	<p>Les modifications de PLUi doivent prendre en compte les récentes évolutions de la région dont les bouleversements sont nombreux : crise climatique – ressource en eau – conséquences des déplacements.</p>
	<p>« Les préconisations du PADD (datant de 2010) sont toujours en vigueur et magistralement ignorée dans la modification n°12 proposée ».</p>	21 - 22 - 26	<p>Il est dit dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement mesuré contraint dans les limites du site urbain et par les</li> </ul>

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

			<p>composantes du cadre paysager qu'on souhaite maintenir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le patrimoine paysager et architectural</li> <li>- Maitriser les hauteurs de construction</li> <li>- Améliorer les entrées de ville et les lisières forestières</li> <li>- Maitriser les déplacements (améliorer les dessertes des quartiers sud et est de l'agglomération – préserver l'aspect du réseau des voies et l'unité générale des quartiers</li> <li>- Développer les circulations douces et améliorer l'offre de transports collectifs.</li> </ul>
	<p>La définition qui est faite du quartier dans le dossier n'est pas satisfaisante ! Inquiétude palpable à la définition « d'entrée de ville »</p>	26 – 29 - 37	<p>Le texte n'évoque que la résidence SEPHORA « c'est une exception et non la règle » Les évolutions réglementaires visent à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans un environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. « L doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité.</p>
<p><b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b> Le point IV « schéma directeur » de la déposition n°11 de la SEM inscrit la maison forestière dans le schéma directeur de la zone sud de l'agglomération !</p>			
<p><b>Questionnement au chef de projet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les projets notamment présentés par le document n°11 de la SEM (schéma directeur), dans quelle mesure s'inscrivent-ils dans le plan local de l'habitat (PLH) et répondent-ils aux orientations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'orientation n° 1 du PLH « encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire et l'orientation n°5 « piloter et animer la stratégie habitat du pays de Fontainebleau.</li> </ul> </li> <li>2. Le chef de projet peut-il apporter des garanties du respect des règles de construction au regard des règles à respecter autour des sites classés monuments historiques et d'implantation dans une zone pavillonnaire et verdoyante ?</li> <li>3. Le chef de projet peut-il apporter des compléments d'information sur l'évolution des services publics dans le secteur ? (Par services publics on entend les moyens mis en place pour la prise en compte des 165 étudiants de la future résidence : Police – évacuation des eaux noires et ruissellement – organisation des flux - évolution transports publics)... La situation actuelle est-elle suffisante ou nécessite – t – elle des évolutions.</li> <li>4. Le chef de projet peut-il apporter des éléments sur l'inexistence d'évaluation environnementale sur l'ensemble de la zone ?</li> <li>5. Il est fait état de plusieurs documents démontrant (déposition n°15) des modifications « cumulatives » rendant possibles beaucoup de construction, dont l'évaluation environnementale initiale du PLU ne pouvait pas tenir compte. Une nouvelle évaluation globale dans le cadre du « schéma directeur » évoqué par le directeur de la SEM n'eut-il pas été nécessaire, pour cette modification n°12 du PLUi. Considérant que la maison forestière fait partie de ce schéma directeur, le saucissonnage est interdit, pourquoi le chef du projet a fait le choix de ne pas encadrer ce projet de résidence étudiante dans le cadre d'une évaluation environnementale.</li> <li>6. Le chef de projet peut-il donner en retour la prise en compte de la déposition n° 10 du courrier électronique et l'intégration des délimitations et prescriptions des périmètres de protection desdits captages dans le PLU ?</li> <li>7. Le chef projet peut-il ajouter au dossier la prise en compte des bouleversements actuels comme la crise climatique, la ressource en eau – les conséquences des déplacements ?</li> <li>8. Le projet présente des caractéristiques qui laissent perplexes les résidents à proximité et qui sont en contradiction avec le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer l'offre de transport collectif, absent du projet</li> <li>- améliorer l'entrée de ville « avec un bloc de béton »</li> <li>- Maitrise des hauteurs de bâtiments avec un bâtiment de plus de 16 m de haut en face d'une zone pavillonnaire.</li> </ul> </li> <li>9. Protéger le patrimoine paysager et architectural, la maison forestière (acceptée par tous) a été démolie, des arbres ont été coupés, bien que le PADD prévoyait de préserver le cadre paysager.</li> <li>10. Le chef de projet peut-il apporter des informations sur les choix qui ont été faits pour bousculer autant les exigences du PADD et qui engendre une ambiance de n'importe quoi dans la zone. Cela génère auprès des habitants de la colère et de l'incompréhension ?</li> <li>11. 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 ait lieu sur son territoire (art L. 153-42). Il n'est pas sans rappeler que ce PLU est commun aux deux villes. (Déposition n°33 de Mme la maire d'Avon). Monsieur le chef de projet peut-il apporter des éléments de réponses qui ont conduit à ne pas respecter les articles cités ?</li> </ol>			
<p><b>Le projet de résidence de la rue Dr MATRY</b></p>	Proximité d'un monument historique en face du projet	7 – 15 – 12 – 3 - 3 – 6 – 21 – 25 -	<p>Il s'agit de la Chapelle de la Sainte Famille et l'hôpital hospice du prieuré (fin XVII ème siècle) situé de l'autre côté de la route.</p>
<p><b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b> L'inquiétude de construire « n'importe quoi », au regard de ce qui a déjà été construit rue Lagorce, au droit de la route, est palpable.</p>			

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

<b>Questionnement au chef de projet</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quels sont les arguments qui ont prévalu pour proposer ce projet de résidence étudiante en face du monument historique ?</li> <li>2. Quelles sont les dispositions qui seront prises dans le périmètre de protection du monument historique ?</li> <li>3. Le PADD (Programme d'Aménagement de Développement Durable) est particulièrement clair sur cette obligation de « <u>Protéger le Patrimoine paysager et architectural</u> ». Le chef de projet peut-il préciser les dispositions qui seront prises, pour les deux résidences, pour respecter le PADD ? (Pour la résidence de la rue du Rocher d'Avon : le patrimoine paysager – pour la résidence de la rue Matry le patrimoine architectural).</li> <li>4. Le chef de projet peut-il préciser les règles d'intégration du futur bâtiment ?</li> </ol>			
<b>L'ajustement des règles de stationnement en hypercentre</b>	Il semble qu'il puisse y avoir discussion entre les différents intérêts (besoins des habitants / diminution des charges de construction) la commune souhaite relever le seuil en deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/requalification, la réalisation de places stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixée à deux, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments et à diminuer l'emprise des voitures en ville.	3 - 3 - 6	Il apparait que l'impact de cette disposition n'est pas commenté dans le dossier.
<b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b>			
<b>Questionnement au chef de projet</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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 ?</li> </ol>			
<b>Déroulement de l'enquête (Accueil du public)</b>	Observations d'ambiance du 15 juin 2021 : « Je suis allée à la mairie de Fontainebleau prendre connaissance du dossier de l'enquête publique et j'ai été stupéfaite de la négligence de l'accueil. Entrée par la porte de la cour, il n'y avait aucun signallement ni indication concernant le lieu de consultation du dossier dans le hall d'entrée. Au près de l'hôtesse d'accueil je demande où se trouve la salle de consultation du dossier d'enquête publique. Elle me regarde avec stupeur et me demande « qu'est-ce que c'est ? » elle va se renseigner et m'indique un petit bureau je frappe et j'entre la pièce est petite, un homme travaille dos à la fenêtre je lui dis que je viens consulter le dossier d'enquête, il me montre un petit cahier qui est dans son bureau et reprend son travail pendant que je consulte le dossier. Quand j'ai terminé je lui dis mon étonnement qu'un dossier de cette importance soit présenté de cette façon sans personne pour répondre à d'éventuelle questions dans un bureau occupé ce qui ne permet pas la consultation à plusieurs »	32 -	Cette déposition appelle plusieurs commentaires :  <b>Rappel des règles :</b> Pendant toute la durée de l'enquête le dossier déposé au siège de l'enquête peut être consulté par le public comme écrit dans l'arrêté d'enquête. Le commissaire enquêteur tient des permanences pour répondre à d'éventuelles questions. L'accueil du public doit être facilité : signalisation de l'endroit du dossier pour consultation et du poste numérique, accès facilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), le dossier doit pouvoir être consulté dans les meilleurs conditions.
	Au cours de la permanence n°2 démarrante à 8h30, le dossier d'enquête et le registre papier n'était pas disponible pour le début de la permanence. Ce n'est que 45 mn plus tard que le dossier est parvenu à la permanence.	Commissaire enquêteur	Ce retard de dossier n'a pas perturbé la déposition de la première visite. Pour autant, mise à part la personne responsable de l'urbanisme peu de personnes n'ont d'information sur la position du document.
<b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b>			
Les deux remarques ci-dessus constituent des manques aux règles d'accès du dossier d'enquête.			
<b>Questionnement au chef de projet</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le chef de projet peut-il rappeler aux différentes composantes de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'accès permanentes au dossier d'enquête</li> <li>- Ainsi que les conditions d'accès, depuis l'entrée jusqu'au dossier (Signalisation, facilité PMR...).</li> <li>- Consignes à donner au personnel successif de l'accueil, pendant toute la durée de l'enquête,</li> </ul> </li> </ol>			

### 3. COPIES DES DEPOSITIONS

#### 3.1. Copies des Emails reçus

@18 - Denis Alain

Date de dépôt : Le 15/06/2023 à 14:50:11

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation non publiée

Objet : gens du voyage

Contribution : contre une installation au "bunker"

Ville : Avon Adresse email : alain\_denis77@hotmail.com (Non validée)

Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Cette observation ne concerne pas la modification n°12 du PLUi et est portée à la connaissance du chef de projet

#### 3.2. Copies Registre numérique

@1 - DE WULF Sébastien

**Anonymat :** non

**Date de dépôt :** Le 19/05/2023 à 23h13

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Etat :** Observation publiée

**Objet :** Proposition rue guerin

**Contribution :** Bonjour Afin de répondre aux inquiétudes des riverains concernant l'avenir du site de VEOLIA eau, il nous semblerait opportun de porter au plan de la rue guerin en totalité, une ligne de recul d'implantation. Cela permettrait de réduire fortement l'intérêt de ce terrain pour les promoteurs immobiliers tout en gardant la possibilité de construire un service public efficient. Bonne journée

@2 - ZIMMERMANN Christian

**Anonymat :** non

**Date de dépôt :** Le 30/05/2023 à 09h59

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Etat :** Observation publiée

**Objet :** hypercentre

**Contribution :** bonjour, je suis resté totalement interloqué, dubitatif..... en lisant : [...] La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre, [...] au sujet de cette enquête publique sur la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon de plus je suis fort surpris de lire la différence de traitement (concernant les contributions financières) qui peuvent être exigées aux futures constructions aux Héronnières et Lariboisière et celles exigées pour cette résidence étudiante 2 poids, 2 mesures..... ???

@3 - BRICKER Guillaume

**Anonymat :** non

**Organisme :** SPPEF - FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

**Date de dépôt :** Le 31/05/2023 à 19h30

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Etat :** Observation publiée

**Objet :** AVIS DEFAVORABLE DE LA SPPEF ET FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

**Contribution :** Observations annexées

**Pièce(s) jointe(s) :**

**@4 - PECCOUD GILLES****Anonymat** : non**Organisme** : PDT CONSEIL SYNDICAL LES SOPHORAS**Date de dépôt** : Le 03/06/2023 à 19h39**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : opposition à la modif 12 du PLU concernant le projet de 165 logts étudiants ex maison forestière d'Avon (bornage entre Fontainebleau et Avon

**Contribution** : Monsieur Je souhaite manifester mon opposition à la modif du Plu 12 et tout spécialement la partie concernant le projet démesuré de construction de 165 logts étudiants sur le terrain de l'ex maison forestière d'Avon mais situé sur le territoire de Fbleau. -Bizarrement ce projet impactant principalement la ville d'Avon n'aura pas de permanence de votre part en mairie d'Avon contrairement à ce que prévoit le code d'urbanisme! -Le projet détaillé pour ces 165logts n'est pas annexé à l'enquête(caractéristiques,esquisse,emprise au sol,traitement paysager,plan de masse ...) -L'emplacement est particulièrement mal choisi ,très éloigné du lieu prévisible d'étude campus Damesne, des commerces, du centre ville et très mal desservi par les transports urbains déjà saturés à certains horaires.Ce projet serait plus adapté(mi distance)sur une des friches militaires derrière le quartier du Breau. -Sauf erreur Les Sophoras construits en 1970 seraient plutôt à 19m de haut et c'est le sol qui est surélevé d'environ 2 mètres par rapport à la rue. D'autre part la SEM se réfère souvent aux Sophoras quand ça l'arrange en oubliant largement que le quartier est majoritairement constitué de maisons de villes anciennes et de pavillons du 20e siècle. -La modification n°12 vise à passer la zone d' UCd (pavillons et petits collectifs mélangés) en Udc3 (nouveaux quartiers d'habitat collectif sur site en restructuration urbaine). Ni la parcelle ni le projet ne répondent à ce nouveau critère !! -L'évaluation environnementale est insuffisante et pour rappel aucun inventaire de flore comme de petite faune n'a été fait avant la démolition de la maison forestière. La SEM était trop pressée de détruire la maison pour couper cours aux multiples protestations et pétitions des habitants. La MRAE dans son avis du 16/03/23 souligne que ni l'utilité ni la réalisation d'un tel projet de 165 logts ne sont avérés sur ce site alors que d'autres sites mieux situés ont été proposés par la ville d'Avon sur l'axe gare/centre-ville Fbleau. il est également souligné le problème d'une densification urbaine forte sans prise en compte du caractère boisé initial de cette parcelle. En résumé un très mauvais projet mené à un très mauvais endroit sans véritable utilité avérée proposé par une très mauvaise Sté d'Economie Mixte qui s'arroge un droit de bétonner les derniers espaces naturels intra-muros. OPPOSITION TOTALE à ce projet

**@5 - MEILLAN Philippe****Anonymat** : non**Date de dépôt** : Le 05/06/2023 à 11h16**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : Création de logements étudiants rue des Archives à Fontainebleau

**Contribution** : Ce projet doit être abandonné pour les raisons suivantes : - insuffisance des transports publics - non prise en compte des besoins en services publics - insuffisance de l'évaluation de l'impact environnemental du projet



**@6 - AGNELLO Sandra****Anonymat** : non**Date de dépôt** : Le 05/06/2023 à 11h57**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation non publiée**Objet** : OPPOSITION À LA MODIF 12 DU PLU CONCERNANT LE PROJET DE 165 LOGTS ETUDIANTS EX MAISON FORESTIÈRE D'AVON (BORNAGE ENTRE FONTAINEBLEAU ET AVON)

**Contribution** : Madame, Monsieur, Je vous confirme que je suis en TOTALE OPPOSITION AVEC LE PROJET mentionné en objet. Je me rallie aux avis de M. Gilles Peccoud et M. Guillaume Bricker. -La modification n°12 vise à passer la zone d'UCd (pavillons et petits collectifs mélangés) en UDC3 (nouveaux quartiers d'habitat collectif sur site en restructuration urbaine). Ni la parcelle ni le projet ne répondent à ce nouveau critère !! C'est une honte ! Ce projet est pensé en dépit de toute cohérence environnementale ! Un bétonnage aux portes de Fontainebleau mais pas à Fontainebleau ?! D'une commune calme à une ville de banlieue où l'on asphyxie ! AVON n'est pas la décharge de Fontainebleau ! Alors c'est NON AU PROJET ! Qu'en sera-t-il du nombre de médecins, d'école, de transports, d'emplois, de circulation, de STATIONNEMENT, de SECURITE ?! Qu'en sera-t-il des effectifs de police de surveillance ? La police qui est là pour assurer la sécurité du territoire et du citoyen normalement, mais qu'en sera t-il avec 165 logements de plus dans un quartier qui ne s'y prête pas, sans compter les logements prévus aux subsistances et les gens du voyage au bout de la rue de l'ex maison forestière tombée en deux temps et trois mouvements ? Concernant le stationnement local, la Mairie d'Avon a travaillé pendant 2 ans sur un projet de réhabilitation du quartier du Rocher d'Avon et de sa mise en conformité. Le résultat est qu'elle a dû supprimer 50% des places de stationnement et vous venez nous imposer une densification massive ! Qu'en sera t-il de la dévalorisation foncière dans une zone pavillonnaire et résidentielle que vous allez transformer en une zone urbaine populaire ? "En résumé un très mauvais projet mené à un très mauvais endroit sans véritable utilité avérée proposé par une très mauvaise Sté d'Economie Mixte qui s'arroge un droit de bétonner les derniers espaces naturels intra-muros." OPPOSITION TOTALE à ce projet

**@7 - Dunkerley Sophie****Anonymat** : non**Date de dépôt** : Le 05/06/2023 à 12h58**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : Opposition au projet de modification numéro 12 du PLU de Fontainebleau - Avon

**Contribution** : Bonjour, Je m'oppose à ce projet qui présente de graves incohérences environnementales et sociales. D'un point de vue environnemental, ce projet contribue à l'artificialisation des sols, la prise au sol de l'immeuble envisagé étant supérieure à la maison qui existait préalablement sur le site. Par ailleurs, le projet de construction se situe dans un parc arboré riche en biodiversité qui sera très négativement impacté. Des études d'impact sur la biodiversité sont indispensables. D'un point de vue social, je m'interroge sur le public envisagé pour ces résidences universitaires, sachant qu'il n'y a aucun site d'éducation secondaire à proximité. On peut malheureusement imaginer que les étudiants les moins bien lotis financièrement vont se trouver dans ces sites éloignés, ce qui va à l'encontre de la priorité de mixité sociale. Sur la démarche, il serait critique de prendre en compte les points de vue des riverains. L'heure n'est plus à l'imposition de projets peu méritants d'un point de vue social et environnemental mais à la concertation et le courage d'adopter des projets d'avenir qui répondent aux impératifs de la transition écologique et sociale. Cordialement,

**@8 - Camille**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 05/06/2023 à 15h03

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : Mauvaise prise en compte des transports et de l'environnement?

**Contribution** : Bonjour. La résidence étudiante à la place de la maison forestière est loin de la gare. Les bus vers Fontainebleau et Avon laissent à désirer. La voirie routière vers Avon passe dans le centre ville et le long d'une école. Celle vers Fontainebleau sépare les jardins du parc du château, avec ses piétons. Rajouter des dizaines de personnes dans ce coin pavillonnaire et excentré risque de créer des saturations dans les transports. Surtout que ce projet n'est pas seul mais se cumule avec d'autres dans le même secteur... Par ailleurs, marquer une entrée de ville avec un immeuble, c'est magnifique! Le quartier est pavillonnaire, la ville est majoritairement pavillonnaire, le bâti détruit était un pavillon. Pourquoi ne pas respecter l'architecture locale? Et puis remplacer une petite maison par un immeuble, ça imperméabilise le sol...

**@9 - legrand martine**

**Anonymat** : non

**Organisme** : mairie d'Avon

**Date de dépôt** : Le 10/06/2023 à 08h17

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : résidence étudiante rue du rocher

**Contribution** : 3 observations : -absence de concertation avec les Avonnais directement impacté par le projet au delà de la démarcation administrative -absence de présentation précise du projet -prévisions de communication Avon/Fontainebleau et Avon /gare peu réalistes : les mobilités douces : cadencement des bus : pauvre ; le vélo n'est pas tout : les cyclistes sont rares en mauvaise saison, absence de vraies pistes cyclables de ce quartier d'Avon à la gare et à Fontainebleau conclusion : absence totale de collaboration de la part de Fontainebleau -résidence excentrée++ et mal reliée

**@10 - PHILIPPON Isabelle**

**Anonymat** : oui

**Organisme** : EAU DE PARIS

**Date de dépôt** : Le 12/06/2023 à 11h18

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : Observations de la régie EAU DE PARIS

**Contribution** : Bonjour, Veuillez trouver ci-joint : - un courrier formulant les observations de la régie Eau de Paris - 4 annexes : 1/ Liste des parcelles dotées à Eau de Paris sur le territoire de la Commune de Fontainebleau 2/ Arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021 ; 3/ Carte des périmètres de protection des sources de Bourron, Villeron et Villemer. 4/ Plan des zones de protection sanitaire des aqueducs Cordialement

**Pièce(s) jointes(s) :**

**@11 - CLOUSIER Marie**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 12/06/2023 à 19h41

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : Non aux logements étudiants quartier du Rocher d'Avon

**Contribution** : Nous avons choisi d'habiter le quartier du Rocher d'Avon pour son calme et son PLU très stricte en zone verte protégée qui ne permettait pas la construction à tout va. Aujourd'hui ce projet menace fortement le calme et l'esthétisme du quartier. Ces 2 plots sur 200m2 de terrain alors qu'il manque des parkings, que les rues sont à sens uniques et qu'il y a des jardins ouvriers alentours paraissent complètement en décalage avec le quartier actuel et le plan d'urbanisme --> L'impact sur le voisinage, le trafic les nuisances, le cadre de vie ne semble pas avoir été pris en compte. Quid aussi de la saturation des lignes ferroviaires (Transilien pour Paris), des bus.

**Pièce(s) jointes(s)** :

**Commentaires du commissaire enquêteur**

*Est joint à cette déposition le règlement actuel du PLU. Le commissaire enquêteur estime non nécessaire de le reproduire en copie dans ces colonnes du fait qu'il en existe une copie papier dans le dossier d'enquête. Cette déposition cite son règlement très strict en zone verte protégée. Pour rappel le schéma ci-dessous montre que la zone concernée n'est pas une zone verte protégée.*



**@12 - COUDREZ Anne et Frédéric**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 14/06/2023 à 11h25

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : registre numérique

**Contribution** : - Insuffisance de l'évaluation de l'impact environnemental du projet  
- construction de 165 logements et déjà plus de 300 de prévus sur Fontainebleau : où sont les écoles pour tous ces logements ? - services publics, transports insuffisants - Si pas de parking prévu, où vont se garer les occupants, le quartier étant déjà saturé ? - Projet sur la ville de Fontainebleau mais beaucoup d'impacts négatifs sur le quartier le plus proche qui est sur la commune d'Avon (nuisances, stationnement etc...) - Perte d'intimité avec une vue plongeante sur les biens environnants

**@13 - BRICKER Guillaume**

**Anonymat** : non

**Organisme** : SPPEF - FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

**Date de dépôt** : Le 15/06/2023 à 09h32

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Communication de Mme Inès Champetier de Ribes, déléguée de la SPPEF

**Contribution** : Monsieur le Commissaire-enquêteur, Je vous transmets quelques photos de Mme Champetier de Ribes, en sa qualité de déléguée de la SPPEF. Elles démontrent 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, type de matériaux...) Mme la déléguée vous demande si les projets rendus possibles par le PLU modifié soumis à enquête seront bien réglementés pour tenir compte du patrimoine : dans l'hypothèse où l'autorité n'aurait pas pris de mesures réglementaires de sa compétence, elle vous demande de donner un avis motivé défavorable.

**Pièce(s) jointes(s)** :

**@14 - BRICKER Guillaume**

**Anonymat** : non

**Organisme** : SPPEF - FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

**Date de dépôt** : Le 15/06/2023 à 09h39

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Suite de la contribution de Mme Champetier de Ribes, SPPEF

**Contribution** : Suite de la contribution de Mme Champetier de Ribes, SPPEF

**Pièce(s) jointes(s)** :

**@15 - BRICKER Guillaume**

**Anonymat** : non

**Organisme** : FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

**Date de dépôt** : Le 15/06/2023 à 09h46

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Interrogation sur le caractère cumulatif des modifications successives

**Contribution** : FONTAINEBLEAU PATRIMOINE Monsieur le Commissaire-enquêteur, Pour compléter le dossier qui vous a été communiqué, je joins plusieurs documents démontrant que les modifications cumulatives rendent possibles malheureusement beaucoup de construction, dont l'évaluation environnementale initiale du PLU ne pouvait pas tenir compte. Je vous pose la question de savoir si une nouvelle évaluation globale n'eut pas été nécessaire, conformément d'ailleurs au droit européen, puisque la jurisprudence interdit le "saucissonnage" des projets, justement pour imposer une étude de l'impact de ces projets de manière complète et non par morceau. Dr G. BRICKER, Président

**Pièce(s) jointes(s)** :

**E16 - Anne-Charlotte Hill**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 15/06/2023 à 12h15

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Mes commentaires quant à la modif 12 du PLU

**Contribution** : Bonjour, Merci beaucoup de tenir cette enquête publique. Veuillez trouver ci-joint mes commentaires concernant la modification 12 du PLU, en particulier La résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison forestière d'Avon (ZONE 2). Pourriez-vous m'envoyer un accusé de réception svp ? Je crains de ne pas avoir la bonne adresse mail.

Merci d'avance, Cordialement, Anne-Charlotte Hill Pièce(s) jointes(s)

**@17 - MARTIN Isabelle**

**Date de dépôt** : Le 15/06/2023 à 13:27:12

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Contre la bétonisation de nos villes

**Contribution** : Les campagnes se désertifient de plus en plus et en ville c'est de plus en plus LA CONCENTRATION. ET c'est cela qui génère les problèmes de climat que nous connaissons ; orages violents coulées de boue.... IL faut végétaliser les villes au contraire. L'accumulation excessive de construction peut générer des tornades comme dans le Jura, le 2 Aout 1967. AVIS aux amateurs ! Renseignez-vous avant de faire n'importe quoi!!!

**Ville** : Melun

**@19 - MENARD FRANCIS**

**Anonymat demandé**

**Date de dépôt** : Le 15/06/2023 à 18:33:40

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Opposition à la modification N°12 du PLU Contribution : « La Ville ambitionne l'accueil de plus de 5 000 étudiants d'ici à 2025 » une affirmation totalement irréaliste et qu'aucun élu n'oserait prononcer mais qui figure pourtant dans le projet de PLU qui rajoute : « Un second campus est en gestation sur le terrain des héronnières » or ce campus s'il se réalise, ce qui est très incertain, est prévu avec ses logements sur son site. La réalité c'est près de 2000 étudiants annoncés en 2022 et aujourd'hui à peine 200. Un total de 1000 à l'horizon de 3 à 5 ans parait une hypothèse très optimiste. La résidence qui se termine rue Lagorsses a été annoncée pour 332 logements étudiants, le projet d'une autre résidence étudiant de plus de 100 places est planifié aux Subsistances. La présente modification veut permettre sur des terrains exigus la construction de 2 résidences de plus de 150 logements chacune, rien ne le justifie donc et dans l'urgence La modification (une de plus !) veut-elle prendre de cours l'élaboration du nouveau PLU qui est lancée depuis un an ou s'affranchir des règlements qui auraient dus suivre le classement Site Patrimonial Remarquable (de février 2022). « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public... » On notera que « Dès la date de classement au titre du SPR, une commission locale doit être instituée pour établir un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine », or un an après rien n'a bougé. On peut penser que ce plan interdirait les hauteurs et les densités autorisés par la présente modification qui va à l'encontre de la mise en valeur de la ville comme la Arrêté 2023-029 Mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

résidence de la rue Lagorsse en est la preuve au grand dam des bellifontains. Qui plus est une des résidences sera juste face à l'Hôpital ancien, monument classé, dénaturant ainsi le site.

**En conclusion** j'exprime mon opposition à cette modification de PLU N°12 Ville : Fontainebleau Adresse email : fm539@neuf.fr (Non validée) Adresse ip : 185.228.229.198 Proposition(s) : - Question Maître d'ouvrage : Non Traitement CE finalisé : Non Historique de la contribution : Jeudi 15 Juin 2023

**@21 - Génin Michel**

**Organisme** : Association Action et Sauvegarde de Fontainebleau / ASF

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 08:22:58

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Contribution de l'association Action et Défense de Fontainebleau

**Contribution** : Suite à notre entrevue avec le commissaire enquêteur, veuillez trouver ci joint notre contribution qui milite en faveur de l'abandon des modifications proposées pour les deux résidences étudiantes. Ville : Fontainebleau Adresse email : michel1.genin@gmail.com (Non validée) Adresse ip : 2a01:cb08:6f5:6900:b0af:1408:69f0:14e3 Proposition(s) : - Question Maître d'ouvrage : Non Traitement CE finalisé : Non Historique de la contribution : Vendredi 16 Juin 2023 08:27 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email 08:27 - Modération - Email confirmé par le déposant 08:27 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail 08:27 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail 08:27 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire 08:23 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur 08:22 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire) 08:19 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire) Pièce(s) jointes(s)

**@22 - SERRE Jacques Date de dépôt :**

**Le 16/06/2023 à 09:52:56**

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : modification n°12 du PLU de Fontainebleau

**Contribution** :

La modification du PLU n°12 propose de faire de faire deux exceptions au PLU actuel pour autoriser des dépassements de hauteurs et d'emprise au sol pour deux résidences étudiantes. Ces augmentations de hauteurs et d'emprise au sol ne peuvent que dégrader l'architecture de notre ville en réalisant d'affreux blockhaus comme la résidence étudiante de la rue Lagorsse qui constitue un bon exemple d'urbanisme inesthétique défigurant le patrimoine immobilier de notre ville ( et ce n'est pas le seul projet de ce type à Fontainebleau) Ce type de dépassement des limites de hauteurs et d'emprise au sol devraient être interdit du fait du classement de la ville en Site Patrimonial Remarquable dont il n'est pas fait mention dans ce document. Il serait préférable d'aboutir enfin à un règlement du Site Remarquable de Fontainebleau avant d'autoriser au coup par coup des exemptions à des limites du PLU actuel, limites pourtant raisonnables et de bon sens. Ces deux propositions de résidence étudiante (en plus de celle de la rue Lagorsse) démontrent aussi l'absence total de plan directeur pour un campus universitaire digne de ce nom pour une ville de l'importance de Fontainebleau... où la place ne manque pourtant pas. Enfin il est inopportun d'accepter ces entorses au PLU alors que les schémas directeurs (SDRIF, SRHH et autres PDUI, SRCE...) sont en cours de révision. Adresse : 39 Rue Royale Ville : Fontainebleau Adresse email : jacquesserre.bleau@gmail.com (Non validée) Adresse ip : 2a01:cb19:ca:8200:9d5f:74b5:cbb9:9383 Proposition(s) : - Question Maître d'ouvrage : Non Traitement CE finalisé : Non Historique de la contribution : Vendredi 16 Juin 2023

**@23 - OLZENSKI Isabelle**

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 12:35:08

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU

**Contribution** : Voir fichier reponse enquête 06-2023 joint Adresse : 29 Rue Pierre Charles Comte Ville : Fontainebleau Adresse email : olzenski.viennot@orange.fr (Non validée) Adresse ip : 2a01:cb08:378:7800:a011:20ee:f7a8:1ad8 Proposition(s) : - Question Maître d'ouvrage : Non Traitement CE finalisé : Non Historique de la contribution : Vendredi 16 Juin 2023

**@24 - RAFTON Michem**

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 13:44:04

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Modification n°12 du PLU

**Contribution** : Remarques sur les projets de 165 logements étudiants rue des Archives (ancienne maison forestière et les 511 logements aux anciennes Subsistances militaires) :

- 1- L'environnement et l'entrée d'AVON seront impacté par ces deux blocs et rendra le sol encore un peu plus imperméable.
- 2- Ce projet aura pour effet d'augmenter le nombre de véhicules.
- 3- Le manque de stationnement est déjà flagrant lors des entraînements, des tournois et autres fêtes organisées au stade Benjamin GONZO. Les participants et leurs familles n'hésitant pas à venir stationner dans la copropriété des Sophoras, voir même sur les pelouses.
- 4- Les nuisances sonores augmenteront
- 5- Le projet des Subsistances, 511 logements, saturera la rue du Maréchal de Villars et la rue Gambetta, en direction de la gare.
- 6- Là encore, l'imperméabilisation des sols augmentera !

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

- 7- Pour les transports en commun, il faudra revoir la fréquence ou le dimensionnement des bus (difficile dans le Vieil AVON)
- 8- Par voie de conséquence, la ligne R du RER sera un peu plus saturée.
- 9- Assainissement est-il suffisamment dimensionné pour accueillir ce surplus d'habitants
- 10- La réfection de la rue du Rocher d'AVON vient d'être inaugurée :
- 11- Eau potable : ne faudrait-il un nouveau forage et un nouveau château d'eau.
- 12- Abstraction faite du projet des 40 places pour les gens du voyage. En conséquence, je m'oppose d'avoir ce type de projet à côté de notre résidence.

**Propositions :**

1- Construction d'une maison des associations ou autre.

2- Aire paysagée pour accueillir les familles avec des jeux, bac à sable, aire de Beach volley, terrain de boules, ...

Ville : Avon Adresse email : michel.rafton@orange.fr (Non validée) Adresse ip : 92.170.89.194 Proposition(s) : -

Question Maître d'ouvrage : Non Traitement CE finalisé : Non Historique de la contribution : Vendredi 16 Juin 2023 14:03 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email 14:03 - Modération - Email confirmé par le déposant 14:03 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail 14:03 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail 13:44 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur 13:44 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire) 13:31 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

**@25 - LABORDE Sébastien**

**Organisme :** CDAS d'Avon

**Date de dépôt :** Le 16/06/2023 à 15:09:21

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Etat :** Observation publiée

**Objet :** Contribution du Comité de Défense d'Action et de Sauvegarde d'Avon Contribution : Pour faire suite à notre entrevue du 10 juin 2023 avec le Commissaire enquêteur, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations et l'avis émis par le CDAS d'Avon sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur la commune de Fontainebleau. Sébastien LABORDE Président du CDAS d'Avon Ville : Avon Adresse email : cdas-avon@orange.fr (Non validée) Adresse ip : 89.85.252.3 Proposition(s) : - Question Maître d'ouvrage : Non Traitement CE finalisé : Non Historique de la contribution : Vendredi 16 Juin 2023

**@26 - FRANCOIS MARTINEZ Caroline**

**Anonymat :** non

**Date de dépôt :** Le 16/06/2023 à 16h50

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Etat :** Observation publiée

**Objet :** Enquête publique MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON

**Contribution :** Bonjour, Je souhaite vous faire part de mes remarques quant au dossier MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON. Je m'intéresse particulièrement à la zone 2 (projet de résidence étudiante rue du rocher / archive). En effet je réside Allée du Rocher, dont le croisement donne sur l'ex-maison forestière. En tant que riveraine, je m'étonne de la description du quartier dépeinte dans la notice. Je trouve regrettable que le texte n'évoque que la résidence des Sophoras - pourtant minoritaire et peu représentative, sans évoquer la majorité de résidences individuelles, pour la majorité, antérieures à 1950. Il s'agit d'un quartier résidentiel qui peut être comparé, à titre d'exemple, aux rues René Quinton ou Olga, arboré et calme. La résidence Les Sophoras est une exception, et non la règle. Quand je lis (page 20) : "Les évolutions réglementaires prises dans le cadre de la modification visent à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans l'environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et en affirmant son caractère de porte d'entrée de l'espace urbain." Je m'inquiète sincèrement. Comment un projet en tel décalage avec la nature du quartier pourrait-il s'intégrer dans l'environnement ? Est-il vraiment souhaitable qu'un immeuble HLM redonne son identité au quartier ? Comment justifier qu'une construction verticale pourrait mieux structurer une entrée d'agglomération qu'un couvert végétal (ce qui est le cas actuellement). Le quartier est loin de Fontainebleau. Un tel projet aurait-il été envisagé dans les quartiers bellifontains plus centraux mais tout autant résidentiels ? Une visite de contrôle sur le terrain vous permettra de constater les contradictions du projet par rapport à la réalité de l'environnement. Caroline FRANCOIS-MARTINEZ Allée du rocher

**@27 - VIENNOT Pascal**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 17h31

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU

**Contribution** : Voir fichier joint

**Pièce(s) jointes(s)** :

**@28 - Réant Fabienne**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 17h31

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation non publiée

**Objet** : Modification du PLUI

**Contribution** : Je ne comprends pas qu'en 2023 on puisse encore envisager d'artificialiser des sols alors que notre PLUI est censé s'inscrire dans une trajectoire de "zero artificialisation". Il y a, dans les environs, quantité de friches bétonnées qui demandent à être réhabilitées, et un nombre conséquent d'appartements ayant grand besoin de rénovation. Pourquoi chercher à construire des immeubles là où la nature est présente et le cadre de vie encore agréable ? Jusqu'où aller dans la démesure et la destruction permanente de ce qui est beau ? La maison forestière était pleine de charme et tout à fait habitable avant d'être prématurément détruite. La remplacer par des tours sera un affront de plus aux riverains. Le terrain dispose encore de beaux arbres. Préservons-les, imaginons un projet à taille humaine qui soit respectueux de l'environnement et des habitants ! Il faut d'urgence organiser une étude d'impact plus approfondie sur la biodiversité, le trafic, les nuisances, la densité, le cadre de vie. A l'heure où des feux dévastent des régions entières, et où les canicules se succèdent, comment peut-on envisager de couper des arbres et de bétonner des sols ? C'est inacceptable et inepte.

**E29 - Caroline FRANCOIS-MARTINEZ**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 20h02

**Lieu de dépôt** : Par email

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : Enquête publique Modification n°12 PLU fontainebleau Avon

**Contribution** : Bonjour, Je souhaite vous faire part de mes remarques quant au dossier MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON. Je m'intéresse particulièrement à la zone 2 (projet de résidence étudiante rue du rocher / archive). En effet je réside Allée du Rocher, dont le croisement donne sur l'ex-maison forestière. En tant que riveraine, je m'étonne de la description du quartier dépeinte dans la notice. Je trouve regrettable que le texte n'évoque que la résidence des Sophoras - pourtant minoritaire et peu représentative, sans évoquer la majorité de résidences individuelles, pour la majorité, antérieures à 1950. Il s'agit d'un quartier résidentiel qui peut être comparé, à titre d'exemple, aux rues René Quinton ou Olga, arboré et calme. La résidence Les Sophoras est une exception, et non la règle. Quand je lis (page 20) : "Les évolutions réglementaires prises dans le cadre de la modification visent à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans l'environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et en affirmant son caractère de porte d'entrée de l'espace urbain." Je m'inquiète sincèrement. Comment un projet en tel décalage avec la nature du quartier pourrait-il s'intégrer dans l'environnement ? Est-il vraiment souhaitable qu'un immeuble HLM redonne son identité au quartier ? Comment justifier qu'une construction verticale pourrait mieux structurer une entrée d'agglomération qu'un couvert végétal (ce qui est le cas actuellement). Le quartier est loin de Fontainebleau. Un tel projet aurait-il été envisagé dans les quartiers bellifontains plus centraux mais tout autant résidentiels ? Une visite de contrôle sur le terrain vous permettra de constater les contradictions du projet par rapport à la réalité de l'environnement. Caroline FRANCOIS-MARTINEZ allée du Rocher

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Adresse email** : caroline.francois-martinez@ghsif.fr (Non validée)

**@30 - BRICKER Guillaume**

**Anonymat** : non

**Organisme** : FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 21h08

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : MOTION DE LA VILLE D'AVON POUR UN MORATOIRE SUR LES PROJETS IMMOBILIERS PROGRAMMES SUR LA ZONE D'URBANISATION...

**Contribution** : FONTAINEBLEAU PATRIMOINE Monsieur le commissaire enquêteur, Nous joignons ici une motion votée le 1er juin 2021 par la Ville d'Avon concernant un moratoire pour la construction dans le sud de l'agglomération et qui démontre le caractère cumulatif des modifications successives et qui complète votre dossier sur l'opinion de la commune d'Avon. Le Président Dr G. BRICKER

**Pièce(s) jointes(s)** :

**@31 - PEREZ Jean-Marc**

**Anonymat** : non

**Date de dépôt** : Le 16/06/2023 à 23h15

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Etat** : Observation publiée

**Objet** : 165 logements étudiants rue des archives/rue du rocher : un projet inadapté à la localisation

**Contribution** : Bonjour Monsieur, Je vous fais part de mon avis défavorable sur le projet de réalisation d'une résidence de 165 logements étudiants rue des archives/rue du rocher pour les raisons suivantes : 1/ Les conditions de vie sur ce site ne permettront pas aux étudiants de travailler dans de bonnes conditions, de vivre en toute tranquillité et trouver un bon équilibre entre leurs études et d'autres activités, pour les raisons suivantes : - situation en limite d'un stade de foot extrêmement bruyant et ouvert jusqu'à tard dans la soirée. Le stade est équipé d'éclairages industriels puissants et de très grande hauteur. Pour pouvoir se concentrer les étudiants devront fermer fenêtres et volets afin de se protéger du bruit et de la lumière artificielle et aveuglante des éclairages du stade. - éloignement des centres d'intérêts de la ville de Fontainebleau, de la vie sociale et culturelle (cafés, marché, expositions...) - emplacement isolé, en limite du stade de foot, et proche de la forêt pourraient occasionner des risques d'insécurité en particulier pour de jeunes étudiantes qui auraient à rentrer seules le soir. La cohabitation des jeunes pratiquant le football et des étudiants risque de provoquer des incidents à répétition et donner naissance à certains trafics. - localisation non adaptée aux étudiants handicapés (à mobilité réduite, ...), pas de médecin à proximité, pas d'association, pas d'aide ou d'appui.... 2/ L'augmentation significative du nombre d'habitant dans un périmètre résidentiel extrêmement réduit va dégrader fortement la qualité de vie des actuels habitants. Vous noterez que nous ne comptons ni le maire de fontainebleau ou un de ses adjoints, ou un des promoteurs de ce projet dans les habitants de ce quartier, et ce n'est pas une surprise ! 3/ après la destruction précipitée de la maison forestière qui avait un charme fou et qui aurait pu être valorisée et transformée en un lieu de rencontre et de partage pour les amoureux de la forêt de Fontainebleau, le projet va devoir faire abattre plusieurs dizaines de grands arbres. Quel beau geste écologique et respectueux de l'environnement ! En conclusion, ce projet n'a jamais été construit pour l'intérêt et le bien être des futurs étudiants et des actuels habitants. Malheureusement l'avis éclairé du citoyens lambda ne sera une nouvelle fois pas pris en compte par des politiques qui ne servent que leurs intérêts personnels.



**@32 - BRICKER Guillaume****Anonymat** : non**Organisme** : SPPEF**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 00h25**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : Observations d'ambiance du 15 juin 2023 de Mme Champetier de Ribes

**Contribution** : Mme Champetier de Ribes me prie de vous communiquer ses observations d'ambiance du 15 juin 2023 : "Je suis allée à la Mairie prendre connaissance du dossier de l'Enquête Publique et j'ai été stupéfaite de la négligence de l'accueil. Entrée par la porte de la cour, il n'y avait aucun signalement ni indication concernant le lieu de consultation du dossier dans le hall d'entrée. A droite, une grande pièce avec plusieurs bureaux, je demande à une hôtesse qui est à l'entrée où se trouve la salle de consultation du dossier de l'Enquête Publique. Elle me regarde avec stupeur me demande "Qu'est-ce que c'est?" elle va se renseigner et m'indique un petit bureau. Je frappe et j'entre: la pièce est petite, un bureau occupe le peu d'espace, un homme travaille dos à la fenêtre. Il se lève et me salue, je lui dis que je viens consulter le dossier de l'Enquête Publique, il me montre un petit cahier qui est sur son bureau et reprend son travail pendant que je parcours le dossier. Quand j'ai terminé je lui dis mon étonnement qu'un dossier de cette importance soit présenté de cette façon sans personne pour répondre à d'éventuelles questions dans un bureau occupé ce qui ne permet pas la consultation du dossier à plusieurs. "

**E33 - Nouhaud Marie-Charlotte****Anonymat** : non**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 00h31**Lieu de dépôt** : Par email**Etat** : Observation non publiée**Objet** : CONTRIBUTION DE LA VILLE D'AVON**Contribution** : Je vous prie de trouver ci-joint la contribution de la Ville d'Avon.

Bien cordialement Marie-Charlotte NOUHAUD Maire d'Avon 06 78 98 01 97

<http://www.avon77.com/> Marie-Charlotte NOUHAUD Ville d'AVON Maire d'Avon

2ème Vice-Présidente de la CA du Pays de Fontainebleau Environnement et contrat

de ville . [https://www.linkedin.com/company/user\\_name\\_here](https://www.linkedin.com/company/user_name_here)[https://www.twitter.com/user\\_name\\_here](https://www.twitter.com/user_name_here)[https://www.pinterest.com/user\\_name\\_here](https://www.pinterest.com/user_name_here) 0678980197 marie-charlotte.nouhaud@avon77.com | [www.avon77.com](http://www.avon77.com)<https://www.facebook.com/VilleAvon/>[https://www.youtube.com/channel/UChgKMciKddsVDbpRSazvv\\_g](https://www.youtube.com/channel/UChgKMciKddsVDbpRSazvv_g)[http://www.avon77.com/https://youtu.be/kyt5\\_L5nw48](http://www.avon77.com/https://youtu.be/kyt5_L5nw48) .**Pièce(s) jointe(s) :****E34 - Nouhaud Marie-Charlotte****Anonymat** : non**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 09h24**Lieu de dépôt** : Par email**Etat** : Observation non publiée**Objet** : Contribution de la ville d'Avon

**Contribution** : Monsieur le Commissaire Enquêteur, En complément de notre contribution principale, je vous informe que je soumettrai également au Conseil Municipal du 27 juin prochain , une motion demandant le réexamen du projet de résidence sociale étudiante rue des Archives, qui s'appuiera sur les arguments que je vous ai transmis . Bien cordialement Marie-Charlotte Nouhaud Maire d'Avon 06 78 98 01 97 .<http://www.avon77.com/> Marie-Charlotte NOUHAUD Ville d'AVON Maire d'Avon 2ème Vice-Présidente de la CA du Pays de Fontainebleau Environnement et contrat de ville .

[https://www.linkedin.com/company/user\\_name\\_here](https://www.linkedin.com/company/user_name_here)[https://www.twitter.com/user\\_name\\_here](https://www.twitter.com/user_name_here)[https://www.pinterest.com/user\\_name\\_here](https://www.pinterest.com/user_name_here) 0678980197 marie-charlotte.nouhaud@avon77.com | [www.avon77.com](http://www.avon77.com)<https://www.facebook.com/VilleAvon/>[https://www.youtube.com/channel/UChgKMciKddsVDbpRSazvv\\_g](https://www.youtube.com/channel/UChgKMciKddsVDbpRSazvv_g)[http://www.avon77.com/https://youtu.be/kyt5\\_L5nw48](http://www.avon77.com/https://youtu.be/kyt5_L5nw48) .**Pièce(s) jointe(s) :****@35 - Boisseau Anne****Anonymat** : oui**Organisme** : Particulier**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 10h10**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : ModificationPLU no12 Fontainebleau uniquement**Contribution** : modificationPLUJuin23 2.docx

**@36 - DE CHAMPSAVIN ARNAUD****Anonymat** : oui**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 10h17**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : Contribution d'un riverain - Modification PLU 12

**Contribution** : Sur le fond comme sur la forme (passage en force, manque de concertation, manque de transparence) , ce projet me pose question en tant qu'habitant de la rue du Rocher. Que les riverains se mobilisent, et que la mairie d'Avon elle-même s'oppose à un projet au nom de ses habitants (seuls impactés par celui-ci) montrent qu'il y a un problème et qu'il faut prendre en compte leurs avis. J'ignore si un projet alternatif (jardins familiaux, tiers-lieu, rachat citoyen du terrain...) peut être proposé, je suis en tout cas à fait disposé à y contribuer.

**Pièce(s) jointes(s)** :**@37 - MARTINEZ JEAN-SEBASTIEN****Anonymat** : non**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 11h36**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : Contribution au dossier de MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON

**Contribution** : Bonjour, Je souhaite vous faire part de mes remarques quant au dossier MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON. Mes remarques concernent plus particulièrement la zone 2 (projet de résidence étudiante rue du rocher / archive) car résidant Allée du Rocher, dont le croisement donne sur l'ex-maison forestière. En tant que riverain, je m'étonne de la description du quartier dépeinte dans la notice. Je trouve regrettable que le texte n'évoque que la résidence des Sophoras, ce qui donne l'impression d'un quartier très urbanisé. Or, il s'agit avant tout d'une zone occupée par de nombreuses résidences individuelles, pour la grande majorité anciennes, dans le style meulière, comme de nombreuses rues de Fontainebleau. Ce quartier résidentiel peut être comparé, à titre d'exemple, aux allées du Parc ou du Palais, rues résidentielles calmes et arborées. La résidence Les Sophoras est utilisée comme prétexte, et ne reflète en rien la réalité. Nous lisons (page 20) : "Les évolutions réglementaires prises dans le cadre de la modification visent à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans l'environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et en affirmant son caractère de porte d'entrée de l'espace urbain." Comment un projet en tel décalage avec la nature du quartier pourrait-il s'intégrer dans l'environnement ? Je m'interroge sur les critères de structuration invoqués ici, d'autant plus qu'il n'est jamais question de la description précise de l'existant, puis de ce qui est envisagé. Est-il vraiment souhaitable qu'un immeuble vertical et bétonné donne son identité au quartier ? Et pour quelle identité ? Comment justifier qu'une construction verticale pourrait mieux structurer une entrée d'agglomération qu'un couvert végétal (ce qui est le cas actuellement) qui, lui, n'est pas décrit dans ce document. Par ailleurs, je m'interroge sur : - l'artificialisation des sols alors que nous subissons tous un changement climatique rapide et par définition non contrôlable ; - l'anticipation des nouveaux besoins qui s'imposeront aux environs immédiats, si ce projet de résidence étudiante voit le jour. A titre d'exemple, la question des transports (individuels et en commun) n'a jamais été envisagée. - l'inadéquation entre les structures d'évacuation ou d'alimentation et une augmentation significative des résidents de cette zone. Ce quartier est loin de Fontainebleau et jouxte la commune d'Avon. Un tel projet aurait-il été envisagé dans les quartiers bellifontains plus centraux, voire plus dignes d'être résidentiels ? Une visite de contrôle sur le terrain vous permettra de constater les contradictions du projet par rapport à la réalité de l'environnement.

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**Adresse** : 1 Allée du Rocher**Ville** : Avon

**@38 - Pierret Nicolas****Anonymat** : non**Organisme** : Avon**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 11h41**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation non publiée**Objet** : Nuisances sonores potentielles

**Contribution** : Bonjour, Mon observation concerne uniquement la modification du PLU dans le cadre de la construction d'une résidence sociale étudiante sur le territoire d'Avon. Au-delà du manque de consultation des habitants pour ce projet déjà évoqué à de multiples reprises, il convient aussi de noter le manque de cohérence de la politique municipale sur les nuisances sonores. En effet, la municipalité de Fontainebleau s'est fortement mobilisée contre les nuisances sonores nocturnes d'une maison servant de résidence d'étudiants d'Insead. Ces derniers organisaient de grandes fêtes bruyantes et désagréables pour le voisinage. Cette affaire a d'ailleurs été relayée par de nombreux journaux dont Le Parisien : <https://www.leparisien.fr/amp/seine-et-marne-77/des-orgies-de-200-personnes-a-fontainebleau-les-fetes-des-etudiants-de-linsead-dans-le-collimateur-22-03-2023-WVPJNF4YF5EO3NR2IJTEBPI7WY.php> Il semble, à mon sens, incohérent de vouloir mettre un terme à de telles pratiques festives alors que la municipalité souhaite promouvoir une résidence étudiante source de futures nuisances sonores. Celle-ci sera d'ailleurs certainement pourvue d'une salle commune qui accueillera les festivités estudiantines. Aucun des recours proposés dans l'article ci-dessus et utilisés par la municipalité Bellefontaine pour contraindre les nuisances (obligation de mise en ERPdu lieu), ne sera donc possible. L'explication est peut être dans le fait que cette résidence est située sur le territoire d'Avon avec un voisinage avonnais, qui n'a pu faire valoir ses intérêts dans ce projet bellifontain. Bien cordialement. Nicolas Pierret, habitant d'Avon et adjoint au Maire.

**@39 - ALLAIN REGIS****Anonymat** : oui**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 12h08**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée

**Objet** : nouvelles résidences étudiantes: une dispersion et un impact à réétudier avant leur intégration dans le projet d'urbanisme

**Contribution** : La modification du plu consacre le caractère commerçant du centre ville, et c'est une bonne chose. Prévoir un rajeunissement de la population active au centre ville par l'accueil d'étudiants est en soi une bonne orientation mais cette option ne peut être mise en œuvre par opportunisme comme cela se dessine aujourd'hui au travers de modifications successives du PLU ( 12ème modification) qui empêchent les visions à long terme et globales sur le devenir de notre ville. On ne sait pas qui on accueillera mais on multiplie et disperse dans toute la ville les résidences étudiantes sans annoncer de mesures adaptées à un fort impact sur les mobilités intra urbaines, en raison des déplacements de cette population tant pour se rendre à leur pôle d'études que pour les activités ludiques, rencontres de festives, et services adaptés aux spécificités de la vie étudiante ? A l'heure même où la ville de Fontainebleau souffre de l'absence de médecine générale, que prévoit on en terre d'accueil pour ces nouveaux habitants ? Alors que l'énorme résidence de l'ancienne polyclinique n'est même pas en service et interroge, sur la densité des logements, la hauteur des bâtiments au regard de l'étroitesse des rues du quartier, la disparition des trottoirs et la transformation des ambiances de quartier, on propose des constructions équivalentes dans d'autres quartiers de nature résidentielle pavillonnaire ! Pourquoi n'utilise t'on pas les anciennes casernes de la ville pour établir un véritable campus universitaire fonctionnel et dédié à la vie étudiante , pouvant profiter, dans un échange gagnant gagnant de la proximité des commerces et activités de centre ville ? En conclusion je trouve les projets de résidence à la fois peu fonctionnels, peu réfléchis en termes de mobilités et activités intra-urbaines et à fort impact sur l'esprit village de la ville de Fontainebleau. Enfin, sur un autre point, je trouve que la mise en exergue d'une EVP strict de 3m pour permettre la plantation d'arbres qui demande bien plus d'espace à leur taille adulte, ne relève pas véritablement d'un souci de préservation écologique ou paysagère mais plutôt d'une opération de communication, lorsqu'en même temps on fait passer la marge de recul de 18 m pour le bâtiment Sophora à 10m pour les nouvelles constructions. Je souhaite donc que l'étude des lieux de résidence des futurs étudiants soit remise à plus tard, et organisée dans un plan d'ensemble beaucoup plus détaillé sur la vie étudiante à Fontainebleau.

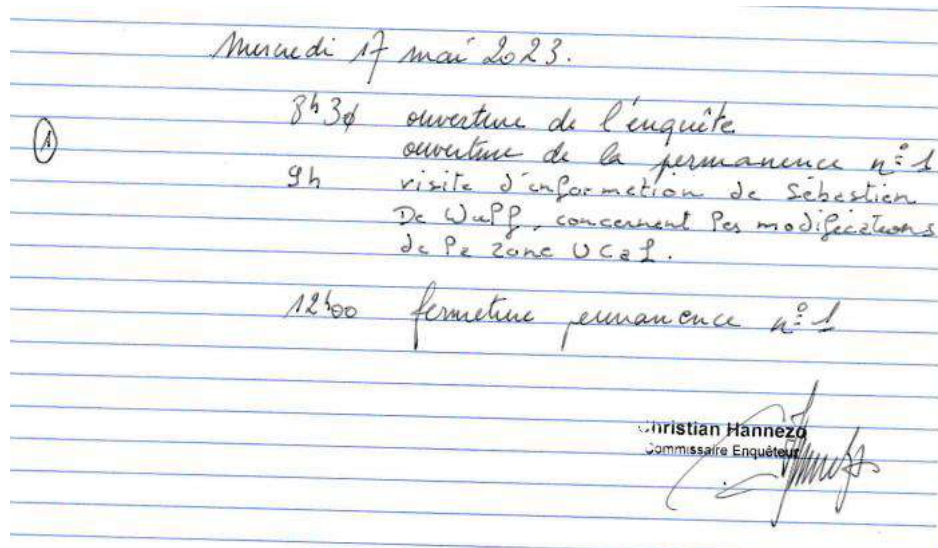
**@40 - Nedelec Christine****Anonymat** : non**Organisme** : France Nature Environnement Ile de France - FNE IDF**Date de dépôt** : Le 17/06/2023 à 12h19**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Etat** : Observation publiée**Objet** : Avis négatif de FNE IDF et FNE Seine et Marne - Modification n°12 du PLU Fontainebleau Avon

**Contribution** : Cet avis défavorable de nos fédérations FNE Ile de France et FNE Seine et Marne s'appuie sur les contribution de nos experts et correspondants locaux Guillaume Bricker et l'association ASF Action pour la Sauvegarde de Fontainebleau ainsi que sur l'avis de la MRAe soulevant de nombreuses lacunes et risques environnementaux. Ce projet de modification semble aller à l'encontre de l'intérêt général. Au lieu de viser un développement harmonieux et respectueux de la ville qui font son renom et son attractivité, il impose une densification démesurée à un site qui ne peut l'accepter alors que d'autres sites plus adaptés comme les anciens terrains militaires, pourraient accueillir des projets urbains modérés et respecter le principe de Zéro Artificialisation Nette. Les projets proposés mettent en danger par leur architecture le classement de la ville en SPR (Site Patrimonial Remarquable). Mais d'un point de vue environnemental, selon la MRAe, ce projet est mal justifié au regard de ses impacts, proximité de la zone Natura 2000 et ZNIEFF et risques pour la ressource en eau et la zone de captage de Valvins. Voir Synthèse de l'avis de la MRAe. "Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe dans le cadre de ce projet de révision sont la biodiversité et le paysage de la forêt de Fontainebleau, qui fait l'objet de zonages de protection (site classé, site Natura 2000, et site Unesco), ainsi que la préservation de la qualité de la ressource en eau de consommation. Les principales recommandations de la MRAe sont de : • présenter une étude complète des enjeux écologiques de l'espace vert protégé destiné à être supprimé par la révision du PLU, notamment pour les espèces du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type I de la forêt de Fontainebleau, et d'accompagner ces compléments par le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 prévu à l'article R414-23 du code de l'environnement ; • justifier le déclassement total de l'espace vert protégé localisé en partie sud de la zone d'activités, notamment en étudiant une solution alternative de déclassement partiel, et en précisant l'enjeu initial de cet espace vert pour les espèces du site Natura 2000 et de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I de la forêt de Fontainebleau ; • approfondir l'étude des enjeux de préservation de la ressource en eau alimentant le captage de « Valvins », localisé à Samois-sur-Seine, justifier la compatibilité de la requalification de la zone d'activité avec ces enjeux, et sur ce point notamment, préciser l'articulation du PLU révisé avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie 2022-2027." Enfin cette modification est proposée sans faire l'objet d'enquête publique à Avon pourtant concerné par les évolutions en bordure immédiate de son territoire, privant d'expression les populations concernées par les nuisances susceptibles d'être générées par le projet. Le PLU est commun aux deux villes et a toujours fait l'objet d'une évolution

étudiée en commun. Pour reprendre les termes de Sites et Monuments et Fontainebleau Patrimoine "Il appert donc que malgré la volonté affichée par le maire de Fontainebleau de réfléchir à un accroissement de la gestion commune (sinon d'aller à une fusion que nous n'appelons pas forcément de nos vœux), cette démonstration cède à la volonté plus réelle d'exclure une partie de la population de l'agglomération de la gestion d'affaires qui la regardent pourtant directement compte tenu de son voisinage." "Par ailleurs, les associations soulignent l'indigence de la délibération prescrivant la modification du PLU en raison d'une insuffisante définition des objectifs poursuivis, ni la précision d'éléments pourtant connus de l'exécutif, privant ainsi les conseillers communautaires ayant participé au lancement d'une information dont ils auraient dû avoir connaissance pour délibérer et débattre en connaissance de cause. Ces vices répétitifs avaient déjà été dénoncés lors de l'enquête n°10 (un contentieux est en cours)." Pour ces raisons, FNE Ile-de-France et FNE Seine et Marne émettent un avis défavorable à ce projet de modification du PLU n°12

**Pièce(s) jointes(s) :**

### 3.3. Copies du registre papier



Fabrice VAGNER (rue des Roches 1720 Avon) le 25 Nov 2023

A) Cette enquête publique me paraît clairement entachée d'illégalité car la publicité qui en est faite occulte le fait que l'une des résidences étudiées concerne directement plus de 500 habitants d'Avon (situa à environ 300m du site rue des Roches d'Avon) alors qu'aucun habitant de Fontainebleau n'a accès à moins de 500m du site.

Cette occultation du site très proche d'Avon et qui se situe à plus de 2 (deux) kilomètres de la caserne Demours permet d'éviter d'évoquer des habitants d'Avon qui du quartier des Roches imputés par le projet de 165 logements "étudiés".

C'est effaçable la publicité de l'enquête publique précitée si il s'agit "de l'installation de 2 résidences d'étudiant en - du futur pôle universitaire à la caserne Demours" ou comprend deux fois 2 résidences se trouvant à la caserne Demours.

Cette présentation de l'enquête publique est donc insincère!

B) Dans le dossier on ne retrouve jamais la justification du nombre de logements étudiants sur Fontainebleau.

C) Aucune précision n'est donnée sur les réponses précises de la collectivité requérante du projet aux questions pertinentes posées lors de la concertation - notamment sur l'impact de la résidence rue des Roches sur les futurs difficultés de stationnement dans le quartier d'habitat difficile de nuit end par les manifestations sportives dans le gymnase de la zone et le fait.

D) Il paraît évident que la résidence "étudiant" rue des Roches sera une "maître" de bonjour en faitement en logement HLM si il y a pas plus d'étudiant.

E) Cette la hauteur de la résidence rue des Roches sera de 16, En plus haute que celle de 14m à côté mais en réalité de comparer avec les 2 habitations face à la parcelle de la future résidence qui sont inférieures à leur de hauteur → une hauteur max de 16m devrait donc être retenue et être l'occasion de donner le cadre de hauteur étudié de 16 à 17m qui paraît être un chiffre permettant d'apaiser financièrement le projet.

→ Mon avis est donc défavorable à ce projet illégal car de la rue des Roches, sans aucune de la validité de l'enquête publique par les raisons exposées ci-dessus.

Enfin on souligne la réponse de la collectivité (pays de Fontainebleau et Fontainebleau) par la prohibition d'habitation à l'écart de ce projet (et venir que les résidents à l'écart de sans autre sur un bonjour de l'occurrence des résidents de Fontainebleau).

dessements d'organismes d'une pièce spécifique

Patrice Vapin  
25/05/23

Mardi 31 mai 2023.

14h00: ouverture permanence n° 2.

③

Nous Iris Chaptin de Ribes, déléguée de la SPPE  
et Guillaume Bricker, Président de Fontainebleau  
Patrimoine après discussion avec le Gardien-espérance  
entrez des observations (35 pages)

Iris de Ribes

D<sup>r</sup> Guillaume BRICKER

17h30 fermeture permanence

Christian Hannezo  
Commissaire Enquêteur

Observation déposée le 6 juin 2023 par François de Frescheville, Ballifontaine - Adresse mail : frdefr@usaquados.fr.

- ④ Un PLU est établi à partir de considérations d'intérêt général. Les projets immobiliers non conformes à ses prescriptions doivent être modifiés. Inversement ou inverse la démarche : si un projet n'est pas compatible avec le PLU, c'est le PLU que l'on modifie. On oblige alors les tenants d'un urbanisme maîtrisé à défendre point par point dans une enquête publique l'intérêt général contre des intérêts particuliers.

Un PLU n'est pas éternel. On peut le réviser lorsque l'environnement urbain évolue, mais pas pour avaliser un projet non conforme.

Il faut dénoncer cette perversion des principes de base qui ruine le concept même de règle publique. Je prie Monsieur le Commissaire enquêteur de refuser cette modification ou la considérant comme non recevable, car motivée par des intérêts particuliers et non par l'intérêt général.

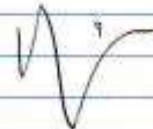
F. de Frescheville

8h30 Samedi 10 juin, permanence n°3.

- ⑤ 8h30 Visite de l'Association ASF (Action Sauvageo de Fontainebleau) venue s'informer sur le dossier. Suite avec échange, sera transmis une dossier sur le dossier me concernant de l'enquête.

François de Frescheville  
Président de l'ASF

Nihil Génin  
C.V.P.



à gH //

→ Nous avons eu un entretien avec la commission enquêteur afin de leur faire part principalement :

- ⑥ - de l'absence totale de concertation et de dialogue moment du projet, avec les élus d'Avon et avec les habitants, et en aval du projet
- de l'absurdité et du harnaisé qui en a résulté, de l'absence de permis de construction dès l'été 2017, plus de deux ans avant le vote en conseil communautaire de la modification du PLU
- de l'absence d'étude évaluant avec précision les besoins en logement sociaux existant sur Fontainebleau

Nous fournissons au commissaire enquêteur une contribution écrite faisant valoir les arguments qui démontrent l'absurdité mesurée de ce projet, et faisant part des alternatives préparées par la ville d'Avon.

Mairie Helotte NOUHAUD

Pascal Toppants Belin

Mairie d'Avon  
Vice-présidente en charge de l'Éménagement  
de la CAPF  
Administratrice de la SEM

Adjoint au maire  
délégué à la Sécurité  
affaires générales et patrie

Alexis ANIAMBOSSE  
Conseiller municipal AVON (RH)  
Sécurité et affaires scolaires

Michel DANNEQUINI  
Conseiller municipal  
d'AVON en charge de  
la transition écologique  
- culturelle -

Nicolas PIERRET  
Adjoint à la démocratie  
locale

à 16<sup>h</sup>30

①

M. Michel ROFFON, Gilles PÉCCOUD et Sébastien LABARDE ont rencontré ce jour le commissaire enquêteur au sujet de la modification n°12 du PLU uniquement sur la ville de Fontainebleau afin de lui faire part de plusieurs observations et notamment :

- Absence de vision d'ensemble ~~de projet~~ sur l'agglomération pour justifier l'arrivée d'une population supplémentaire : les projets locaux sont ajoutés au fur et à mesure sans vision globale du devenir de l'agglomération. Quoi des services publics pour cet afflux de population ? Quoi de l'éducation en cas ? Quoi des problèmes de circulation potentiels ? Quoi de l'activité économique ? Quoi du stationnement ?

- Sur la maison forestière : la construction envisagée d'une résidence étudiante ne tient pas compte du fait que la zone concernée est un quartier essentiellement pavillonnaire, avec un bâti de faible hauteur. Une telle résidence avec une hauteur de 16,5 m au faitage semble donc incompatible avec l'orientation du PADD visant à préserver le cadre de vie des habitants.

- Sur le projet de résidence étudiante rue du Dr Mabry : le projet va se faire en continuité d'un bâtiment qui relève de la législation des monuments historiques (Chapelle de la Sainte-Famille et hôpital-loggia de Pierre situés de l'autre côté de la rue). Quoi de la protection de ces bâtiments de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle ? Il ne devrait pas être possible de réaliser certains types de construction à proximité immédiate.

- Quoi de la justification de la construction d'autant de logements étudiants ? Les besoins existent-ils réellement ?

Ces observations seront davantage détaillées sur le registre numérique.

Sébastien LABARDE  
Président du CDAS d'Avon

Le 10/06/2023.

Question de Monsieur CHARRETEUR Jean, résidant  
5, Rue Victor Hugo 77300 Fontainebleau concernant  
la situation actuelle du projet Branger/Versha.  
M. Charretteur s'est rendu ce jour à la  
 permanence du commissaire-enquêteur pour  
pensant que cette permanence était  
 dédiée à ce sujet.  
A ce jour M. Charretteur n'a aucune  
 information supplémentaire sur ce projet.

Fontainebleau, le 10 juin 2023.

M<sup>r</sup> KHERIL et M<sup>me</sup> KHERIL Aicha et Chérif  
résidants au 26 rue du ROCHER, 97230 Avon.

Nous souhaitons obtenir les réponses aux questions que  
pose cette modification de PLU N° 12.

- Comment a été établi le besoin de résidence étudiante  
sociale située très loin des lieux d'études  
(+ de 2 kilomètres)

- Comment a été  
Quelle étude d'impact a été faite pour  
soutenir la construction de 165 logements -  
⇒ Transports  
⇒ Dimensionnement des servitudes <sup>eau</sup> / <sup>électricité</sup>

- Il existe de nombreux lieux vides (logements...)  
pourquoi ne pas utiliser ces endroits pour les  
aménager en a sens (réhabilitation...)  
renovation énergétique

- Pourquoi avoir détruit une maison et planté  
des arbres de grande dimension sans avoir pris  
en compte l'avis du voisinage proche.

- Pourquoi modifier significativement l'apparence du  
voisinage avec des pavillons et une résidence  
boisée en construisant des blocs de béton

↳ ce sont les habitants d'Avon qui vont subir et non  
les habitants de Fontainebleau



→ Pourquoi on pas utiliser le terrain de l'ancien  
maison forestière pour en faire un tiers lieu  
pour les associations...

Je soussigné tout à fait à ce que M. KIELLI a écrit.

(10) M<sup>me</sup> ROSENGLATT Elisabeth  
5, rue du Rocher d'Avon  
B1  
77210 AVON



Je suis d'accord avec tout ce qui a été  
mentionné

M<sup>me</sup> BECOMPS  
12, allée de Beaumont 77210 AVON

M<sup>me</sup> Becomps

M<sup>me</sup> 30 fin de la permanence n°3

Christian Hannezo  
Commissaire Enquêteur



11 15 juin 2023.  
Réunion avec le directeur de la SED  
Remise d'un document annexé au Régistère

Christian Hannezo  
Commissaire Enquêteur



17 juin 2023. 8h30 ouverture permanence n° 4

12 17 juin 2023 8h35 Observations déposées  
auprès du Commissaire enquêteur.  
Pièce N°140

13 Madame Isabelle OLZENSKI Fontainebleau  
dépose une P.T papier, en double de la  
même déjà déposée sur le site numérique

Madame LEGRAS Fontainebleau.

14 1) projet rendu caduque par l'acteur  
- Climat  
- énergie décarbonnée  
- la place du travail en cohérence  
avec le logement.  
- transport adapté

2) obligation d'un aménagement du  
territoire  
- métropole parisienne, très dense  
- déséquilibre Est-Ouest parisien  
(emploi - logement - formation -  
transport - etc)

3) Un ressenti global et social  
- la rigidité devant le constat d'un  
changement de société.

(crise sociale et démocratique, gilets jaunes, retraite)

4) déficit climatique, pas de réponse dans la modification n° 12.

5) transport adapté.

- la ligne A ligne du travail (Paris Fontainebleau - du Château - du Commerce) qui doit s'adapter aux conditions actuelles et ne pas fonctionner comme il y a 10 ans

6) logements vacants.

- ou en est la rénovation ?

l'équipe.

15) Monsieur Jean-Claude RIESS

18 rue d'Avon

77300 Fontainebleau

Opposition à la modification n° 12 du PLU

La finalité du projet de l'accueil des érudits à Fontainebleau ne doit pas conduire à oublier que cette ville est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la réhabilitation, la restauration au point de vue historique, architectural, archéologique ou paysager.

Or la présente modification va à l'encontre de la mise en valeur de la ville en respectant par la hauteur du PLU.

Elle veut permettre sur des terrains exigus la construction de 2 résidences de plus de 150 logements chacune. Rien ne le justifie, ni l'urgence, et l'on va autoriser le dépassement des hauteurs et des densités du PLU.

BREF c'est un déni du patrimoine bellifontain et de la qualité de vie de cette ville entre forêt et champs tout deux patrimoine national à protéger.

16) En complément de mon intervention informelle, j'écris ce jour pour à fixer être totalement en désaccord avec le projet de la résidence étudiante du Rocher d'Avon -

le 17/06/2023

Christian ZIMMERMANN



17) En complément de mon mail, j'aimerais faire part de mon avis en lisant "Evaluation environnementale de la Modification N°12 du PLU de Fontainebleau-Avon (77)". De plus, il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut"

Comment peut-on affirmer ça !! Il faut voir le quartier avant d'écrire de pareil mensonges.

le 17 juin 2023 Anne-Charlotte Hill  
Achill

18) Depuis le 01/01/2022, et cela est dit prévu dans la loi PATRIMOINE, un permis de démolir doit être déposé de manière matérialisée sur PLATÉAU et PATRONUM - Donc pourquoi le permis de démolir n'avait pas été affiché

17/06/2023 Christian ZIMMERMANN





(19)

M. VLOTE Daniel  
6 Allée de CLAREBOIS 77210 AVON  
Argument Contre  
Atteinte en termes d'esthétique et de  
densité à un quartier calme et à échelle  
humaine avec ses jardins et ses maisons  
de ville.

(20) Je demande une étude sur l'impact du projet  
sur le voisinage en terme de trafic de véhicules,  
de densité et de cadre de vie dans ce quartier.  
Il y a déjà actuellement peu de places disponibles  
pour garer une auto notamment à cause du  
stadé de football situé juste à côté !

17 juin 2023

Jérôme SCHWARZ  


12h30 - fin de la permanence n°4  
Clôture de l'enquête publique.

Christian Hannezo  
Commissaire Enquêteur



### 3.4. Copies des pièces jointes

#### 3.4.1. PJ registre papier

PJ de la déposition n° 3 M Guillaume BRICKER SPEF et FONTAINEBLEAU PATRIMOINE



**Société pour la protection des paysages et l'esthétique de la France (SPPEF)**  
Correspondante de Fontainebleau  
Association déclarée d'intérêt public  
Courriel : inesdenibes@gmail.com  
104, rue Saint Merry 77300 Fontainebleau



**Fontainebleau Patrimoine**  
Association loi 1901 n° 0741 déclarée au JORF le 17 décembre 1998, a. 0454  
Site : fontainebleau-patrimoine.blogspot.fr  
Courriel : echosbleau@gmail.com Tel : 01 60 74 80 33  
24, Bd Thiers 77300 Fontainebleau

#### OBSERVATIONS

**Modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon  
uniquement sur la commune de Fontainebleau  
Enquête publique du 17 mai 2023 au 17 juin 2023**

#### SOMMAIRE

Sommaire .....	1
Introduction .....	2
I. Sur l'organisation de la procédure et le périmètre de l'enquête publique .....	3
II. Sur les modifications retenues .....	5
A. La résidence étudiante en projet à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse (ZONE 1) .....	5
B. La résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison forestière d'Avon (ZONE 2) .....	14
C. Ajustement des règles de stationnement en hypercentre .....	25
D. Sur le projet au stade Mahut (ZONE 3) .....	25
III. Sur la régularité de la modification .....	26
A. sur l'évaluation environnementale .....	26
B. Sur la Violation du PADD .....	34
C. Sur la légalité interne .....	34
Par ces motifs .....	36

## **INTRODUCTION**

L'agglomération de Fontainebleau-Avon bénéficie d'un site exceptionnel tant sur le plan environnemental (Forêt de Fontainebleau, boucle de Seine) que sur le plan du patrimoine historique (Palais national). Malgré un cadre urbain contraint mais riche de cette contrainte, les possibilités de croissance modérée n'en existent pas moins notamment sur les terrains militaires aujourd'hui désaffectés.

Alors que l'on devrait s'attendre à ce que les autorités tirent les conséquences de ces incontestables constatations et assurent un développement harmonieux et respectueux du site, dont ils tirent le renom et l'attractivité de leurs communes, il semblerait que les projets actuels aillent à contre sens de l'intérêt général.

Sur les instances de la municipalité de Fontainebleau, l'agglomération a lancé une modification du PLU en vue de rendre possible un projet de densification de certains terrains du nord et du sud de l'agglomération avec un mépris pour une bonne qualité urbanistique architecturale et paysagère, sans tenir compte des problèmes de transports ou de service public, sans même penser aux nécessités économiques et sociales, le seul but étant la construction de logements. Une enquête publique précédente (n° 10 sur le site des Subsistances) s'est tenue avec un avis défavorable de la commune d'Avon riveraine immédiate du site du projet, des associations d'urbanisme compétentes et un ferme avis réservé et non levé du commissaire enquêteur<sup>1</sup>. Il nous apparaît qu'il n'y a aucune raison pour ne pas faire de même.

Il est tristement remarquable de constater que l'idée même d'avoir un projet de ville, pour qu'il y ait un véritable lien, une cohésion sociale et esthétique entre les différents quartiers, a été ignorée sciemment. Ce projet s'inscrit dans un dommageable aveuglement qui consiste à imposer une architecture inadaptée avec une densité sans mesure, et ce n'est pas la première fois... C'est à croire que l'idée de classer la Ville comme écrin du Palais au titre du Patrimoine mondial n'est en réalité qu'un oxymore absurde destiné à cacher cette trahison.

<sup>1</sup> Le commissaire enquêteur a indiqué dans son rapport : " il s'agit dans la modification n°10 du PLU de ne plus classer le site du Parc des Subsistances en zone d'habitat, mais de définir une zone qui soit le réceptacle d'activités (économiques, culturelles, de service, d'enseignement... avec un traitement paysager) (Les réserves s'imposent dans un projet et elles doivent être levées. Faut de quoi, l'avis du Commissaire Enquêteur devient défavorable) ".  
Force est de constater que cette réserve n'a pas été levée.

## **I. SUR L'ORGANISATION DE LA PROCEDURE ET LE PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'absence d'enquête publique à Avon pourtant concerné par les évolutions en bordure immédiate de son territoire nous apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité en privant les populations concernées par les nuisances susceptibles d'être générées par le projet.

Il s'agit d'ailleurs d'un inconvénient mortel, car le PLU est commun aux deux villes, et a toujours, sauf cas isolé, fait l'objet d'une évolution étudiée en commun. Il appert donc que malgré la volonté affichée par le maire de Fontainebleau de réfléchir à un accroissement de la gestion commune (sinon d'aller à une fusion que nous n'appelons pas forcément de nos vœux), cette démonstration cède à la volonté plus réelle d'exclure une partie de la population de l'agglomération de la gestion d'affaires qui la regardent pourtant directement compte tenu de son voisinage. L'application de l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme laisse une certaine discussion sur l'idée que *"la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes"*, car la commune d'Avon sera bien impactée par une partie du projet.

L'autorité répond qu'elle a fait une campagne d'affichage à Avon, tout cela paraît peu convenable et démontre la gêne de celle-ci vis à vis de son grave défaut.

Par ailleurs, les associations soulignent l'indigence de la délibération prescrivant la modification du PLU en raison d'une insuffisante définition des objectifs poursuivis, ni la précision d'éléments pourtant connus de l'exécutif, privant ainsi les conseillers communautaires ayant participé au lancement d'une information dont ils auraient dû avoir connaissance pour délibérer et débattre en connaissance de cause.

Ces vices répétitifs avaient déjà été dénoncés lors de l'enquête n°10 (un contentieux est en cours). Nous soulignons que le fait pour une intercommunalité de restreindre l'enquête publique à une seule des deux communes ayant le même document d'urbanisme, alors que le territoire de l'autre commune est évidemment concerné par l'impact des projets rendus possibles par la modification entreprise, d'une grande ampleur, a pu être décidé en méconnaissance de l'article L. 101-1 et du code de l'urbanisme et de l'absence d'harmonisation entre collectivités publiques. Cet article dispose que *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les*



*garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ». Cette disposition bien que d'ordre général a été reconnue comme d'effet direct et opérante (CE 23 octobre 2015 Commune de Maisons-Laffitte, n°375814, B).*

Contre tous les usages, les associations locales d'urbanisme et d'environnement n'ont pas été invitées à présenter préalablement leurs observations, aucune réunion publique d'information de l'autorité d'urbanisme n'a été proposée au public.

Nous demandons instamment au commissaire-enquêteur d'organiser une réunion publique qui permettra sereinement aux résidents et voisins d'exprimer leurs observations vis à vis de ce projet.

## **II. SUR LES MODIFICATIONS RETENUES**

### **A. LA RESIDENCE ETUDIANTE EN PROJET A L'ANGLE DES RUES CLEMENT MATRY ET LAGORSSE (ZONE 1)**

Le site anciennement UFb devient UDe.

**[Zone avant la modification n°12]**

**[Zone après la modification n°12]**



### **Rappel historique**



(photo Ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, diffusion RMN-GP)

Nous permettons d'en rappeler l'historique en quelques lignes.

La création de l'hôpital de Fontainebleau est étroitement associée au développement du Château de Fontainebleau, de la cité environnante, et de la paroisse de Fontainebleau-Avon.

En 1259, soit plus d'un siècle après la première mention du château dans une charte de Louis VII (1137), le roi Saint Louis très attaché à son château fort de Fontainebleau fonda dans l'enceinte de ce château royal un couvent-hôpital qu'il confia aux religieux de l'ordre de la Très Sainte Trinité et de la rédemption des Captifs. Les bâtiments de ce couvent ont été détruits au XVème siècle.

Puis Anne d'Autriche, épouse de Louis XIII, s'aperçut qu'un certain nombre d'habitants du bourg étaient malades et avaient besoin d'être soulagés. Elle fit venir auprès d'elle, Saint Vincent de Paul et ses missionnaires. Leurs efforts conjugués aboutirent à la fondation de deux hôpitaux :

- en 1646, la Charité Royale des femmes à Fontainebleau localisée rue royale pour sa deuxième version;
- en 1667, la Charité d'Avon réservée aux Hommes localisée à proximité de l'église d'Avon.

En 1696, Madame de Montespan, sous Louis XIV, fonda l'hospice de la Sainte Famille au pied du mont Pierreux (site de l'hôpital actuel) chargé de recueillir 70 orphelins.

La duchesse d'Orléans fut une des bienfaitrices les plus actives. Au XVIIIème siècle, elle fit construire la majorité des bâtiments en particulier ceux de la cour carrée dont l'entrée se trouve rue du docteur Clément Matry. De belles boiseries Louis XIII furent prises au château et installées dans la chapelle.

Suite à la révolution et ses conséquences, l'hôpital de la Charité des femmes ferma le 12 août 1839 et se replia sur le site de l'hospice de la Sainte Famille. La scission de la paroisse de Fontainebleau-Avon entraîna également la délocalisation de la Charité d'Avon sur le site du mont Pierreux



C'est de la fusion des deux premiers sites hospitaliers avec le troisième que résulte l'actuel Centre hospitalier de Fontainebleau. En 1838, Monsieur GUERIN, maire de Fontainebleau, ancien interne de Paris, et pharmacien organisa l'hôpital d'une capacité de 100 lits. Madame LAGORSSE, en 1850, finança la construction et l'entretien de la maternité ainsi que deux lits de vieillard. En 1901, un bâtiment autonome réservé aux malades militaires est construit au plus près du cimetière. Le maire de la ville à l'époque, Monsieur CREVAT DURAND, légua une importante somme d'argent qui permit la construction des bâtiments que nous connaissons aujourd'hui.



Le Docteur MATRY, maire de Fontainebleau entre 1925 et 1935, constata l'état vétuste et inadapté de l'hôpital et créa la première clinique chirurgicale rue Javouhey. Cependant l'hôpital lui doit la création de son service de chirurgie en 1935. Il fut secondé par deux chirurgiens, les docteurs PHILARDEAU (chirurgien aux armées de Verdun) et BEUZART, partagés avec la clinique.

En 1953 fut construit le pavillon « Deneuille », puis en 1969 le pavillon « Costrejean ». Le pavillon « Séramy », qui héberge le plateau technique, et le pavillon « mère enfants » furent construits de 1980 à 1990. La réhabilitation des pavillons « Maison de retraite » et « Costrejean » est réalisée en 1992. En 2011, un bloc obstétrical est créé. Une unité de soins palliatifs ouvrira ses portes en 2015.

- "9. Le concours de tous est indispensable à la réussite de la conservation intégrée. Bien que le patrimoine architectural soit la propriété de tous, chacune de ses parties est à la merci de chacun. Chaque génération ne dispose d'ailleurs du patrimoine qu'à titre viager. Elle est responsable de sa transmission aux générations futures. L'information du public doit être d'autant plus développée que les citoyens ont le droit de participer aux décisions concernant leur cadre de vie."

La charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (charte de Washington 1987) adoptée par L'Assemblée Générale d'ICOMOS à Washington D.C., octobre 1987 :

"10. Au cas où il serait nécessaire d'effectuer des transformations d'immeubles ou d'en construire des nouveaux, toute adjonction devra respecter l'organisation spatiale existante, notamment son parcellaire et son échelle, ainsi que l'imposent la qualité et la valeur d'ensemble des constructions existantes. L'introduction d'éléments de caractère contemporain, sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble, peut contribuer à son enrichissement."

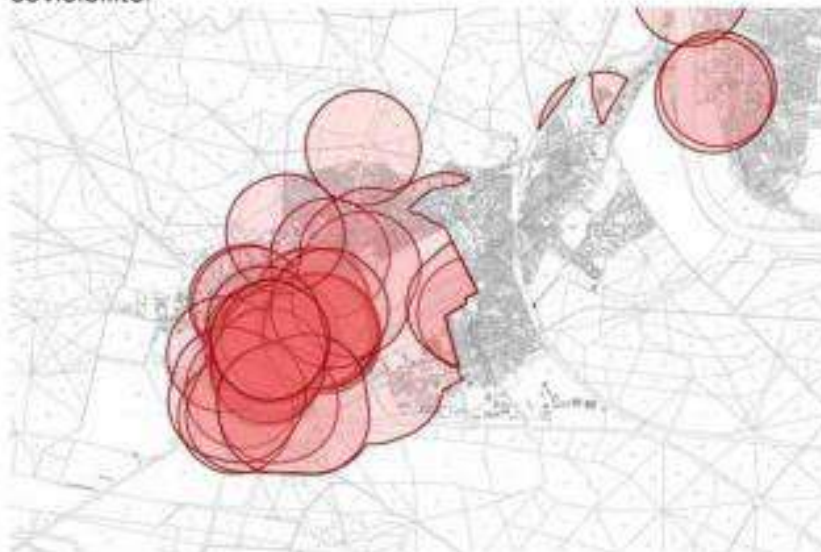
### **Commentaire critique des affirmations de la notice**

La notice donne une présentation particulièrement mensongère du projet : "Le nouveau bâtiment prévu en R+5+attique saura s'intégrer dans l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement mais bénéficiant d'espaces verts en cœurs d'îlots" (p. 18).

Il est indéniable que la zone comprend des bâtiments d'intérêt public (hôpital, caserne, établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes), dont il est vrai que certains immeubles ne sont pas toujours réussis du point de vue esthétique, mais l'affirmation selon laquelle il "saura s'intégrer" est purement gratuite.

A cet égard, il convient de noter que tant le texte que les illustrations de la notice omettent de présenter un ouvrage remarquable relevant de la législation des monuments historiques, c'est à dire l'hôpital-hospice du Mont-Pierreux et sa très belle Chapelle (Façades et toitures des bâtiments entourant la première cour (cad. AH 15) : inscription par arrêté du 14 janvier 1977).

On notera au passage qu'il manque un autre Monument historique en covisibilité.



Le projet n'est pas simplement dans le périmètre de protection de 500 m mais en vis à vis de l'autre côté de la rue ! Il faut donc avoir la volonté de détruire la qualité de l'environnement de ce monument pour le passer sous silence. On lit plus loin p 48 en passant : "*Si les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à induire une incidence sur la protection de ces sites,*" ce qui est encore une fois particulièrement gratuit.

Certes, selon l'article L. 621-30 du code du patrimoine : "*La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2*", mais c'est encore une protection plus lourde qui s'est substituée à la servitude des abords, car l'article L632-1 dispose : "*Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis*". La restriction de covisibilité a disparue. Il donc regrettable de ne pas aller plus loin dans l'analyse !

Ce projet est gigantesque puisque de 7 niveaux (R+5+attique), nous notons qu'aucune mesure de protection du monument historique en terme esthétique par exemple n'a été proposée, ni même envisagée, par l'autorité pour assurer la prétendue intégration du projet.

Il nous apparaît que le projet de modification viole l'objectif de "d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;" visé à l'article L. 101-2 1° du code de l'urbanisme qui lui est rendu applicable par l'article L. 151-1. La CAPF ne peut donc opposer le recours possible à l'ABF pour justifier l'absence de réglementation.

De même, le PADD semble également ignoré, alors qu'il est particulièrement clair sur cette obligation :

**" Protéger le patrimoine paysager et architectural"**

**La qualité historique et paysagère des communes justifie un surcroît d'exigence qualitative en matière d'aménagement et de développement urbain. Au-delà des protections existantes (Sites Classés, Forêt de Protection, Monuments Historiques), les communes se doivent d'organiser la gestion de l'évolution urbaine sur les fondements culturels et esthétiques de leur territoire".**

## Commentaire de l'étude environnementale

Nous commentons un extrait de l'étude environnementale :

Extraits pertinents :				Notre commentaire	
	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel	
<b>Patrimoine culturel</b>	La zone d'étude est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau. Cependant, la zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 associée à ce monument historique. Le site est localisé dans le SPR de Fontainebleau-Avon qui ne dispose pas pour le moment d'un outil de gestion réglementaire. Tous les projets de constructions sont soumis à l'avis conforme de l'ABF. Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR. L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion adéquate afin de garantir la bonne préservation des paysages.	Moyen	Le règlement du PLU rappelle l'article suivant : « R.111-21 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté qu'avec réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » De plus, le règlement du PLU prévoit notamment que, en zone UDiv, « les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Il est également précisé que « les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat. »	Faible	Il est particulièrement grave que l'historique du monument soit posé en face du projet s'il n'y figure pas. Nous avons fait observer que la servitude AC1 n'avait pas disparu mais avait été sublimée dans le périmètre du SPR.  En ce qui concerne les mesures, l'article R. 111-21 a été modifié. C'est donc une faute de numérotation. Par ailleurs, le fait d'invoquer le RNU comme seule garantie de PLU est particulièrement regrettable. Le règlement du PLU propose d'apporter pratiquement une contre-protection : on se contente d'une phrase qui n'apporte aucune garantie : " L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion adéquate afin de garantir la bonne préservation des paysages." qui relève du vœu pieu de l'aveuglement ou de la soumission aux promoteurs.  L'impact sur le futur document réglementaire du site patrimonial remarquable n'est même pas évoqué.
<b>Paysage</b>	Le projet ne bouleversera pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.	Faible	Aucune mesure n'est nécessaire.	Faible	L'analyse est tellement incomplète qu'elle relève du manque de conscience professionnelle et entraîne d'un vice de forme et de procédure la modification entreprise.



En effet, le même type de règlement lacunaire a permis à quelques distance la réalisation d'une véritable agression architecturale et paysagère, rue Lagorsse, dont la vision se passe presque de commentaire.

Si c'est pour reproduire un tel ratage, l'évaluateur a démontré qu'il ne comprenait rien à une Ville comme Fontainebleau.

Selon la plaquette publicitaire (déjà ratée), on voit que l'on a laissé faire n'importe quoi :



En cours de chantier :





**En résumé :**

- la justification même des besoins en logements n'apparaît même pas
- le projet ne tient pas compte d'un site monumental et paraît disproportionné, sans réglementation esthétique efficace
- la question des transports et de l'impact sur la circulation est omise.

**B. LA RESIDENCE ETUDIANTE EN PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE  
MAISON FORESTIERE D'AVON (ZONE 2)**

Ce projet a été décrié non seulement par les riverains et les associations de défense d'un urbanisme durable, mais encore par la Municipalité d'Avon première intéressée puisque le projet est intégré dans la continuité immédiate de la commune formant une sorte d'enclave derrière un terrain municipal (stade Gonzo, regrettablement pris sur un site de la forêt de Fontainebleau).



Nous rappellerons en quelques mots la chronologie qui démontre que ce ne sont pas des motifs d'urbanisme purs qui ont motivé la modification entreprise, mais la sauvegarde des intérêts financiers du propriétaire actuel, la société d'économie mixte du pays de Fontainebleau, présidée encore récemment par le Président de la CAPF (CAPF qui est son actionnaire principal) et qui serait confié aux Foyers de Seine-et-Marne (dont la Ville de Fontainebleau est actionnaire) :

- 10 mars 2021 : le service des domaines estime la valeur du bien à 175.000 € en se fondant sur le PLU actuel
- 19 mars 2021 : le CA de la SEM donne son accord de principe pour l'acquisition de la MF d'Avon pour 520.000 € les 2722m<sup>2</sup>, pour un projet





de 4500 m<sup>2</sup> SDP, sachant que le PLU ne le permet pas à cette date : on voit donc bien à ce stade que la SEM a traité avec l'ONF comme si elle était sûre d'obtenir une modification rendant possible sa spéculation


- 1<sup>er</sup> juin 2021 : Le conseil municipal d'Avon *"demande un moratoire sur l'ensemble des projets immobiliers de la zone dont le périmètre figure en annexe [dont la MF d'Avon], afin qu'une étude d'urbanisation approfondie et globale soit conduite, en pilotage conjoint avec la Ville de Fontainebleau et la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, et en concertation étroite avec les habitants d'une part, les associations de défense des intérêts du patrimoine, de la nature et des usagers de services publics d'autre part"*
- juillet 2021 : la SEM publie une annonce d'un marché de conception réalisation pour 7 millions d'euros de travaux
- 12 juillet 2021 : la commune de Fontainebleau délivre le permis de démolir,
- 28 septembre 2021 : le conseil municipal d'Avon adopte la délibération suivante : *"A L'UNANIMITE - DEMANDE au Président de la SEM du Pays de Fontainebleau de surseoir à la démolition de cette maison forestière, sise rue des archives à Fontainebleau, le temps que la concertation entre les deux villes ait lieu. - DEMANDE au Maire de Fontainebleau une concertation sur l'avenir de ce site afin d'élaborer un projet commun conforme aux engagements environnementaux du territoire et répondant pleinement aux besoins du territoire."*
- le permis de démolir est exécuté avec un affichage de très courte durée sur le terrain, ne permettant pas aux tiers de réagir dans le délai de recours
- 1<sup>er</sup> octobre 2021 : la délibération du 19 mars 2021 du CA de la SEM étant entaché d'un vice de forme (absence de présentation de l'avis des domaines) est régularisée
- 24 mai 2022 : la CAPF prescrit la présente modification du PLU pour rendre possible le projet
- 22 juin 2022 : le maître d'œuvre est désigné par le CA de la SEM.

## Commentaire critique des affirmations de la Notice

Thème	Notice	Observations
Présentation du projet	<p>Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.</p> <p>Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.</p>	<p>Aucune étude des besoins réels en matière de logements d'étudiants n'a été effectuée.</p> <p>La SEM a détruit la maison forestière sans s'assurer préalablement de la faisabilité de son projet de bétonnage. Evidemment, son actionnaire principal est la CAPF (la Ville de Fontainebleau est également actionnaire). Elle se croit donc tout permis et surtout d'avoir des facilités pour modifier à sa guise les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est évident que le blocage urbanistique de son projet lui vaudrait bien des désagréments sur le plan de l'équilibre financier du projet.</p> <p>L'ONF vend le patrimoine forestier national autrefois inaliénable, grâce à l'amendement Cahuzac, ce dont il n'y a pas lieu d'être fier.</p> <p>Sachant que la CAPF présente ces maisons forestières comme des à conserver ; quelle incohérence !</p> 

Thème	Notice	Observations
	Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.	Et les habitants situés à l'ouest, et dont le quartier est l'essentiel de l'habitat présent, modeste et paysager, sont totalement oubliés avec un mépris qui atteste un remarquable sens de l'intérêt général de la part des élus locaux (et de leurs promoteurs) qui osent avancer de tels arguments. 
	Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le site accueillera deux bâtiments, sous forme de plots comme c'est déjà le cas actuellement pour la résidence des Sophoras située au Nord du site.  (L'ancienne version de la notice indiquait : " Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.")	Nous verrons infra que justement ce mépris fait que l'on omet de comparer avec la grande majorité des constructions préexistantes qui n'est pas discontinu et qui est plus basse.
<b>Comparaison avec l'existant</b>	Cette dernière est composée de bâtiments en R+6 (environ 21m) tandis que le futur projet s'inscrit quant à lui dans un gabarit d'une hauteur maximale de 16,5m. Il faut savoir 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	Cette présentation est particulièrement malhonnête par omission et par comparaison. En effet, si les constructions Sophoras constituent une anomalie du passé, peu réussies par leurs hauteurs et leur effet de blocs, elles sont vaguement passables en raison du parc dans lequel elles sont implantées, ce qui atténue l'effet de masse (encore que des arbres supplémentaires permettraient de cacher un peu plus les immeubles), le reste de la zone n'a pas la hauteur de R+3 et R+4, mais bien moins plutôt R+2 ou R+1.  Comme toujours l'administration se fonde sur une anomalie pour la transformer en modèle. Les erreurs du passé ne peuvent justifier les fautes du futur !  L'épannelage existant de la majorité du quartier est beaucoup

Thème	Notice	Observations
	<p>des Sophonis. Visuellement, le projet apparaîtra donc nettement plus bas que la résidence voisine (près de 7m de différence entre les deux).</p> <p>—</p> <p>Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.</p>	<p>plus bas et le projet ne pourra donc pas s'intégrer dans le quartier sans le dénaturer ! Il est ainsi décrit : "secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée" La meilleure preuve de cette future dénaturation est la notice selon laquelle le classement actuel "ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé" ; et pour cause !</p> <p>On peut le constater en observant le paysage urbaine situé en face du projet :</p>  <p>Et en descendant la rue :</p> 

Thème	Notice	Observations
<b>Transports</b>	Le site est desservi par les lignes 3 et 8 dont le premier arrêt (Rocher d'Avon) est situé à 300m du site. Ces lignes desservent aussi bien la gare (5 min) que le centre-ville de Fontainebleau (7 min). Elles desservent également le campus Damesme à certains horaires.	Là encore l'administration ne tire pas les conséquences de ses propres décisions : ce projet de 165 chambres selon la notice va donc générer une consommation nouvelle de transports : rien n'est envisagé actuellement pour le renforcement des services déjà offerts.  Par ailleurs, la notice omet de signaler que la ligne 8 dessert peu ou pas les sites universitaires comme l'IEP, l'UT, l'École des Mines ou l'INSEAD.  On notera qu'aucune étude de circulation n'est fournie sur la question les autres transports, qui seront impactés sans compter la voirie ! Le rapport de présentation du PLU aurait dû donc être actualisé.
<b>Intégration paysagère</b>	Les évolutions réglementaires prises dans le cadre de la modification vise à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans l'environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et en affirmant son caractère de porte d'entrée de l'espace urbain.	Aucune mesure réglementaire efficace n'est prise en réalité. La présentation fournie par la notice ne permet pas de voir clairement ce qui est changé entre l'ancienne zone UCd et la nouvelle zone UDC3. Les modifications paraissent mineures puisque seul le règlement (très permissif) de la zone UD est modifié, ce qui détruit tout élément de comparaison sincère.  Cette présentation est donc particulièrement habile (mais peu intégrée) pour cacher les changements réels, puisqu'il faut se procurer le PLU actuel pour faire la comparaison.  Nous démontrons dans la partie infra, de manière indiscutable, que l'on tente de tromper les élus et le public soit par omission soit par action.
<b>Retrait</b>	On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 21m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé qui est traduit dans le règlement par l'obligation de doubler	Encore une présentation tronquée de la réalité. Les implantations bâties ne sont pas toutes en retrait des voies : à part les bâtiments des Sophoras, dont les autorités semblent faire leur Dieu, les bâtiments sont plus petits et implantés de manière très différente. Les autorités font comme s'il y avait une sorte d'hémiplégie intellectuelle en sélectionnant ce qui les avantage le plus, sans voir ce qui constitue une anomalie de ce qui constitue la majeure partie de l'urbanisation.    Mais la comparaison avec les Sophoras, qui ont au moins le mérite d'une implantation très en retrait et cachés par des arbres,



**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

Thème	Notice	Observations
	la clôture sur rue d'une haie vive.	cesse lorsque cela n'arrange plus l'administration : là, elle n'hésite pas à passer de 18 mètres de retrait à 10 m et peut-être encore moins si l'on regarde le règlement soumis à consultation.

### Comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDC3

Comme nous le soutenons dans le commentaire de la notice de présentation, celle-ci ne présente que la comparaison entre le règlement de la zone UDC existant et sa modification. Or, pour comprendre l'évolution applicable à ce terrain, il faut nécessairement faire la comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDC3.

	Règlement Zone Ucd (actuel)	Règlement Zone UDC3 (projeté)	Commentaire
<b>Article 9 Emprise au sol</b>	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder <u>30 % de la surface totale du terrain</u> pour une utilisation à usage d'habitation	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder <u>50 % de la surface totale du terrain</u> .	Il y a donc une augmentation importante de l'emprise.
<b>Article 10 Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale est limitée à <u>6,00 mètres à l'égout du toit et 11,00 mètres au faîtage</u>.</li> <li>La hauteur est limitée à <u>7,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses</u></li> </ul>	En secteur UDC3, la hauteur maximale est limitée à <u>16,5m, au faîtage ou à l'acrotère</u> .	La preuve est faite de l'aggravation drastique des possibilités de construire.
<b>Article 11 Aspect des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</li> <li>Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</li> <li>Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme</li> </ul>	<p>L'analyse de l'environnement immédiat n'est faite que de manière partielle et partielle, et ne tient pas compte de l'existant : l'autorité s'est uniquement polarisée sur les Séphoras.</p> <p>L'aspect relationnel sera donc très discutable</p>





	<i>l'environnement immédiat</i>	<i>des percements), sauf spécificité de programme architectural.</i>  En secteur UDC3, dans le cas du choix d'une clôture grillagée ou sous la forme d'un mur bahut surmontée d'une grille ajourée, celle-ci doit être obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences variées. Dans tous les cas, elle doit également comporter des ouvertures (au minimum 20x20cm) à proximité du sol et à intervalles réguliers pour permettre la circulation de la petite faune.	juridiquement.  La seule précision sectorielle démontre l'insuffisance absolue des protections dont les principes sont avancés mais nullement appliqués.
<b>Article 13</b> <b>Espaces libres, aires de jeu et plantations</b>	<i>20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après :</i> <i>o déduction des bâtiments et/ou des constructions,</i> <i>o des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.</i>	<i>En secteur UDC3, dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.</i>	On n'est pas dans le qualitatif prétendument avancé.

## Commentaire de l'évaluation environnementale

Extraits pertinents :				Notre commentaire	
	Incidences directes et indirectes	Niveau de l'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel	
<b>Qualité de l'air &amp; Energie</b>	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.	Faible	Aucune mesure n'est mise en place.	Faible	On arrive à un niveau d'analyse assez incroyable de la part de l'évaluateur. L'offre de transports, qui n'est même pas analysée, est particulièrement réduite. L'évaluateur est bien en peine d'indiquer la consommation automobile d'un étudiant. D'ailleurs étudiant en quoi ?  En terme énergétique et climatique, on notera que le coût environnemental (et en particulier climatique) de la construction de l'immeuble n'est regrettablement pas analysé.
<b>Paysage</b>	Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut. Les incidences sur les paysages restent donc limitées et ambivalentes plutôt que négatives. En effet, actuellement, la végétation est principalement composée de réseaux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée.	Faible à modéré	Accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel (voir <u>des bâtiments de l'IDU</u> ) par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives.  Bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.	Positif	Là on dépasse la simple incompréhension : on est au niveau du gag. Non seulement l'évaluateur ne peut apporter aucune preuve de ses assertions, mais dire que le résultat sera positif, c'est vraiment vouloir surprendre la religion du public. Aussi dire que "il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire" : on ne voit pas comment l'évaluateur le sache et lui qui doit se borner à lire le projet de modification de PLU.  Le texte même du règlement ne démontre aucune volonté d'insertion : il ne règle en rien l'architecture, permet des grandes hauteurs. Il est évident que l'insertion d'un immeuble très dense aura évidemment une incidence sur le quartier.  Dire que "la végétation est principalement composée de réseaux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée." n'apporte pas un élément favorable au projet, en soit. Le débat d'entretien se relève pas du droit de l'urbanisme. Il est d'autant plus facile de colteler qu'aucune mesure sur la végétation du site n'est réellement opposée au projet.

Outre le caractère publicitaire de l'évaluation environnementale, qui manque à tous ses devoirs, l'analyse du quartier, démontre que la Maison forestière préexistante était sans doute plus acceptable que le projet.

Si l'on observe l'entrée de Ville, on ne voit pas en quoi il faudrait : *"donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut"*



Au contraire, le projet va clairement déséquilibrer l'entrée de ville en créant une dissymétrie avec 18 mètres.

En avançant, on voit que le projet même avec un léger recul n'apportera pas vraiment une amélioration par rapport aux maisons basses existantes :



**En résumé :**

- la justification même des besoins en logements n'apparaît même pas
- le projet bouleverse la cadre de vie du quartier
- la question des transports et de l'impact sur la circulation est omise
- le projet consiste surtout à sauver les intérêts financiers de la SEM qui bénéficie d'une connivence de son actionnaire principal la CAPF.

### C. AJUSTEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT EN HYPERCENTRE

La présentation du tableau comparatif n'est pas particulièrement claire.

Par ailleurs, il semble qu'il puisse y avoir discussion entre les différents intérêts (besoin des habitants/diminution des charges de construction) : *"Enfin, la commune souhaite relevé (sic) le seuil en-deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/ requalification, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixé à 2, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments existants et à diminuer l'emprise de la voiture en ville"*.

Nous donnons un avis défavorable faute d'avoir des précisions sur l'impact.

### D. SUR LE PROJET AU STADE MAHUT (ZONE 3)

Nous discutons simplement de l'opportunité de venir aggraver l'artificialisation d'un site forestier et classé détourné de sa destination originelle.

### **III. SUR LA REGULARITE DE LA MODIFICATION**

#### **A. SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Nous rappelons que l'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

#### **1. le caractère cumulatif des modifications**

Le lecteur peu averti pourrait considérer que la présente modification a des effets limités. Ce serait une grave erreur, car elle poursuit l'objectif de l'augmentation continue des possibilités de construction à Fontainebleau et Avon, au mépris de toute logique écologique et patrimoniale.

En premier lieu, la Loi française et le droit européen impose de prévoir les effets cumulatifs avec les projets en cours (subsistances, Bréau,...) qui auront déjà des effets graves.

L'ensemble de ces modifications additionnées (Subsistances, Bréau, Héronnières, Maison forestière, Lagorsse...) constitue désormais un énorme secteur en mutation ayant des effets cumulatifs très graves, d'autant plus que ces changements créent des nuisances environnementales et des besoins en terme de service public sous-évalués sinon passés sous silence par l'autorité publique. Si l'on prend le cas le site de la maison forestière d'Avon (prise sur la forêt domaniale), le projet comporte 165 logements étudiants à proximité directe du site en évolution du Bréau (pris lui aussi sur la forêt domaniale). Il en sera de même pour le site Lagorsse et les projets en cours.

En second lieu, il convient de rappeler que la modification en question s'inscrit dans un projet plus large d'urbanisation de l'ensemble des



terrains militaires du sud de l'agglomération appelant ainsi une évaluation plus globale des plans et programmes concernant les sites.

Or, il est évident que la modification en question constitue un premier pas vers la création d'un immense quartier du sud de l'agglomération.

Les impacts cumulés ne sont pas étudiés : il manque une analyse à une échelle suffisamment large pour réfléchir sur les impacts à un niveau « macro » :

- le mitage progressif des lisières forestières ;
- l'effet « barrage » des immeubles pour les oiseaux ;
- les flux routiers, le bruit, les effets à faible bruit sur la biodiversité ...

Il convient de rappeler d'ailleurs que le découpage en plusieurs sections d'un même programme d'urbanisation pour échapper à l'obligation d'évaluation environnementale est illégal.

L'ANNEXE II Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement indique :

" 1. Les caractéristiques des plans et programmes, notamment:

2. Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment:

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,

- le caractère cumulatif des incidences,

[...]

- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée), "

La jurisprudence communautaire s'est penchée sur les actes modificatifs des plans et programmes en matière d'urbanisme :

" 51 Par ailleurs, les actes modificatifs de plans et de programmes entraînent nécessairement une modification du cadre juridique de référence et sont donc susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, le cas échéant notables, qui n'ont pas encore fait l'objet d'une «évaluation environnementale» au sens de la directive 2001/42 (voir, en ce sens, arrêt Inter-Environnement Bruxelles e.a., C-567/10, EU:C:2012:159, point 39).

54 Cela est d'autant plus vrai, s'agissant d'un acte tel que le décret litigieux, dès lors qu'il est constant que les modifications apportées par ce dernier sont de nature substantielle et que le plan directeur en cause



au principal, à savoir le PDA relatif à la grande région d'Athènes, à supposer même qu'il puisse être considéré qu'il prévoit des règles d'occupation du sol suffisamment précises, n'a, en tout état de cause, lui-même pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la directive 2001/42.

55 Or, la raison d'être de la limitation au champ d'application de la directive 2001/42 à laquelle s'est référée la Cour au point 42 de l'arrêt *Inter-Environnement Bruxelles e.a.* (C-567/10, EU:C:2012:159) est d'éviter qu'un même plan soit assujéti à plusieurs évaluations environnementales couvrant toutes les exigences de cette directive.

56 La circonstance que cette directive n'était pas encore entrée en vigueur lorsque ce plan directeur fut adopté est à cet égard sans pertinence compte tenu du fait que celle-ci s'applique sans exception à tout acte modificatif adopté lorsque ladite directive était en vigueur.

57 Par ailleurs, ce qui, dans l'affaire au principal, apparaît plus important encore réside dans le fait que le plan que le décret litigieux vise spécifiquement à modifier, à savoir celui instauré par le décret présidentiel du 31 août 1978, n'a, à l'évidence, pas fait l'objet d'une évaluation environnementale analogue à celle requise par la directive 2001/42.

58 Enfin, à supposer même que les plans et les programmes que modifie le décret litigieux aient déjà fait l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement au titre de la directive 85/337 ou d'une « autre disposition législative communautaire » au sens de l'article 11, paragraphe 1, de la directive 2001/42, ce que le dossier soumis à la Cour ne permet pas d'établir, il incombe en tout état de cause à la juridiction de renvoi de vérifier si une telle évaluation peut être considérée comme étant l'expression d'une procédure coordonnée ou commune au sens de l'article 11, paragraphe 2, de cette directive et si celle-ci couvre déjà toutes les exigences de la directive 2001/42, auquel cas il n'existerait plus d'obligation d'effectuer une nouvelle évaluation au sens de cette directive (arrêt *Valčiukienė e.a.*, C-295/10, EU:C:2011:608, point 62).

59 Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il convient de répondre aux deux premières questions que les articles 2, sous a), et 3, paragraphe 2, sous a), de la directive 2001/42 doivent être interprétés en ce sens que l'adoption d'un acte comportant un plan ou un programme relatif à l'aménagement du territoire et à l'affectation des sols relevant de la directive 2001/42 qui modifie un plan ou un programme préexistant ne peut être dispensée de l'obligation de procéder à une évaluation environnementale en vertu de cette directive au motif que cet acte vise à préciser et à mettre en œuvre un plan directeur instauré par

*un acte hiérarchiquement supérieur qui n'a lui-même pas fait l'objet d'une telle évaluation environnementale. "*

**(CJUE 10 septembre 2015 Dimos Kropias Attikis c/ Ypourgos Perivallontos, Energeias kai Klimatikis Allagis, aff. C-473/14.)**

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ne peut nier qu'elle envisage un développement inédit de l'urbanisation avec un apport d'activités et de population qui n'était qu'envisagé de manière théorique dans les délibérations précédentes, sans considération pour les effets réels.

La jurisprudence constante européenne sanctionne le fractionnement des plans et programmes comme des projets pour éviter de contourner l'obligation :

- Arrêt Commission/Irlande C392/96 du 21 septembre 1999 qui traite des notions « *de nature, de dimension et de localisation des projets* » et précise également sa position au regard des pratiques de « fractionnement ». L'arrêt de la Cour est explicite et rejette la pratique du fractionnement : « *... tel est le cas d'un État membre qui se limite à fixer un critère de dimension des projets et ne s'assure pas, par ailleurs, que l'objectif de la réglementation ne sera pas détourné par un fractionnement des projets. En effet, l'absence de prise en considération de l'effet cumulatif des projets a pour résultat pratique que la totalité des projets d'un certain type peut être soustraite à l'obligation d'évaluation alors que, pris ensemble, ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement...* » ; **(voir aussi Arrêt C2/07 du 28 février 2008, Paul Abraham/Région wallone (Rec 2008 pl-1197).**

L'étude environnementale aurait du donc porter sur l'ensemble et non sur des sous-projets particuliers.

## **2. l'empreinte carbone**

L'empreinte carbone des opérations proposées nous paraît donner un point de vue extrêmement défavorable, malgré les vantardises de l'autorité.

Nous ne critiquons pas seulement les effets en termes d'afflux de population sur le trafic, alors que les transports collectifs sont peu performants dans la zone (ligne R saturée, bus...).

Le secteur du bâtiment représente 39 % de la consommation finale d'énergie et 27 % des émissions de CO2, il s'agit donc d'un enjeu central

de la transformation écologique des territoires. On estime par exemple que les produits de construction et équipements représentent de 65 à 85 % de la totalité des émissions carbone liées au cycle de vie d'un bâtiment neuf. Le meilleur bâtiment « zéro carbone » est celui qu'on ne construit pas. N'y avait-il donc pas des logements vacants ou des casernes à rénover ?

La vérité est que la CAPF et sa filiale ont commis un caprice de vouloir à toute force créer du neuf sans tenir compte des habitants, de la nécessité de reprendre l'ancien dans le respect des objectifs d'un mieux vivre.

### **3. Insuffisance de l'évaluation environnementale et de respect des observations de la MRAE**

La MRAE a adopté un Avis délibéré N°MRAE APPIF-2023-020 en date du 16/03/2023 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n° 12 Fontainebleau-Avon.

Le mémoire en réponse d'avril 2023 de l'autorité précise qu'il y répondra par des phrases elliptiques, mais cette réponse n'est dans les faits nullement apportée par des précisions claires et complètes. Ainsi, les documents fournis pour l'enquête n'ont pas été actualisés suffisamment pour y répondre, tant la notice que l'évaluation environnementale (au passage, celle qui est fournie sur Internet porte deux dates : décembre 2022 et février 2023).

#### **Insuffisance de la justification des choix retenus et solutions alternatives**

En général, cet avis précise :

*" Justification des choix retenus et solutions alternatives*

*[...] 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).*

*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.*

*(4) L'Autorité environnementale recommande de :*

*- justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ;*

*- présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment".*

Les choix ne sont pas justifiés ni les impacts.

#### Insuffisance des mesures paysagères et patrimoniales

Nous n'avons pas, dans les présentes observations, cessé de souligner les insuffisances d'analyse de la sensibilité esthétique et paysagère au regard des enjeux des monuments historiques, comme la MRAE le démontre :

*"(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)."*

Ces éléments n'ont pas été approfondis et l'on doit se contenter des réponses stéréotypées générales sur de vagues renvois soit à des dispositions absentes (site n° 1) ou insuffisantes (site n° 2), soit au recours à l'ABF, ce qui démontre une paresse coupable de l'autorité et sans aucun doute, au sens du code de l'urbanisme et de l'avis de la MRAE, une incompétence négative (l'autorité a pris des dispositions plus libérales sans adopter les précautions et garanties nécessaires que ses propres constatations factuelles commandaient).

#### Analyse paysagère

Il en va de même pour le site n° 2, où la réponse documentaire est très faible face à une observation de bon sens : " 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)".

### Bruit

Le dossier cumule les malfaçons tout simplement parce que l'autorité veut aller trop vite et ne prend pas le temps d'un travail complet au regard des exigences réglementaires et européennes, travail dont les conclusions pourraient lui être défavorables.

Nous prenons un autre exemple :

"Le projet de modification du PLU prévoit au sein de la zone n°1 le reclassement en zone UDC d'un secteur UFb (« zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignements et de formation, sanitaires et sociaux ») où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Or, ce secteur se situe à proximité de la RD 606, route départementale classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. La modification liée au projet de PLU, par le changement de zonage qu'elle implique, permet d'exposer de futures populations résidentes à des niveaux de bruit et de polluants atmosphériques potentiellement élevés, quand bien même le secteur est situé en dehors de la zone réglementaire d'affectation par le bruit (selon le dossier, situé à 20 mètres du fuseau de 100 mètres établi pour les routes de catégorie 3). Cette exposition nécessite d'être évaluée plus finement au regard des enjeux sanitaires".

La réponse de l'autorité le démontre : "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.*

*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."*

Une telle réponse signifie que le document a été bâclé et ne peut permettre à l'autorité de s'en tirer par une pirouette. Outre le fait qu'une évaluation environnementale comme dit le code de l'urbanisme doit analyser : "Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs", l'article L. 101-2 5° (ex L 121-1) du code de l'urbanisme précise que le PLU, comme le SCOT ou la carte communale, doit déterminer les conditions permettant d'assurer, entre autres objectifs, la prévention et la réduction des nuisances sonores.

Le document d'urbanisme doit donc prendre en compte, de manière forte, cette composante de l'environnement urbain. Le rapport de présentation doit analyser l'état initial des nuisances sonores dues aux transports et exprimer les besoins liés à leur prévention et à leur réduction en justifiant les choix retenus. Le PADD peut prévoir des orientations d'urbanisme et d'aménagements pour prévenir et réduire le bruit dû aux transports. Il peut aussi décliner une description plus précise et plus technique des différentes actions. Le règlement peut fixer, pour les zones déterminées, des règles d'utilisation et d'occupation des sols telles que : – adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, – imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, – prévoir l'implantation des constructions, – autoriser, sous conditions, la réalisation d'écrans acoustiques, – réglementer les changements de destination, – mettre en place des zones « tampon », – graduer les secteurs en fonction de leur niveau d'exposition et de leur sensibilité.

## B. SUR LA VIOLATION DU PADD

Outre les graves insuffisances relevées, nous constatons donc la violation majeure du PADD :

**"Le site urbain est éminemment résidentiel ; le bâti est diversifié par l'habitat collectif, dont une majeure partie est de taille moyenne, et les ensembles constitués de maisons individuelles.**

**En préservant la qualité du site constitué par la forêt, la ville, les quartiers, le fleuve**

Préserver le cadre de vie au quotidien

- **Au-delà de l'impact touristique du patrimoine et du paysage, le cadre de vie importe pour la vie locale ; motivés par la qualité du site dont ils ont hérité ou pour laquelle ils se sont implantés, les résidents expriment leurs besoins de qualité de vie.**

Rendre la ville agréable

- **Afin de préserver le cadre de vie des habitants des actions particulières peuvent être menées afin de rendre la ville plus agréable notamment par les aménagements de l'espace public, la promotion de la qualité architecturale, l'amélioration du mobilier urbain**

Préserver l'identité et améliorer le cadre de vie des quartiers".

## C. SUR LA LEGALITE INTERNE

Pour rappel, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme prévoit que :  
"dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ."

Il nous apparaît que le soin apporté à augmenter la population n'est pas le même que celui qui aurait dû l'être dans la protection du patrimoine



architectural pourtant présent en ville et également sur le fait de tenir compte des insuffisances de transports.

Les associations signataires s'interrogent sur l'existence d'intérêt croisé entre les obligations de l'autorité chargée de la planification d'urbanisme et sa qualité d'actionnaire principal de la société d'économie mixte du pays de Fontainebleau, organisme qui a sollicité et donc obtenu l'engagement de la présente modification du document d'urbanisme. Il apparaît particulièrement malsain que la collectivité publique puisse favoriser sa filiale.

Cet organisme a deux projets concernés :

- la réhabilitation de l'immeuble situé (nous ne discutons pas de l'utilité de le faire, mais de la dérogation accordée)
- la création d'une résidence étudiante sur un terrain lui appartenant, qu'elle a acheté avant même que la modification n'eut été adoptée (avec l'a certitude de l'obtenir, comme en terrain conquis donc) et après une démolition, alors qu'elle n'avait légalement aucune garantie de l'obtenir, ce qui n'est pas la même chose que d'en avoir l'assurance de son actionnaire.

Or, il n'est pas douteux que la modification adoptée concernant ce dernier site de la Maison forestière avec une augmentation très forte des droits à construire contraire au parti-pris d'urbanisme antérieurement adopté, incompatible avec les orientations sur la préservation du cadre de vie figurant au PADD et soustrayant l'aménagement du site à la procédure de révision en cours, n'a eu d'autre finalité que de favoriser les intérêts de ladite SEM.

Il nous semble que la qualification de détournement de pouvoir sera reconnue facilement par le commissaire-enquêteur et qu'il pourra en tirer les conséquences sur son avis (CAA Lyon, 1ère chambre - formation à 3, 19/11/2014, centre hospitalier universitaire de Clermont-Ferrand, 14LY00659).

**PAR CES MOTIFS**

Nous invitons le commissaire enquêteur à rendre l'avis suivant :

- en général, un avis défavorable à la modification en raison du choix de la procédure et de l'impact environnemental et patrimonial, ainsi que des effets cumulatifs avec les précédentes modifications
- en particulier au projet de modification concernant les résidences étudiantes, un avis défavorable

Fait à Fontainebleau, le 30 mai 2023.

La Correspondante de la SPPEF à Fontainebleau  
Inès Champetier de Ribes

Pour le directoire de Fontainebleau Patrimoine  
Le Président,  
Dr Guillaume Bricker

PJ de la déposition n° 11 (SEM)



PS de la déposition n° 11

Christian Hannezo  
Commissaire Enquêteur

Reçu le 15 juin  
*C. Hannezo*

# OBSERVATIONS

Modifications n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon  
Uniquement sur la commune de Fontainebleau  
Enquête publique du 17 mai 2023 au 17 juin 2023

## Sommaire

### Introduction

#### I- HISTOIRE ET NATURE DU PROJET

1. L'environnement du site
2. Eléments de contexte

#### II- LE CHOIX DE LA MUTATION URBAINE

1. Le besoin en infrastructures étudiantes sociales
2. L'accessibilité et les transports
3. La présence d'équipements sportifs

#### III- LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

1. L'état de pollution du terrain
2. La présence de déchets en sous-sol et d'équipements électriques
3. La préservation des végétaux en périphérie

#### IV- LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET L'EVOLUTION POUR LA CONTINUTE DU QUARTIER

1. Le respect du schéma directeur
2. L'intégration architecturale

### Conclusion



## Introduction

La SEM du pays de Fontainebleau est l'opérateur de la Communauté d'Agglomération et des communes du territoire. Ce projet porté par la Communauté d'Agglomération et la Ville de Fontainebleau répond aux objectifs qui lui ont été fixés d'accompagner par des projets adaptés les mutations de fonciers de la sphère urbaine.

Dans ce cadre, l'objet de la modification de PLU N°12 porte notamment sur la réalisation d'une résidence étudiante sociale et écologique en lieu et place d'une maison de gardien désaffectée sur un terrain de 2 722 m<sup>2</sup> situé sur le territoire de la Ville de Fontainebleau. Ce terrain appartenait à l'ONF et, comme de nombreuses maisons étant laissées à l'abandon par déclaration d'inutilité. Ce terrain se trouve en zone urbanisée dense et est appelé à muter.

Dès l'approbation du projet par le Conseil d'Administration de la SEM du Pays de Fontainebleau le 19 mars 2021, la SEM du Pays de Fontainebleau a rencontré le Comité de Défense d'Action et de Sauvegarde de Fontainebleau (le 22 mars 2021) pour lui faire part de ce projet et recueillir son avis. Lors de cette entrevue à aucun moment le sujet de la préservation de la maison forestière n'a été abordé, seule la conservation des haies pour masquer le projet et une maîtrise de la densité et de la hauteur ont fait l'objet de recommandations entendues par la SEM du Pays de Fontainebleau. Grâce à cette concertation le permis de démolir a été déposé et obtenu sans aucun recours ni des associations ni des communes.

La SEM du Pays de Fontainebleau a également rencontré l'association des commerçants de la rue Durmoncel à Avon le 1er juillet 2021 pour leur présenter les orientations du projet, leur demander leurs recommandations quant à la gestion des flux circulatoires et leur proposer d'être présents sur le site (au travers d'un point vente local). Enfin, la SEM a organisé une réunion publique au Cinéparadis de Fontainebleau le 15 juillet 2021. Cette présentation publique a présenté les contours du projet et son ambition dans un état d'esprit de concertation. Là encore aucune remarque sur la préservation du pavillon ou du jardin.

Après cette première phase de concertation préalable et de réunion publique, la SEM du Pays de Fontainebleau a intégré les deux communes de Fontainebleau et Avon dans toutes les discussions. Plusieurs commissions ont été montées en amont pour préparer le projet. Les points mis à l'ordre du jour concernaient l'imbriication du site dans son environnement bâti avec la présence sur le site de la SEM du Pays de Fontainebleau, du transformateur public du quartier, la présence de réseau de distribution du stade Benjamin Gonzo sur le terrain de la SEM et l'empiètement du domaine public de la commune d'Avon sur le terrain de la venelle mitoyenne située au nord du projet. La SEM du Pays de Fontainebleau a invité les collectivités à participer à la phase concours du projet notamment pour choisir le lauréat.

La concertation a donc été menée en bonne et due forme.



## I. HISTOIRE ET NATURE DU PROJET

### 1. L'environnement du site

Les maisons forestières étaient à l'origine des maisons de gardien qui permettaient aux agents ONF d'entretenir le massif. Elle se trouvent toutes sur le territoire de la commune de Fontainebleau. Leur nom d'usage correspondant soit à la commune vers laquelle elle marque la frontière, une direction ou un lieu-dit. La majorité sont aujourd'hui désaffectées. Si la plupart se trouvaient sur des routes au cœur de la forêt, celle d'Avon se trouvait en limite d'entrée de ville en milieu dense urbain. Les architectures et les surfaces de ces maisons sont variables et correspondent aux mutations des usages. En l'occurrence le bâti ne présentait pas d'intérêt particulier.

Le terrain objet du projet contient le transformateur du quartier et servait d'habitation et de garage technique aux agents de l'ONF qui y stockaient du petit matériel d'entretien technique (tondeuses, tracteurs carburants). Il se trouve en milieu urbain à la frange entre des immeubles de 6 étages et deux complexes sportifs d'importance, le complexe du stade de foot Benjamin Gonzo et le centre national des sports de la défense. Ce jardin n'est pas « boisé », c'est une friche à l'abandon entourée d'une haie de thuyas et de sapins dont le manque d'entretien a permis un développement important.



### 2. Eléments de contexte

En amont de la décision qui s'est portée sur une résidence étudiante, la mairie d'Avon avait proposé de démolir la maison forestière et l'ensemble de son jardin pour y réaliser l'extension du cimetière d'Avon. Rien à ce moment dans ses arguments ne soulignait un attachement précis à la défense du bâtiment abandonné ou à la sauvegarde du jardin, ceux-ci étant voués à la destruction dans ce projet communal.

Le cimetière d'Avon se trouve à une distance de plus de 300 m du projet sans possibilité de connexion en dehors de la venelle. Il est par ailleurs séparé par des blocs de logements denses puis par le complexe sportif avec le terrain du rocher et le stade benjamin Gonzo. Une extension du cimetière d'Avon à cet endroit n'est pas programmée par la commune de Fontainebleau et se révélant complexe. Enfin, le programme d'extension officiel du cimetière d'Avon déjà existant concerne d'autres parcelles qui sont-elles mitoyennes à l'actuel (en bleu).





## II. LE CHOIX DE LA MUTATION URBAINE DU SITE

### 1. Le besoin en infrastructures étudiantes sociales

- La commune de Fontainebleau va accueillir dès la rentrée universitaire 2022 l'installation d'un campus sur la caserne Damesme. A l'heure actuelle la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Le terrain envisagé pour cette opération est raisonnable dans sa charge foncière et permettra de déployer un programme de logement étudiant social exemplaire en terme environnemental et architectural sur le site. Le caractère écologique de ce bâtiment est une priorité de ce projet
- La stratégie de développement des écoles et le besoin en résidence étudiante est une nécessité pour accompagner l'offre en cours de déploiement sur la commune. Or si le marché privé peut répondre à une partie de cette demande il est de l'intérêt général de produire des résidences accessibles et de qualité pour tous les étudiants. C'est dans cet optique que le projet a été imaginé.
- 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. La SEM du Pays de Fontainebleau a proposé le choix d'acquérir le foncier avec un objectif de créer une résidence étudiante sociale qui serait ensuite confiée à un bailleur. Ce choix a été validé à la grande majorité et suite à un appel d'offres le bailleur Foyer de Seine et Marne a été retenu pour être le partenaire de ce projet.

### 2. L'accessibilité et les transports

Une résidence étudiante doit permettre un accès rapide, pratique et multimodal pour répondre aux besoins de ses locataires. Souvent issus de milieu modestes ceux-ci ne disposent pas forcément tous d'un véhicule. Il convient donc de se trouver à l'intersection de plusieurs offres pour pouvoir se déplacer. Le terrain de la résidence étudiante est à l'intersection de tous ces impératifs. Il offre un accès routier direct vers la commune de Fontainebleau sur un axe peu fréquenté et sans nuisances pour les riverains. Il se situe proche de la gare de Fontainebleau et à quelques minutes des commerces du centre-ville d'Avon à pied ou à vélo.

Dans la logique d'aménagement du secteur autour de la résidence étudiante la commune d'Avon a réalisé en anticipation avec le réaménagement de la rue du rocher. Cet aménagement intègre une liaison cyclable qui dessert directement la résidence étudiante. Il répond au schéma directeur de la commune d'Avon d'éviter une contrainte de flux automobile sur cet axe de desserte locale. Le sens de circulation en sortie de ville sur le dernier tronçon permettra une sortie de l'agglomération fluide pour les avonnais. Cette voie se connecte à Fontainebleau par la route militaire et évite une charge de circulation supplémentaire sur les quartiers résidentiels d'Avon.

Le raccordement direct au centre-ville de Fontainebleau vers les campus permet d'assurer une liaison à la fois véhicule et transports en commun aisée.



Enfin, l'avenue Gambetta comporte déjà des arrêts de bus. En effet, la ligne 8 irrigue le secteur et une liaison se fait par la route Militaire pour le CNSD. La présence d'une résidence étudiante confortera cette liaison et une demande de renforcement est en cours. Les travaux de la rue du rocher complètent le circuit possible.

La gare de Fontainebleau-Avon complète ce maillage. Elle se trouve à 1.5 Km de la résidence étudiante et est accessible directement à pied ou en vélo grâce au circuit existant notamment sous le viaduc de la gare et avec la connexion aux nouveaux aménagements livrés avec la première tranche de la Zac de la gare.





### 3. La présence d'équipements sportifs

- Ce terrain se trouve sur la commune Fontainebleau comme l'ensemble des équipements sportifs annexes. Ces équipements appartenant à la commune d'Avon ont été transférés vers la communauté d'agglomération du fait de leur intérêt communautaire et structurant.
- Il accueille en mitoyenneté immédiate des terrains de foot et d'entraînement. En périphérie se trouve le centre national des sports de la défense qui comprends gymnase piscine olympique, pistes d'athlétisme et salles multisport. Il est situé en face du site KARMA qui est un centre d'entraînement de niveau international d'escalade. Ces raisons ont présidé au choix collégial de l'emplacement pour répondre à la stratégie du territoire
- Le terrain est donc idéalement situé pour répondre aux besoins en équipements sportifs des étudiants.







### III. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

La qualité environnementale du projet a été dès le départ un marqueur fort de l'ambition du projet. Résidence écologique et premier projet de l'agglomération répondant aux objectifs de la RE 2020 il a été conçu pour être exemplaire sur tous les points.

Pour engager cette volonté un travail de fond a été effectué sur le terrain envisagé et son environnement proche ; Pour intégrer cette composante dans toutes les étapes, de la dépollution du terrain jusqu'à la durée de vie de l'ouvrage et à son exploitation.

#### 1. L'état de pollution du terrain

Le site accueillait un pavillon et quelques zones de stockage dans le jardin. Il se trouvait en friche et ne constituait pas zone de biodiversité ou en connexion avec la forêt. Aucune essence remarquable n'est présente, il y a surtout des épicéas des taxus ou du tuya. Après avoir réalisé les premières études de sols nous avons fait le constat d'une pollution importante du sous-sol. Plusieurs raisons sont responsables de cette situation :

- Le site de la maison forestière constituait un point de lieu de stockage pour les matériels, matériaux et engins servant à l'exploitation forestière, il se trouve en mitoyenneté avec le stade de foot dont les traitements phytosanitaires réguliers sont générateurs de pollution notamment pour les arbres dans le sol sableux de ces secteurs. Les photos montrent les garages mitoyens construits sans drainage autour desquels il y a des zones de végétation est anémique et desséchée. Enfin des zones entières sans végétation sur le terrain et autour de la maison d'origine. Les quelques arbres existants sont pour certains particulièrement chétif



Un inventaire a été fait pour préserver au maximum les arbres et les zones les moins polluées du terrain et pour conserver la haie située au nord qui protège du vis-à-vis de la venelle.



## 2. La présence de déchets en sous-sol et d'équipements électriques

Une cuve à fioul enterrée et non répertoriée a été repérée, dégazée et mise en décharge confirmant la pollution du site. Cette situation est malheureusement présente à d'autres endroits de commune comme le terrain du val du moulin qui après avoir été imaginé comme un lieu de biodiversité s'est révélé être pollué en sous-sol.

Des morceaux de toiture en amiante ainsi que des canalisations ont également été identifiées. Enfin le site accueille le transformateur du quartier et les réseaux de câbles souterrains qui sont de nature à créer des zones de vigilances. La SEM a intégré toutes ces contraintes dans son projet afin de garantir la qualité environnementale du projet et dépolluer le site pour le remettre en état.





3. La préservation des végétaux en périphérie :

Sur les zones mitoyenne les arbres sont prévus pour être préservés au maximum pendant la durée du chantier et conservé comme écran de végétation. Si certains sujets le long du stade de foot présentent de grave soupçon de dégénérescence la partie nord de la parcelle mitoyenne à la venelle semble plus préservée des mauvais traitements. Les quelques sujets encore vivants sont dans un état phytosanitaire très médiocre souvent étouffée par le lierre et rongés les parasites.





#### IV. LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET L'EVOLUTION LA CONTINUITÉ DU QUARTIER

##### 1. Le respect du schéma directeur

1. Le quartier suit un schéma d'aménagement de longue date porté depuis les années 2010 avec comme première étape la réalisation sur Avon de l'axe Gambetta
2. S'en est suivi la réalisation du complexe des Halles de Villars
3. La reconstruction du CNSD, puis la réhabilitation des immeubles sociaux du Bréau
4. La réalisation de la salle KARMA avec le déplacement de la gendarmerie
5. L'aménagement du site Picard et la création d'une réserve d'infrastructure entre Fontainebleau et Avon pour un nouvel axe routier.
6. Le lancement de l'urbanisation des subsistances militaires avec le projet CITY 7 puis les travaux de la rue du Rocher
7. La résidence étudiante de la rue des Archives
8. Enfin, le projet de déplacement de l'EHPAHD Eleusis qui doit venir se positionner sur Avon devant l'immeuble Gambetta. Ce dernier projet à l'étude terminera d'encadrer l'entrée de ville d'Avon sur la rue du haut d'Avon avec un gabarit imaginé pour être en R+3 en front de rue.

Le projet de résidence étudiante sur Fontainebleau s'inscrit pleinement dans la logique d'accompagnement urbain avec le secteur sud dense de la commune d'Avon et en continuité avec l'évolution de ce secteur urbanisé.



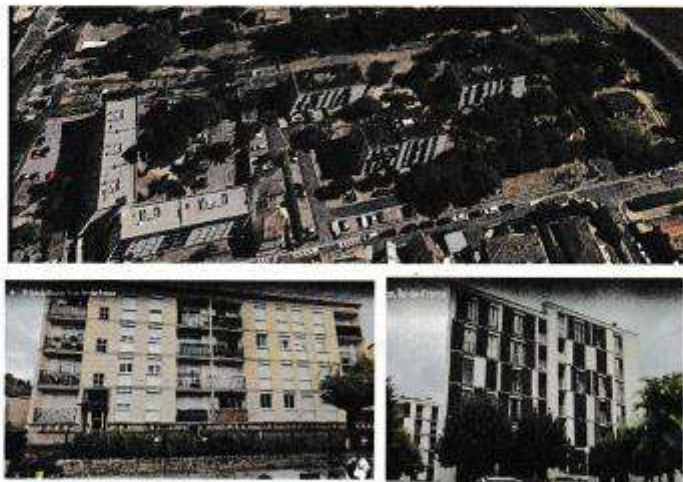


## 2. L'intégration architecturale

L'ensemble des résidences mitoyennes au foncier disponible sont en R+6 avec notamment la résidence des Sophoras et la résidence du rocher située le long de la rue du rocher et en mitoyenneté du foncier. Un projet de taille identique aurait pu s'intégrer dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier. Cette première hypothèse de travail qui consistait à s'aligner sur la hauteur des bâtiments voisins pour réaliser le projet n'a pas été retenue. Pour cette raison, si un alignement sur la résidence des sophoras dont les acrotères sont situés à 23 m de hauteur a été évoqué, après plusieurs réunions de travail il a été convenu que l'épannelage pouvait être mieux intégré avec une hauteur plus faible ; tout en conservant la jauge utile au projet.

Pour cette raison la hauteur est fixée à 16 m de cette façon elle reste en phase avec les autres résidences du quartier comme la résidence du Rocher située en mitoyenneté des Sophoras. La rue du rocher est intégralement bordée sur son alignement Est de résidences collectives. Le projet de résidence étudiante s'inscrit donc en parfaite cohérence avec la continuité du tissu urbain. Les bâtis ne disposent pas d'un alignement régulier. Les façades variant de la limite de propriété des parcelles jusqu'à un retrait de 20 m. Une solution de retrait de 3 m a été proposé pour s'harmoniser avec l'existant.

Il a donc été décidé de revoir la hauteur du projet pour la fixer à 16 m soit deux étages de moins que la résidence mitoyenne existante des sophoras. Par ailleurs cette résidence étant arborée la limitation de la hauteur permet de masquer par le rideau d'arbre du parc des sophoras et par la préservation de la haie pour une intégration paysagée. En complément au retrait, une demande de distance et une zone d'inconstructibilité de 3 m a été fixée pour garantir la distance entre le bâti et le domaine public.



En complément à ces résidences situées le long de la rue du rocher, sur l'arrière du terrain de football se trouve la résidence beausoleil également en R+ 4





## Conclusion

Le projet de résidence étudiante sociale qui motive la révision N°12 du PLU traduit la volonté d'une démarche d'anticipation des aménagements d'intérêt général partagée par la majorité des collectivités du territoire. Elle s'intègre parfaitement en frange du bâti urbain dense existant. L'épannelage décroissant avec une hauteur limitée à 16 m au lieu des 21 de la résidence voisine accompagne cette transition. Enfin elle accompagne le schéma directeur en cours de déploiement depuis plusieurs années pour répondre aux besoins des habitants de l'agglomération.

A l'issue de cette présentation, il est à noter que les considérations et oppositions qui se sont dessinées dernièrement autour de cette modification du PLU n°12 ne s'appuient pas sur la réalité des faits et de l'opération. Ces interprétations sont motivées par des positionnements dogmatiques sans lien réel avec la nature du projet.

En effet, que ce soit la concertation réalisée en amont par la SEM, l'environnement ou l'intégration urbaine, nous avons démontré que toutes ces composantes ont été prises en compte et améliorées tout au long de l'élaboration des réflexions pour produire le meilleur projet possible. La modification de PLU demandée répond à cette synthèse des contraintes collégiales partagées par la grande majorité des partenaires du projet. L'intérêt général de la communauté d'agglomération et des habitants du territoire a été pris en compte et préservé dans le respect des communes et des riverains du projet. Une fois construite cette résidence étudiante apportera une réelle plus-value à ce secteur de la ville.

Le directeur général de la SEM du Pays de Fontainebleau

Olivier LEVALOIS

## PJ déposition n°12 de M P KNAFO

### Résidence universitaire rues Matry-Lagorsse

- La zone concernée couvre la chaufferie de l'EHPAD communal. Que deviendra cet EHPAD ? Comment sera-t-il chauffé ? Le Centre Hospitalier a signé un contrat de desserte par le réseau de chaleur Biomasse, certes, mais tout reste à faire : or, les risques industriels et financiers semblent importants et l'intérêt économique pour les différents clients reste à démontrer dans la période de prix agitée pour toutes les sources d'énergie.
- Le nouveau bâtiment en R+5+attique dépassera grandement celui de l'EHPAD R+3 devant lequel il se trouvera donnant aux occupants de l'EHPAD, à partir de leurs chambres, une vue fermée sur un ensemble bétonné : sans compter la lumière perdue par l'EHPAD puisque la résidence universitaire sera posée devant, au sud, lui cachant le soleil de sa hauteur.
- Côté rue Dr Matry, la résidence universitaire (18m) sera plus haute que l'Hospice du Mont Pierreux (14,5m) gâchant la perspective des fenêtres de l'Hospice. Aujourd'hui, cette perspective débouche sur un décor boisé qui cache les bâtiments de l'EHPAD. En outre, les caractéristiques historiques, architecturales ainsi que la rénovation de qualité de l'Hospice risquent de pâtir grandement de la proximité d'une résidence universitaire si celle-ci ressemble à celle de la rue Lagorsse dont les volumes et l'esthétique sont indignes de la ville.
- Devant l'EHPAD, se trouve un petit square doté de bancs et agrémenté de quelques statues où les résidents viennent passer du temps, lire, discuter, se reposer. Je crains que cet espace disparaisse ou bien, s'il subsiste, qu'il soit déserté à cause des nuisances provoquées par la proximité du nouveau bâtiment
- Outre le square cité ci-dessus, la parcelle envisagée pour la RU est encadrée sur 2 côtés par des haies et arbres qui seraient abattus ; même si l'intention de planter de nouveaux arbres existait (ce qui n'est pas évident à la lecture de l'exposé du contenu de la modification), il faudrait de nombreuses années pour les voir se développer.
- Dans l'exposé, écrire que « le nouveau bâtiment ... saura s'intégrer... » relève d'une affirmation proche des pratiques commerciales des agents immobiliers vantant les « potentialités » d'un piètre bien. Il est vrai que le savoir faire existe, mais qu'en sera-t-il de la décision finale ? Prendra-t-elle en compte les aspects esthétiques, historiques, patrimoniaux, sociaux si importants dans ce quartier ?
- Puisque le campus Damesme se construit et se développe, pourquoi ne pas y intégrer cette RU qui y aurait parfaitement sa place ?

1

Recu le 17 juin 2023  
Christian Hanze  
Conseiller Municipal



#### Résidence universitaire rue des Archives

- Une entrée dans Fontainebleau qui se fait dans la verdure et les arbres, en bordure de forêt, avec des stades ouverts, mais qui va buter sur deux barres « bétonnantes »
- Cette RU sociale rejette les étudiants dans un environnement où ils pourront sans doute développer leurs qualités physiques et sportives, mais qui ne leur offrira pas grand-chose d'autre. Peu de commerces, peu de loisirs, peu de sorties proches et surtout un accès long et difficile pour rejoindre leurs lieux d'étude qui se trouvent de l'autre côté du canal.
- Les accès par la rue Demouchel ou la rue Séramy, entre la rue des Archives et le centre ville sont difficiles pour tous les véhicules et encore davantage pour les vélos, sans parler des nouveaux modes de circulation individuelle. Pour les véhicules, le trafic risque encore de se densifier avec un nombre grandissant de bus ; une solution serait de faire transiter ces bus par l'obélisque en vue de rentrer dans Fontainebleau par la boulevard Magenta. Quant aux vélos et autres moyens de mobilité individuelle, de vrais pistes cyclables seraient à prévoir, la liaison douce actuelle ne pouvant répondre aux besoins futurs liés aux modifications demandées.

#### Commentaires généraux

- 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 de Fontainebleau montrent la perte de vue de cet objectif : il n'y a plus de planification déterminant des zones stables à vocation bien définie, mais des interventions réduites, pour des travaux à court terme qui indiquent une conduite à vue, sans référence au long terme et qui dénaturent le PLU initial. Les dérogations successives représente la négation même de la notion de PLU. Pourquoi cette précipitation ? Pourquoi ne pas attendre l'élaboration finale du PLUI en cours mais en y consacrant davantage d'efforts pour un aboutissement plus rapide ?
- Le plus étonnant est l'apparition après 2018 du tournant pris par la ville de Fontainebleau pour le développement de la formation supérieure et son corolaire l'augmentation de l'offre de logements pour les étudiants, ces pistes ne figurant pas dans le plan de la mairie pour 2030. Ce phénomène s'est accompagné de déclarations successives annonçant des nombres d'étudiants actuels, nouveaux, futurs, tatars de plus en plus nombreux (le chiffre de 10.000 a même été écrit).



- Dans un premier temps, quelques solutions seraient envisageables, sans passer par des constructions nouvelles : l'occupation de logements vacants qui seraient plus de 1.500 selon les dires d'un édile, la suppression des locations AirBnB qui réduisent en quantité non négligeable l'offre de logement sur la ville.
- Les impacts de circulation et de stationnement sont absents ou repoussés vers des négociations futures dont les résultats apporteront forcément la solution à tous les blocages. Or ces blocages sont principalement basés sur des structures contraignantes (axes Demouchel et Séramy) ou inexistantes (parkings).
- La protection du patrimoine existant ne peut s'appuyer actuellement sur le SPR dont seule l'étape I, phase de Classement, a été adoptée en février 2022. Avant la mise en place définitive d'un SPR, encore faut-il élaborer l'outil de gestion, soit un Plan de Sauvegarde et de Mise en Oeuvre, soit un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, puis mettre en place une Commission locale. On peut craindre que les modifications de PLU et les projets qui en découlent aboutissent plus rapidement que la mise en place définitive du SPR.
- Quant à l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, elle ne peut représenter un rempart suffisant aux réalisations esthétiquement déraisonnables pour notre ville, telles que la maison-bunker<sup>6</sup> rue Jacob Petit proche du Parc du Château, la Résidence Universitaire de la rue Lagorsse qui écrase de sa masse monstrueuse tout le quartier et le nouvel EHPAD de la rue Matry, au sud de l'hôpital, qui ressemble à un empilement d'Algeco et dont la « décoration » imite celle du parking en hauteur du centre commercial de Villiers-en-Bière.

Pour ces raisons, j'invite le commissaire enquêteur à rendre un avis défavorable.

Le 10 juin 2023  
Pierre KNAFO  
22 rue de Neuville  
77300 FONTAINEBLEAU  
06 88 52 35 58

**PJ de la déposition n°13 DU REGISTRE PAPIER Mme Isabelle OLZENSKI**

✓ PJ à la déposition n°13. Registre Papier

**ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU**

Cette modification concerne entre autre la création de deux résidences étudiantes, la première à l'angle de la rue Matry et Lagorsse, en plus de celle en cours de construction près de la polyclinique rue Lagorsse, et la seconde en limite d'Avon, rue du Rocher entre la résidence Les Sophoras et le CNSD (Centre des Sports de l'Armée).

Les réponses apportées dans le dossier désormais public, remis aux conseillers communautaires comportent soit des imprécisions, soit des approximations. Elles révèlent un manque de rigueur qui peut s'avérer largement pénalisant pour l'engagement du projet. La réalité observée sur les projets déjà entamés voire aboutis justifie la présente contribution.

Contexte général :

1 // Sur le fondement-même des projets et les politiques menées par la Ville de Fontainebleau

La justification même des besoins en logements neufs n'apparaît pas

La demande en logements neufs s'est effondrée en 2022 et ce mouvement se poursuit. Les ventes de logements neufs ont reculé de 25% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et les réservations des particuliers sont au plus bas depuis 1995 (Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers mars 2023, « débat éco » Th. Péketty/D. Seu, France Inter, 26/05/2023). La République de Seine et Marne (05/06/2023), s'en fait l'écho en notant que sur les 332 logement étudiants de la résidence Lagorsse, 100 seulement sont à ce jour réservés.

Accueil d'une population étudiante accrue: si l'on ne nie pas l'effet dynamisant que cet accueil peut avoir sur la cité, on peut noter quelques approximations voire incohérences.

La CAPF déclare que « Le territoire dispose actuellement de seulement 350 logements étudiants, un chiffre insuffisant au regard de la population estudiantine actuelle estimée à 3 500 » :

La source de cette évaluation de 3 500 n'est pas précisée. Il serait bien de connaître les effectifs d'étudiants par filières et établissements, les perspectives des années futures, ainsi que l'origine des établissements (notamment ceux venant du centre de Formation de Samois).

Les places d'hébergements aujourd'hui disponibles (par établissement, résidence Crous, lycée Couperin etc...) ne sont pas signalées.

La CAPF argumente aussi : « Par ailleurs, les multiples intérêts du développement de logements étudiants en dehors des quartiers des campus sont démontrés par toutes les études faites sur la vie étudiante. ».

L'enquête 2020 de l'Observatoire National de la Vie Étudiante menée auprès de 60 000 étudiants et portant sur leurs conditions de vie, rapporte que seulement 12% d'entre eux vivent en résidence universitaire (source : OVE Repères 2020), et ce pour des motifs économiques.

Il conviendrait aussi, compte-tenu du contexte économique actuel, de tenir compte du coût du logement dans ces résidences : en Île de France, les résidences publiques du Crous proposent des chambres de 150 € à 250 €. Le prix moyen en résidence étudiante privée est de 500 € à 950 € (studio meublé), 480€ (chambre en colocation) (Source : Studylease). Les chambres ou studios de la résidence Lagorsse, sont proposées entre 650 et 800 €.

La CAPF annonce que la résidence étudiante de la rue du Rocher sera à vocation « sociale ». En cas de manque de demandes d'étudiants, cette résidence universitaire sera transformée en logements sociaux.

« Une résidence étudiante sociale comme celle prévue rue des Archives permet aussi aux étudiants de se loger à un prix décent car il n'est pas toujours aisé de concilier vie étudiante et petit boulot. » :

Isabelle Olzanski 29 rue Pierre-Charles Combe 77300 Fontainebleau

Reçu le 17 juin 2023  
Christian Hannezo  
Commissaire enquêteur

prévus à terme ?

L'emplacement du projet de résidence universitaire est excentré et inadéquat, favorisant la fragilité sociale.

Quant à la question des transports et de l'impact sur la circulation, elle est omise. Rappelons que 51,2 % des trajets domicile/lieu d'étude se font en transports en commun (Source : étude 2020 Observatoire de la Vie Etudiante (60 000 étudiants)). La ligne R est saturée et la ligne de bus 8 propose une desserte toutes les demi-heures en tout début de matinée puis toutes les heures. On peut aussi facilement constater que les arrêts desservis par la ligne 8 sont éloignés du campus Darnesmes et autres établissements d'enseignement supérieur de la ville.

#### Incohérences du projet :

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 2 de son projet de territoire (voté par la ville de Fontainebleau), la volonté de « protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager ». Les élus répètent lors des visites de quartiers, qu'il faut préserver « l'ADN de notre ville »(sic), *Le* une qualité architecturale, qui semble largement oubliée au vu des constructions nouvellement sorties de terre.

« Toutes ces évolutions sont néanmoins encadrées à la fois par le document d'urbanisme actuel et en particulier le PADD, sans quoi elles ne seraient pas possibles, mais aussi par l'Architecte des Bâtiments de France, garant de la préservation de la cohérence et de la qualité architecturale, patrimoniale et urbaine de la Ville, puisqu'il donne un avis conforme sur l'ensemble des projets situés dans son périmètre d'action. C'est notamment le cas des résidences rue Lagorsse et Matry. ».

Tout un chacun pourra constater le différentiel entre la plaquette présentant la future construction Lagorsse et sa réalisation. Il va falloir par exemple choisir rue Lagorsse entre l'implantation d'arbres et la circulation des piétons sur le trottoir.

Enfin qui dit accroissement de la population sous-entend infrastructures inhérentes (écoles, crèches, activité économique, commerces, équipements sportifs, ...). Rien n'est précisé à ce stade.

Toutes les contributions des habitants, ainsi que les réalisations (Lagorsse) démontrent que le projet abîmera considérablement le cadre de vie.

#### 2 // Incidences sur l'Environnement

L'environnement est une notion qui recouvre le patrimoine naturel dans sa diversité et les incidences des pollutions sur par exemple la qualité de l'air et ses conséquences sur la population, la santé humaine ; mais aussi les prélèvements sur la faune, la flore, les sols (artificialisation), les eaux (prélèvements sur les ressources).

L'environnement c'est aussi le patrimoine culturel, architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre tous ces facteurs.

En considérant le caractère peu pratique des transports en commun, on peut s'attendre à ce que 165 chambres soient autant de véhicules individuels. Quid des parkings pour tant de véhicules potentiellement supplémentaires sur le quartier ? Une étude de la densification de la circulation a-t-elle menée ? La pollution engendrée par l'augmentation des flux estimée ? La voirie y résistera-t-elle ?

Rappelons que l'augmentation des flux de circulation engendrera inévitablement un accroissement de la pollution aérienne (rappel 40 000 décès prématurés en France par an dus à la pollution par les particules fines (Source : Santé publique France)).

L'approvisionnement en eau des résidences supplémentaires n'a pas été évoqué. Quant à la cruciale gestion de l'eau et ses usages, on notera que les bâtiments gérés par les Foyers de Seine et Marne récemment réhabilités, ne disposent pas de récupérateurs d'eau de pluie (source FSM). Et que pour contourner l'exigence suivante : « Pour ce qui est de la desserte par les réseaux, la CAPF, compétente sur l'eau potable et l'assainissement exige que toutes les nouvelles constructions disposent d'un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération. Ce système doit être adapté à la surface imperméabilisée et aux caractéristiques du sol. », il suffit de demander une dérogation. Plus facile et rapide que de penser à un véritable réseau d'évacuation des eaux pluviales.

L'Évaluation environnementale de la Modification n°12 du PLU de Fontainebleau – Avon (77) réalisée en décembre 2022 par le cabinet Alise Environnement, note enfin que selon les données de Géorisques, le projet est localisé au sein d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et semble donc concernée par un risque inondation. La construction de bâtiment avec fondations inhérentes faisant barrière à l'écoulement naturel en direction de la vallée, augmentera ce risque.

Au vu de ces éléments, on peut affirmer que l'évaluation environnementale est insuffisante, d'autant qu'Avon a identifié des sites alternatifs plus appropriés au projet. La maison forestière ayant été précipitamment détruite, une réflexion peut être à mener sur le devenir du terrain dans le respect des directives de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

On regrettera que les aspects environnementaux, bien que déclarés prégnants dans ses projets par la CAPF, ne soient pas sérieusement considérés. Ce projet bouleversera le cadre de vie du quartier, augmentera globalement la pollution (air, bruit), sans oublier que certains dimensionnements d'approvisionnement/assainissement ont été omis (en eau par exemple).

### Conclusion

La construction en périphérie des villes renforce la fracture sociale déjà présente en reléguant notamment une partie des habitants à l'écart du centre-ville, provoquant aussi la dévalorisation des petits commerces.

Pour atteindre le ZAN, la réforme engagée encourage la **mobilisation des surfaces déjà artificialisées** en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches.

La **qualité urbaine** est la condition d'acceptation de la densité : à cet égard, la loi Climat Résilience renforce les mesures de valorisation de la "nature en ville" (identification des zones de renaturation préférentielle dans les SCOT, obligation d'OAP pour les trames vertes et bleues et la protection des franges urbaines dans les PLU, obligation de coefficients de biotope par surface dans les PLU, dérogation au PLU pour faciliter la végétalisation et les espaces extérieurs au logement etc.).(Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires).

La population s'inquiète de la bétonnisation à outrance et sans respect des hauteurs et des styles architecturaux, qui s'abat sur les villes de Fontainebleau et d'Avon (La République de Seine et Marne du 12/05/2023). Des associations s'en font le relais. Avec rien qu'en centre-ville de Fontainebleau, quelque 1 000 logements anciens susceptibles d'être réhabilités, l'urgence est à la pondération, à la concertation et aux études sérieuses basées sur des données objectives et de sources fiables.

### 3.4.2. PJ du registre numérique

#### PJ eau de Paris déposition n° 10



09 JUIN 2023

**Monsieur Christian HANNEZO**  
**Commissaire Enquêteur**  
Mairie de Fontainebleau  
40 rue Grande  
77300 FONTAINEBLEAU

**Service Emetteur :**  
Direction de la ressource  
en eau et de la production

**Agence Loing**  
justin.somon@eaudeparis.fr  
01.64.45.22.12

**Service protection de la  
ressource et biodiversité**  
matthieu.cosmano@eaudeparis.fr  
01.64.45.22.34

**Objet :** 2<sup>ème</sup> avis d'enquête publique du Plan local d'urbanisme de  
Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

**Ref. :** BG/IP-PR.23-040

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre du 2<sup>ème</sup> avis d'enquête publique concernant la modification n° 12  
du PLU de la commune de Fontainebleau-Avon, Eau de Paris souhaite faire part  
de certaines remarques.

Eau de Paris, régie municipale de la ville de Paris, a en charge la production, le  
transport et la distribution de l'eau potable à Paris. A ce titre, la régie est dotée  
des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'exécution du service public.  
Sur le territoire de la commune de fontainebleau, la régie assure la gestion des  
ouvrages suivants :

- l'aqueduc du Loing qui transporte les eaux captées dans la région de  
Fontainebleau ;
- l'aqueduc de la Vanne qui transporte les eaux captées dans la région de  
Sens vers Paris ;
- l'aqueduc de la Voulzie qui transporte les eaux captées dans la région  
de Provins vers Paris ;
- le poste de Desquinemare où convergent les 3 aqueducs cités ci-dessus.  
A cet endroit, les eaux de l'aqueduc de la Voulzie rejoignent celles de  
l'aqueduc du Loing avant de poursuivre leur acheminement vers Paris.

Les trois aqueducs précités participent à l'alimentation en eau potable de la ville  
de Paris à hauteur de 250 000 m<sup>3</sup> par jour (capacité maximale). Afin de garantir  
la protection mécanique et sanitaire des aqueducs, trois zones de protection sont  
à considérer et les prescriptions correspondantes doivent être inscrites dans le  
règlement du PLU :

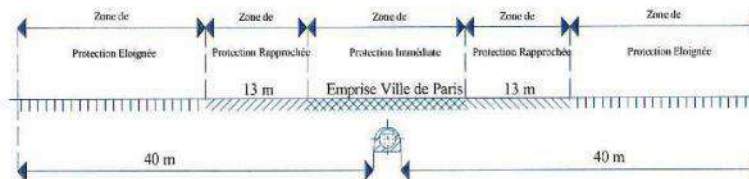
La **zone de protection immédiate** constituée par l'emprise appartenant à la  
Ville de Paris ;



Eau de Paris - Siège - 19 rue Neuve Tobac 75013 Paris - www.eaudeparis.fr  
RCS Paris - SIREN 510611056 - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE - FR 52510 611 056  
Eau de Paris est certifiée ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 et ISO 45001:2018 pour l'ensemble de ses activités liées à la production et au transport de l'eau potable.  
Eau de Paris s'engage à respecter les principes de son engagement en faveur de l'égalité femmes-hommes ainsi que le label Diversité.

Les **zones de protection rapprochée** constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.

Les **zones de protection éloignée** constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.



Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées.

#### **Zone de protection immédiate**

Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

#### **Zone de protection rapprochée**

Dans cette zone :

##### **Sont interdits :**

- Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- Tous dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs,
- Tous dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...),
- Fouilles, carrières et décharges,
- Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation,
- Parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature.

**Sont tolérés :**

- Chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc,
- Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
  - . Parallèles à l'aqueduc :
    - . Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable
    - . Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
  - . Transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

**Zone de protection éloignée**

Dans cette zone :

**Sont interdits :**

- Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que posé sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations,
- Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandages dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...),
- Fouilles, carrières et décharges,
- Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,

- Stations-services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

**Sont tolérés :**

- Les stockages d'hydrocarbures à usages exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors),
- Parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,
- Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
  - . Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres
    - . Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable
    - . Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales)
  - . Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.
- Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Les aménagements, installations et activités nécessaires à l'exploitation et l'entretien de l'ouvrage devront toutefois rester possibles.

Par conséquent, afin de s'assurer que les travaux envisagés à proximité des aqueducs ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, **Eau de Paris – Agence Loing, 1 bis route de Moret - Sorques, 77690 Montigny-sur-Loing - doit être informée de l'ensemble des projets.** L'avis formulé permettra à la CAPF, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.

Par ailleurs, nous souhaitons vous informer que l'emprise enherbée des aqueducs constitue un véritable corridor écologique qui permet de relier des réservoirs de biodiversité, tels que les périmètres sourciers, de milieu rural jusqu'à des zones urbaines denses de l'agglomération parisienne. Ils ont été reconnus comme composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013.



Il paraît donc justifié que les aqueducs soient identifiés dans le PLU comme des linéaires de corridors de sous-trames herbacées caractérisant une trame verte à l'échelle de la commune.

Par ailleurs, Eau de Paris souhaite préciser que la commune de Fontainebleau se situe en partie dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable des sources de Bourron, Villeron et Villemer, correspondant également au périmètre de protection éloignée de ces sources. Les différents périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021.

Au titre des articles R. 1321-13-2 du code de santé publique et R. 126-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent intégrer l'ensemble des servitudes résultant des arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection des captages. A cet effet, nous vous transmettons une copie dudit arrêté préfectoral ainsi que le plan de l'aire d'alimentation des captages d'eau potable des sources de Bourron, Villeron et Villemer.

Afin d'intégrer les délimitations et prescriptions des périmètres de protection desdits captages dans le PLU, Eau de Paris tient à disposition ces plans sous format SIG. Nous vous remercions dès lors de nous indiquer les coordonnées auxquelles ils devront être transmis.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.



**Benjamin GESTIN**  
Directeur Général

*PJ :*

- Liste des parcelles dotées à Eau de Paris sur le territoire de la Commune de Fontainebleau
- Arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021 ;
- Carte des périmètres de protection des sources de Bourron, Villeron et Villemer.
- Plan des zones de protection sanitaire des aqueducs

Liste des parcelles dotées à Eau de paris par la Ville de Paris ou acquises en biens propres sur le territoires de la commune de Fontainebleau

LIEU DIT	SECTION	NUMERO PARCELLE	CONTENANCE CADASTRE
VENTES DU DIABLE	0C	0064	18 200
VENTES DU DIABLE	0C	0071	17 780
VENTES DU DIABLE	0C	0081	13 330
PLAINE RAYONNEE	0C	0126	23 000
ROCHER BRULE	0C	0145	1 576
ROCHER BESNARD	0C	0161	5 203
PLAINE DU ROSOIR	0C	0183	12 684
MARION DES ROCHES	0C	0281	7 725
VENTES DU DIABLE	0C	0609	1 396
ROCHER BESNARD	0C	0611	23 563
ROCHER BESNARD	0C	0612	1 598
ROCHER BESNARD	0C	0613	13 177
PLAINE RAYONNEE	0C	0614	17 837
PLAINE RAYONNEE	0C	0615	3 172
PLAINE RAYONNEE	0C	0616	504
PLAINE RAYONNEE	0C	0617	18 133
PLAINE RAYONNEE	0C	0618	2 956
PLAINE RAYONNEE	0C	0619	7 273
PLAINE RAYONNEE	0C	0620	236
PLAINE RAYONNEE	0C	0622	8
ROCHER BRULE	0C	0624	1 502
ROCHER BRULE	0C	0625	15
ROCHER BESNARD	0C	0627	2 102
PLAINE RAYONNEE	0C	0628	917
ROCHER BESNARD	0C	0630	9
PLAINE DU CHENE FEUILLU	0C	0632	1 400
ROCHER BRULE	0C	0634	3
ROCHER BRULE	0C	0635	3 447
ROCHER BRULE	0C	0638	2 578
ROCHER BRULE	0C	0640	250
ROCHER BRULE	0C	0642	3 530
ROCHER BRULE	0C	0643	215
ROCHER BRULE	0C	0644	23 796
ROCHER BRULE	0C	0645	89
ROCHER DE BOULIGNY	0D	0100	57 665
CHAISE L'ABBE	0D	0160	1 008
ROCHER DU MONT MORILLON	0E	0039	38 565
TOUCHE AUX MULETS	0H	0191	88 875
ROCHERS DE LA SALAMANDRE	0H	0429	69 340
102, RUE DE FRANCE	AP	0128	425



**Direction de la Coordination des  
Services de l'Etat**



**Service de l'Animation des Politiques  
Publiques Interministérielles et de  
l'Environnement**

**ARRETE INTERPREFECTORAL n°2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021  
Portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection des  
captages d'eau potable des sources de Bourron, Villeron et Villemer sur les communes de  
BOURRON-MARLOTTE, GREZ-SUR-LOING, LA GENEVRAYE, MONTCOURT-FROMONVILLE,  
MONTIGNY-SUR-LOING, LARCHANT, JOUY, LORREZ-LE-BOCAGE-PRÉAUX, VILLEBÉON,  
VILLEMER, BLENNES, CHEROY, CHEVRY EN SEREINE, MONTACHER-VILLEGARDIN, VAUX-  
SUR-LUNAIN.**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
Officier de la Légion d'honneur

**LE PREFET DE L'YONNE**  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du Mérite

- Vu** les directives du Conseil des Communautés Européennes n° 80/778/CEE du 15 juillet 1980 et n° 98/83/CE du 3 novembre 1998 relatives à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine ;
- Vu** la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;
- Vu** le code de la santé publique, et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10, R.1321-1 à R.1321-63 ;
- Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.210-1, L.215-13 ;
- Vu** le code minier et notamment les articles L.411-1 et L.411-2 ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2224-7 à L.2224-11-6 ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.152-7, L.153-60 ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** la loi du 21 juillet 1897 déclarant d'utilité publique les travaux à exécuter par la ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris des eaux des sources dites des vallées du Loing et du Lunain ;
- Vu** le décret n° 2007-1581 du 7 novembre 2007 relatif aux servitudes d'utilité publique instituées en vue d'assurer la protection de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires) ;
- Vu** le décret du 8 décembre 2016 portant nomination du directeur de l'agence régionale de santé de Bourgogne-Franche-Comté - M. PRIBILE (Pierre) ;
- Vu** le décret du 25 juillet 2018 portant nomination de Monsieur Aurélien ROUSSEAU, conseiller d'Etat, directeur général de l'Agence régionale de santé Ile-de-France ;

[www.ars.iledefrance.sante.fr](http://www.ars.iledefrance.sante.fr)

**Vu** le décret du Président de la République en date du 11 décembre 2019 portant nomination de Monsieur Henri PREVOST, préfet de l'Yonne ;

**Vu** le décret du Président de la République en date du 15 janvier 2020 portant nomination de Monsieur Thierry COUDERT, préfet de Seine-et-Marne ;

**Vu** l'arrêté interministériel du 29 mai 1997 modifié relatif aux matériaux et objets utilisés dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ;

**Vu** l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO<sub>5</sub> ;

**Vu** l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif ;

**Vu** l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 définissant les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'assainissement non collectif ;

**Vu** l'arrêté n°2014153-0011 du 2 juin 2014 modifié relatif au 5ème programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole en vigueur ;

**Vu** l'arrêté n°20/BC/021 du 10 février 2020 donnant délégation de signature à Monsieur Aurélien ROUSSEAU, directeur général de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France ;

**Vu** l'arrêté n°DS-2020/028 du 6 août 2020 donnant délégation de signature à Madame Héléne MARIE, Directrice de la délégation départementale de Seine-et-Marne de l'Agence régionale de santé Ile-de-France ;

**Vu** les arrêtés préfectoraux n°2020-2-DCSE-BPE-EC du 21 janvier 2020 et n°2020/5/DCSE/BPE/EC portant ouverture des enquêtes publiques conjointes sur le territoire des communes de Bourron-Marlotte, La Genevraye et Villemer et portant reprise de l'enquête publique conjointe ;

**Vu** les règlements sanitaires départementaux de Seine-et-Marne et de l'Yonne ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de la Société anonyme de gestion des eaux de Paris du 25 mai 1989 et d'Eau de Paris du 1<sup>er</sup> juillet 2009 ;

**Vu** l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection des champs captant de Bourron, Villeron et de la source de Villemer, d'avril 2012 ;

**Vu** le résultat de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 au 12 mars puis du 7 au 12 septembre 2020 ;

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 19 octobre 2020 ;

**Vu** les avis émis par les conseils départementaux de l'Environnement, et des risques sanitaire et technologiques de Seine-et-Marne et de l'Yonne dans leur séance respectivement des 1<sup>er</sup> et 6 juillet 2021 ;

**Considérant** qu'il y a lieu de mettre en conformité avec la législation les installations de production des eaux alimentant la ville de Paris ;

**Considérant** que la mise en place des périmètres de protection autour des captages d'eau potable est indispensable à la préservation de la qualité de l'eau distribuée à la collectivité ;

**Considérant** que les captages du champ captant de Bourron ont été réalisés en 1900 (forages du sel et des bignons), en 1912 (nouveaux forages) et en 1992 (forage n°38), qu'ils sont utilisés en vue de la consommation humaine depuis ces dates et qu'ils délivrent une eau conforme à la réglementation après traitement ;

**Considérant** que les captages du champ captant de Villeron ont été réalisés en 1898 (sources du Coignet et de Saint Thomas), en 1912, 1914 et 1920 (nouveaux forages du Coignet et nouveaux forages de Saint Thomas) et en 1992 (entourage du Coignet), qu'ils sont utilisés en vue de la consommation humaine depuis ces dates et qu'ils délivrent une eau conforme à la réglementation après traitement ;

**Considérant** que la source de Villemer a été réalisée en 1899, est utilisée en vue de la consommation humaine depuis cette date et délivre une eau conforme à la réglementation après traitement ;

**Considérant** les études environnementales réalisées et mises en jour entre 2001 et 2017 par la société Hydroexpert ;

**Considérant** le dossier de consultation administrative reçu par la mission inter service de l'Eau et de la Nature en janvier 2011 puis mis à jour en 2012 ;

**Considérant** l'avis favorable du commissaire enquêteur du 19 octobre 2020 ;

**Considérant** que les pièces attestant que les formalités de publicité ont été effectuées conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°2020-2-DCSE-BPE-EC du 21 janvier 2020 et n°2020/5/DCSE/BPE/EC, prescrivant l'ouverture conjointe et la reprise des enquêtes ;

**Sur** proposition des secrétaires généraux des préfetures de Seine-et-Marne et de l'Yonne ;

## ARRETEMENT

### Article 1<sup>er</sup>. – Objet du présent arrêté

Les dispositions du présent arrêté ont pour objet la déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée des champs captant de Bourron et Villeron et de la source de Villemer alimentant la ville de Paris et des prescriptions s'y rapportant.

Les sources de Bourrons, Villeron et Villemer sont exploitées par Eau de Paris, régie autonome à personnalité morale, qui est désignée dans la suite de l'arrêté sous le terme de « demandeur ».

### Article 2. – Références et coordonnées des captages

Les ouvrages se composent schématiquement de la manière suivante :

- Champ captant de Bourron :
  - o le forage 38
  - o les nouveaux forages, 17 forages
  - o les forages des bignons, 8 forages
  - o les forages du sel, 12 forages
- Champ captant de Villeron :
  - o le puit de Saint Thomas,
  - o les nouveaux forages de Saint Thomas, 14 forages
  - o les nouveaux forages du Coignet, 16 forages
  - o l'entourage du Coignet, 4 forages
  - o le puit du Coignet,
- Source de Villemer

Les captages sus-visés sont désignés dans la suite de l'arrêté sous le terme « les captages ». Les numéros BSS des captages et leurs coordonnées X et Y en Lambert 2 étendu sont précisés dans le tableau 1 annexé au présent arrêté.

### **Article 3. – Déclaration d'utilité publique**

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du demandeur :

- l'établissement des périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée autour des ouvrages des captages, tels qu'ils figurent sur les 14 plans annexés au présent arrêté ;
- et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et de la qualité de l'eau.

### **Article 4. – Délimitation des périmètres de protection**

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont instaurés. Ils sont définis sur les 14 plans et les tableaux 2 à 8 annexés au présent arrêté.

#### **4-1. Périmètres de protection immédiate (PPI) :**

Le périmètre de protection immédiate pour les captages de **Bourron** est constitué des parcelles suivantes situées sur le territoire de la commune de Bourron-Marlotte et rappelées dans le tableau 2 (colonne « périmètre » : PPI) et la planche 1 annexés au présent arrêté : D 169, D 170, D 172, D 173, D 174, D 748, D 749, et D 750.

Le périmètre de protection immédiate pour les captages de **Villeron** est constitué des parcelles suivantes situées sur le territoire des communes de La Genevraye et de Villemer et rappelées dans le tableau 3 (colonne « périmètre » : PPI) et la planche 2 annexés au présent arrêté : D 308, D 309, D 310, D 585, ZE 7, ZE 8, A 3 pour partie, A 4 (pour partie), A 13 (pour partie), A 144, A 178, A 179, A 180, A 181, A, 182, A 183, A 726 et A 728.

Le périmètre de protection immédiate pour le captage de **Villemer** est constitué des parcelles suivantes situées sur le territoire de la commune de Villemer et rappelées dans le tableau 4 (colonne « périmètre » : PPI) et la planche 3 annexés au présent arrêté : E 225, E 252, E 253, E 254, et ZS 110.

#### **4-2. Périmètres de protection rapprochée (PPR) :**

**1. Les périmètres de protection rapprochée contigus aux périmètres de protection immédiate (PPRc) :** sont définis sur les planches 1 à 3 aux échelles 1/4000° pour les planches 1 et 3 et 1/2000° pour la planche 2, éditions d'août 2018.

Ils sont constitués des parcelles détaillées dans les tableaux 2 à 4 (colonne « périmètre » : PPR) annexés au présent arrêté, situées sur le territoire des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant et Villemer.

**2. Les périmètres de protection rapprochée satellites (PPRs) :** sont définis sur les planches 4 à 14 aux échelles 1/2500° pour planches 4 à 12 et 1/2000° pour les planches 13 et 14, éditions août 2018 pour les planches 4 à 9 et 13 et 14 et mars 2019 pour les planches 10 à 12.

Ils sont constitués des parcelles détaillées dans les tableaux 5 à 8 (colonne « périmètre » : PPR) annexés au présent arrêté, situées sur le territoire des communes de Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin, Vaux-sur-Lunain et Bourron-Marlotte.

#### **4-3. Périmètre de protection éloignée (PPE) :**

Il est reporté sur la carte au 1/123 300°, édition avril 2002, annexée au présent arrêté.

### **Article 5. – Prescriptions**

Les prescriptions définies ci-après pour les périmètres de protection s'ajoutent aux dispositions fixées par la réglementation générale ou la précise.

### **5-1. Périmètres de protection immédiate :**

Les périmètres de protection immédiate doivent être acquis en pleine propriété par le gestionnaire des captages, et le rester, et rester clos à l'aide d'une clôture rigide d'une hauteur suffisante, accompagnée d'un portail. A l'intérieur de ces périmètres sont interdits :

1. toute activité, toute circulation, toute construction, tout stockage et dépôt qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation ou l'entretien des installations de captage et du périmètre sourcier ;
2. tout épandage et tout déversement ;
3. le parcage et le pacage des animaux ;
4. l'utilisation d'engrais et de désherbant, la gestion de la végétation ne devant être réalisée qu'avec des moyens mécaniques.

La parcelle D174 du PPI de Bourron n'est, à ce jour, pas propriété d'Eau de Paris. Aussi, dans le cadre de la procédure menée, ces parcelles devront être acquises par Eau de Paris dans un délai d'un an après la signature du présent arrêté.

### **5-2. Périmètres de protection rapprochée (contigus aux périmètres de protection immédiate et satellites) :**

Dans les périmètres de protection rapprochée sont interdits toutes activités, installations ou dépôts ayant une incidence qualitative directe ou indirecte sur l'aquifère (nappe d'eau souterraine) capté. Toute nouvelle activité, nouvelle installation ou nouveau dépôt susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux captées sera soumis(e) à l'avis de la mission interservice de l'environnement et de la nature afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques vis-à-vis de la qualité de l'eau.

En plus de la réglementation générale, des dispositions réglementaires et des recommandations particulières s'appliquent à toute activité à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée. Elles doivent notamment permettre de maintenir les dispositions prévues par la réglementation actuelle, particulièrement si celles-ci sont rendues moins contraignantes par les évolutions réglementaires futures.

1. La création de nouveaux forages est exclusivement réservée au renforcement ou à la gestion de l'alimentation en eau potable des collectivités (sont notamment interdits les nouveaux forages pour sondes géothermiques sèches et nouveaux forages pétroliers). Les piézomètres, créés uniquement à des fins de contrôle du niveau de la nappe ou de la qualité des eaux souterraines sont possibles sous réserve qu'ils soient réalisés de manière à empêcher le mélange des nappes et sécurisés en cas d'abandon. Pour les forages pétroliers existants, ceux-ci doivent être munis d'une margelle ou d'un système de fermeture empêchant tout déversement. Les puits ou forages privés abandonnés devront être comblés conformément à la réglementation.
2. La création de puits filtrants pour évacuation d'eaux usées, pluviales ou de drainage est possible sous réserve d'un avis favorable de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du territoire concerné en concertation avec le gestionnaire de captages, en précisant les caractéristiques du projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Le pétitionnaire doit pouvoir fournir tous les renseignements susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé, à ses frais.
3. L'extraction de matériaux (carrière, ballastière) est interdite.
4. Les excavations importantes, permanentes ou temporaires (tranchées, fouilles...) sont limitées aux seules excavations provisoires de moins de 3 mètres de profondeur sous réserve de remblaiement jusqu'au terrain naturel avec des matériaux inertes (matériaux ne subissant aucune modification physique, chimique ou biologique importante, qui ne se décomposent pas, ne brûlent pas, ne produisent aucune réaction physique ou

chimique, ne sont pas biodégradables et ne détériorent pas les matières avec lesquelles ils entrent en contact d'une manière susceptible d'entraîner des atteintes à l'environnement ou à la santé humaine - définition de la Directive 1999/31/CE).

Concernant le périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate de la source de Villemer, la cote de sol (altitude) devra être supérieure ou égale à 70 mètres NGF (Nivellement Général de la France), la profondeur des excavations sera limitée à 1,50 mètres pour les zones topographiquement plus basses et une étude d'impact sera réalisée pour toute excavation plus profonde. La création de drainages est interdite.

5. Le dépôt de déchets est interdit. Cette activité ne concerne pas les installations de déchetteries existantes autorisées par arrêté préfectoral.
6. La création d'ouvrages de transport d'hydrocarbures ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite. L'intégrité des canalisations transportant tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doit être vérifiée lors de la pose et tous les 5 ans. Les canalisations destinées à l'irrigation sont autorisées et doivent être maintenues en bon état (pas de casse, de fuite, etc.).
7. Les ouvrages existants de stockage d'eaux non potables, d'hydrocarbures (ex. : cuves à fioul domestiques) ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, doivent être mis en conformité avec la réglementation en vigueur dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral. Concernant les futurs ouvrages de stockage d'hydrocarbures liquides, ils devront être non-enterrés avec mise en place d'une cuvette de rétention d'un volume au moins égal au volume stocké et conformes à la réglementation en vigueur en la matière, au moment de leur installation.
8. Les rejets existants provenant d'assainissement collectif sont autorisés. La mise en place de nouveaux rejets d'assainissement collectif est interdite.
9. Les rejets d'assainissement non-collectif doivent respecter la réglementation générale en vigueur.
10. Pour les sources de Bourron, dans un rayon de 400 mètres autour du périmètre de protection immédiate (dans les limites du périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate), l'établissement de toute construction et de toute installation superficielle ou souterraine, même provisoire, est possible uniquement en cas de raccordement à un réseau d'assainissement collectif.

Concernant le périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate des sources de Villeron, ainsi que les périmètres de protection rapprochée satellites des vallées du Dardou et du Lunain, les constructions souterraines sont interdites. Les futures constructions superficielles (hors installations agricoles réglementées en point 16. sont possibles à la condition de ne pas créer de cave et sous réserve de la mise en place d'une filière de traitement des eaux usées à la parcelle (sur place) suffisante vis-à-vis de l'occupation du terrain pour permettre un assainissement réglementaire, lorsqu'un raccordement au réseau collectif n'est pas possible conformément à la réglementation.

Enfin, pour la source de Villemer, les constructions souterraines sont interdites dans son périmètre de protection rapproché contigu au périmètre de protection immédiate. Les futures constructions superficielles (hors installations agricoles réglementées en point 16. sont possibles, toutefois les caves sont interdites et les eaux usées devront être traitées à la parcelle (sur place), conformément à la réglementation en l'absence d'assainissement collectif.

11. L'épandage de lisiers, de matières de vidange et de boue est interdit. Pour tout épandage de digestats ou lixiviats issus de la méthanisation il devra être fait la preuve de l'innocuité de cet épandage sur la qualité des eaux souterraines.



12. L'épandage de fumier est interdit, excepté le fumier autorisé dans le cadre de l'agriculture biologique et uniquement entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre. L'épandage d'engrais organiques ou chimiques est soumis au code de bonnes pratiques et les bonnes conditions agroenvironnementales.
13. Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail est interdit à l'exception des pensions pour chevaux à caractère non commercial ou non agricole.
14. Le stockage permanent de fertilisants, engrais organiques et produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures et au désherbage est possible uniquement sur aire étanche avec fosse de récupération et évacuation en dehors des périmètres de protection rapprochée. Les stockages temporaires de ces produits en bout de champ sont également tolérés pour une durée maximale de 3 mois.
15. L'utilisation des produits de lutte contre les ennemis des cultures et de désherbage est autorisée sous réserve de respecter la réglementation. On veillera à respecter le code des bonnes pratiques agricoles et bonnes conditions agroenvironnementales.
16. Les installations agricoles et leurs annexes existantes sont autorisées avec extension possible sous réserve d'un avis favorable de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du territoire concerné, au regard des enjeux eau potable. Les futures installations sont interdites.
17. Le pacage des animaux est limité à la stricte production de la pâture, soit 2 UGB/ha par an. L'apport de fourrage complémentaire pour la nourriture des animaux est interdit sauf circonstances climatiques particulières. Cette activité est tolérée dans le cas des pensions pour chevaux à caractère non commercial ou non agricole.
18. L'installation d'abreuvoirs ou d'abris ou de dépôts de nourriture pour le bétail est interdite à moins de 300 mètres des périmètres de protection immédiate (dans les limites du périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate). L'accès au cours d'eau pour l'abreuvement des animaux est interdit sur 200 mètres à l'amont des périmètres de protection immédiate (dans les limites du périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate). Cette activité est tolérée dans le cas des pensions pour chevaux à caractère non commercial ou non agricole. Les particuliers veilleront au maintien en bon état de ces installations.
19. Le retournement des prairies permanentes, au sens du registre parcellaire graphique, est interdit.
20. Le défrichement forestier et particulièrement les coupes à blanc sont interdits d'une manière générale. L'entretien préventif est possible notamment en cas d'atteinte (espèces invasives, sécurité, etc.). Les défrichements nécessaires à la gestion des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire devront être instruits avec avis du service compétent en police de l'eau.
21. La création de mares et d'étangs est interdite. La création de zones tampons humides artificielles dans le but de protéger la qualité de l'eau devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la délégation départementale de Seine-et-Marne de l'Agence régionale de santé Ile-de-France.
22. Le camping-caravaning, les installations légères (mobil-homes...) et le stationnement des camping-cars est interdit, sauf pour les installations existantes.
23. Concernant la construction ou la modification de l'utilisation des voies de communication et de transport (routes, voies de chemin de fer), l'impact d'éventuels travaux doit être examiné avec attention. Le devenir des eaux issues de la chaussée devra être pris en compte afin qu'elles ne présentent aucun risque pour la qualité de l'eau.

Concernant les sources de Bourron, pour tout aménagement de la route bordant le périmètre de protection immédiate, le gestionnaire de la voirie veillera à mettre en place, à ses frais, des fossés étanches de récupération des eaux pluviales avec évacuation en dehors du périmètre de protection immédiate.

24. L'agrandissement et/ou la création de cimetière sont interdits.

Concernant le périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate de la source de Villemer, ainsi que les périmètres de protection rapprochée satellites des vallées du Dardou et du Lunain, l'agrandissement de cimetière est toléré uniquement avec des caveaux étanches.

25. Des dispositifs enherbés d'au moins 5 mètres de large devront être mis en place et maintenus autour des gouffres et de part et d'autre du lit des rus au sens de la cartographie départementale des cours d'eau actuellement en vigueur. Les 5 mètres doivent être mesurés à partir de la berge. En zone boisée le long des berges, il n'est pas nécessaire de défricher pour mettre en place des bandes enherbées ; il convient le cas échéant de compléter cette zone boisée de façon à atteindre 5m.

### 5-3. Périmètre de protection éloignée :

Dans le périmètre de protection éloignée, toute activité ou fait pouvant conduire à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'aquifère utilisé pour l'alimentation en eau potable sera soumis à l'avis de la MISEN et ce, afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques vis-à-vis de la qualité de l'eau.

En plus de la réglementation générale, des recommandations particulières s'appliquent à toute activité à l'intérieur du périmètre de protection éloignée. Celles-ci sont détaillées ci-après :

1. Les forages de puits doivent être cimentés jusqu'au toit de la nappe, suivi par un géologue et respecter la réglementation en vigueur. Préalablement, ils feront l'objet d'une notice d'incidence. Concernant les forages pétroliers, un tubage cimenté devra être mis en place face aux formations crayeuses avant de poursuivre l'ouvrage. Le programme de forage doit être étudié attentivement pour éviter les pertes de boue. Préalablement, Eau de Paris ainsi que l'Agence régionale de santé territorialement compétente devront être informés de la réalisation de ces forages pétroliers et des modalités d'exécution.
2. La création de puits filtrants pour évacuation d'eaux usées, pluviales ou de drainage est possible sous réserve de la vérification d'absence d'impact sur les eaux souterraines par un organisme extérieur compétent en hydrogéologie.
3. Les nouvelles installations d'extraction de matériaux (carrière, ballastière) sont soumises à l'avis de la MISEN, sous réserve d'une étude d'impact prouvant l'absence de risque sur les captages.
4. Le stockage de déchets inertes et autres peut être toléré sous réserve d'une étude d'impact soumise à l'avis de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du territoire concerné et du gestionnaire de captages en précisant les caractéristiques du projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Le pétitionnaire aura à fournir tous les renseignements susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé, à ses frais.
5. La création d'ouvrages de transport d'eaux non potables, d'hydrocarbures ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est soumise à autorisation. Le volume et la nature des produits, l'étanchéité des conduites et l'imperméabilisation des tranchées doivent être pris en compte.
6. Le stockage d'hydrocarbures est autorisé sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, à savoir, la mise en place de cuves double paroi ou de cuvettes de rétention d'un volume au moins égal au volume stocké.
7. Les futures constructions ou toutes installations superficielles ou souterraines, même provisoires, ne sont autorisées que sur exigence de garanties quant au mode d'assainissement. Dans la mesure où le raccordement à un réseau d'assainissement est possible, cette solution sera retenue. Dans le cas contraire, il conviendra de mettre en place un dispositif approprié pour se garantir contre toute infiltration directe d'effluents non traités.

8. L'utilisation des produits de lutte contre les ennemis des cultures et de désherbage est autorisée sous réserve de respecter la réglementation et de suivre les normes recommandées. On veillera à respecter le code des bonnes pratiques agricoles.
9. Concernant la construction ou la modification de l'utilisation des voies de communication et de transport (routes, voies de chemin de fer), l'impact d'éventuels travaux doit être examiné avec attention et il conviendra de veiller au devenir des eaux issues de la chaussée.

#### **Article 6. – Publicité et information des tiers**

Le présent arrêté est notifié sans délai au demandeur.

Une copie du présent arrêté est déposée et affichée en mairies de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain pendant une durée minimum de deux mois pour y être consultée.

Les servitudes sont annexées aux documents d'urbanisme des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du présent arrêté, conformément au code de l'urbanisme. Si cette formalité n'est pas réalisée dans le délai imparti, les préfets de Seine-et-Marne et/ou de l'Yonne y procèdent d'office.

Les communes transmettent aux préfets de Seine-et-Marne et de l'Yonne une note sur l'accomplissement de ces formalités dans les six mois à compter de la publication du présent arrêté.

Le présent arrêté est, par les soins des préfets et à la charge d'Eau de Paris, inséré sous forme d'avis par voie de presse (deux journaux locaux ou régionaux) ou par tout autre moyen approprié, à l'attention des propriétaires intéressés par le périmètre de protection éloignée.

Un extrait de cet acte est adressé par Eau de Paris à chaque propriétaire intéressé afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

Le présent arrêté est inséré, par les soins des préfets, au recueil des actes administratifs des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne.

Il est publié sur les sites internet des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne.

#### **Article 7. – Recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication ou son affichage. Les recours peuvent revêtir les formes suivantes :

- soit gracieux, adressé au Préfet de Seine-et-Marne – rue des Saints Pères, 770010 Melun cedex – ou au Préfet de l'Yonne – place de la Préfecture, 89016 Auxerre,
- soit hiérarchique, adressé au Ministère chargé de l'Environnement – Tour Pascal B92055 La Défense cedex – ou au Ministère chargé de la Santé – 14 avenue Duquesne 75007 Paris,
- soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle, case postale n°8630, 77008 Melun cedex .

Dans les deux premiers cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite de l'un de ces deux recours.

**Article 8. – Exécution, ampliations**

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur est adressé :

- Les secrétaires généraux des préfetures de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les maires des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain,
- Les colonels commandant les groupements de gendarmerie de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs départementaux des territoires de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs des délégations départementales de Seine-et-Marne et de l'Yonne des agences régionales de santé d'Ile-de-France et de Bourgogne-Franche-Comté,
- Les directeurs de l'unité territoriale de Seine-et-Marne de la Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement et de l'unité interdépartementale Nièvre Yonne de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté.

Le Préfet de Seine-et-Marne,  
Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général



Cyrille LE VÉLY

Le Préfet de l'Yonne

Henri PREVOST

**Article 8. – Exécution, ampliations**

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur est adressé :

- Les secrétaires généraux des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les maires des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain,
- Les colonels commandant les groupements de gendarmerie de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs départementaux des territoires de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs des délégations départementales de Seine-et-Marne et de l'Yonne des agences régionales de santé d'Île-de-France et de Bourgogne-Franche-Comté,
- Les directeurs de l'unité territoriale de Seine-et-Marne de la Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement et de l'unité interdépartementale Nièvre Yonne de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté.

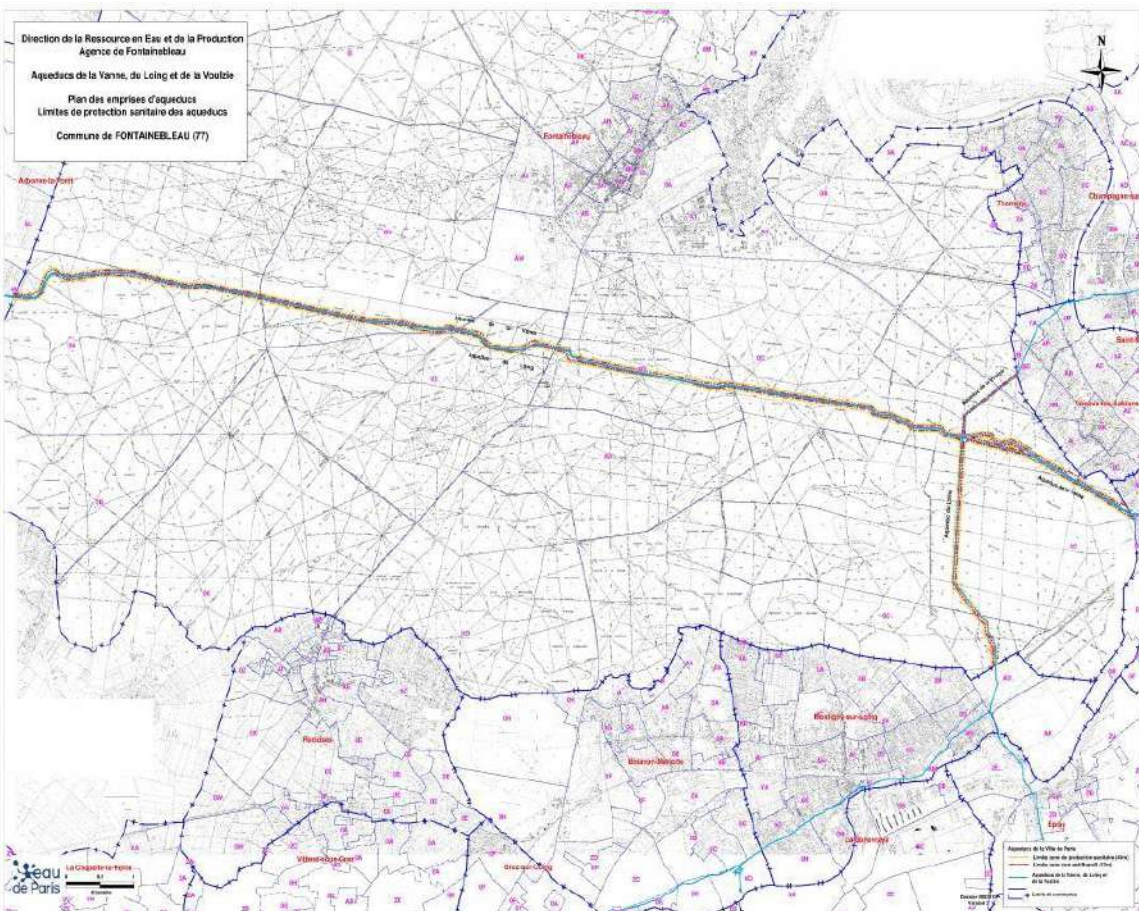
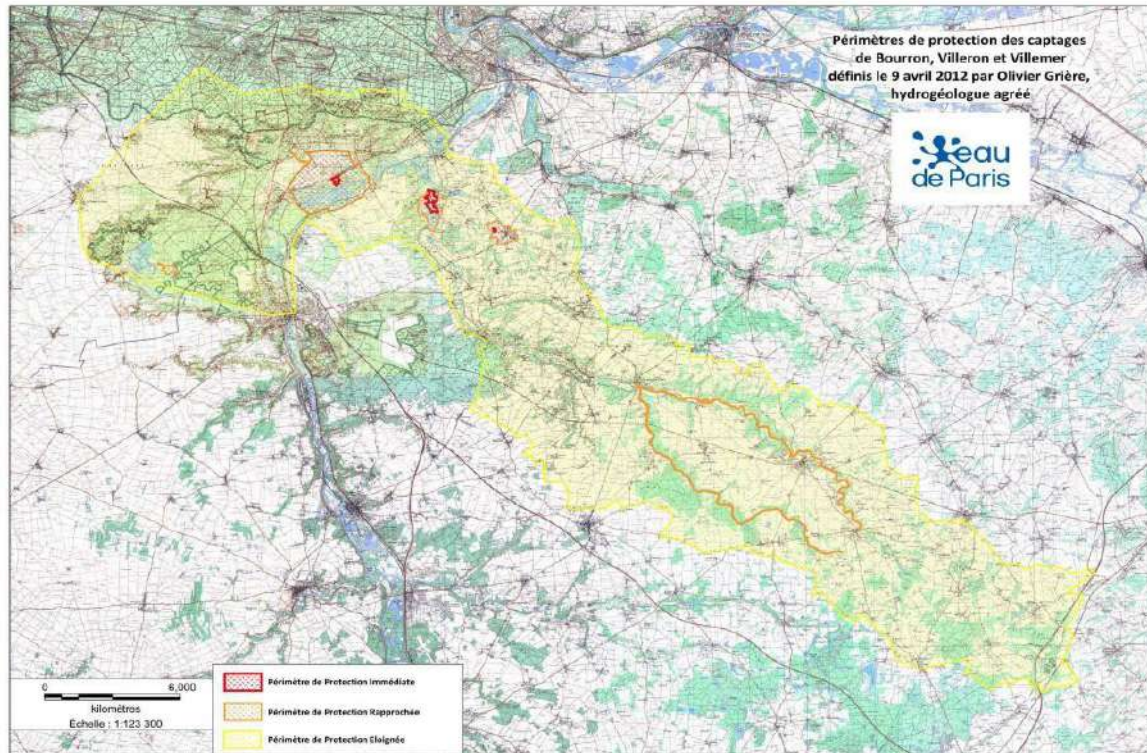
Le Préfet de Seine-et-Marne,  
Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

Cyrille LE VÉLY

Le Préfet de l'Yonne



Henri PRÉVOST



**Adresse :** 19 Rue Neuve Tolbiac

**Ville :** Paris

**Adresse email :** [isabelle.philippon@eaudeparis.fr](mailto:isabelle.philippon@eaudeparis.fr) (Non validée)

**Adresse ip :** 176.149.160.146

## **PJ de la déposition n°15 M BRICKER Guillaume**

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Table des matières

### **ENQUÊTE PUBLIQUE N° E19 - 149 / 77**

du 22 octobre au 6 décembre 2019

AYANT POUR OBJET LA **MODIFICATION N°10 DU PLU**  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE FONTAINEBLEAU-AVON,  
UNIQUEMENT SUR LA COMMUNE DE

**Fontainebleau**

Arrêté communautaire de la CAPF n° 2019 – 031 du 02/10/2019

## **CONCLUSIONS**

du Commissaire Enquêteur

**Roland de PHILY**

Commissaire Colonel (ER) de l'Armée de Terre

Perthes-en-Gâtinais, le 6 janvier 2020

Correspondance à l'adresse : 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais  
Tél. mobile : 06 13 51 63 70 Tél. : 01 64 38 14 60 Fax : 01 45 03 18 62  
[albane-inter@wanadoo.fr](mailto:albane-inter@wanadoo.fr)

Page 1 sur 19

Fontainebleau modification n°10 du PLU .....	1
Table des matières .....	2
❖ <b>RAPPELS DU RAPPORT</b> .....	3
Contexte de l'enquête et enjeux .....	3
Situation géographique, site, patrimoine et caractéristiques spécifiques, environnement .....	4
Cadre administratif territorial .....	5
Procédures antérieures .....	6
Dossier de l'enquête .....	6
Cadre juridique .....	7
Objet de l'enquête .....	8
Lancement de l'enquête .....	9
Déroulement de l'enquête .....	10
Synthèse des observations .....	12
❖ <b>BILAN POUR ET CONTRE</b> .....	14
❖ <b>AVIS</b> .....	16
Recommandations .....	16
Motivation .....	16
Réserves .....	19

Page 2 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

Commissaire Enquêteur Roland de PHILY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

#### ❖ RAPPELS DU RAPPORT

##### Contexte de l'enquête et enjeux

La ville de Fontainebleau est située au sud-ouest du département de Seine-et-Marne et s'étend sur 17 205 hectares. C'est la plus vaste commune de la région Île-de-France, et elle est presque entièrement recouverte d'une forêt qui s'étend également sur quelques communes limitrophes (25 000 hectares au total).

La ville stricto sensu, c'est-à-dire hors forêt et hors domaine du château s'étend sur 232 hectares. Elle compte 14 900 habitants (2016).

Fontainebleau est une ville royale (et impériale). En Île de France, elle a « le même combat » pour conserver son identité et son patrimoine que deux autres villes royales : Versailles et Saint-Germain-en-Laye.

La ville de Fontainebleau a une longue histoire prestigieuse.

Au total, 34 souverains, de Louis VI le Gros à Napoléon III, ont séjourné à Fontainebleau au cours de sept siècles. Du XVI<sup>ème</sup> au XVIII<sup>ème</sup> siècle, tous les rois, de François I<sup>er</sup> à Louis XV, y ont effectué des travaux importants (démolition – reconstruction – agrandissement – embellissement), d'où le caractère un peu « hétérogène », mais néanmoins harmonieux, de l'architecture du château.

Le patrimoine bellifontain, c'est :

- le château de Fontainebleau
- la forêt de Fontainebleau
- le cimetière
- l'église Saint-Louis
- des hôtels particuliers : Bellune, Polignac, Conti, d'Alligre, du Tambour, Pompadour
- le musée napoléonien d'Art et d'histoire militaire
- le musée des Arts figuratifs
- l'obélisque au carrefour de l'Obélisque ...

Page 3 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77930 Fontainebleau

Fontainebleau est aussi un pôle de matière grise et de savoir. Elle attire ainsi une population universitaire, largement étrangère, qui vient étudier, enseigner et travailler à l'INSEAD (1 000 étudiants/an de 90 nationalités), la meilleure école de management de France et l'une des meilleures *business school* au monde.

On compte ainsi 8 écoles primaires, 3 collèges, 4 lycées et comme établissements d'études supérieures, outre l'INSEAD, l'UPEC est également présente à Fontainebleau, dans le cadre de l'IUT Sénart Fontainebleau, lequel compte trois départements d'enseignement supérieur (Gestion des Entreprises ; Informatique ; Techniques de commercialisation), comme l'université Paris VII – Denis-Diderot

Il y a notamment l'École de Gendarmerie, une annexe de l'École nationale supérieure des Mines de Paris...

Ces multiples établissements sont répartis dans le Fontainebleau urbanisé.

De plus, ces multiples établissements scolaires et universitaires profitent aux communes voisines.

La société Picard a installé son siège à Fontainebleau ainsi que sa recherche et développement.

Les patrimoines historique, architectural, culturel, scolaire et universitaire, environnemental rendent Fontainebleau particulièrement attractif.

##### Cadre administratif territorial

###### Le SRCE d'Île de France

Le SRCE relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère, la rue Clément Marty comme l'avenue du Maréchal Joffre étant intégrées dans le tissu urbain même en limite d'espaces protégés, participent comme le reste de la ville à cette réserve.

###### SCoT de Fontainebleau et sa région

Le SCoT a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015. Il fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- l'affirmation du rôle économique afin d'éviter le dépeuplement
- la préservation et la valorisation du cadre de vie
- le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

###### Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). A ce titre, elle permet aux différentes communes qui la composent de gérer ensemble des services ou des équipements publics, mais aussi d'élaborer des projets d'aménagement, d'urbanisme ou de développement économique.

Page 5 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77930 Fontainebleau

Il ressort de ce contexte bellifontain trois enjeux principaux :

- développer l'habitat dans le respect du patrimoine bellifontain
- développer des richesses pour créer des emplois
- développer une vocation de pôle de matière grise dans un cadre environnemental (enseignement supérieur, recherche et développement...)

##### Situation géographique, site, patrimoine et caractéristiques spécifiques, environnement

Fontainebleau est situé à une soixantaine de km au sud-sud-est de Paris. On s'y rend en ¼ d'heure que ce soit par le train (gare d'Avon) ou par la route (autoroute A6).

Fontainebleau est entourée des communes limitrophes qui sont Dammarie-les-Lys, Villiers-en-Bière, Chailly-en-Bière, Barbizon, Villiers-en-Bière, Bois-le-Roi, Arbonne-la-Forêt, La Rochette, Samois-sur-Seine, Avon, Thomery, Noisy-sur-École, Achères-la-Forêt, Ury, Recloses, Bourron-Marlotte, Montigny-sur-Loing, Moret-sur-Loing et Moret-Loing-et-Orvanne.

Son territoire est également traversé par les aqueducs de la Vanne et du Loing et l'aqueduc de la Voulzie.

La longueur linéaire globale des cours d'eau sur la commune est de 43 km.

Fontainebleau a une bonne desserte routière : la principale route nord-sud est la RD 607 qui vient de Paris pour aller à Nemours. La RD 409 et la RD 210 vont de l'ouest à l'est. La RD 152 conduit à Malesherbes.

Comme on l'a vu, la ville de Fontainebleau dispose d'un patrimoine historique et environnemental exceptionnel.

La CAPF profite d'un bon réseau de transports en commun :

- La commune est desservie par la gare de Fontainebleau-Avon sur la ligne Paris-Lyon - Montargis / Montargis (Transilien R) ;
- les arrêts de Fontainebleau-Forêt et Thomery, situés sur la même ligne, desservent la forêt de Fontainebleau.
- Fontainebleau et les communes d'Avon, d'Héricy, de Samois-sur-Seine, de Samoreau et de Vulaines-sur-Seine sont sillonnées par un réseau de bus. La ville est également desservie par la ligne 34 du réseau de bus Seine-et-Marne Express (Château-Landon / Égreville - Melun).

Fontainebleau est une ville touristique : 450 000 personnes pour le château et 13 millions pour la forêt de Fontainebleau.

##### Le SDRIF

Le PLU doit être directement compatible avec les orientations du SDRIF approuvé le 27/12/2013, par décret du Conseil d'Etat.

Le SDRIF s'articule essentiellement autour d'un document rédactionnel et d'un document graphique.

Le SDRIF prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

##### Procédures antérieures

Déjà, le PADD avait été débattu en Conseil municipal de Fontainebleau le 8 février 2007 et le 6 février 2007, en Conseil municipal d'Avon.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016, de révision allégée le 17 janvier 2013. Actuellement, une procédure de modification du PLU lancée le 14 février 2018 est en cours sur la partie communale d'Avon.

Le Conseil municipal de Fontainebleau dans sa délibération du 13/06/18 a décidé la création d'un SPR (sites patrimoniaux remarquables) sur les parties urbanisées de Fontainebleau/Avon. Le Conseil municipal d'Avon a fait de même une semaine plus tard, soit le 20/06/18.

Le Conseil communautaire a engagé par délibération du 20 décembre 2018 la modification du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Par son arrêté n°2019 - 031 du 02/10/2019, le Président de la CAPF a prescrit et organisé la présente enquête publique.

##### Dossier de l'enquête

Le dossier du projet de modification du PLU comprend 6 pièces :

1. Délibération n°2018-273 de la CAPF pour la prescription de la modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon
2. Notice explicative
3. Décision de la MRAe après examen au cas par cas
4. Désignation d'un Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun

Page 6 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77930 Fontainebleau



**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

5. Annonces légales parues dans les journaux « La République de Seine-et-Marne » en date du 07/10/2019 et en dates du 02/12/2019
6. Arrêté de mise à l'enquête par le Président de la CAPF

Ce dossier peut être considéré comme complet .

Ces documents du dossier ont été établis par le bureau d'études CONDITION URBAINE (Florence Paris) .

**Cadre juridique**

La présente enquête publique s'inscrit naturellement dans le cadre général des textes en vigueur qui sont brièvement énumérés ci-après :

- o La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 (dite Bouchardeau) relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- o Le Code Général des collectivités Territoriales
- o Le Code de l'urbanisme et, notamment, l'article L.153-16 et suivants, et aussi les articles R 153-20 et suivants
- o Le Code de l'Environnement les articles L122-4, R 122-17 et R 122-18, relatifs à l'évaluation environnementale des plans et programmes
- o Le SDRIF, nouveau schéma pour intégrer le Grand Paris, approuvé par le Conseil Régional le 18/10/13 et approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 après avis du Conseil d'Etat le 27/12/13
- o Le SRCE adopté par le Conseil régional IdF le 26/09/2013 et arrêté préfectoral du 21/10/2013
- o Le PLU de la CAPF approuvé par délibération de Conseil communautaire du 24/11/2010 et depuis modifié 9 fois et dernièrement le 04/04/2019
- o Les Délibérations du 20/12/2018 du Conseil communautaire de la CAPF prescrivant la déclaration de projet de l'INSEAD et la modification n°10 du PLU de Fontainebleau
- o L'avis de la MRAe du 04/09/2019 dispensant d'évaluation environnementale la modification n°10 du PLU de Fontainebleau
- o La décision n° E19000149 / 77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun du 26 septembre 2019, désignant Monsieur Roland de PHILLY en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique

Page 7 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

**3) Renouvellement urbain Avenue Maréchal de Villars – Le Parc des Substances (site n°3)**

Cette modification a pour objet de renforcer la mixité fonctionnelle en autorisant hôtellerie, commerce outre la destination résidentielle . Elle a pour objet de privilégier des implantations en retrait des voies structurantes, afin d'accompagner l'urbanisation par des espaces verts pour assurer la transition entre ville et espaces naturels . Il s'agit d'autoriser en certains points des hauteurs majorées afin de renforcer les densités tout en limitant les emprises au sol, de créer un îlot sous forme de « parc habité » et limiter la consommation foncière destinée aux équipements viaires pour les substituer par des cheminements .

Les modifications apportées ont vocation à faciliter la mutation du périmètre du Parc des Substances .

**4) Renforcement urbain – Avenue de Constance (site n°4)**

La modification a pour objet d'inclure un site occupé par des équipements dans le tissu urbain de la commune, d'autoriser la reconstruction du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existants .

Ainsi, la reconstruction du bâti existant autorisera une pluralité d'usages et le classement en voie bruyante ; le retrait des constructions est maintenu .

**5) Adaptation réglementaire de la zone UA (site n°5)**

Cette modification a pour objet de gérer les stationnements dans les zones UAa et UAab, c'est-à-dire le centre-ville, à savoir le long de la rue Grande et le début de la rue de France .

Il s'agit dans la zone UA de limiter les obligations de création d'emplacements de stationnement destinée à encourager la mutualisation de stationnement et à limiter les circulations en centre-ville .

**Lancement de l'enquête**

Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, dans une lettre enregistrée le 17/09/2019 adressée à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, lui demande la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°10 et la mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau avec la déclaration de projet de l'INSEAD uniquement sur la commune de Fontainebleau .

A cette fin, la vice-présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun, le 26/09/2019, a désigné, Monsieur Roland de PHILLY, comme Commissaire enquêteur, pour conduire la présente enquête publique :

Page 9 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

- o L'arrêté n° 2019 - 031 du Président de la CAPF du 02/10/2019 pour procéder à l'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau et ce, pour l'organiser

**Objet de l'enquête**

Le projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon vise à :

- clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement ;
- réajuster certains emplacements et tracés graphiques ;
- adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés ;
- prendre les dispositions pour garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires sur les secteurs du Bréau et de la caserne Damesme ;
- corriger les erreurs matérielles .

Les pièces impactées par cette modification sont le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement écrit . Cette modification concernent 5 zones urbanisées ou à urbaniser :

**1) Renouvellement urbain, rue Clément Matry (secteur « Hôpital ») ; élargissement de la zone UDe (site n°1)**

Cette modification a pour objet l'extension de la zone UDe, indiquée UDe2 sur une surface de 1,2 ha, afin d'autoriser la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain située entre le site dit Chataux et le boulevard Joffre .

Il s'agit de préserver les sites et paysages urbains et d'autoriser la reconstruction du site . La rénovation d'un bâti patrimonial nécessitant une restauration lourde permettra l'optimisation d'un gisement foncier bâti par la création de 50 logements environ et l'implantation d'un EHPAD .

**2) Renouvellement urbain, Clinique de la Forêt rue Lagorse : intégration d'une zone UDe / UDcv (site n°2)**

Cette modification a pour objet de préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, d'autoriser la reconstruction du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante . Ainsi, la reconstruction du bâti existant autorisera une pluralité d'usages et le renforcement de la trame jardinée UDev, sans interdire la construction mesurée, et supposera la reconstitution des trames paysagères .

Page 8 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

**Monsieur Roland de PHILLY**

Commissaire Colonel (ER ) de l'Armée de terre  
16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

Cette enquête est enregistrée sous le n° E190000149 / 77 .

Le Commissaire enquêteur prend contact avec la CAPF et le 09/10/2019 se fait remettre le dossier relatif à l'enquête publique conjointe .

Après l'étude de celui-ci, le Commissaire enquêteur a une réunion avec l'adjoint au maire pour l'urbanisme le 15/10/2019 . Le Commissaire Enquêteur se concerta avec le chargé de mission pour l'urbanisme de la CAPF afin de définir les modalités de l'enquête .

Le Président de la CAPF peut alors prendre son arrêté communautaire, n°2019 - 031 du 02/10/2019, afin de prescrire et organiser l'enquête publique sur le projet de déclaration de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau .

Le 15/10/2019, l'adjoint au maire pour l'urbanisme fait visiter au Commissaire enquêteur la ville de Fontainebleau, en particulier les 5 sites faisant l'objet du projet de modification n° 10 du PLU .

**Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique se déroule conformément à l'arrêté n° 2019-031 du 02/10/2019 pris par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, à savoir du 22 octobre jusqu'au 22 novembre 2019 inclus, soit 32 j, consécutifs .

Le Commissaire Enquêteur du public a reçu le public dans une salle de réunion de la mairie de Fontainebleau, - la mairie étant aussi le siège de l'enquête

Hôtel de ville de Fontainebleau  
40 rue Grande  
77 300 Fontainebleau

selon le programme suivant de l'article 6 de l'arrêté :

Mardi	22 octobre 2019	de 9h00 à 12h00	Mairie de Fontainebleau
Mercredi	30 octobre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
Mercredi	6 novembre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
Samedi	16 novembre 2019	de 9h00 à 12h00	Mairie de Fontainebleau

Vendredi	22 novembre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
----------	------------------	------------------	-------------------------

Outre les permanences du Commissaire Enquêteur, le dossier pouvait être étudié et consulté à la mairie de Fontainebleau (articles 4 et 5). Les Bellifontains et aussi les Avonnais avaient toutes facilités pour consigner leurs observations écrites sur le registre d'enquête publique ou par lettre, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Fontainebleau suivants :

du lundi au vendredi : de 08h30 à 12h15 et 13h30 à 17h30  
exceptionnellement le samedi : de 9h00 à 12h00

Le dossier était aussi déposé au siège du CAPF (44 rue du Château 77300 Fontainebleau) où il pouvait également être consulté (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30).

Le dossier était également disponible sur le site internet de la commune de Fontainebleau : [www.fontainebleau.fr/](http://www.fontainebleau.fr/) et sur le site internet de la CAPF : [www.pays-fontainebleau.fr/enquetepubliqueZ](http://www.pays-fontainebleau.fr/enquetepubliqueZ).

La publicité légale a été faite selon l'article 11 de l'arrêté communautaire.

L'avis d'enquête a été affiché sur des panneaux administratifs communaux, voir le certificat d'affichage le certificat de la CAPF qui se trouve en p.j. du Rapport. Le Commissaire Enquêteur a fait un sondage pour l'affichage.

Ce sont les services de la CAPF qui se sont chargés des insertions de presse :

Enquête publique du 22 octobre au 22 novembre 2019 :

1. Parution de la 1<sup>ère</sup> insertion  
Le Parisien du 07/10/19  
La République de Seine-et-Marne du 07/10/19
2. Parution de la 2<sup>ème</sup> insertion  
Le Parisien du 28/10/19  
La République de Seine-et-Marne du 28/10/19

On conclut, ainsi, que des mesures pour informer le public du projet de PLU et de cette enquête ont été prises, comme l'ont montré les nombreux visiteurs aux permanences du Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a jugé utile de faire une réunion publique d'information et d'échange le 04/12/19 qui s'est tenue dans la salle d'honneur de la mairie. Tous les gens qui s'exprimaient s'opposaient au seul projet d'aménagement du Parc des Subsistances militaire (site n°3). D'abord, ils voulaient une concertation pour participer à l'élaboration du projet. Ensuite, ils estimaient que la priorité ne résidait pas dans les logements mais dans la création d'emplois ; ils estimaient aussi qu'un surcroît

Page 11 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77300 Fontainebleau

de population en limite d'Avon allait impacter cette commune et aussi n'avait pas été pris en compte pour les infrastructures, les équipements collectifs ... La réunion publique s'est déroulée de 19h à 21h30. En effet, l'assistance d'une cinquantaine de personnes s'opposait au projet du Parc des Subsistances tel qu'il était présenté. Le Maire de Fontainebleau a défendu son projet, apporta des éclaircissements et a répondu aux questions de l'assistance. Le compte rendu de la réunion publique se trouve dans les p.j. du Rapport.

En même temps, une prolongation d'enquête a été jugée utile pour permettre au public un examen complémentaire du dossier et de contribuer par des observations supplémentaires à l'élaboration du projet de modification n°10 du PLU. Pour cette raison, le Commissaire enquêteur a décidé de prolonger l'enquête publique de 15 jours et à clôturer celle-ci 2 semaines plus tard, soit le 6 décembre 2019, avec une 6<sup>ème</sup> et dernière permanence :

Vendredi	6 décembre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
----------	-----------------	------------------	-------------------------

#### Synthèse des observations

Dans l'arrêté communautaire, en son article 5, les observations relatives à l'enquête pouvaient, également, être adressées par courriel au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

[urbanisme@fontainebleau.fr](mailto:urbanisme@fontainebleau.fr)

Les Bellifontains et les Avonnais ont été accueillis dans une salle de réunion de la mairie de la mairie. Beaucoup de visiteurs n'ont pas cherché à laisser de traces écrites de leurs observations et ils se sont cantonnés à de multiples observations orales. Le public a eu les informations recherchées et les réponses à leurs questions. Tous les visiteurs sont globalement favorables à la modification n°10 de PLU concernant 4 sites : secteur « Hôpital » (site n°1), Clinique de la Forêt (site n°2), ONF avenue de Constance (site n°4) et la zone UA (site n°5). En revanche, tout le monde s'oppose au projet du Parc des Subsistances (site n°3).

- Il y a eu 21 observations écrites sur le registre papier.
- Il y a eu 23 observations sur le registre électronique par courriels
- Il y a eu 3 observations de 2 associations.
- Il n'y a pas eu de pétition.
- Il y a eu 3 avis d'élus, 1 favorable, 2 défavorables.
- Il y a eu l'avis de la MRAe (pas d'évaluation environnementale) et 3 de PPA : 2 avis favorables avec réserves et 1 sans objet.
- Il y a eu une contreproposition au projet d'aménagement du Parc des Subsistances (site n°3).

Page 12 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77300 Fontainebleau

#### ❖ BILAN POUR ET CONTRE

Le Commissaire Enquêteur motive sur le fond son avis d'abord à partir des arguments **pour** le projet suivant les objectifs fixés dans le projet :

- avec la modification n°10 du PLU, la Ville de Fontainebleau renforce sa trame urbaine en développant principalement un habitat plutôt respectueux du patrimoine bellifontain et ce, en partant des gisements fonciers urbains existants
- avec la modification n°10 du PLU, la Ville de Fontainebleau affirme sa vocation de pôle de matière grise et de savoir en facilitant de nouvelles installations d'établissements scolaires et universitaires, ce qui devrait déjà se concrétiser dès la rentrée 2020 pour l'enseignement supérieur
- avec la modification n°10 du PLU, la Ville de Fontainebleau renforce son pôle santé qui profite au Sud de la Seine-et-Marne

Ainsi les Bellifontains se montrent favorables à la modification n°10 du PLU quand elle porte sur les 4 sites : secteur « Hôpital » (site n°1), Clinique de la Forêt (site n°2), ONF- avenue de Constance (site n°4) et la zone UA (site n°5).

Or, il y a des arguments **contre**, contre cette modification du PLU, quand il s'agit de l'aménagement de l'ancien Parc des Subsistances militaire, -site n°3-, tel qu'il apparaît aujourd'hui.

- à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale à l'installation de plusieurs centaines de logements sur l'ancien Parc des Subsistances militaire. Les Bellifontains et les Avonnais qui se sont exprimés veulent des activités qui créent à la place des emplois, et non pas des logements supplémentaires.

Page 14 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77300 Fontainebleau

Les observations défavorables ne concernent que le site n°3, celui de l'ancien Parc des Subsistances militaire. Elles se résument aux points « contre » suivants :

- de nouvelles constructions de logements ne sont pas la priorité, mais celle-ci consiste à laisser la place à des activités pour créer des emplois,
- l'accroissement de flux de véhicules résultant des centaines de logements supplémentaires impactera la commune d'Avon,
- la hauteur excessive de bâtiments prévue dans le projet de modification n°10 du PLU n'est pas en harmonie avec le château et les constructions actuelles environnantes,
- il n'est pas prévu d'infrastructures et de services collectifs pour accompagner l'augmentation de population,
- surtout, le public déplore l'absence de concertation préalable pour un projet de cette importance,
- il y a eu de multiples observations, écrites et surtout orales, pour expliquer que sur le site n°3 de 3,4 ha, il pouvait être aménagé autre chose que de l'habitat et quelque chose qui réponde à des besoins : des activités économiques, culturelles, de service, d'enseignement ...

Toute l'enquête publique a été conduite dans le calme. Il n'y a pas eu d'incident à relever.

**Enquête publique E22000063/77 du 30 juin 2022 portant sur la modification n° 12 du PLU de la commune de Fontainebleau**

- « l'absence de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale à la hauteur des constructions prévues : R + 6, 18 m, 20 m et même davantage : « une hauteur supérieure peut-être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural ».
- à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale au fait qu'il y ait eu défaut de concertation préalable, notamment avec les Avonnais qui dénoncent un impact subi et nuisible ; pour autant, dans cette procédure, la concertation préalable n'est pas prévue,
- à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale au fait que les infrastructures, les équipements collectifs, les transports en commun ... ne semblent pas accompagner le projet,
- à l'endroit de ce site n°3, il n'a pas été pensé d'installer à la place de logements des activités créatrices d'emplois .

Et les réponses données de la CAPF (dans le tableau de synthèse des observations et réponses de la CAPF) sur ces observations défavorables, ne les prennent pas en compte, mais défendent seulement le projet présenté à l'enquête .

Habituellement, un porteur du projet (ici la CAPF) réagit aux résultats de l'enquête . Et ainsi, le projet est amendé .

On observe ainsi que les arguments **contre** le projet du Parc des Subsistances n'ont pas reçu des réponses de la CAPF pour l'amender .

Dans le bilan final, les arguments favorables au projet de modification n°10 du PLU soumis à l'enquête ne souffrent pas de contestation quand il s'agit des sites n°1, n°2, n°4 et n°5, c'est-à-dire autres que le n°3, celui de l'ancien Parc des Subsistances militaire, dont le projet est bien refusé .

#### ❖ AVIS

Avant l'avis proprement dit qui suit, il semble utile de donner au porteur du projet des recommandations qui permettent à celui-ci de développer son projet pour tenir compte des résultats de l'enquête .

#### Trois recommandations

Les recommandations, ici, relatives au projet de modification n°10 du PLU avec mise en compatibilité du PLU sont, sans souci de les hiérarchiser :

- à l'article 10, il convient de toujours quantifier clairement la hauteur des constructions dans le règlement, car au moment du permis de construire, les ambiguïtés peuvent induire un contentieux ;
- à l'article 11 sur l'aspect des constructions, pour « les constructions neuves qui doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants », une charte architecturale avec des schémas, des couleurs et dessins est plus à même de définir une harmonie architecturale traduisant l'identité bellifontaine en relation avec les SPR (sites patrimoniaux remarquables) ;
- à l'article 12 sur le stationnement, il convient de bien prévoir le stationnement pour les commerces de proximité, faute de quoi c'est l'adage « no parking, no business » qui empêche l'activité économique

(Les recommandations constituent, donc, des préconisations pour le maître d'ouvrage, ici le président de la CAPF, mais elles ne constituent pas des obligations pour celui-ci).

#### Motivation

##### Sur la procédure

Après une étude attentive du dossier sur le projet de modification n° 10 du PLU de Fontainebleau-Avon, pour, notamment, en vérifier la composition qui permet d'instruire l'enquête,

Page 15 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Penthes-en-Gâtinais

Page 16 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77 930 Penthes-en-Gâtinais

Après un contrôle des avis de publicité dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et dans la commune de Fontainebleau, et ce, dans le respect des législations et réglementations en vigueur,

Après un contrôle du site internet où l'on avait accès au dossier dématérialisé de la commune [www.fontainebleau.fr/](http://www.fontainebleau.fr/) et sur le site internet de la CAPF : [www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique7](http://www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique7) et où on pouvait envoyer ses observations par voie électronique à l'adresse : [urbanisme@fontainebleau.fr](mailto:urbanisme@fontainebleau.fr),

Après une visite du terrain de la commune organisée par l'adjoint au Maire pour l'urbanisme des cinq sites concernés par la modification du PLU

Après avoir coté et paraphé le registre d'enquête publique et après l'avoir fait tenir à la disposition du public en mairie ainsi que le dossier complet du projet pendant la phase publique de l'enquête

Après le déroulement des permanences dans des conditions d'organisation conforme à l'arrêté du Président de la CAPF,

Après avoir prolongé l'enquête de 15 jours, c'est-à-dire jusqu'au 6 décembre 2019, car il fallait des informations complémentaires pour le public

Après avoir fait organiser une réunion publique d'information et d'échange à la mairie de Fontainebleau le 4 décembre 2019, pour la même raison ;

Après que le public, les associations et les élus aient pu s'exprimer oralement, et aussi sur le registre d'enquête papier, par lettres et par courriels sur le registre électronique

Après que le public, les associations et les élus aient pu librement rencontrer le Commissaire Enquêteur et recevoir toutes informations demandées,

Après le dépouillement des observations du public, des associations, des élus et des avis des PPA et des services de l'Etat

#### Sur le fond

Le Commissaire Enquêteur,

Estimant l'approbation pour le projet de modification de PLU, concernant seulement les 4 sites : secteur « Hôpital » (site n°1), Clinique de la Forêt (site n°2), ONF- avenue de Constance (site n°4) et la zone UA (site n°5), par le public, par les associations, les élus exprimée pendant ces 32 jours consécutifs, du 22/10 au 22/11/2019 et jusqu'au 06/12/2019, à la suite de la prolongation de l'enquête ;

Page 17 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77130 Perthes-en-Gâtinais

Estimant que la réunion publique d'information et d'échange a permis de donner les éclaircissements sur le projet de modification n°10 du PLU, que le Maire de Fontainebleau a pu donner toutes ses explications sur ce projet et de donner des réponses aux questions du public ;

Estimant que la prolongation de l'enquête jusqu'au 6 décembre 2019 a permis un examen supplémentaire du projet de modification n°10 du PLU et de nouvelles contributions à ce projet ;

Estimant que l'enjeu pour développer l'habitat dans le respect du patrimoine doit être appliqué avec le projet de modification n°10 du PLU ;

Estimant que l'enjeu d'une vocation pour Fontainebleau de pôle de matière grise et de savoir dans un cadre environnemental tend à être renforcé avec le projet de modification n°10 du PLU ;

Estimant que l'enjeu de développer des richesses pour créer des emplois passe notamment par un pôle santé avec le projet de modification n°10 du PLU ;

Estimant que le projet de construction de nouveaux logements sur l'ancien Parc des Subsistances militaire (site n°3) est totalement refusé par le public qui s'est exprimé et aussi par certains élus et que ces nouveaux logements ne constituent pas un besoin prioritaire à cet endroit ;

Estimant que la zone du Bréau au sud du château et de son parc qui borde le nouveau cinéma, est déjà une zone composée de logements ;

Estimant que la modification n°10 du PLU permet déjà de développer du logement sur les sites n°1, n°2, n°4 et n°5 ;

Estimant que le besoin prioritaire sur le site n°3 au sud du château et de son parc réside dans la création d'emplois ;

Estimant que le site n°3 ne doit pas être une zone réservée à l'habitat, mais une zone qui soit le réceptacle d'activités productives de richesses ;

Estimant que les résultats de l'enquête permettent d'éclaircir les décisions pour réaliser le projet de modification n° 10 du PLU de Fontainebleau-Avon,

je donne, donc, un **AVIS FAVORABLE ASSORTI DE TROIS RECOMMANDATIONS** énumérées ci-dessus et **ASSORTI D'UNE RESERVE**, au projet de modification n° 10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau .

Page 18 sur 19

Commissaire Enquêteur Roland de PHILLY, 16 rue du Grand Moulin 77130 Perthes-en-Gâtinais

Cet avis favorable est prononcé à la suite des résultats de l'enquête publique recueillis sur le territoire de la commune de Fontainebleau .

#### Une réserve

- Cette réserve porte uniquement sur le site n°3, l'ancien Parc des Subsistances militaire : il s'agit dans la modification n°10 du PLU de ne plus classer le site du Parc des Subsistances en zone d'habitat, mais de définir une zone qui soit le réceptacle d'activités (économiques, culturelles, de service, d'enseignement ... avec un traitement paysager)

(Les réserves s'imposent dans un projet et elles doivent être levées . Faute de quoi, l'avis du Commissaire Enquêteur devient défavorable) .

Fait à Perthes-en-Gâtinais, le 6 janvier 2020



Roland de PHILLY  
Commissaire Enquêteur

## PJ de la déposition n° 16 Mme HILL Anne-Charlotte

OBSERVATIONS Modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau Enquête publique du 17 mai 2023 au 17 juin 2023

Modification n°12 du PLU de Fontainebleau – Avon (77)

Concernant la ZONE N°2 : PROJET DE RESIDENCE UNIVERSITAIRE A L'ANGLE DE LA RUE DU ROCHER ET DE LA RUE DES ARCHIVES

*Extrait de la notice p.20 « Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural. » // commentaire : en quoi une nouvelle construction qui promet d'artificialiser des sols et d'abattre une vingtaine d'arbres matures paraît-elle exemplaire d'un point de vue environnementale ? Il faudrait développer largement les caractéristiques de la réalisation, une déclaration aussi floue est insuffisante de la part d'une société jouissant d'une aussi piètre réputation. En effet, à ce jour je n'ai pas constaté la capacité de la S.E.M. à réaliser des constructions « exemplaires », ce point reste donc à démontrer.*

*Extrait de la notice p.20 « Le site est celui d'une ancienne maison forestière, dont le terrain a été mis en vente par l'Office National des Forêts, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget » // commentaire : il y a un conflit d'intérêts dans cette modification du PLU. En effet, l'achat et la destruction cavalière de la maison forestière a été réalisée par la S.E.M., présidée encore récemment par le Président de la 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 immobilier juteux. La manière dont cette affaire a été menée laisse présager 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 la résidence étudiante se trouvent sur le territoire avonnais. Seules la population avonnaise s'en trouvera impactée. Il est dès lors inadmissible que la population ne soit pas davantage consultée. Le processus en lui-même est tout à fait anti-démocratique. Il n'y a même pas eu de réunion publique d'information. J'ai contacté plusieurs fois le maire à ce sujet, qui ne m'a jamais répondu. Cela me semble pourtant essentiel d'en organiser une afin que nous puissions nous exprimer, puisque nous sommes les principaux concernés par ce projet.*

*Extrait de la notice p.20 « Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le site accueillera deux bâtiments, sous forme de plots comme c'est déjà le cas actuellement pour la résidence des Sophoras située au Nord du site. Cette dernière est composée de bâtiments en R+6 (environ 21m) tandis que le futur projet s'inscrit quant à lui dans un gabarit d'une hauteur maximale de 16,5m. Il faut savoir 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 la résidence voisine (près de 7m de différence entre les deux). » // commentaire : la notice ne fait état que de la résidence des Sophoras et occulte volontairement le reste de l'environnement architectural, qui est charmant, verdoyant, paisible. Un quartier qui ne demande qu'à être préservé. Les photos de la notice ne rendent pas compte des alentours car elles se focalisent uniquement sur la résidence des Sophoras. Attention à ne pas ériger la résidence des Sophoras en exemple, car c'est bien au contraire une anomalie qui dénote dans le quartier. Ce projet bouleverse tout à fait le paysage urbain du quartier.*



Figure 1 : Terrain de la maison forestière vu depuis ma fenêtre, janvier 2023.



Figure 2 : terrain de l'ancienne maison forestière vue depuis ma fenêtre, juin 2023.

L'actuel terrain apporte un vrai poumon d'air boisé au quartier, avec ses conifères d'une très belle hauteur. Il y en a une vingtaine, tandis que la modification n'en prévoit que 4, ce qui dénaturerait le paysage. Par ailleurs le projet ne parle que de la frange végétalisée qui donne sur la rue, mais il y a des arbres particulièrement haut pour le quartier, sur le bord droit du terrain (cf : photo ci-dessous)



Figure 3 : photo du terrain de la maison forestière, prise par dessus le portail. Notez la présence de la ligne d'arbres matures qui bordent le terrain et préservent le quartier du terrain de foot adjacent.

Le projet de résidence universitaire se trouve par ailleurs en total vis-à-vis avec de magnifiques maisons meulières du début du siècle, traditionnelles de Seine-et-Marne.



Figure 4 : vue depuis la maison forestière. Photo prise dos au portail. Pas un immeuble en vue, que des pavillons anciens.

Elle est aussi face à l'allée du Rocher, une jolie ruelle pavillonnaire avec de belles meulières anciennes. (voir photo ci-dessous)



Figure 5 : photo du début de la charmante et paisible allée du rocher, en face de la maison forestière.

*Extrait de la notice p.20 « Les évolutions réglementaires prises dans le cadre de la modification vise à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans l'environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et en affirmant son caractère de porte d'entrée de l'espace urbain » //*

Comment peut-on oser dire en 2023 qu'une barre d'immeuble va permettre de structurer l'entrée de ville ? Les dégâts sont suffisamment désolants ailleurs pour qu'on ne l'érige pas en exemple. Je prends pour référence l'entrée de ville désastreuse que constitue la résidence des Lilas (HLM les foyers de la seine) quand on arrive au rond point de l'Obélisque, et qui constitue le tout premier élément architectural quand on arrive à Fontainebleau « Ville Impériale ». Apprenons des erreurs passées ! Ne les répétons pas ! Je suis choquée par la phrase « en lui redonnant une identité »... c'est bien la preuve que cette résidence cage-à-poule va dénaturer le quartier en changeant drastiquement son environnement et le cadre de vie.

*Extrait de la notice p.20 « La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet doit*



*donc s'intégrer donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel. » // Des précisions doivent être données sur les mesures réglementaires en question.*

*Extrait de la notice p.20 « Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 21m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) » // C'est beaucoup trop peu ! Même les immeubles des Sophoras qui est errigé comme exemple dans la notice est à 18m de retrait. 10m dénaturerais tout à fait le quartier ! Il faut absolument exiger un retrait plus conséquent.*

Pour finir, je constate qu'aucune étude d'impact n'a pour le moment été réalisée. Je souhaiterais que soit réalisée une étude quant aux besoins de logements étudiants dans cette zone. Par ailleurs je souhaiterais que soient réalisées des études sur l'impact de ce projet sur l'environnement, le cadre de vie, la biodiversité, la saturation des transports en commun, l'approvisionnement en eau.

Par ailleurs, je me permets de finir mon commentaire par un rêve : celui de voir le terrain de l'ancienne maison forestière converti en square de jeu, un espace vert partagé et ouvert à tous, car cela manque dans ce quartier.

**PJ de la déposition n° 20 reçue en mains propre Mme CADORET Antoinette et rattachée au registre papier**

Mme Antoinette CADORET  
24 rue du Rocher d'AVON  
77210 AVON

*Copies Reçu en main propre*

*Reçu le 14 juil*  
**Christian Hannezo**  
Commissaire Enquêteur

*(Signature)*

**Modification N°12 du PLU**

Je suis entièrement opposée au projet de 165 logements étudiants, rue des Archives à FONTAINEBLEAU (ancienne Maison Forestière).

Plusieurs motifs :

- Impacts de la circulation, déjà très dense à ce niveau
- Problèmes de stationnement
- Nuisances sonores

Mme Antoinette CADORET

*(Signature)*

**PJ de la déposition n 21 M GENIN Michel**

**ACTION ET SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU (ASF)**

*Association loi de 1901 --- JO du 18 Novembre 1971*

**Précédemment COMITE DE DEFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU ( CDAS )**

26, rue de la Cloche, 77300 Fontainebleau Tél 01 60 74 80 71 mail [cdasf@neuf.fr](mailto:cdasf@neuf.fr)

**ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 DU PLU DE  
FONTAINEBLEAU**

**I. CONSIDERATIONS GENERALES**

**1°. Consistance du PLU**

Le PLU est en révision dans le cadre de l'établissement du PLUi. La démarche est largement engagée et les premiers travaux sur les règlements ont été réalisés par les élus.

Ce PLUi doit respecter les directives des documents régionaux suivants (\*) : SDRIF, SRHH, PDUiF, SRCE IdF. Tous ces documents sont actuellement en révision !

Ces révisions doivent prendre en compte les récentes évolutions de la région dont les bouleversements sont nombreux : crise climatique, ressource en eau, conséquences des déplacements, etc. ...

Ajoutons que le PLH vient d'être proposé au vote de la communauté d'agglomération alors que le SRHH n'est pas encore établi.

Quelle cohérence à la démarche ?

De plus, le nombre de modifications du PLU actuel est excessif. Leurs objets sont de plus en plus critiquables. On constate en effet que dès qu'une parcelle, même exigüe peut être densifiée, son zonage est modifié pour favoriser cette sur-densification au détriment du plan d'ensemble qui avait fait l'objet du PLU d'origine.

La consistance du PLU d'origine s'étiole au fil des ans, notamment sur l'aspect environnemental et l'aménagement des espaces.

Les nouvelles problématiques d'aménagement des villes et de l'habitat précisées avec emphase dans les réunions de travail du SDRIFe et du PADD du PLUi, ne sont pas prises en compte (réchauffement climatique, étalement urbain ...)

D'autre part, les préconisations du PADD en vigueur (datant de 2010) sont toujours d'actualité et magistralement ignorées dans la modification n°12 proposée

- *L'objectif est d'assurer un rythme de création et de rénovation de logements sur la base de 150 à 200 logements par an, mais avec conscience que le développement est « mesuré », contraint par les limites du site urbain et par les composantes du cadre paysager qu'on souhaite maintenir*
- *Protéger le patrimoine paysager et architectural : La qualité historique et paysagère des communes justifie un surcroît d'exigence qualitative en matière d'aménagement et de développement urbain.*

- En préservant le *véhicule urbain*, en maîtrisant la hauteur des constructions, suivant la caractéristique des quartiers
- En améliorant les entrées de ville et les lisières forestières.....
- Maîtriser les déplacements...
  - Améliorer la desserte des quartiers sud et est de l'agglomération.
  - Préserver l'aspect du réseau de voirie constitué de la ville et des villages
  - Maintenir le gabarit des voies et l'unité générale des quartiers
  - Développer les circulations douces et améliorer l'offre de transports collectifs

En dernier lieu, une vidéo du Maire de Fontainebleau exprime son engagement à préserver le caractère de la ville et notamment les hauteurs du bâti : « nous voulons verrouiller, s'assurer que les hauteurs soient respectées... » sic (vidéo : <https://fb.watch/16vhlEIK4j/> à partir de 30s). Pourquoi dès lors proposer des augmentations de hauteur pour les résidences étudiantes comme cela a été fait pour toutes les dernières modifications de PLU !

### 2°. Classement Site Patrimonial Remarquable Fontainebleau Avon

En février 2022, Fontainebleau et Avon ont obtenu le classement d'une partie importante des communes complétant les classements au titre des Monuments Historiques.

Le dossier insiste : « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public... »

La commission locale n'est, à notre connaissance, pas constituée et les travaux du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) n'ont pas débuté. Seule l'approbation du permis de construire par l'architecte des bâtiments de France préserve la qualité de la construction. Les exemples récents (résidence étudiante rue Lagorsse, le nouvel EHPAD rue Matry, le projet du site Picard rue Royale) sont des preuves de la faiblesse du mécanisme et prouvent que les déclarations des élus locaux sur la préservation de « l'ADN de la cité » sont assez vaines.

### 3°. Perspective de la population étudiante future et conséquences loi SRU

Si nous nous réjouissons de l'arrivée d'étudiants dans la ville, nous souhaitons cependant des créations de logements en adéquation avec les besoins réels et non de la spéculation immobilière.

Les données concernant la population des étudiants sur Fontainebleau sont totalement imprécises et fluctuantes. Le projet des Héronnières prévoyait ses propres logements, de très nombreux étudiants sont déjà en place (3 500) sur la ville ou les communes limitrophes.

Quel justificatif pour créer autant de logements étudiants ? combien relève des quotas SRU ? Combien alors faudra-t-il créer de nouveaux logements HLM ?

Attention aussi aux changements de destination de ce type de logements très attractifs pour du airbnb pour les touristes et autres grimpeurs dont le nombre augmente magistralement depuis la fin du Covid.



## II ARGUMENTAIRES PARTICULIERS

Les conséquences de tous ces constats mènent aux arguments particuliers suivants :

### Projet de la résidence étudiants rues Matry-Lagorsse

L'association déplore l'augmentation extrême de la volumétrie du projet (emprise au sol et hauteur) au regard du voisinage (bâtiment classé voisin de l'hôpital). Et s'interroge sur le bienfondé de grignoter environ 2000m<sup>2</sup> sur l'ancien EHPAD, n'est-ce pas une aberration alors que la réfection ou reconstruction et extension de cet établissement sera nécessaire à court terme.

Sur le plan des volumes ce bâtiment R+ 5 plus attique (un ou deux étages supplémentaires autorisés) va supprimer la perspective des grands platanes qui existe actuellement et créer un goulet face à l'ancien hôpital, bâtiment classé (voir l'exemple de la résidence en fin de construction Rue Lagorsse à l'emplacement de l'ancienne polyclinique) ;

*Cette réalisation apporte un changement fondamental et inacceptable de l'architecture d'une ville classée SPR (Site Patrimonial Remarquable). Cette architecture patrimoniale est d'autant plus critique avec la proximité de l'ensemble de la chapelle de l'hôpital et ses bâtiments adjacents inscrits aux monuments historiques.*

On notera par ailleurs qu'il est faux de dire « l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement » alors que l'EHPAD communal existant est très en recul derrière des allées d'arbres de grande taille et n'apparaît donc pas dans la perspective.

Ajoutons enfin, que les modifications successives transformant les zones UF de ce quartier en UDe au détriment de classification UCa1 voisine ne font qu'intensifier la densification du quartier et les hauteurs des constructions. Cela est fait au détriment de la vue d'ensemble de Fontainebleau et des circulations futures. Aucun aménagement de voirie n'est aujourd'hui envisagé.

A force de modifications successives, tout le quartier finira-t-il à 18m de hauteur ? sommes-nous en accord avec le PADD et le dossier SPR de la commune ?

### Projet de la résidence étudiants rue du Rocher :

Le nouveau projet prévoit la possibilité de construire à une hauteur maximale de 18m. Cet ajustement est justifié par la présence d'une résidence voisine sur Avon. Cette résidence d'Avon est une anomalie. Tout l'environnement nord de la parcelle est classé en UCc et d (11 m au faitage). Cette approche brutale ne peut être envisagée positivement.

Ajoutons une emprise au sol qui passe de 30% à 50%. Ce projet influera fortement sur le quartier.

Notons comme à l'habitude que les considérations de transports en commun, de circulation, de présence de commerces n'ont pas été prises en compte et ce de la même façon que lors de l'enquête publique précédente pour le quartier des Subsistances. Enquête qui n'a donné lieu à aucun retour concret. Le désenclavement des quartiers Sud est déjà évoqué au PADD de 2010. A ce jour, rien n'a changé.

Terminons par la qualité urbaine et paysagère et le traitement des entrées de ville et lisières de forêt (mentionnés au PADD et développé dans le dossier SPR) qui se trouvera amoindrie.

La résidence Sephora (R+6) anomalie historique est aujourd'hui masquée par la végétation de la parcelle AV001 et AV002. Les seules exigences proposées concernent quelques plantations d'arbres de hautes tiges le long de la voirie et une zone végétalisée de 3m de protection accrue. Le visuel des façades Sud en entrée de ville sera dès lors terriblement dégradé et nous semble incompatible avec l'ambition de la commune.

**Aussi, au regard de tous ces éléments, ASF donne un avis négatif concernant les emplacements et les volumétries des résidences projetées.**

Michel Genin, vice-président

p/o Françoise Lardet, présidente

**Annexe :**

Photo de la résidence étudiante rue Lagorsse suite à la modification n°10 du PLU et



Montage photo sur le site projeté rues Matry et Lagorsse



**PJ de la déposition n 23 Mme OLZENSKI isabelle**

**ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU**

Cette modification concerne entre autre la création de deux résidences étudiantes, la première à l'angle de la rue Matry et Lagorsse, en plus de celle en cours de construction près de la polyclinique rue Lagorsse, et la seconde en limite d'Avon, rue du Rocher entre la résidence Les Sophoras et le CNSD (Centre des Sports de l'Armée ).

Les réponses apportées dans le dossier désormais public, remis aux conseillers communautaires comportent soit des imprécisions, soit des approximations. Elles révèlent un manque de rigueur qui peut s'avérer largement pénalisant pour l'engagement du projet. La réalité observée sur les projets déjà entamés voire aboutis justifie la présente contribution.

Contexte général :

1 // Sur le fondement-même des projets et les politiques menées par la Ville de Fontainebleau

La justification même des besoins en logements neufs n'apparaît pas

La demande en logements neufs s'est effondrée en 2022 et ce mouvement se poursuit. Les ventes de logements neufs ont reculé de 25% au 1<sup>er</sup> 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, 26/05/2023). La République de Seine et Marne (05/06/2023), s'en fait l'écho en notant que sur les 332 logement étudiants de la résidence Lagorsse, 100 seulement sont à ce jour réservés.

Accueil d'une population étudiante accrue: si l'on ne nie pas l'effet dynamisant que cet accueil peut avoir sur la cité, on peut noter quelques approximations voire incohérences.

La CAPF déclare que « *Le territoire dispose actuellement de seulement 350 logements étudiants, un chiffre insuffisant au regard de la population estudiantine actuelle estimée à 3 500* » :

La source de cette évaluation de 3 500 n'est pas précisée. Il serait bien de connaître les effectifs d'étudiants par filières et établissements, les perspectives des années futures, ainsi que l'origine des établissements (notamment ceux venant du centre de Formation de Samois).

Les places d'hébergements aujourd'hui disponibles (par établissement, résidence Crous, lycée Couperin etc...) ne sont pas signalées.

La CAPF argumente aussi : « *Par ailleurs, les multiples intérêts du développement de logements étudiants en dehors des quartiers des campus sont démontrés par toutes les études faites sur la vie étudiante.* ».

L'enquête 2020 de l'Observatoire National de la Vie Etudiante menée auprès de 60 000 étudiants et portant sur leurs conditions de vie, rapporte que seulement 12% d'entre eux vivent en résidence universitaire (source : OVE Repères 2020), et ce pour des motifs économiques.

Il conviendrait aussi, compte-tenu du contexte économique actuel, de tenir compte du coût du logement dans ces résidences : en Île de France, les résidences publiques du Crous proposent des chambres de **150 € à 250 €**. Le prix moyen en résidence étudiante privée est de 500 € à 950 € (studio meublé), 480€ (chambre en colocation) (Source : Studylease). Les chambres ou studios de la résidence Lagorsse, sont proposées entre 650 et 800 €.

La CAPF annonce que la résidence étudiante de la rue du Rocher sera à vocation « sociale ». En cas de manque de demandes d'étudiants, cette résidence universitaire sera transformée en logements sociaux.

« *Une résidence étudiante sociale comme celle prévue rue des Archives permet aussi aux étudiants de se loger à un prix décent car il n'est pas toujours aisé de concilier vie étudiante et petit boulot.* » :

Isabelle Olzenski 29 rue Pierre-Charles Comte 77300 Fontainebleau

1



L'offre de « petits boulots » sur le territoire de la CAPF sera-t-elle suffisante pour les 5500 étudiants prévus à terme ?

L'emplacement du projet de résidence universitaire est excentré et inadéquat, favorisant la fragilité sociale.

Quant à la question des transports et de l'impact sur la circulation, elle est omise. Rappelons que 51.2 % des trajets domicile/lieu d'étude se font en transports en commun (Source : étude 2020 Observatoire de la Vie Etudiante (60 000 étudiants)). La ligne R est saturée et la ligne de bus 8 propose une desserte toutes les demi-heures en tout début de matinée puis toutes les heures. On peut aussi facilement constater que les arrêts desservis par la ligne 8 sont éloignés du campus Damesmes et autres établissements d'enseignement supérieur de la ville.

#### Incohérences du projet :

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 2 de son projet de territoire (voté par la ville de Fontainebleau), la volonté de « *protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager* ». Les élus répètent lors des visites de quartiers, qu'il faut préserver « *l'ADN de notre ville* » (sic), i.e. une qualité architecturale, qui semble largement oubliée au vu des constructions nouvellement sorties de terre.

« *Toutes ces évolutions sont néanmoins encadrées à la fois par le document d'urbanisme actuel et en particulier le PADD, sans quoi elles ne seraient pas possibles, mais aussi par l'Architecte des Bâtiments de France, garant de la préservation de la cohérence et de la qualité architecturale, patrimoniale et urbaine de la Ville, puisqu'il donne un avis conforme sur l'ensemble des projets situés dans son périmètre d'action. C'est notamment le cas des résidences rue Lagorsse et Matry.* ».

Tout un chacun pourra constater le différentiel entre la plaquette présentant la future construction Lagorsse et sa réalisation. Il va falloir par exemple choisir rue Lagorsse entre l'implantation d'arbres et la circulation des piétons sur le trottoir.

Enfin qui dit accroissement de la population sous-entend infrastructures inhérentes (écoles, crèches, activité économique, commerces, équipements sportifs, ...). Rien n'est précisé à ce stade.

Toutes les contributions des habitants, ainsi que les réalisations (Lagorsse) démontrent que le projet abîmera considérablement le cadre de vie,

#### 2 // Incidences sur l'environnement

L'environnement est une notion qui recouvre le patrimoine naturel dans sa diversité et les incidences des pollutions sur par exemple la qualité de l'air et ses conséquences sur la population, la santé humaine ; mais aussi les prélèvements sur la faune, la flore, les sols (artificialisation), les eaux (prélèvements sur les ressources).

L'environnement c'est aussi le patrimoine culturel, architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre tous ces facteurs.

En considérant le caractère peu pratique des transports en commun, on peut s'attendre à ce que 165 chambres soient autant de véhicules individuels. Quid des parkings pour tant de véhicules potentiellement supplémentaires sur le quartier ? Une étude de la densification de la circulation a-t-elle menée ? La pollution engendrée par l'augmentation des flux estimée ? La voirie y résistera-t-elle ?

Rappelons que l'augmentation des flux de circulation engendrera inévitablement un accroissement de la pollution aérienne (rappel 40 000 décès prématurés en France par an dus à la pollution par les particules fines (Source : Santé publique France)).

L'approvisionnement en eau des résidences supplémentaires n'a pas été évoqué. Quant à la cruciale gestion de l'eau et ses usages, on notera que les bâtiments gérés par les Foyers de Seine et Marne récemment réhabilités, ne disposent pas de récupérateurs d'eau de pluie (source FSM). Et que pour contourner l'exigence suivante : « Pour ce qui est de la desserte par les réseaux, la CAPF, compétente sur l'eau potable et l'assainissement exige que toutes les nouvelles constructions disposent d'un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération. Ce système doit être adapté à la surface imperméabilisée et aux caractéristiques du sol. », il suffit de demander une dérogation. Plus facile et rapide que de penser à un véritable réseau d'évacuation des eaux pluviales.

L'Évaluation environnementale de la Modification n°12 du PLU de Fontainebleau – Avon (77) réalisée en décembre 2022 par le cabinet Alise Environnement, note enfin que selon les données de Géorisques, le projet est localisé au sein d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et semble donc concernée par un risque inondation. La construction de bâtiment avec fondations inhérentes faisant barrière à l'écoulement naturel en direction de la vallée, augmentera ce risque.

Au vu de ces éléments, on peut affirmer que l'évaluation environnementale est insuffisante, d'autant qu'Avon a identifié des sites alternatifs plus appropriés au projet. La maison forestière ayant été précipitamment détruite, une réflexion peut être à mener sur le devenir du terrain dans le respect des directives de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

On regrettera que les aspects environnementaux, bien que déclarés prégnants dans ses projets par la CAPF, ne soient pas sérieusement considérés. Ce projet bouleversera le cadre de vie du quartier, augmentera globalement la pollution (air, bruit), sans oublier que certains dimensionnements d'approvisionnement/assainissement ont été omis (en eau par exemple).

### Conclusion

La construction en périphérie des villes renforce la fracture sociale déjà présente en reléguant notamment une partie des habitants à l'écart du centre-ville, provoquant aussi la dévalorisation des petits commerces.

Pour atteindre le ZAN, la réforme engagée encourage la **mobilisation des surfaces déjà artificialisées** en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches.

La **qualité urbaine** est la condition d'acceptation de la densité : à cet égard, la loi Climat Résilience renforce les mesures de valorisation de la "**nature en ville**" (identification des zones de renaturation préférentielle dans les SCOT, obligation d'OAP pour les trames vertes et bleues et la protection des franges urbaines dans les PLU, obligation de coefficients de biotope par surface dans les PLU, dérogation au PLU pour faciliter la végétalisation et les espaces extérieurs au logement etc.).[Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires].

La population s'inquiète de la bétonnisation à outrance et sans respect des hauteurs et des styles architecturaux, qui s'abat sur les villes de Fontainebleau et d'Avon (La République de Seine et Marne du 12/06/2023). Des associations s'en font le relais. Avec rien qu'en centre-ville de Fontainebleau, quelque 1 000 logements anciens susceptibles d'être réhabilités, l'urgence est à la pondération, à la concertation et aux études sérieuses basées sur des données objectives et de sources fiables.

**PJ à la déposition n° 25 M LABORDE Sébastien**

**Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon**  
Association JO 9 mai 1976 Asso. agréée CU L. 132-12  
avon-cdas.blogspot.com cdas-avon@orange.fr  
MDLV, case 18 27, rue du Vieux Ru 77210 Avon

Avon, le 16/06/2023

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Pour faire suite à notre entrevue du 10 juin dans le cadre de l'enquête publique du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur la commune de Fontainebleau, le CDAS d'Avon a le plaisir de vous communiquer ses observations écrites.

Le Président de Fontainebleau Patrimoine m'a indiqué qu'il partage ces observations et s'y associe.

### **Considérations générales**

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 ?

Sur quelles études la CAPF s'appuie-t-elle pour justifier les besoins réels en matière de logements étudiants ?

La MRAE a formulé un certain nombre de recommandations dans son avis n°MRAE APPIF-2023-020 en date du 16/03/2023 sur le plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°12 Fontainebleau-Avon (77). Elle se fait notamment l'écho de notre interrogation précédente puisqu'elle recommande notamment de « justifier les hypothèses et les besoins sous-tendants les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires » et de « 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 ».

On peut donc légitimement s'interroger non seulement sur la réalité de la justification des hypothèses concernant les projets rendus possibles par le projet de modification du PLU mais encore sur l'existence même des solutions alternatives qu'aurait dû étudier la CAPF.

Il apparaît par ailleurs que la concertation préalable sur l'évaluation environnementale n'a pas été faite avec suffisamment de publicité : on pourra s'interroger sur le caractère suffisant de celle-ci.

### **Concernant le projet de résidence étudiante rue du Dr Matry**

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

1/4



au cœur de la ville de Fontainebleau, comment est-il possible d'envisager un tel projet avec une densité analogue ?

Comment la CAPF justifie-t-elle ce projet sachant que cette future résidence sera en covisibilité avec l'hôpital-hospice du Mont Pierreux et sa magnifique Chapelle de la Sainte Famille, site historique relevant de la législation des bâtiments historiques ? La MRAE ne s'y trompe d'ailleurs pas dans son avis en date du 16/03/2023 : « 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) ».

On peut se demander si cette analyse de l'état initial comme des impacts a bien été faite. Par ailleurs, la CAPF a-t-elle vraiment pris la mesure de l'intérêt paysager urbain et architectural des quartiers qui seront la cible des projets autorisés ? Les mesures qui en résultent ne paraissent-elle pas gravement insuffisantes ?

N'est-il pas regrettable de considérer que, lorsque la CAPF est en mesure de préciser la taille des opérations, elle ne soit pas en mesure de fournir au public comme au Commissaire enquêteur au moins une esquisse, avec les avertissements d'usage, permettant de se faire une idée de ces projets en termes d'impact et de densité notamment ? Le Commissaire enquêteur ne pense-t-il pas que les services techniques de la CAPF ou de la commune de Fontainebleau pourraient au moins fournir une représentation simple des gabarits rendus possibles par la modification du PLU ?

### **Concernant la résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne maison forestière d'Avon**

Le PADD actuel insiste sur la nécessité de préserver le cadre de vie au quotidien. Ainsi, il indique que « Au-delà de l'impact touristique du patrimoine et du paysage, le cadre de vie importe pour la vie locale ; motivés par la qualité du site dont ils ont hérité ou pour laquelle ils se sont implantés, les résidents expriment leurs besoins de qualité de vie » et que « Afin de préserver le cadre de vie des habitants des actions particulières peuvent être menées afin de rendre la ville plus agréable notamment par les aménagements de l'espace public, la promotion de la qualité architecturale, l'amélioration du mobilier urbain ».

Alors que le quartier concerné par ce projet de résidence étudiante présente un bâti diversifié par l'habitat collectif, dont une majeure partie est de taille moyenne avec – hors résidence Les Sophoras qui est une exception mais avec une densité bien moindre (trois immeubles pour un total de 84 logements sur un terrain de près de 5 500 m<sup>2</sup>) que ce qui est prévu sur le site de l'ancienne maison forestière – des ensembles constitués de maisons individuelles, ce projet prévoit la construction de deux immeubles comportant 165 logements étudiants avec une hauteur de 16,50 mètres au faîtage sur un terrain d'à peine plus de 2000 m<sup>2</sup>.

Ne peut-on pas considérer que la présentation du maître de l'ouvrage ne constitue pas une sorte d'atteinte au droit à l'information du public lors de l'enquête et n'en vicié pas moins le dossier ?

2/4

Dans ces conditions, comment le maître du projet assure-t-il la préservation de la qualité de vie des habitants actuels, opposés au projet pour nombre d'entre-eux au même titre que la Ville d'Avon où ils résident ?

Ne peut-on pas considérer que le PADD qui impose de conserver des quartiers calmes n'est pas respecté ?

En outre, ce projet de résidence se situe à un peu moins de 300 m de la ligne de bus 8, ligne qui ne dessert pas ou peu les sites universitaires comme l'IEP, l'IUT, l'INSEAD ou l'Ecole des Mines à ce jour. Que compte faire la CAPF pour répondre au besoin de transport en commun des futurs étudiants du site, sachant qu'aucune étude de circulation n'a été réalisée à notre connaissance sur la question des autres transports qui risquent d'être impactées avec ce projet ?

Par ailleurs, comment le maître du projet peut-il apporter des garanties sur le fait que l'arrivée de ces nouveaux étudiants n'aura pas d'impact sur le stationnement, les familles éprouvant déjà de grandes difficultés pour se garer en temps normal ? Sachant que les jours où des matchs de foot sont organisés au stade municipal situé juste à côté, le stationnement devient pratiquement impossible.

La démolition de l'ancienne maison forestière a commencé le 07/10/2021. Comment se fait-il que le permis de démolir n'ait été affiché sur le site que le 05/10/2021 en fin de journée ?

Est-il d'usage pour un promoteur, comme la SEMPF, de démolir sans avoir la moindre garantie de disposer du permis de construire ou – et pour le coup, la situation serait alors fort embarrassante – du document d'urbanisme rendant possible ce projet ? Si l'on considère qu'il ne s'agit pas d'un manque de prudence, que peut-on inférer comme rapport entre cet organisme et la CAPF qui est son actionnaire principal ? Ne peut-on pas considérer qu'il y aurait des intérêts contradictoires entre la rentabilité de l'opération et la poursuite d'objectifs d'urbanisme ? Est-ce que de la sorte la CAPF n'aurait pas manqué, dans cette hypothèse, à son obligation de neutralité vis à vis des promoteurs, la SEMPF étant légalement une société de droit privé ? N'entacherait-elle pas la modification du PLU d'un vice de légalité interne, dit détournement de pouvoir ?

Pour la présente enquête publique, sachant que le CDAS a pu seulement mobiliser du public dans le quartier de la maison forestière à Avon par des tracts (à ses frais), les affiches administratives ne sont pas assez explicites à Fontainebleau pour que le public puisse comprendre les atteintes au cadre de vie ou au patrimoine que les projets rendus possibles font courir. On s'interrogera également sur la réduction du périmètre d'enquête à la seule ville de Fontainebleau alors qu'il est une évidence que la ville d'Avon est immédiatement touchée par le projet.

## **Sur le caractère cumulatif des projets et l'insuffisance d'évaluation de leurs impacts**

Ajoutons que ce projet de résidence étudiante vient s'ajouter aux 511 logements des Subsistances prévus non loin de là, ainsi qu'à d'autres projets de construction envisagés sur les anciens terrains militaires du Bréau, le Clos des Ebats, les Héronnières, etc. Tous ces projets présentent un effet cumulatif particulièrement inquiétant, les modifications du PLU se succédant pour permettre à chaque fois de nouvelles réalisations à proximité immédiates de constructions de logements déjà en cours.

3/4

Un tel saucissonnage laisse à penser qu'il n'y a pas de vision d'ensemble de la CAPF pour la requalification des différents terrains, à moins qu'il ne s'agisse-là d'une stratégie pour ne pas avoir à mener d'étude approfondie sur les impacts en termes d'environnement, de réseaux de distribution (électricité, eau) et de services publics. Quant aux activités économiques, dont votre homologue de l'enquête n°10 portant sur les Subsistances avait souligné l'intérêt, elles sont visiblement aux abonnés absents.

Même si, ou plutôt à cause de ce fait, l'enquête actuelle ne porte que sur une partie des terrains servant finalement de réserves foncières, il va de soi que l'on peut s'interroger sur le caractère insuffisant de l'évaluation globale que l'on doit attendre. N'apparaît-il pas qu'en agissant ainsi, non seulement la CAPF n'a pas voulu tirer les conséquences de certaines de ses propres constatations et de celles de la MRAE, comme d'ailleurs des associations et du public, mais qu'elle a en plus privé le public de données nécessaires à sa bonne compréhension du dossier d'enquête publique ? En la forme, ne peut-on pas considérer que le dossier fait l'objet d'un vice de forme ou de procédure ? Au fond, ne peut-on pas estimer que, finalement, ces projets portent une atteinte à l'intérêt de l'environnement (au sens du droit communautaire), en ne prenant pas en compte les questions fondamentales des transports, des besoins en service public, des atteintes au patrimoine culturel ?

## **Conclusion**

**Compte tenu des questions posées qui n'ont pas de réponses satisfaisantes, il nous apparaît que l'avis ne peut être que défavorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Le Président du CDAS d'Avon  
Sébastien LABORDE

**PJ de la déposition 27 de M VIENNOT Pascal**

## **ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU**

La prévision de création de deux nouvelles résidences étudiantes à l'angle de la rue Lagorsse et Matry et en limite d'Avon, rue du Rocher, vient s'ajouter à celle déjà construite en lieu et place de l'ancienne polyclinique, toujours rue Lagorsse.

Il est en droit de s'interroger sur les besoins effectifs en logements étudiants et sur la nature des bâtiments envisagés. Si l'on se réfère à la résidence déjà construite, il y a lieu d'être inquiet quant à l'architecture de ces nouveaux bâtiments.

De plus, il est tout à fait regrettable que ces constructions envisagées ne soient même pas plus vertueuses vis-à-vis de l'environnement et de l'ensemble des problèmes à venir dans un proche avenir : quid de la récupération des eaux pluvie : il n'y a pas de réseau pluvial séparé du réseau classique sur Fontainebleau, résultat toute l'eau, quelle que soit sa provenance, part directement à la station d'épuration, risquant saturation en cas de fortes pluies. Celles-ci sont à craindre dans les décennies voire années à venir car même si l'on constate que la pluviométrie globale annuelle sur le bassin de la Seine à l'horizon 2050 (source DRIAS Météo-France) reste plus ou moins constante, c'est sa distribution et sa fréquence qui sont fortement perturbées par le dérèglement climatique. Et quand on entend les contraintes qui seront de plus en plus drastiques pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, on se demande pourquoi ces nouveaux bâtiments ne sont pas à énergie positive (on se limite aux réglementations en vigueur au jour J). Sans parler des nouveaux systèmes de récupération des urines qui permettent de servir d'engrais aux espaces verts (le nouvel ensemble de 600 logements créé dans le quartier St Vincent de Paul (14<sup>ème</sup>) à Paris intègre déjà ce dispositif, cela ne vient donc pas « de sortir »).

Quant à la résidence prévue rue du Rocher, en limite d'Avon, on peut se demander pourquoi cette enquête publique se limite à la seule commune de Fontainebleau car ce sont bien les Avonnais qui seront impactés par cette construction. Quoi qu'il en soit, la création d'une résidence étudiante si excentrée du centre-ville, dans un lieu très peu ou mal desservi par les transport en commun est, de mon point de vue, une aberration totale car la première question à se poser est bien : « a-t-on besoin de tous ces logements étudiants » ?

Pascal VIENNOT, Bellifontain depuis plus de 40 ans, Ingénieur de Recherches retraité de l'Ecole Nationale Supérieure de Mines de Paris, spécialité hydrogéologie quantitative



**PJ de la déposition n° 30 M BRICKER Guillaume**

**VILLE D'AVON**

Séance du Conseil Municipal du 1er juin 2021

**ADOPTION D'UNE MOTION POUR UN MORATOIRE SUR LES PROJETS IMMOBILIERS PROGRAMMES SUR LA ZONE D'URBANISATION SITUÉE AU SUD DES COMMUNES D'AVON ET DE FONTAINEBLEAU**

VU l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT le souhait des membres du conseil municipal d'adopter une motion pour un moratoire sur les projets immobiliers programmés sur la zone d'urbanisation située au sud des communes d'Avon et de Fontainebleau,

Le conseil municipal,

entendu le rapporteur en son exposé, sur proposition du maire,  
après en avoir délibéré,

- ADOPTE la motion suivante pour un moratoire sur les projets immobiliers programmés sur la zone d'urbanisation située au sud des communes d'Avon et de Fontainebleau.

Des projets immobiliers de grande ampleur sont prévus sur la vaste zone qui s'étend des Héronnières et du Clos des Ebans, à Fontainebleau, au quartier de la Rue du Rocher, à Avon, et qui englobe également le quartier du Bréau.

Cette zone, qui représente environ 20 hectares est la dernière grande réserve foncière de notre agglomération. Elle constitue donc un enjeu considérable pour l'avenir de nos deux villes.

Sur le plan strictement cadastral, les parcelles à aménager appartiennent à l'Etat, à la Ville de Fontainebleau et à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Mais sur le plan urbain et fonctionnel, leur aménagement impactera aussi fortement la commune d'Avon que celle de Fontainebleau. Il impactera aussi les communes environnantes, en raison des répercussions de l'afflux d'habitants sur la circulation automobile et les transports publics.

Aujourd'hui, trois projets importants sont programmés sur cette zone :

- Sur le domaine des Subsistances, 443 logements, des commerces, des bureaux et un hôtel, un parking en site de 8494 m<sup>2</sup>

- Sur le domaine des Héronnières, des bâtiments ayant vocation à accueillir entre 1 000 et 3 000 étudiants ;

- Sur une maison forestière de l'ONF, rue du Rocher, une résidence sociale pour étudiants de 200 logements.

Vu les effets considérables qu'auront l'ensemble de ces constructions sur la préservation de l'environnement, les déplacements, le stationnement, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées, la collecte et le traitement des déchets, les besoins en services publics, et en particulier en transports publics, et en l'absence à ce jour de toute communication d'études d'impact ;

Vu le projet de territoire 2019/2030 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau dont l'axe 2 se fixe comme objectif de protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager ;

Vu la procédure en cours de classement de la forêt de Fontainebleau au Patrimoine de l'UNESCO, qui impose les mêmes exigences ;

Vu la signature par la commune d'Avon du Pacte pour la Transition Climatique le samedi 23 janvier 2021 et l'engagement de la commune de Fontainebleau dans la même démarche ;

Vu l'absence de réflexion globale sur ces trois programmes pourtant géographiquement sur la même zone, et l'absence d'un véritable projet urbain à l'échelle de l'ensemble de cette zone, dont beaucoup d'autres parcelles restent à aménager, sans aucune visibilité pour le moment sur leur destination ;

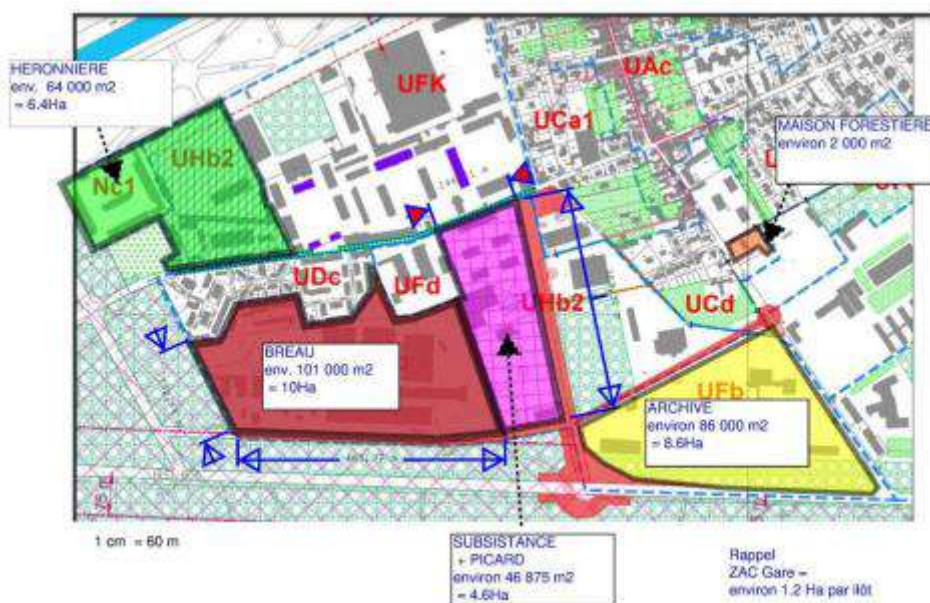
Vu l'intérêt à agir de la Ville d'Avon mitoyenne de cette zone ;

Le conseil municipal demande un moratoire sur l'ensemble des projets immobiliers de la zone dont le périmètre figure en annexe, afin qu'une étude d'urbanisation approfondie et globale soit conduite, en pilotage conjoint avec la Ville de Fontainebleau et la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, et en concertation étroite avec les habitants d'une part, les associations de défense des intérêts du patrimoine, de la nature et des usagers de services publics d'autre part ;

Cette démarche de réflexion urbaine globale en amont, est seule à même de faire émerger un vrai quartier en transition écologique, respectueux de l'environnement et de la qualité de vie de ses habitants.



**CARTE DE LA FORET (1895)**  
 Historiquement des terrains pris sur la forêt



**PJ à la déposition n° 33 maire d'Avon**

A Avon, le 16 juin 2023

**CONTRIBUTION DE LA VILLE D'AVON A L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA  
MODIFICATION NUMERO 12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU AVON, UNIQUEMENT SUR LA  
COMMUNE DE FONTAINEBLEAU**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Avant tout, je voulais vous remercier pour votre écoute lors de notre entretien du 10 juin dernier et pour le temps que vous nous avez consacré. Cette note reprend la plupart des éléments dont nous vous avons fait part à cette occasion.

Voici les arguments qui, selon nous, imposent de revoir l'affectation de la parcelle située rue des Archives et destinée, si la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon était approuvée en l'état, à une résidence sociale étudiante de 165 chambres.

La Ville d'Avon n'a pas de remarques à formuler sur les autres parcelles.

Nous reprenons les trames déjà écrites lors de l'enquête publique lancée dans le cadre de la saisine de la MRAE. Je vous joins pour chaque motif invoqué imposant, selon la municipalité d'Avon, une révision du projet, l'argument opposé par la CAPF, et nos réponses à ces arguments :

**1ère remarque de la Ville dans son avis du 24 avril 2023 : Enquête publique cantonnée à Fontainebleau, alors que le projet impacte Avon**

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.

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.

⇒ Réponse de la CAPF dans son mémoire au dossier d'enquête MRAE :

Si le siège de l'enquête publique est effectivement la mairie de Fontainebleau, la communication publique liée à cette enquête a 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.

⇒ Réponse de la Ville d'Avon :

La collectivité ne répond pas au grief de la Ville qui ne contestait pas la publicité de l'enquête, laquelle n'avait d'ailleurs pas encore été faite.

Le problème est le territoire où se déroule l'enquête, circonscrit à Fontainebleau, alors que le projet de résidence étudiante concerne avant tout les avonnais et pas la population de Fontainebleau.

Or, le siège de l'enquête publique est à Fontainebleau et pas à Avon.

Le dossier d'enquête et le registre des contributions se trouvent à la mairie de Fontainebleau et pas à celle d'Avon.

Et le commissaire-enquêteur tiendra 4 permanences à la mairie de Fontainebleau et aucune à la mairie d'Avon.

L'enquête publique n'a donc pas été prévue à Avon, contrairement à ce qu'exige le code de l'urbanisme.

**2<sup>ème</sup> remarque de la Ville : Aucune présentation du projet de résidence au dossier d'enquête**

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 UDe3, 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.

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.

⇒ Réponse de la CAPF dans son mémoire au dossier d'enquête :

Néant

⇒ Réponse de la Ville d'Avon:

Le silence de la collectivité sur ce point est instructif.

Elle ne nie pas qu'il existe des esquisses, des plans et des éléments de programme sur le projet de résidence, en vue duquel la procédure est diligentée.

Une nouvelle fois, lorsque l'on ajuste des règles sur les garde-corps d'un projet, c'est que l'on a une idée assez précise dudit projet.

Rappelons que selon le code de l'environnement, l'enquête publique sert, avant toute chose, à « **assurer l'information et la participation du public** » (art. L. 123-1). Et que selon le même code, l'enquête doit être organisée « **de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision** » (art. L. 123-13).

Ici, pour comprendre la modification du PLU prévue sur le site et en mesurer les conséquences exactes, il va sans dire que l'on aurait besoin de « voir » le projet.

Dès lors de deux choses l'une :

- (i) Soit le commissaire-enquêteur a accès aux documents du projet et alors, la transparence exige que la population, à qui est exclusivement dédiée l'enquête publique, y accède dans les mêmes conditions.
- (ii) Soit le commissaire-enquêteur n'a pas eu, lui non plus, accès aux détails du projet et alors on ne voit pas comment il pourrait rendre un avis éclairé sur la modification du PLU à cet endroit.

**3<sup>ème</sup> remarque de la Ville : L'emplacement du projet est excentré et inadéquat**

Sur le fond :

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.

3



⇒ **Réponse de la CAPF dans son mémoire au dossier d'enquête :**

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.

⇒ **Réponse de la Ville d'Avon :**

Cette réponse ne fait que conforter la position de la Ville : il faudrait 30 minutes à pied aux futurs résidents pour accéder aux équipements, ainsi qu'aux commerces et aux commodités. Et 25 minutes à pied pour la gare.

Et en l'état, les bus (qui ne sont même pas réellement connectés aux autres sites universitaires) ainsi que les pistes cyclables ne desservent pas convenablement le projet, puisqu'ils ont besoin d'être renforcés et qu'au surplus, aucune garantie n'est apportée quant à ces renforcements.

On attend donc toujours de savoir en quoi le site présente une localisation idéale ou stratégique et pourquoi la résidence étudiante doit absolument être édifiée à cet endroit.

**4<sup>ème</sup> remarque de la Ville : les auteurs du projet occultent une grande partie des abords qui ne se limitent pas aux Sophoras**

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+1.

⇒ **Réponse de la CAPF dans son mémoire au dossier d'enquête :**

Concernant le cadre de vie et le paysage urbain, de nouveaux éléments réglementaires ont été portés au projet :

- 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.



## ⇒ Réponse de la Ville d'Avon :

Ce disant, les auteurs du projet continuent à occulter l'environnement qui ne se limite pas à la seule résidence des Sophoras. Le voisinage se compose, pour le reste, de parcelles non bâties occupées par le stade, de végétation et de dizaines de maisons individuelles à 1 ou 2 niveaux sous combles.

Dans un tel environnement, des bâtiments de 4 ou 5 niveaux ne peuvent que trancher et en aucun cas créer de l'harmonie ou assurer une transition urbaine, qui plus est en entrée de ville.

Quant au domaine des Sophoras, qui a son histoire et ses avantages, on peut se demander si en 2023, il est tout à fait pertinent de s'en servir comme référence architecturale et morphologique, comme semblent le faire les auteurs du projet.

**5<sup>ème</sup> remarque de la Ville : l'inaptitude du terrain à accueillir un projet aussi volumineux oblige à créer un zonage ainsi que des règles artificielles et incohérents**

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.

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.

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 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.

## ⇒ Réponse de la CAPF dans son mémoire au dossier d'enquête :

- 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.

⇒ **Réponse de la Ville d'Avon :**

**Pour le nouveau zonage**, rien ne vient justifier la méthode consistant à « pastiller » le plan de zonage et à lui faire perdre toute cohérence.

Aujourd'hui, le terrain fait partie d'une vaste zone UCd, définie au PLU comme « *mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs* », ce qui correspond effectivement à la physionomie du quartier.

Mais la parcelle étant trop exigüe pour accueillir le projet, les auteurs sont contraints d'y créer une micro-zone UDc, complètement isolée.

Selon le PLU, la zone UDc correspond « *à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine* ».

Or, ni la parcelle, ni le projet, ne correspondent à un nouveau quartier d'habitat collectif.

Ce rattachement à la zone UDc constitue donc un artifice injustifié, en rupture avec le reste du PLU.

**Concernant les nouvelles règles applicables au terrain**, une bande verte de 3 mètres de large ne saurait compenser ou justifier la démultiplication des droits à bâtir sur ce terrain.

En particulier, les auteurs de la procédure ne contestent pas le fait qu'il s'agit de la seule parcelle, sur tout le territoire de Fontainebleau-Avon, où il est possible d'élever une façade de 16,5 mètres à 5 mètres des limites de propriété.

Une nouvelle fois, tout ceci, simplement parce que la parcelle choisie n'est pas adaptée à l'envergure du programme.

**6<sup>ème</sup> remarque de la Ville : L'évaluation environnementale est insuffisante, d'autant qu'Avon a identifié des sites alternatifs plus appropriés au projet**

Je relève que l'autorité environnementale partage certaines de nos préoccupations.

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).

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.

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 réglementaires 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).

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.

⇒ Réponse de la CAPF dans son mémoire au dossier d'enquête :

Rien de précis. Le mémoire en réponse aux observations de la MRAE se borne à indiquer que des compléments seront apportés à l'évaluation environnementale.

⇒ Réponse de la Ville d'Avon :

**Concernant l'évaluation environnementale**, les lacunes constatées par la MRAE touchent non seulement aux caractéristiques du projet, mais aussi à son existence même, du moins sa localisation.

Or, ces questions ne sauraient attendre la fin de la procédure pour recevoir des réponses.

Autrement dit, c'était avant le démarrage de l'enquête publique qu'il fallait apporter ces compléments essentiels à l'évaluation environnementale et non pas après, quand le commissaire-enquêteur aura rendu ses conclusions et que le public ne pourra plus ni s'informer, ni participer à la décision.

**Concernant les sites alternatifs**, le silence des auteurs du projet est une nouvelle fois éloquent. En dépit d'une opposition locale presque unanime, ils semblent déterminer à ériger ces bâtiments sans tenir compte de terrains mieux adaptés, mieux desservis et mieux intégrés à l'agglomération.

J'ajoute, en conclusion, que la commune, dès le lancement du projet, a proposé un site alternatif pour une résidence sociale étudiante de taille plus petite mais plus près des campus, de la gare, et mieux desservie.

Un autre site, pouvant accueillir également un résidence sociale étudiante, vient depuis peu s'ajouter comme opportunité, à proximité immédiate de la gare, et sur l'axe de bus qui dessert le mieux les campus.

Or, ni la commune de Fontainebleau, ni la CAPF, n'ont jamais voulu évoquer la moindre possibilité de transfert du projet. Cependant, à la date d'aujourd'hui, le dialogue est sur le point de s'amorcer et nous pouvons terminer cette contribution sur une note optimiste, qui nous laisse espérer que le projet pourra évoluer dans l'intérêt des deux villes.

Marie-Charlotte NOUHAUD  
Maire d'Avon  
et les 24 conseillers du groupe majoritaire

***PJ de la déposition n° 36 de M CHAMPSAVIN Arnaud***

## Enquête publique

### Commentaires sur la modification N°12 du PLU Zone 2 Rue du Rocher / Archives et quant à la création du secteur UDC3

*Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Cette nouvelle résidence permettra donc à des étudiants de se loger à un prix décent. Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural*

*Le site est celui d'une ancienne maison forestière, dont le terrain a été mis en vente par l'Office National des Forêts, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.*

Commentaire : les constructions exemplaires sur le plan environnemental ne commencent pas par la destruction d'une maison historique (Maison Forestière) parfaitement viable et encore quelques mois avant sa destruction. Ces pratiques anti-écologiques ne laissent rien présager de bon quant à des promesses "d'exemplarité environnementale". Les déchets de chantier sont en France la première source de déchets selon l'ADEME (Agence de la Transition Écologique), et difficilement retraitables.

De manière générale, c'est le bien-fondé du projet qui pose question : constructions sur le terrain des subsistances, près de la gare d'Avon ... le nombre de logements en construction sur Avon et Fontainebleau et les commentaires des différentes parties prenantes laissent douter de l'intérêt de 165 logements supplémentaires.

Et même si le besoin en logement pouvait être une réalité (ce qui est contesté par beaucoup d'acteurs), l'endroit choisi pour cette réalisation est problématique : c'est un projet de la SEM et de la mairie de Fontainebleau, mais je constate que de nombreux riverains et même la Ville d'Avon (de manière très officielle) sont contre. Avon et le vieil avon sont en effet principalement impactés par le projet, car l'ancienne Maison Forestière d'Avon était ... dans un quartier 100% avonnais : il n'y a aucune maison bellifontaine à moins de 2 km du site. Et le stade benjamin gonzo, (à fontainebleau pour le PLU) accueille... l'US AVON !

*Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le site accueillera deux bâtiments, sous forme de plots comme*

*c'est déjà le cas actuellement pour la résidence des Sophoras située au Nord du site.*

*Cette dernière est composée de bâtiments en R+6 (environ 21m) tandis que le futur projet s'inscrit quant à lui dans un gabarit d'une hauteur maximale de 16,5m. Il faut savoir 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 la résidence voisine (près de 7m de différence entre les deux)*

Commentaire :

L'entrée du vieil Avon par cet axe doit être préservé. Le quartier est constitué à majorité de maisons basses (et non pas d'immeubles type Sophoras !), du stade de foot (hauteur faible) et du CNSD (hauteur faible). S'inscrire dans cet alignement, c'est ne rien construire, construire autre chose, construire moins haut, et préserver les nombreux arbres qui font le charme de l'endroit.

*En secteur UOc3, dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.*

Commentaire :

Pourquoi seulement 4 arbres ? Les Sophoras en ont minimum une dizaine devant chaque immeubles, ce qui n'empêche pas les riverains d'en face de se prémunir contre les regards.

Les jardins en enfilade des maisons de l'Allée du Rocher seront toutes "à découvert", visibles depuis les futures fenêtres.

Sur le fond comme sur la forme (passage en force, manque de concertation, manque de transparence) , ce projet me pose question en tant qu'habitant de la rue du Rocher. Que les riverains se mobilisent, et que la mairie d'Avon elle-même s'oppose à un projet au nom de ses habitants (seuls impactés par celui-ci) montrent qu'il y a un problème et qu'il faut prendre en compte leurs avis.

J'ignore si un projet alternatif (jardins familiaux, tiers-lieu, rachat citoyen du terrain...) peut être proposé, je suis en tout cas à fait disposé à y contribuer.

Merci de votre attention,

Arnaud de Champsavin,  
Habitant de la rue du Rocher

## Réponses de la CAPF et de la Ville de Fontainebleau au PV de synthèse

### 1.1.1. Tableau récapitulatif des dépositions

Classement	Sous-classement	Numéros des dépositions	Commentaires du commissaire enquêteur
Hors sujet	Consultation du dossier hors projet	1 - 8 - 1 - 18	Manque d'information sur le projet Branger/Véolia ? Contre une installation au bunker
<b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b> Transmis au chef de projet pour information			
Projet de la rue du Rocher d'Avon	Absence de clarté sur le projet de la rue du Rocher d'Avon	2 - 2 - 25 - 33	Les réponses données lors de la concertation et la définition des projets du dossier montrent certaines incompréhensions qui engendrent le doute et l'insincérité du projet.
	Le doute semble installé sur le nombre de logements d'étudiants	2 - 6 - 7 - 9 - 10 - 10' - 13 - 7 - 9 - 27 -	Entre le campus universitaire de la caserne Damesne et le projet des Héronnières, ce sont à terme 7.000 étudiants qui vont faire leurs études à Fontainebleau. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio 8 polyclinique 332</li> <li>- Ancien hôpital 120</li> <li>- Héronnières clos des ébats 760</li> <li>- Subsistances 135</li> <li>- Archives 1000</li> <li>- Maison forestière 165</li> </ul>
	Résidence étudiante sociale	2-13- 40	Ce projet crée le doute, et est refusé car facilement transformable en HLM sociales, les résidents alentours n'en veulent pas.
	Le projet tel qu'organisé installe une sensation de mépris des résidents d'Avon et des responsables de la commune	2-6-16-18 - 27 -	Est souligné le mépris de la communauté d'agglomération envers Avon en écartant la commune d'Avon de l'enquête publique et en imposant un bâtiment (sur les limites de Fontainebleau) aux résidents de la zone pavillonnaire de la rue du Rocher d'Avon.  Le permis de démolir (par ailleurs jamais affiché dans les délais réglementaires, affirmés par des témoignages oraux au cours de l'enquête) dès l'été 2021 de la maison forestière, puis la démolition de la maison forestière effectuée rapidement, et attendre 2023 avant le vote communautaire de la modification.
	Le dimensionnement des servitudes	9 - 10 - 10' - 14 - 20 - 13 - 40	Aucune étude réaliste dans le projet permettant d'avoir des précisions sur le sujet.
	Le projet ne fait état d'aucune réhabilitation de vieux logements « vides »	9 - 10 - 10' - 14	Cette solution apporterait un peu d'oxygène à la situation
	Réalisation « d'une résidence étudiante sociale et écologique dans une maison désaffectée »	11	Le directeur de la SEM affirme que cette résidence sera écologique ? dans une maison désaffectée qui pourtant était habitée avant sa démolition.



	<p>« La jauge a été estimée à 165 logements par les bailleurs pour permettre de répondre aux besoins du territoire en logement social étudiant en tenant compte des équilibres entre le foncier et la densité. La SEM a proposé le choix d'acquérir le foncier avec pour objectif de créer une résidence étudiante sociale qui serait ensuite confiée à un bailleur ».</p>	<p>11 - 4 - 13 - 12 - 4 - 6 - 19 - 23</p>	<p>Cette affirmation de la SEM conduit à des dépositions qui estiment que le PLU de Fontainebleau-Avon est dans la perversion des principes de base qui ruine le concept même des règles publiques. Un PLU est établi à partir de considérations d'intérêt général et non d'intérêts particuliers.</p>
	<p>Préservation des végétaux en périphérie</p>	<p>11 - 19 - 16 - 17 - 28</p>	<p>Les arbres sont prévus d'être préservés au maximum dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet.</p>
	<p>Respect du schéma directeur</p>	<p>11 - 19</p>	<p>Le point IV de la déposition 11 répond aux inquiétudes du public concernant la vision d'ensemble du projet immobilier de Fontainebleau.</p>
	<p>Le projet de résidence traduit la volonté d'une démarche d'anticipation.</p>	<p>11 - 13 - 40</p>	<p>Cette démarche d'anticipation n'est pas admise par le public qui considère la poursuite d'intérêts particuliers.</p>
	<p>Le projet est rendu caduque par l'actualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le climat</li> <li>- L'énergie décarbonée</li> <li>- La place du travail en cohérence avec le logement</li> <li>- Le transport en commun adapté</li> </ul>	<p>14 - 12 - 8</p>	<p>A aucun moment dans le dossier n'est pris en compte le défi climatique.</p>
	<p>Obligation aujourd'hui d'un aménagement du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Métropole parisienne trop dense</li> <li>- Déséquilibre est / ouest parisien (emploi-logement-formation-transport)</li> </ul>	<p>14 - 12</p>	<p>Dans quelle mesure le projet s'inscrit dans cette démarche.</p>
	<p>« Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut »</p>	<p>17 - 19</p>	<p>Cette affirmation est considérée comme un mensonge au regard de la qualité des pavillons se trouvant en face. L'intervenant souhaite manifester sa colère sur cette affirmation qui s'ajoute au reste des arguments de refus du projet.</p>
	<p>Il est affirmé dans la chronologie qui suit, que ce ne sont pas des motifs d'urbanisme purs qui ont motivé la modification entreprise, mais la sauvegarde d'intérêts financiers du propriétaire actuel : la SEM du pays de Fontainebleau, présidé encore récemment par le président de la CAPF (CAPF qui est son actionnaire principal) et qui serait confié aux foyers de Seine-et-Marne (dont la ville de Fontainebleau est actionnaire).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le 10 mars 2021 : le service des domaines estime la valeur du bien à 175000 € en se fondant sur le PLU actuel</li> <li>- Le 19 mars 2021 : la CA de la SEM donne son accord de principe pour l'acquisition de la maison forestière pour 520000 € les 2722 m<sup>2</sup>, pour un projet de 4500 m<sup>2</sup> SDP, sachant que le PLU ne le permet pas à cette date : on voit donc bien à ce stade que la SEM a traité avec l'ONF comme si elle était sûre d'obtenir une modification rendant possible sa spéculation.</li> <li>- Le 1<sup>er</sup> juin 2021 : le conseil municipal d'Avon « demande un moratoire sur l'ensembles des projets immobiliers de la zone afin qu'une étude d'urbanisation approfondie soit réalisée.</li> <li>- Juillet 2021 : la SEM publie une annonce d'un marché de conception réalisation pour 7 millions d'euros.</li> <li>- 12 juillet 2021 la commune de Fontainebleau délivre le permis de démolir de la maison forestière.</li> <li>- 28 septembre 2021 : le conseil municipal d'Avon adopte la délibération suivante : « à l'UNANIMITE – DEMANDE au président de la</li> </ul>	<p>3 - 3 - 6 - 16 - 21 - 25 - 33</p>	<p>L'affirmation déposée ci-contre installe le climat de « suspicion » d'insincérité dans l'opération de modification n° 12 du PLU.</p> <p>Il est facile de constater que les buts poursuivis sont éloignés des motifs d'urbanisme purs.</p> <p>Le fait que la ville d'Avon ne soit pas associée à l'enquête sous-entend une entente cordiale entre la SEM, le CAPF et la ville de Fontainebleau.</p> <p>La chronologie ci-contre montre que la modification du PLU vise pour cette résidence la réalisation d'opérations financières.</p> <p>Le commissaire enquêteur note après cette déposition les constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mairie d'Avon se sent exclue du projet.</li> <li>- La mairie d'Avon aurait un projet à faire valoir à un autre endroit, qui enlèverait les nuisances énoncées aux résidents.</li> <li>- Les nuisances ne concerneront que les résidents avonnais à proximité, il n'y a pas de bellifontain dans la zone.</li> <li>- Toutes les revendications avonnaises n'ont pas été retenues, cela génère le sentiment de mépris envers les autorités organisatrices, palpable au cours des permanences du commissaire enquêteur.</li> <li>- Le public avonnais se sent bafoué par</li> </ul>

	<p>SEM du pays de Fontainebleau de sursoir à la démolition de cette maison forestière, le temps que la concertation entre les deux villes ait lieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de démolir est exécuté avec un affichage de très courte durée sur le terrain ne permettant pas aux tiers de réagir dans le délai de recours.</li> <li>- 1<sup>er</sup> octobre 2021 : la délibération du 19 mars 2021 de la SEM étant entaché d'un vice de forme (absence de présentation de l'avis des domaines) est régularisée</li> <li>- 24 mai 2022 : la CAPF prescrit la présente modification du PLU pour rendre possible ce projet</li> <li>- 22 juin 2022 : le maître d'œuvre est désigné par le CA de la SEM.</li> </ul> <p>La mairie d'Avon regrette qu'aucune présentation du projet de résidence étudiante n'ait été réalisée <u>dans le cadre de la procédure</u>. Une simple réunion d'information sans que le projet soit déjà avancé a eu lieu en juillet 2021.          La communauté ne nie pas qu'il existe des esquisses, des plans et des éléments de programme sur le projet, c'est que l'on a une idée assez précise dudit projet.</p> <p>Affirme que lorsque l'on ajuste les règles sur les gardes du corps d'un projet, c'est que l'on a une idée assez</p>		<p>les autorités organisatrices de Fontainebleau.</p> <p>Le commissaire enquêteur souligne un problème majeur <b>politique</b> entre les deux villes de Fontainebleau-Avon (ayant le même PLU) <b>au-delà de l'intérêt de l'urbanisme</b>.</p> <p>Aucun plan ni esquisse n'existe dans le dossier.</p> <p>J'ai demandé après réception du dossier d'enquête que celui-ci soit complété par un plan du projet projeté en 3D. en réponse à ma demande il m'a été répondu qu'il n'existait aucun plan puisqu'aucun permis de construire n'était déposé.          Pour autant la hauteur des gardes du corps étaient effectifs, donc le projet bien avancé.</p>
	Artificialisation des sols	7 - 17 - 28 - 29	Toujours plus de concentration dans les villes et les campagnes qui se désertifient.
	Impact environnemental	16 - 17 - 23 - 27 - 28 - 36 - 40	Il est souhaité notamment un abaissement du bâtiment et donc du nombre d'appartements Il est recommandé par la MRAe de justifier les impacts du projet
	« L'idée qu'une barre d'immeuble va permettre de structurer l'entrée de ville »	16 - 28	Il est pris pour exemple dans la déposition <b>16</b> les immeubles d'entrée de ville désastreuse de la résidence des Lilas (HLM foyer de la Seine) qui constitue le tout premier élément architectural quand on arrive à Fontainebleau (ville Impériale).
	Dès la date de classement au titre du SPR, une commission locale doit-être instituée pour établir un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Or, un an après rien à bougé. On peut penser que ce plan interdirait les hauteurs et les densités autorisés par la présente modification qui va à l'encontre de la mise en valeur de la ville comme la résidence de la rue Lagorsse en est la preuve au grand dam des bellifontains.	19 - 21 - 22 - 23	Le dossier d'enquête ne comprend aucune relation à un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
	La mairie d'Avon annonce le projet de soumettre au conseil municipal une motion demandant le réexamen du projet de résidence de la rue du rocher d'Avon.	34	
<p><b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b>          Globalement le projet de résidence rue du Rocher d'Avon est refusé par les résidents, au regard des nuisances qui seront causées par le projet et du bouleversement occasionné dans la cité environnante. Ce refus prend naissance sur l'impact visuel du projet, pour les résidents de la cité pavillonnaire, et les probables nuisances sonores, de circulation déjà très encombrée et les difficultés de stationnement. Sans parler des fêtes tardives et des trafics en tout genre engendrés par la présence des étudiants          De plus, un sentiment de malhonnêteté est ressenti auprès du public sur le projet de cette résidence rue du rocher d'Avon, à cause d'une part de la démolition de la maison forestière sans information particulière, les propos tenus dans la présentation du projet (entrée de ville).          L'absence de dessin en 3D du projet dans son environnement constitue un manque. En quoi la construction sera écologique ?</p>			

**Questionnement au chef de projet**

1. Le chef de projet peut-il apporter des compléments d'information sur le fait que la ville d'Avon (ayant le PLUi en commun avec Fontainebleau) ne soit pas associée à l'enquête publique ?

Réponse des collectivités :

Le cadre réglementaire a été respecté. La publicité de l'enquête publique a été faite sur les deux communes : sur le terrain par le biais de l'affichage et sur les sites internet des deux communes ainsi que celui de la CAPF.

Il faut de plus rappeler l'Art. L153-42 du code de l'urbanisme qui dit que : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

C'est pourquoi, la ville de Fontainebleau a été le siège de l'enquête de la présente modification n°12 qui ne concernait que son territoire. D'autant qu'au regard des nombreuses contributions de la part des habitants d'Avon, cette organisation ne les a pas empêchés de se manifester.

2. Le chef de projet peut-il compléter le dossier d'enquête avec des plans 3D du projet de construction, sachant que l'on sait qu'il fera 16,5m, qu'il y aura en sous-sol un parking de 50 places.

Réponse des collectivités :

Des perspectives d'insertion du projet dans son environnement sont jointes au présent mémoire en réponse (PJ n°1 et 2)

3. Le chef de projet peut-il apporter des compléments d'informations sur les besoins en résidences étudiants ?

Réponse des collectivités :

De nouveaux établissements ou de nouvelles sections vont ouvrir dans les années à venir. Tout d'abord, à la rentrée prochaine (septembre 2023), plusieurs niveaux de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) ouvriront et l'Institut Universitaire de Kinésithérapie de Fontainebleau s'agrandit. La Ville estime sa population étudiante à près de 5 500 étudiants d'ici à 2025.

L'offre de logements étudiants est aujourd'hui le second critère d'attractivité après le type de formation, en fonction duquel se décident les familles. Or même les établissements existants, dotés en internats, ne peuvent pas loger tous leurs élèves. C'est le cas des lycées François 1er 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.

4. Le chef de projet peut-il apporter des éléments de précision en ce qui concerne le dimensionnement des réseaux d'approvisionnement (eau-électricité...) et d'évacuation.

Réponse des collectivités :

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.

5. Pourquoi ce projet de modification n°12 n'intègre pas de réhabilitations de logements anciens en résidences étudiantes au regard des nombreux appartements vacants (1093 en 2019 source INSEE),

Réponse des collectivités :

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.

6. Quels sont les critères de construction permettant d'affirmer que cette construction sera écologique ?

Réponse des collectivités :

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 terme de préservation des végétaux et de construction bioclimatique.

7. Dans quelle mesure le projet de modification s'inscrit-il dans un aménagement du territoire ?

Réponse des collectivités :

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 3/07/23 sur les orientations d'aménagement du quartier du Bréau. Cette délibération est jointe au présent document (PJ n°3). 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.

8. Dans sa déposition n° 18 M ZIMMERMAN affirme que le permis de démolir de la maison forestière n'a jamais été affiché. Le maître d'œuvre peut-il enrichir le dossier d'enquête en y joignant le permis de démolir et l'acte de démolition ?

Réponse des collectivités :

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)

9. Le maître d'œuvre peut-il valider la chronologie et les affirmations de la déposition n° 3 ?

Réponse des collectivités :

Les délibérations prises par le conseil d'administration de la SEM entre mars 2021 (Accord sur le principe d'acquisition du terrain) et juin 2022 (Choix de l'équipe de conception/réalisation), attestant de la chronologie et détaillant les événements mentionnés dans la déposition n°3, sont jointes au présent document (PJ n°5.1 à 5.5)

10. Dans le but d'informer le public, qui craint de voir ériger « une cage à poule ». Le chef de projet peut-il amender le dossier en fournissant les plans précis de la construction, les contours du projet, le style architectural ? le public pourrait en connaissance de cause se faire une idée du caractère architectural du dossier.

Réponse des collectivités :

Cf réponse au point n°2 du thème n°1

11. Dans le maintien « autant que possible du paysage actuel » pour ce projet quelles sont les mesures précises et réglementaires qui seront données ?

Réponse des collectivités :

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.

12. Est-il envisageable d'abaisser la structure (à 10 m) et à 100 appartements pour que ce projet atteigne un seuil d'acceptabilité par les résidents voisins ?

Réponse des collectivités :

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. »

13. Le maître d'œuvre peut-il expliquer le retard cumulé de la mise en place de la commission locale (au titre du SPR) et l'élaboration du plan de valorisation architecturale et du patrimoine de fontainebleau ?

Réponse des collectivités :

Il n'y a pas de retard cumulé. Le périmètre SPR a été arrêté en février 2022. La constitution de la commission locale et la rédaction des pièces pour lancer la consultation permettant le choix d'un ou plusieurs maîtres d'œuvre pour l'élaboration des outils de gestion (PSMV et PVAP) seront finalisées pour la fin de l'année 2023 au plus tard.

<b>Nuisances causées par le projet de la rue d'Avon</b>	Circulation	2-13-5-8-9 - 11 - 12 - 23 - 24 - 31 - 33 - 39	L'avènement de 165 résidents dans la zone pavillonnaire amènera une intensification de trafic routier.
	Stationnement	2-13 - 5-11 - 12 - 31-39	Il est prévu 50 places de parking en sous-sol, les calculs semblent basés sur le fait que la résidence est sociale, donc peu d'étudiants véhiculés ! les possibilités de stationnement dans la rue du rocher d'Avon sont limitées et certains jours de match (proximité du stade) complètement encombrées.
	La hauteur du bâtiment du projet (16,50 m) L'aspect cubique et bétonné des réalisations antérieures n'encourage pas l'acceptation du projet	2-9-10-10' - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 31 - 33 - 39 - 40	Toutes les habitations « en face » du projet ne sont pas prises en compte. Elles se situent à Avon. Les estimations d'intégration du projet n'est faite qu'avec la résidence « les SEPHORAS » située sur le côté.
	Transport des étudiants	9 - 10 - 10' - 13 - 14 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 23 - 40	La ligne de bus cité (n°8) n'est pas adaptée aujourd'hui pour l'acheminement des étudiants à la gare (1.5 km) et au campus DAMENE (2 km) aux heures de pointe.

	Evaluation environnementale	73 - 5 - 11 - 16 - 23 - 24 - 27 - 31 - 33	Aucune précision apportée sur la zone du projet quant au risque de remontée de nappe Ni d'évaluation environnementale locale et d'ensemble du schéma directeur.
	Toutes les nuisances ci-dessus concernant des Avonnais dans la cité pavillonnaire	33 - 36 - 39	Aucun Bellifontain ne subit les nuisances énumérées
	Le zonage prévoit de créer une micro-zone UDc complètement isolée. Les auteurs de la procédure ne contestent pas le fait qu'il s'agit de la seule parcelle, sur tout le territoire de Fontainebleau-Avon, où il est possible d'élever une façade à 16,5 m à 5 m des limites de propriété.	33 - 36	La parcelle choisie n'est pas adaptée à l'envergure du programme.
	Nuisances nocturne (bruit), festives	38	

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le projet de résidence dans cette zone canalise toutes les intentions de rejet.

Une avalanche de dépositions « anti-projet rue du rocher d'Avon » inonde l'enquête publique en provenance essentiellement d'habitants d'Avon, derrière leur élue. Il se dessine dans cette enquête un affrontement entre les communautés de Fontainebleau et d'Avon et les entités de la CAPF et de la SEM. L'enquête reçoit les affrontements « politiques » qui auraient dû être joués dans les salons des mairies. Chacune revendique « un meilleur endroit et un meilleur projet ». La commune d'Avon ne supporte plus les opérations « rapides » de la SEM qui tente d'aboutir dans son projet avec toutes les interrogations qui l'entourent. Le manque d'évaluation environnementale sur le « schéma directeur » justifie la proposition d'Avon de désigner un site alternatif plus approprié au projet. Il apparaît alors que l'accueil des étudiants ne laisse pas indifférentes le foncier de chaque MAIRIE.

**Questionnement au chef de projet :**

1. Le chef de projet peut-il apporter des précisions sur les améliorations « concrètes » qui seront apportées sur les lignes de Bus pour permettre l'amélioration de la situation actuelle :
  - Aux étudiants de rejoindre la gare et ou le campus aux heures de pointes
  - Au public de rejoindre les commerces gare centre-ville,
  - Les touristes pour rejoindre le château

Réponse des collectivités :

Le projet de la rue des archives sera desservi par les lignes 3 et 8 dont le premier arrêt (Rocher d'Avon) est situé à 300m du site. Ces lignes desservent aussi bien la gare (5 min) que le centre-ville de Fontainebleau (7 min). Elles desservent également le campus Damesme à certains horaires.

Ce dernier est également accessible en 11 minutes à vélo (3 km), NIUT se situe quant à lui à 13 min (3,7 km) et la gare à 9 min (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.

2. Le porteur de projet peut-il apporter des précisions sur la prise en compte du risque de remontée de nappes mises en évidence par l'étude environnementale du cabinet ALISE en décembre 2022, et les possibilités d'inondation affirmées ?

Réponse des collectivités :

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.

	Cette modification n° 12 apparaît comme irrecevable car motivée par des intérêts particuliers et non par l'intérêt général.	4 - 3 - 3 - 4 - 6 - 39	Il est dénoncé la perversion des principes de base qui ruine le concept même des règles publiques. Un PLU est établi à partir de considérations d'intérêt général et non d'intérêts particuliers.
--	---	---------------------------	---

<p><b>La modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon</b></p>	<p>Absence de concertation et communication en amont du projet avec les élus de la ville d'Avon et les habitants</p>	<p>6 - 3 - 3 - 6 - 9 - 33 - 36</p>	<p>L'absence d'enquête à Avon pourtant concerné par les évolutions en bordure de son territoire apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité en privant les populations concernées par les nuisances susceptibles d'être concernées par le projet. Le PLU est commun à Fontainebleau et Avon mais ne concerne que Fontainebleau. Pour autant des nuisances (volume du bâtiment, circulation, bruit, stationnement...) sont identifiées. Des sentiments de mépris sont palpables, d'autant que toutes les nuisances concernent les habitants de la cité pavillonnaire avonnaise. Il n'y a aucun habitant de Fontainebleau pouvant subir ces nuisances. Il est souligné que le fait de restreindre pour une intercommunalité l'enquête publique à une des deux communes ayant le même document d'urbanisme alors que l'autre commune est évidemment concernée par l'impact des projets.</p>
	<p>Absence de vision d'ensemble sur le projet habitat dans l'agglomération</p>	<p>7 - 11 - 13 - 3 - 3 - 6 - 7 - 9 - 22 - 25 - 39</p>	<p>L'interrogation est palpable sur les différents projets d'habitations sur l'agglomération de Fontainebleau-Avon notamment sur les anciennes emprises militaires désaffectées (les Héronnières-Clos des ébats, subsistances, Bréau, bunker...)</p>
	<p>Le projet n'est pas en cohérence avec le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables qui doit conduire à la conservation - la restauration - du point de vue historique architectural - artistique ou paysager.</p>	<p>15-13 - 40</p>	<p>Cette modification est considérée comme un déni du patrimoine bellifontain. Au regard du projet de la rue Matry en face d'un site « monument historique » et de l'implantation d'un haut bâtiment dans un écrin de verdure rue du Rocher d'Avon.</p>
	<p>Le lecteur peu averti pourrait considérer que la présente modification a des effets limités. Ce serait une grave erreur, car elle poursuit l'objectif de l'augmentation continue des possibilités de construction à Fontainebleau et Avon, au mépris de toute logique écologique et patrimoniale. La loi Française et le droit Européen impose de prévoir les effets cumulatifs avec les projets en cours (subsistances, Bréau...). L'ensemble de ces modifications additionnées (subsistances, Bréau, Héronnières, maison forestière, Lagorsse,) constitue désormais un énorme secteur en mutation, ayant des effets cumulatifs très graves, d'autant plus que ces changements créent des nuisances environnementales et des besoins en termes de services public.</p>	<p>3 - 3 - 6 - 7 - 30 - 39</p>	<p>Le dossier d'enquête n'aborde pas les effets cumulatifs. La déposition PJ n°30 apporte des preuves de l'effet cumulatif (la maison forestière figure dans ce moratoire !)</p>
	<p>La modification en question s'inscrit dans un projet plus large d'urbanisation de l'ensemble des terrains militaires du sud de l'agglomération appelant ainsi une évaluation plus globale des plans et programmes concernant les sites.                  Or il est évident que la modification en question constitue un premier pas vers la création d'un immense quartier sud de l'agglomération. Les impacts cumulés semblent ne pas être étudiés : il manque une analyse à une échelle suffisamment large pour réfléchir sur les impacts à un niveau « macro ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le mitage progressif des lisières forestières ;</li> <li>- L'effet barrage des immeubles pour les oiseaux ;</li> <li>- Les flux routiers, le bruit, les effets à faible bruit sur la biodiversité...</li> </ul> <p>Il convient de rappeler que le découpage en plusieurs sections d'un même programme d'urbanisation pour échapper à l'obligation d'évaluation environnementale est illégal</p>	<p>3 - 3 - 6 - 7 - 15 - 25 - 39</p>	<p>Il n'est pas fait état dans le dossier d'une évaluation environnementale « d'ensemble » de la zone sud de l'agglomération.</p>

	<p>Au point 3, La déposition mentionne des réponses insuffisantes à l'évaluation environnementale de la MRAe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insuffisance des mesures paysagères et patrimoniales</li> <li>- Analyses paysagères</li> <li>- Bruit</li> </ul>	<p>3 - 3 - 6 - 25</p>	<p>Les éléments apportés n'ont pas été approfondis on doit se contenter de réponses stéréotypées générales sur de vagues renvois, soit à des dispositions absentes, insuffisantes soit au recours à l'ABF, il est cité « démonstration de paresse coupable de l'autorité »</p>
	<p>La régie eau de Paris transmet la déposition n° 10, au porteur du projet par le biais du 2° avis d'enquête concernant la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau - Avon paru dans la presse. Et, au titre des articles R.1321-13 - 2 du code de santé publique et R. 126 - 1 du code de l'urbanisme, mentionne que les plans locaux d'urbanisme doivent intégrer l'ensemble des servitudes résultants des arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection de protection des captages.</p>	<p>10</p>	<p>Il est transmis en annexe de cette déposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La liste des parcelles dotées à Eau de Paris sur le territoire de la Commune de Fontainebleau</li> <li>- L'arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 07 2021</li> <li>- Carte des périmètres de protection des sources de Bourron, Villeron et Villemer</li> <li>- Plan des zones de protection sanitaires des aqueducs</li> </ul>
	<p>« Il est estimé que les nouvelles problématiques d'aménagement des villes et de l'habitat précisées avec emphase dans les réunions de travail du SDRIF et du PADD du PLUi, ne sont pas prises en compte (réchauffement climatique, étalement urbain) ».</p>	<p>21 - 25</p>	<p>Les modifications de PLUi doivent prendre en compte les récentes évolutions de la région dont les bouleversements sont nombreux : crise climatique - ressource en eau - conséquences des déplacements.</p>
	<p>« Les préconisations du PADD (datant de 2010) sont toujours en vigueur et magistralement ignorée dans la modification n°12 proposée ».</p>	<p>21 - 22 - 26</p>	<p>Il est dit dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement mesuré contraint dans les limites du site urbain et par les composantes du cadre paysager qu'on souhaite maintenir.</li> <li>- Protéger le patrimoine paysager et architectural</li> <li>- Maitriser les hauteurs de construction</li> <li>- Améliorer les entrées de ville et les lisières forestières</li> <li>- Maitriser les déplacements (améliorer les dessertes des quartiers sud et est de l'agglomération - préserver l'aspect du réseau des voies et l'unité générale des quartiers</li> <li>- Développer les circulations douces et améliorer l'offre de transports collectifs.</li> </ul>
	<p>La définition qui est faite du quartier dans le dossier n'est pas satisfaisante !                  Inquiétude palpable à la définition « d'entrée de ville »</p>	<p>26 - 29 - 37</p>	<p>Le texte n'évoque que la résidence SEPHORA « c'est une exception et non la règle »                  Les évolutions réglementaires visent à autoriser ce projet tout en veillant à son intégration dans un environnement urbain actuel afin qu'il bouleverse le moins possible le paysage. « L. doit permettre de structurer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité.</p>

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le point IV « schéma directeur » de la déposition n°11 de la SEM inscrit la maison forestière dans le schéma directeur de la zone sud de l'agglomération !

**Questionnement au chef de projet**

1. Les projets, notamment présentés par le document n°11 de la SEM (schéma directeur), dans quelle mesure s'inscrivent-ils dans le plan local de l'habitat (PLH) et répondent-ils aux orientations suivantes :
  - Dans l'orientation n°1 du PLH « encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire » et l'orientation n°5 « piloter et animer la stratégie habitat du pays de Fontainebleau ».

Réponse des collectivités :

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.

2. Le chef de projet peut-il apporter des garanties du respect des règles de construction au regard des règles à respecter autour des sites classés monuments historiques et d'implantation dans une zone pavillonnaire et verdoyante ?

Réponse des collectivités :

L'ensemble des projets évoqués dans la procédure de modification devront être précisés dans le cadre de permis de construire/permis d'aménager. Ces derniers, pour être validés, devront être conformes aux règles du PLU lesquelles pourront éventuellement être renforcées par les demandes de l'ABF aux abords des monuments historiques.

3. Le chef de projet peut-il apporter des compléments d'information sur l'évolution des services publics dans le secteur ? (Par services publics on entend les moyens mis en place pour la prise en compte des 165 étudiants de la future résidence : Police - évacuation des

eaux noires et ruissellement – organisation des flux - évolution transports publics)... La situation actuelle est-elle suffisante ou nécessite-t-elle des évolutions.

Réponse des collectivités :

Comme indiqué dans une réponse précédente, le réseau d'assainissement est suffisant pour l'accueil des projets de résidences étudiantes liés à la présente procédure de modification du PLUi. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle, par tous les moyens possibles (infiltration, bassin, noue, récupération et réemploi...), selon la nature du terrain. Sur l'évolution des transports, voir la réponse à la question 1 du thème n°2.

4. Le chef de projet peut-il apporter des éléments sur l'inexistence d'évaluation environnementale sur l'ensemble de la zone ?

Réponse des collectivités :

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.

5. Il est fait état de plusieurs documents démontrant (déposition n°15) des modifications « cumulatives » rendant possibles beaucoup de construction, dont l'évaluation environnementale initiale du PLU ne pouvait pas tenir compte. Une nouvelle évaluation globale dans le cadre du « schéma directeur » évoqué par le directeur de la SEM n'eût-il pas été nécessaire, pour cette modification n°12 du PLUi. Considérant que la maison forestière fait partie de ce schéma directeur, le saucissonnage est interdit, pourquoi le chef de projet a-t-il fait le choix de ne pas encadrer ce projet de résidence étudiante dans le cadre d'une évaluation environnementale.

Réponse des collectivités :

Le « document évoqué par le directeur de la SEM n'est pas un document contractuel. Il s'agit d'une cartographie constituée de réflexions sur le devenir du territoire mais il n'y a pas de document rédigé ni arrêté qui aurait une quelconque valeur réglementaire. Il ne peut donc pas y avoir une évaluation environnementale sur le sujet.

Il n'y a pas de volonté de « saucissonnage », les évolutions portées par les différentes procédures de changement du PLU se font dans le cadre donné par le code de l'urbanisme et ses articles L151-31 et suivants. Il n'y a rien d'illégal dans la réalisation de ces différentes procédures qui se réalisent au fil du temps et des évolutions du territoire et que le législateur a justement prévu pour donner une certaine souplesse au document.

Le PLU commun des villes de Fontainebleau et Avon est devenu obsolète depuis 2011, date de son approbation, et en l'absence de SCOT, le manque de cadre et de prospective est latent. Le PLUi en cours de réalisation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération doit venir corriger ce manque et ce dernier fera bien l'objet d'une évaluation environnementale.

Il faut rappeler cependant que la présente procédure et le projet de résidence étudiante cité ont bien fait l'objet d'une évaluation environnementale.

6. Le chef de projet peut-il donner en retour la prise en compte de la déposition n° 10 du courrier électronique et l'intégration des délimitations et prescriptions des périmètres de protection desdits captages dans le PLU ?

Réponse des collectivités :

Ce courrier de la part d'Eau de Paris n'a pas de rapport direct avec la procédure de modification. Il sera par ailleurs, annexé au PLU par une procédure de mise à jour.

7. Le chef de projet peut-il ajouter au dossier la prise en compte des bouleversements actuels comme la crise climatique, la ressource en eau – les conséquences des déplacements ?

Réponse des collectivités :

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 contribue aussi à lutter contre le changement climatique.

8. Le projet présente des caractéristiques qui laissent perplexes les résidents à proximité et qui sont en contradiction avec le PADD :

- développer l'offre de transport collectif, absent du projet
- améliorer l'entrée de ville « avec un bloc de béton »
- Maitrise des hauteurs de bâtiments avec un bâtiment de plus de 16 m de haut en face d'une zone pavillonnaire.
- protéger le patrimoine paysager et architectural, la maison forestière (acceptée par tous) a été démolie, des arbres ont été coupés, bien que le PADD prévoyait de préserver le cadre paysager.

Le chef de projet peut-il apporter des informations sur les choix qui ont été faits pour bousculer autant les exigences du PADD et qui engendrent une ambiance de n'importe quoi dans la zone. Cela génère auprès des habitants de la colère et de l'incompréhension ?

Réponse des collectivités :

Toutes les évolutions sont compatibles avec le PADD, sans quoi elles ne seraient pas possibles et ne seraient pas admises par l'État qui a émis, certes des réserves, mais a donné un avis favorable au projet de modification n°12.

Les modifications successives du PLU démontrent son ancienneté et sa capacité devenue limitée à prendre en compte les enjeux actuels (limitation de la consommation foncière, densification, adaptation aux changements climatiques...). C'est d'ailleurs pour cela que la Communauté d'Agglomération s'est lancée depuis mars 2021 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui remplacera à terme le PLU actuel. Ce nouveau document permettra d'afficher les ambitions de la Ville et du territoire du Pays de Fontainebleau déjà en œuvre comme le développement de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche qui constitue un des axes du développement territorial répondant à un besoin prégnant et essentiel pour son avenir.

9. 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 ait lieu sur son territoire (art L. 153-42). Il n'est pas sans rappeler que ce PLU est commun aux deux villes. (Déposition n°33 de Mme la maire d'Avon). Monsieur le chef de projet peut-il apporter des éléments de réponses qui ont conduit à ne pas respecter les articles cités ?

Réponse des collectivités :



Cf réponse n°1 au thème n°1.  
 Comme déjà évoqué, le cadre réglementaire est respecté.

<p><b>Le projet de résidence de la rue Dr MATRY</b></p>	<p>Proximité d'un monument historique en face du projet</p>	<p>7 - 15 - 12 -                  3 - 3 - 6 - 21                  - 25 -</p>	<p>Il s'agit de la Chapelle de la Sainte Famille et l'hôpital hospice du prieuré (fin XVII<sup>ème</sup> siècle) situé de l'autre côté de la route.</p>
---	---	--	---

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

**L'inquiétude de construire « n'importe quoi », au regard de ce qui a déjà été construit rue Lagorce, au droit de la route, est palpable.**

**Questionnement au chef de projet**

1. Quels sont les arguments qui ont prévalu pour proposer ce projet de résidence étudiante en face du monument historique ?

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.

2. Quelles sont les dispositions qui seront prises dans le périmètre de protection du monument historique ?

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.

3. Le PADD (Programme d'Aménagement de Développement Durable) est particulièrement clair sur cette obligation de « Protéger le Patrimoine paysager et architectural ». Le chef de projet peut-il préciser les dispositions qui seront prises, pour les deux résidences, pour respecter le PADD ? (Pour la résidence de la rue du Rocher d'Avon : le patrimoine paysager – pour la résidence de la rue Matry le patrimoine architectural).

Réponse des collectivités :

- Pour ce qui est de la végétation sur le pourtour de la résidence de la rue du Rocher, un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) a été positionné 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 rue Matry, les règles de retrait par rapport aux limites séparatives et de hauteur seront retravaillées pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles et éviter une multiplication trop importante et non désirée des formes architecturales « en escalier ».

4. Le chef de projet peut-il préciser les règles d'intégration du futur bâtiment ?

Réponse des collectivités :

Voir réponse précédente

<p><b>L'ajustement des règles de stationnement en hypercentre</b></p>	<p>Il semble qu'il puisse y avoir discussion entre les différents intérêts (besoins des habitants / diminution des charges de construction) la commune souhaite relever le seuil en deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/requalification, la réalisation de places stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixée à deux, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments et à diminuer l'emprise des voitures en ville.</p>	<p>3 - 3 - 6</p>	<p>Il apparaît que l'impact de cette disposition n'est pas commenté dans le dossier.</p>
---	---	------------------	--

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Questionnement au chef de projet**

1. Le chef de projet peut-il apporter des renseignements complémentaires en apportant des précisions sur l'impact du projet de l'ajustement des règles de stationnement ?

Réponse des collectivités :

Comme indiqué dans le commentaire ci-dessous, cette nouvelle règle vise à favoriser la réhabilitation 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.

<b>Déroulement de l'enquête (Accueil du public)</b>	<p><b>Observations d'ambiance du 15 juin 2021 :</b> « Je suis allée à la mairie de Fontainebleau prendre connaissance du dossier de l'enquête publique et j'ai été stupéfaite de la négligence de l'accueil. Entrée par la porte de la cour, il n'y avait aucun signalement ni indication concernant le lieu de consultation du dossier dans le hall d'entrée. Au près de l'hôtesse d'accueil je demande où se trouve la salle de consultation du dossier d'enquête publique. Elle me regarde avec stupeur et me demande « qu'est-ce que c'est ? » elle va se renseigner et m'indique un petit bureau je frappe et j'entre la pièce est petite, un homme travaille dos à la fenêtre je lui dis que je viens consulter le dossier d'enquête, il me montre un petit cahier qui est dans son bureau et reprend son travail pendant que je consulte le dossier. Quand j'ai terminé je lui dis mon étonnement qu'un dossier de cette importance soit présenté de cette façon sans personne pour répondre à d'éventuelle questions dans un bureau occupé ce qui ne permet pas la consultation à plusieurs »</p>	32-	<p>Cette déposition appelle plusieurs commentaires :</p> <p><b>Rappel des règles :</b> Pendant toute la durée de l'enquête le dossier déposé au siège de l'enquête peut être consulté par le public comme écrit dans l'arrêté d'enquête. Le commissaire enquêteur tient des permanences pour répondre à d'éventuelles questions. L'accueil du public doit être facilité : signalisation de l'endroit du dossier pour consultation et du poste numérique, accès facilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), le dossier doit pouvoir être consulté dans les meilleures conditions.</p>
	<p>Au cours de la permanence n°2 démarrante à 8h30, le dossier d'enquête et le registre papier n'était pas disponible pour le début de la permanence. Ce n'est que 45 mn plus tard que le dossier est parvenu à la permanence.</p>	Commissaire enquêteur	<p>Ce retard de dossier n'a pas perturbé la déposition de la première visite. Pour autant, mise à part la personne responsable de l'urbanisme peu de personnes n'ont d'information sur la position du document.</p>
<p><b>Commentaires du commissaire enquêteur :</b> Les deux remarques ci-dessus constituent des manques aux règles d'accès du dossier d'enquête.</p>			
<p><b>Questionnement au chef de projet</b></p> <p>1. Le chef de projet peut-il rappeler aux différentes composantes de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les règles d'accès permanentes au dossier d'enquête</li><li>- Ainsi que les conditions d'accès, depuis l'entrée jusqu'au dossier (Signalisation, facilité PMR...).</li><li>- Consignes à donner au personnel successif de l'accueil, pendant toute la durée de l'enquête,</li></ul> <p><b>Réponse des collectivités :</b> Les collectivités prennent note de ces commentaires. La Ville comme la Communauté d'Agglomération ne manqueront pas d'améliorer l'accueil du public lors de prochaines enquêtes publiques.</p>			

Fait à Fontainebleau le 7 juillet 2023,



Rascal GOUHOURY

Président de la Communauté d'Agglomération

Julien GONDARD

Maire de Fontainebleau

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217701861-20230929-20230925CM90-DE  
en date du 29/09/2023 ; REFERENCE ACTE : 20230925CM90

Fontainebleau



En exercice	33
Présents ou représentés	33
Votants	33
Abstention	6
Suffrages exprimés	27
Pour	27
Contre	0

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 juillet 2023

L'An deux mille vingt-trois, le 3 juillet à 19h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment convoqué le 27 juin 2023, réuni en séance publique, en salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL, Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA (arrivé à 19h47), Mme BOLLET, Mme JACQUIN, Mme MAGGIORI, M. RAYMOND, M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme MONTORO, M. VALLETOUX (arrivé à 20h00 et départ à 21h01), Mme MARIANNE, M. PERROT, M. RONTEIX, Mme MALVEZIN, Mme NORET, M. LECERF, Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

M. INGOLD pouvoir à M. GONDARD  
Mme SASSINE pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à Mme REYNAUD  
Mme PHILIPPE pouvoir à M. TENDA  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme GUERNALEC pouvoir à Mme BOLLET  
M. JULIEN pouvoir à M. LECERF  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA  
M. VALLETOUX pouvoir à M. ROUSSEL pour le vote des délibérations N°23/71 à N°23/81

Etait absent :

M. VALLETOUX pour le vote des délibérations N°23/58 à N°23/61

Secrétaire de séance : Mme MAGGIORI

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Aménagement du quartier du Bréau

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2021-054 du Conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population,

Considérant qu'un projet d'aménagement est envisagé sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau situé dans la partie sud de la Ville,

Considérant que tout projet 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 sur celui du cœur urbain qu'elle forme avec les villes alentours,

Considérant 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,

Considérant 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 avec les capacités naturelles et structurelles du site, avec les besoins futurs de la ville en logements et en activités administratives et économiques,

Considérant le souhait de la ville de conserver sa capacité à faire fonctionner les services publics induits, les conditions de vie et d'activités des bellifontains et populations alentours,

Considérant que devront également 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,

Considérant que la définition du futur programme d'aménagement ne doit pas être pensé dans une logique de rentabilité économique mais dans une logique d'investissement pour le cœur de ville de demain de l'agglomération,

Considérant 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, 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 d'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, marchés, brocantes, vie de quartier
- Mixité fonctionnelle ; accueil d'entreprises par la dévolution de m2 au profit du développement économique territorial, destinations adaptées à l'implantation d'entreprises de type artisanal (volumes, accessibilité, travail en synergie entre prestataires ou métiers)
- Offre de surfaces dédiées à l'immobilier tertiaire
- Maintien d'une part congrue et adaptée de nature en ville ponctuée d'aires de jeux et de sports pour tous, y compris pour les jeunes du quartier (aire de jeux, city stade, plateau de basket 3X3, etc...)

Considérant l'avis de la commission « Aménagement urbain, urbanisme, patrimoine et transition écologique » du 22 juin 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration générale et Sécurité du 26 juin 2023,

Sur présentation du rapporteur, M. le Maire,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,  
(6 abstentions : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. LECERF, M. JULIEN,  
Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS),**

EMET fermement le vœu que l'implantation du quartier Bréau devienne un espace de ville commun qui sera profitable à l'ensemble de l'agglomération par le modèle qu'il donnera à voir et à vivre.

DEMANDE que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne publique propriétaire des espaces du quartier du Bréau, porte une vraie ambition politique pour l'aménagement dudit quartier.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Hélène MAGGIORI



Secrétaire de Séance

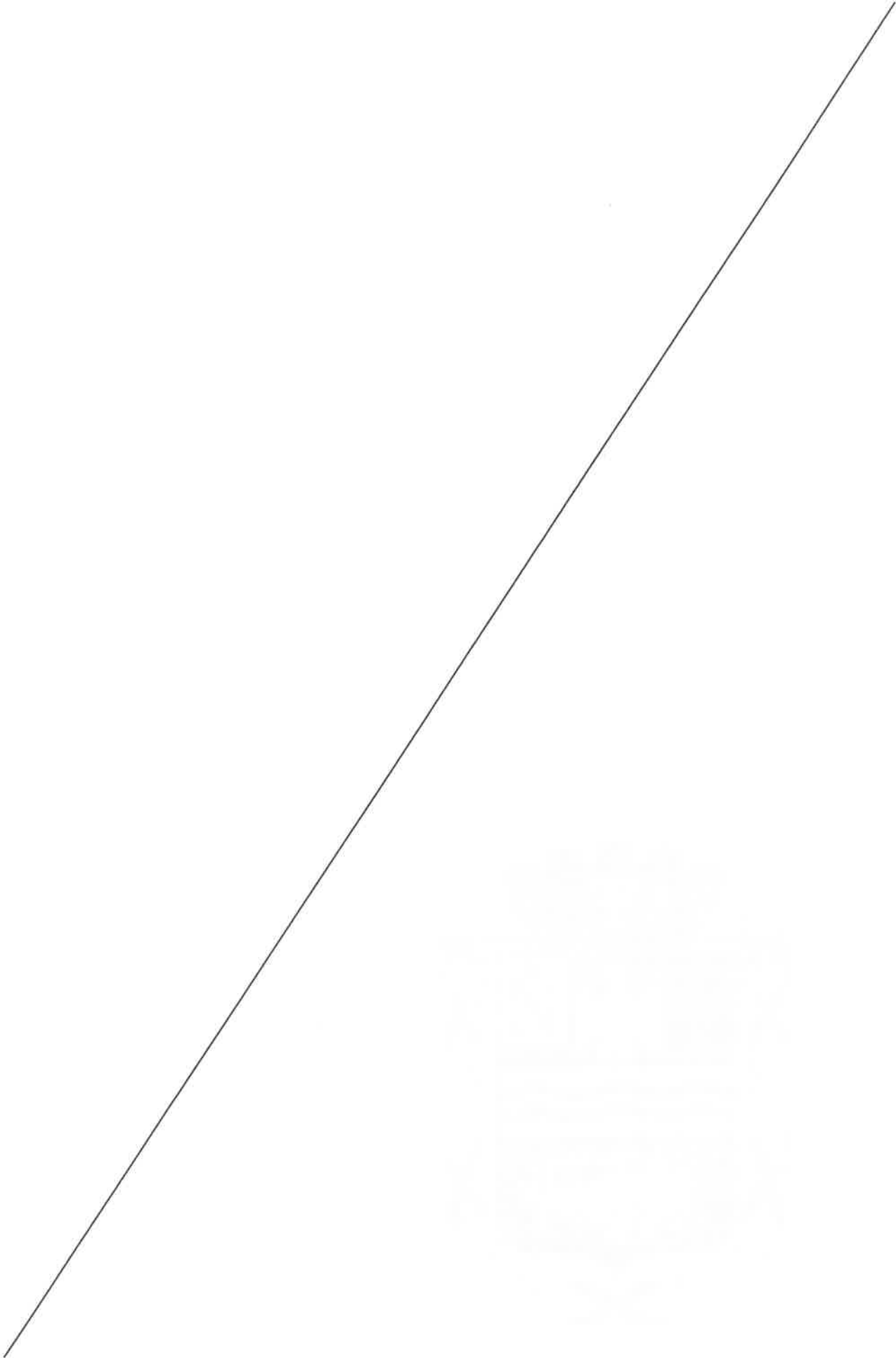


Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 07 JUL 2023  
Notifié le  
Certifié exécutoire le 07 JUL 2023  
Sous l'identifiant 077-217701861-



**SELARL SG BAENA**  
**Me Sandrine BAENA**  
**Huissier de Justice Associé**

09, Rue des Rogeries

BP 52

77250 MORET LOING ET  
ORVANNE

contact@sandrinebaena.fr

CDC 40031 00001 0000405491A

Tél : 01.60.70.50.12

Fax : 01.60.70.90.24

Dossier n° 19660

**EXPEDITION**

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

En date du Mardi 05 Octobre 2021



Compétence nationale en matière de constat



# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**ET LE CINQ OCTOBRE**

**A LA REQUETE DE :**

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU** dont le siège social est situé 03 rue Denecourt à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), prise en la personne de son Directeur Général,

**LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER :**

Par Madame Audrey BAINVILLE, chargée d'opérations :

Que la **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU** a obtenu un permis de démolir auprès de la commune de FONTAINEBLEAU (77300), concernant la maison forestière avec annexe sise rue des Archives à FONTAINEBLEAU.

Que ledit permis de démolir, enregistré sous le numéro **PD 077 186 21 00002**, a fait l'objet d'un arrêté délivré par le Maire au nom de la commune de FONTAINEBLEAU en date du 12 juillet 2021.

Que pour se conformer aux règles de l'administration, la Société requérante a l'obligation d'afficher ledit Permis de démolir sur le lieu de construction.

Que cet affichage doit avoir date certaine.

Que dans ces conditions, la Société requérante a le plus grand intérêt à faire constater la présence de l'affichage sur place.

Que l'exposante me demande de me transporter sur place à cette fin.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

J'ai, **Maître Sandrine BAENA**, Huissier de Justice Associé au sein de la **SELARL SG BAENA**, demeurant à la résidence de MORET LOING et ORVANNE (77250), Rue des Rogeries au n°09 à MORET SUR LOING, soussignée,

**ME SUIS TRANSPORTEE CE JOUR :**

CINQ OCTOBRE DE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN à DIX SEPT HEURES DIX MINUTES à FONTAINEBLEAU (77300), rue des Archives où étant, à l'aplomb de la parcelle accueillant la maison forestière, j'ai constaté ce qui suit :

**PLAN DE SITUATION**



**AFFICHAGE SUR TERRAIN**

Me tenant à l'aplomb de la parcelle accueillant la maison forestière, je constate la présence, fixé côté intérieur de la clôture grillagée, d'un panneau synthétique ci-après reproduit en photographie :





Je constate que ledit panneau est à l'entête de « SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU AMENAGEMENT & HABITAT ».

Je constate en partie haute du panneau que la case 'PERMIS DE DEMOLIR' est cochée.

Il est indiqué que le bénéficiaire du permis de démolir est la « SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU ».

La nature des travaux est indiquée sur le panneau : « Démolition maison et annexe ».



En partie médiane du panneau est indiquée la superficie du terrain : « 2 722 m<sup>2</sup> ».

Sont ensuite indiqués le numéro du permis : « N° PD 077 186 21 00002 », ainsi que la date de délivrance de celui-ci, à savoir le 12 juillet 2021.

La surface des démolitions est indiquée sur le panneau : « 91 m<sup>2</sup> ».



Mention est faite en partie basse du panneau que le permis est consultable en mairie de « FONTAINEBLEAU 40 RUE GRANDE ».

Référence est faite aux articles R600-1 et R600-2 du code de l'urbanisme en partie inférieure dudit panneau, sous le titre 'Droit de recours'.



Je constate que le panneau est rectangulaire, et que ses dimensions sont supérieures aux 80 centimètres exigés par l'article A424-15 du code de l'urbanisme.

Ledit panneau est fixé de façon accessible, visible et lisible.



## AFFICHAGE EN MAIRIE

### ME SUIS TRANSPORTEE CE MEME JOUR :

CINQ OCTOBRE DE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN à DIX SEPT HEURES VINGT MINUTES à FONTAINEBLEAU (77300), Rue Paul Séramy où étant, à proximité des locaux de la police municipale, j'ai constaté ce qui suit :

Je constate la présence de vitrines murales destinées à l'affichage de documents administratifs.

Je constate l'absence d'affichage relatif au permis de démolir n° **PD 077 186 21 00002**. L'arrêté de la Commune de FONTAINEBLEAU étant daté du 12 juillet 2021, le délai d'affichage en mairie de deux mois est expiré.

\*\*\*\*\*

De mes constatations, j'ai réalisé six photographies, à l'aide de mon appareil photographique de marque « NIKON » modèle « Coolpix B500 ».

**J'AI ANNEXE AU PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT :**

La photocopie de l'Arrêté du Permis de démolir n° **PD 077 186 21 00002** délivré par la Commune de FONTAINEBLEAU (77300) en date du 12 juillet 2021, sur laquelle j'ai apposé le sceau de mon Etude ainsi que ma signature (*soit trois pages*).

\*\*\*\*\*

Le présent acte comporte un original, une expédition et une copie.

Ces exemplaires comportent pour chacun, dix pages (*annexe incluse*).

Telles sont mes constatations, desquelles j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Recu 1A 190 611 22103 1643

Recu le 15/07/21

Fontainebleau



# PERMIS DE DEMOLIR

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE



Demande déposée complète le 18/06/2021	
Par :	SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS
Demeurant à :	3 RUE DENECOURT 77300 FONTAINEBLEAU
Sur un terrain sis à :	RUE DES ARCHIVES - Parcelles AV n° 1 & AV n° 2
Nature des travaux :	DEMOLITION MAISON FORESTIERE + annexe

Référence dossier :  
Pd 077 186 21 00002

Surface de plancher  
Existante :

Surface Plancher  
démolie :

## LE MAIRE DE LA VILLE de FONTAINEBLEAU

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'urbanisme approuvé le 24/11/2010, modifié les 17/01/2013, 11/12/2014, 17/09/2015 et 15/09/2016, 14/12/2016, 04/04/2019, 06/02/2020,

VU la demande de permis de démolir déposée le 18/06/2021 par la SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS ;

VU l'objet de la demande :

- DEMOLITION MAISON FORESTIERE + annexe -RUE DES ARCHIVES à FONTAINEBLEAU

**CONSIDÉRANT** que le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques,

## ARRÊTÉ

**ARTICLE 1 :** Le présent permis de démolir **EST ACCORDÉ** à la SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS.

FONTAINEBLEAU, le

12 JUL. 2021



Frédéric VALLETOUX

Maire de FONTAINEBLEAU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### ATTENTION :

**1- AFFICHAGE :** Votre autorisation doit impérativement faire l'objet d'un affichage visible du Domaine Public (panneau) dès l'obtention et pendant toute la durée des travaux. Le délai de recours du droit des tiers des deux mois court à compter de l'affichage sur le terrain (Article R.424-15 du code de l'urbanisme).

**2- DECHETS DE TRAVAUX :** afin de lutter contre la prolifération des déchets en forêt, veuillez déposer vos déchets en déchetterie ou demander à votre entreprise de vous fournir le BON DE DECHARGE (ce document peut nous aider à lutter efficacement contre les dépôts sauvages).

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

**DURÉE DE VALIDITÉ** : Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23, l'autorisation peut être prorogée pour une année deux fois si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**AFFICHAGE** : L'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois. Cet affichage est effectué sur des panneaux rectangulaires dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de permis de construire, la nature des travaux et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction du sol naturel, et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer visibles de la voie publique pendant 2 mois au minimum et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à 2 mois.

**RENONCIATION AU PROJET** : Si vous ne souhaitez pas donner suite à votre autorisation et dans le cas où celle-ci serait encore valable, il vous appartient de demander son annulation auprès de la mairie. Dans le cas où elle serait caduque vous devez demander au service de la Mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement de faire procéder à un constat de non-commencement de travaux. Cette procédure vous permettra de bénéficier d'une restitution du montant des taxes dont vous étiez éventuellement redevable.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être obligatoirement souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**IMPÔTS FONCIERS** : Lorsque les travaux sont terminés vous devez souscrire auprès du centre des impôts fonciers de Seine et Marne une déclaration modèle HL (pour les constructions individuelles), H2 (pour les appartements situés dans les immeubles collectifs) ou P (pour les locaux à usage professionnel) prévue à l'article 1406-1 du Code Général des Impôts. Par ailleurs, il vous appartiendra de faciliter le droit de visite des agents du cadastre, munis d'une carte professionnelle lorsqu'ils effectueront les travaux de mise à jour du Plan cadastral.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

**1 - Taxes :**

Le présent projet est passible des taxes suivantes :

- **La taxe d'aménagement** : part communale 5 % - part départementale 2,2 % - part régionale 1%  
(Le premier versement correspondant à la moitié de la taxe est exigible dans un délai de douze (12) mois. Le paiement en une seule fois sera exigé lorsque la taxe n'excèdera pas 1500 €.
- **La redevance archéologique préventive** (en application de l'article 2 de la loi du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive - taux 0,4 % de la valeur de l'ensemble immobilier ou de 0,51 €/m<sup>2</sup> pour les autres projets d'aménagement).
- **La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)** : en application de la délibération du conseil communautaire datée du 28/06/2012 portant sur l'instauration et tarification de la participation pour le financement de l'assainissement collectif assimilés domestiques, le pétitionnaire devra s'acquitter auprès de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau lors de la demande de raccordement, du versement lié à la participation pour le financement de l'assainissement collectif assimilés domestiques d'un montant total de 1025,05 euros/TTC (valeur par logement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 actualisable).
- **La redevance pour création de bureaux**, locaux commerciaux et de locaux de stockage en Ile-de-France.

**2 - Achèvement des travaux :**

Le pétitionnaire devra envoyer la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) seulement après réalisation de l'ensemble des éléments composant le projet, notamment l'aménagement de ses abords (stationnement, plantations, accès, régilage des terres, enduits des murs de soutènements, etc...). **Si l'intégralité de ces éléments n'est pas réalisée, la conformité des travaux ne pourra pas être établie.**

La DAACT devra être accompagnée :

- **D'une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité**. La personne qui l'établit doit être soit un contrôleur, soit un architecte autre que celui qui a signé la demande de permis de construire.
- **D'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique** pour permettre la délivrance d'une attestation de non opposition à la conformité des travaux. La personne qui l'établit doit être soit un contrôleur, soit un architecte. ...
- **D'un document établi conformément aux articles R.111-4-3 et R.111-4-4 du code de la construction et de l'habitation et attestant la prise en compte de la réglementation acoustique** par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. La personne qui établit l'attestation prévue à l'article R111-4-2 du CCH doit justifier auprès du maître d'ouvrage de compétences en acoustique. Elle peut être notamment un architecte, un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, en l'absence de maître d'œuvre, le maître d'ouvrage de l'opération.

A défaut des transmissions précitées, une demande de pièces sera exigée et la conformité des travaux pourrait être refusée.



**3 - Divers :**

- Toute installation d'enseigne sur les devantures commerciales du projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de pose d'enseigne au titre du code de l'environnement.
- Les travaux de voirie liés à la création des entrées charretière ou déplacement d'équipement réseau sur le domaine public seront à la charge du pétitionnaire.

Pour les travaux à l'alignement des trottoirs, il sera demandé :

- GNT 0/31,5 sur 0,20 m d'épaisseur

- BB 0/6 sur 0,04 m d'épaisseur

Dans le cas de trottoir pavé en matériaux de surface, béton désactivé ou tous autres matériaux, il sera repris à l'identique. Les découpes sur trottoir et chaussée devront être exécutées à la scie parallèlement et perpendiculairement à l'alignement de la bordure de trottoir. Une engravure de 10 cm de part et d'autre de la fouille sera effectuée pour la reprise des revêtements. Les réfections de trottoir et chaussée devront respecter la continuité des profils en long et en travers. Le revêtement des trottoirs devra être refait intégralement de la bordure du trottoir à la limite du domaine public.

**SELARL SG BAENA**  
**Me Sandrine BAENA**  
**Huissier de Justice Associé**

09, Rue des Rogeries

CDC 40031 00001 0000405491A

BP 52

Tél : 01.60.70.50.12

77250 MORET LOING ET  
ORVANNE

contact@sandrinebaena.fr

Fax : 01.60.70.90.24

Dossier n° 19704

**EXPEDITION**

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

En date du Vendredi 05 Novembre 2021



Compétence nationale en matière de constat

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**ET LE CINQ NOVEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU** dont le siège social est situé 03 rue Denecourt à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), prise en la personne de son Directeur Général,

**LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER :**

Par Madame **Audrey BAINVILLE**, chargée d'opérations :

Que la **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU** a obtenu un permis de démolir auprès de la commune de FONTAINEBLEAU (77300), concernant la maison forestière avec annexe sise rue des Archives à FONTAINEBLEAU.

Que ledit permis de démolir, enregistré sous le numéro **PD 077 186 21 00002**, a fait l'objet d'un arrêté délivré par le Maire au nom de la commune de FONTAINEBLEAU en date du 12 juillet 2021.

Que pour se conformer aux règles de l'administration, la Société requérante a l'obligation d'afficher ledit Permis de démolir sur le lieu de construction.

Que cet affichage doit avoir date certaine.

Qu'il a déjà fait l'objet d'un procès-verbal de constat par acte de mon ministère en date du 05 octobre 2021.

Que dans ces conditions, la Société requérante a le plus grand intérêt à faire de nouveau constater la présence de l'affichage sur place.

Que l'exposante me demande de me transporter sur place à cette fin.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

J'ai, **Maître Sandrine BAENA**, Huissier de Justice Associé au sein de la **SELARL SG BAENA**, demeurant à la résidence de MORET LOING et ORVANNE (77250), Rue des Rogeries au n°09 à MORET SUR LOING, soussignée,

**ME SUIS TRANSPORTEE CE JOUR :**

CINQ NOVEMBRE DE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN à TREIZE HEURES TRENTE MINUTES à FONTAINEBLEAU (77300), rue des Archives où étant, à l'aplomb de la parcelle accueillant la maison forestière, j'ai constaté ce qui suit :

**PLAN DE SITUATION**



**AFFICHAGE SUR TERRAIN**

Me tenant à l'aplomb de la parcelle accueillant la maison forestière, je constate la présence, fixé côté intérieur de la clôture grillagée, d'un panneau synthétique ci-après reproduit en photographie :





Je constate que ledit panneau est à l'entête de « SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU AMENAGEMENT & HABITAT ».

Je constate en partie haute du panneau que la case 'PERMIS DE DEMOLIR' est cochée.

Il est indiqué que le bénéficiaire du permis de démolir est la « SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU ».

La nature des travaux est indiquée sur le panneau : « Démolition maison et annexe ».



En partie médiane du panneau est indiquée la superficie du terrain : « 2 722 m<sup>2</sup> ».

Sont ensuite indiqués le numéro du permis : « N° PD 077 186 21 00002 », ainsi que la date de délivrance de celui-ci, à savoir le 12 juillet 2021.

La surface des démolitions est indiquée sur le panneau : « 91 m<sup>2</sup> ».

<b>BENEFICIAIRE</b>	
SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU	
<b>NATURE DES TRAVAUX</b>	
Démolition maison et annexe	
SUPERFICIE DU TERRAIN	2 722 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DU PLANCHER	- M <sup>2</sup>
HAUTEUR AU SOL	M
PERMIS DE CONSTRUIRE	N° RD 077 186 21 00002
DELIVRE LE	12 juillet 2021
SURFACE DES DEMOLITIONS	91 M <sup>2</sup>
PERMIS DE CONSTRUIRE CONSULTABLE EN MAIRIE DE	FONTAINEBLEAU 40 RUE GRANDE

Mention est faite en partie basse du panneau que le permis est consultable en mairie de « FONTAINEBLEAU 40 RUE GRANDE ».

Référence est faite aux articles R600-1 et R600-2 du code de l'urbanisme en partie inférieure dudit panneau, sous le titre 'Droit de recours'.

SUPERFICIE DU PLANCHER	- M <sup>2</sup>
HAUTEUR AU SOL	M
PERMIS DE CONSTRUIRE	N° RD 077 186 21 00002
DELIVRE LE	12 juillet 2021
SURFACE DES DEMOLITIONS	91 M <sup>2</sup>
PERMIS DE CONSTRUIRE CONSULTABLE EN MAIRIE DE	FONTAINEBLEAU 40 RUE GRANDE

**DROIT DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du code de l'urbanisme), Minis du 1<sup>er</sup> septembre 2007.

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**

Je constate que le panneau est rectangulaire, et que ses dimensions sont supérieures aux 80 centimètres exigés par l'article A424-15 du code de l'urbanisme.

Ledit panneau est fixé de façon accessible, visible et lisible.



## AFFICHAGE EN MAIRIE

Lors de mes précédentes constatations, j'ai constaté l'absence d'affichage relatif au permis de démolir n° **PD 077 186 21 00002**. L'arrêté de la Commune de FONTAINEBLEAU étant daté du 12 juillet 2021, le délai d'affichage en mairie de deux mois est expiré.

\*\*\*\*\*

De mes constatations, j'ai réalisé six photographies, à l'aide de mon appareil photographique de marque « NIKON » modèle « Coolpix B500 ».

### **J'AI ANNEXE AU PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT :**

La photocopie de l'Arrêté du Permis de démolir n° **PD 077 186 21 00002** délivré par la Commune de FONTAINEBLEAU (77300) en date du 12 juillet 2021, sur laquelle j'ai apposé le sceau de mon Etude ainsi que ma signature (*soit trois pages*).

\*\*\*\*\*

Le présent acte comporte un original, une expédition et une copie.

Ces exemplaires comportent pour chacun, dix pages (*annexe incluse*).

Telles sont mes constatations, desquelles j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.





Reçu 1A 190 611 21103 1643  
Reçu le 15/07/21

Fontainebleau



# PERMIS DE DEMOLIR

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE



Demande déposée complète le 18/06/2021	
Par :	SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS
Demeurant à :	3 RUE DENECOURT 77300 FONTAINEBLEAU
Sur un terrain sis à :	RUE DES ARCHIVES - Parcelles AV n° 1 & AV n° 2
Nature des travaux :	DEMOLITION MAISON FORESTIERE + annexe

Référence dossier :  
Pd 077 186 21 00002

Surface de plancher  
Existante :

Surface Plancher  
démolie :

## LE MAIRE DE LA VILLE de FONTAINEBLEAU

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'urbanisme approuvé le 24/11/2010, modifié les 17/01/2013, 11/12/2014, 17/09/2015 et 15/09/2016, 14/12/2016, 04/04/2019, 06/02/2020,

VU la demande de permis de démolir déposée le 18/06/2021 par la SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS ;

VU l'objet de la demande :

- DEMOLITION MAISON FORESTIERE + annexe -RUE DES ARCHIVES à FONTAINEBLEAU

**CONSIDÉRANT** que le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques,

## ARRÊTÉ

**ARTICLE 1 :** Le présent permis de démolir **EST ACCORDÉ** à la SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS.

FONTAINEBLEAU, le

18 2 JUL. 2021



Frédéric VALLEToux

Maire de FONTAINEBLEAU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### ATTENTION :

**1- AFFICHAGE :** Votre autorisation doit impérativement faire l'objet d'un affichage visible du Domaine Public (panneau) dès l'obtention et pendant toute la durée des travaux. Le délai de recours du droit des tiers des deux mois court à compter de l'affichage sur le terrain (Article R.424-15 du code de l'urbanisme).

**2- DECHETS DE TRAVAUX :** afin de lutter contre la prolifération des déchets en forêt, veuillez déposer vos déchets en déchetterie ou demander à votre entreprise de vous fournir le BON DE DECHARGE (ce document peut nous aider à lutter efficacement contre les dépôts sauvages).

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

**DURÉE DE VALIDITÉ** : Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23, l'autorisation peut être prorogée pour une année deux fois si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**AFFICHAGE** : L'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois. Cet affichage est effectué sur des panneaux rectangulaires dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de permis de construire, la nature des travaux et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction du sol naturel, et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer visibles de la voie publique pendant 2 mois au minimum et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à 2 mois.

**RENONCIATION AU PROJET** : Si vous ne souhaitez pas donner suite à votre autorisation et dans le cas où celle-ci serait encore valable, il vous appartient de demander son annulation auprès de la mairie. Dans le cas où elle serait caduque vous devez demander au service de la Mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement de faire procéder à un constat de non-commencement de travaux. Cette procédure vous permettra de bénéficier d'une restitution du montant des taxes dont vous étiez éventuellement redevable.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être obligatoirement souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**IMPÔTS FONCIERS** : Lorsque les travaux sont terminés vous devez souscrire auprès du centre des impôts fonciers de Seine et Marne une déclaration modèle HL (pour les constructions individuelles), H2 (pour les appartements situés dans les immeubles collectifs) ou P (pour les locaux à usage professionnel), prévue à l'article 1406-1 du Code Général des Impôts. Par ailleurs, il vous appartiendra de faciliter le droit de visite des agents du cadastre, munis d'une carte professionnelle lorsqu'ils effectueront les travaux de mise à jour du Plan cadastral.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

**1 - Taxes :**

Le présent projet est passible des taxes suivantes :

- **La taxe d'aménagement** : part communale 5 % - part départementale 2,2 % - part régionale 1%  
(Le premier versement correspondant à la moitié de la taxe est exigible dans un délai de douze (12) mois. Le paiement en une seule fois sera exigé lorsque la taxe n'excèdera pas 1500 €.
- **La redevance archéologique préventive** (en application de l'article 2 de la loi du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive - taux 0,4 % de la valeur de l'ensemble immobilier ou de 0,51 €/m<sup>2</sup> pour les autres projets d'aménagement).
- **La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)** : en application de la délibération du conseil communautaire datée du 28/06/2012 portant sur l'instauration et tarification de la participation pour le financement de l'assainissement collectif assimilés domestiques, le pétitionnaire devra s'acquitter auprès de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau lors de la demande de raccordement, du versement lié à la participation pour le financement de l'assainissement collectif assimilés domestiques d'un montant total de 1025,05 euros/TTC (valeur par logement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 actualisable).
- **La redevance pour création de bureaux**, locaux commerciaux et de locaux de stockage en Ile-de-France.

**2 - Achèvement des travaux :**

Le pétitionnaire devra envoyer la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) seulement après réalisation de l'ensemble des éléments composant le projet, notamment l'aménagement de ses abords (stationnement, plantations, accès, réglage des terres, enduits des murs de soutènements, etc.). **Si l'intégralité de ces éléments n'est pas réalisée, la conformité des travaux ne pourra pas être établie.**

La DAACT devra être accompagnée :

- **D'une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité**. La personne qui l'établit doit être soit un contrôleur, soit un architecte autre que celui qui a signé la demande de permis de construire,
- **D'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique** pour permettre la délivrance d'une attestation de non opposition à la conformité des travaux. La personne qui l'établit doit être soit un contrôleur, soit un architecte. ...
- D'un document établi conformément aux articles R.111-4-3 et R.111-4-4 du code de la construction et de l'habitation et attestant la prise en compte de la réglementation acoustique par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. La personne qui établit l'attestation prévue à l'article R111-4-2 du CCH doit justifier auprès du maître d'ouvrage de compétences en acoustique. Elle peut être notamment un architecte, un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, en l'absence de maître d'œuvre, le maître d'ouvrage de l'opération.

A défaut des transmissions précitées, une demande de pièces sera exigée et la conformité des travaux pourrait être refusée.

**3 - Divers :**

- Toute installation d'enseigne sur les devantures commerciales du projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de pose d'enseigne au titre du code de l'environnement.
- Les travaux de voirie liés à la création des entrées charretière ou déplacement d'équipement réseau sur le domaine public seront à la charge du pétitionnaire.

• Pour les travaux à l'alignement des trottoirs, il sera demandé :

- GNT 0/31,5 sur 0.20 m d'épaisseur

- BB 0/6 sur 0.04 m d'épaisseur

Dans le cas de trottoir pavé en matériaux de surface, béton désactivé ou tous autres matériaux, il sera repris à l'identique.  
Les découpes sur trottoir et chaussée devront être exécutées à la scie parallèlement et perpendiculairement à l'alignement de la bordure de trottoir. Une engravure de 10 cm de part et d'autre de la fouille sera effectuée pour la reprise des revêtements.  
Les réfections de trottoir et chaussée devront respecter la continuité des profils en long et en travers. Le revêtement des trottoirs devra être refait intégralement de la bordure du trottoir à la limite du domaine public.

**SELARL SG BAENA**  
**Me Sandrine BAENA**  
**Huissier de Justice Associé**

09, Rue des Rogeries

BP 52

77250 MORET LOING ET  
ORVANNE

contact@sandrinebaena.fr

CDC 40031 00001 0000405491A

Tél : 01.60.70.50.12

Fax : 01.60.70.90.24

Dossier n° 19737

**EXPEDITION**

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

En date du Lundi 06 Décembre 2021



Compétence nationale en matière de constat

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**ET LE SIX DECEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU** dont le siège social est situé 03 rue Denecourt à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), prise en la personne de son Directeur Général,

**LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER :**

Par Madame **Audrey BAINVILLE**, chargée d'opérations :

Que la **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU** a obtenu un permis de démolir auprès de la commune de FONTAINEBLEAU (77300), concernant la maison forestière avec annexe sise rue des Archives à FONTAINEBLEAU.

Que ledit permis de démolir, enregistré sous le numéro **PD 077 186 21 00002**, a fait l'objet d'un arrêté délivré par le Maire au nom de la commune de FONTAINEBLEAU en date du 12 juillet 2021.

Que pour se conformer aux règles de l'administration, la Société requérante a l'obligation d'afficher ledit Permis de démolir sur le lieu de construction.

Que cet affichage doit avoir date certaine.

Qu'il a déjà fait l'objet de deux procès-verbaux de constat par acte de mon ministère, en dates des 05 octobre 2021 et 05 novembre 2021.

Que dans ces conditions, la Société requérante a le plus grand intérêt à faire de nouveau constater la présence de l'affichage sur place.

Que l'exposante me demande de me transporter sur place à cette fin.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

J'ai, **Maître Sandrine BAENA**, Huissier de Justice Associé au sein de la **SELARL SG BAENA**, demeurant à la résidence de **MORET LOING et ORVANNE (77250)**, Rue des Rogeries au n°09 à **MORET SUR LOING**, soussignée,

**ME SUIS TRANSPORTEE CE JOUR :**

SIX DECEMBRE DE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN à NEUF HEURES VINGT CINQ MINUTES à FONTAINEBLEAU (77300), rue des Archives où étant, à l'aplomb de la parcelle qui accueillait la maison forestière, j'ai constaté ce qui suit :

**PLAN DE SITUATION**



**AFFICHAGE SUR TERRAIN**

Me tenant à l'aplomb de la parcelle, je constate la présence, fixé côté intérieur de la clôture grillagée, d'un panneau synthétique ci-après reproduit en photographie :





Je constate que ledit panneau est à l'entête de « SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU AMENAGEMENT & HABITAT ».

Je constate en partie haute du panneau que la case 'PERMIS DE DEMOLIR' est cochée.

Il est indiqué que le bénéficiaire du permis de démolir est la « SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU ».

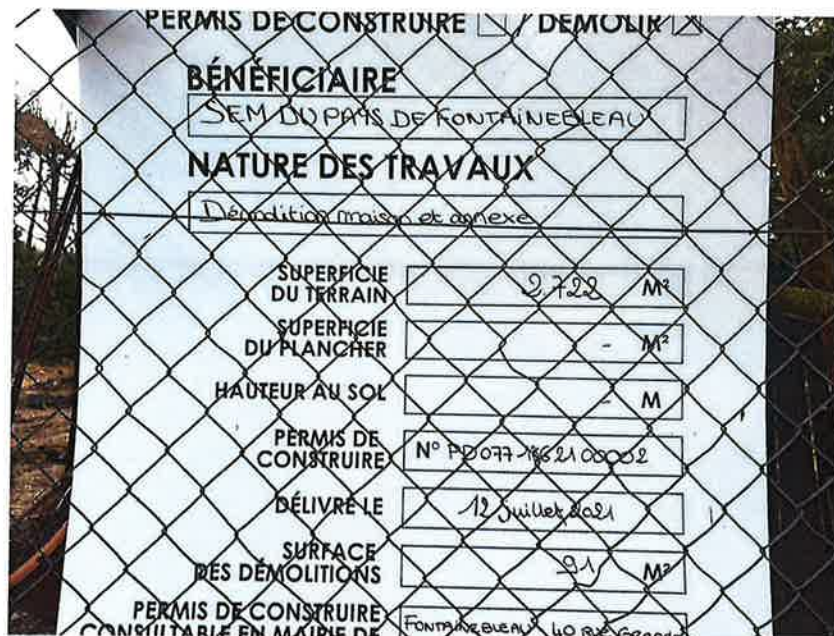
La nature des travaux est indiquée sur le panneau : « Démolition maison et annexe ».



En partie médiane du panneau est indiquée la superficie du terrain : « 2 722 m<sup>2</sup> ».

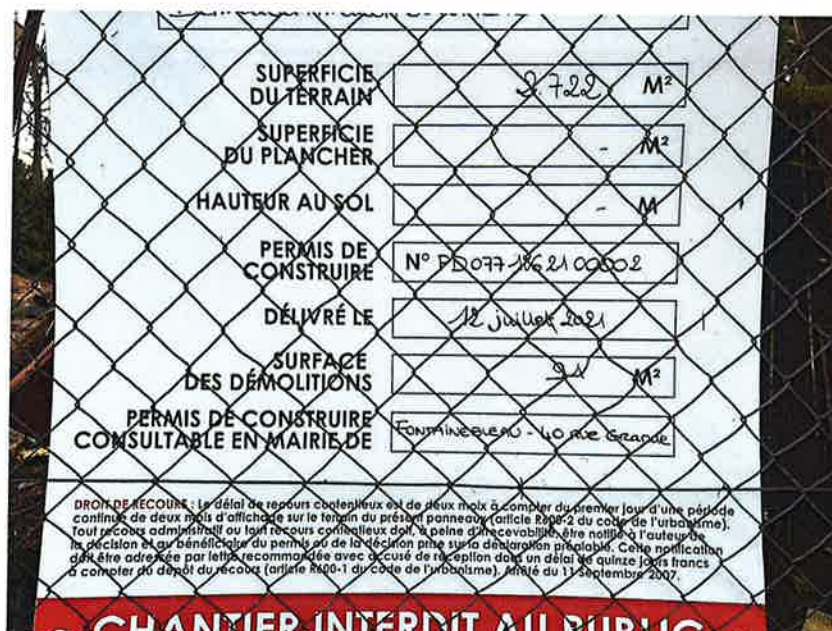
Sont ensuite indiqués le numéro du permis : « N° PD 077 186 21 00002 », ainsi que la date de délivrance de celui-ci, à savoir le 12 juillet 2021.

La surface des démolitions est indiquée sur le panneau : « 91 m<sup>2</sup> ».



Mention est faite en partie basse du panneau que le permis est consultable en mairie de « FONTAINEBLEAU 40 RUE GRANDE ».

Référence est faite aux articles R600-1 et R600-2 du code de l'urbanisme en partie inférieure dudit panneau, sous le titre 'Droit de recours'.





Je constate que le panneau est rectangulaire, et que ses dimensions sont supérieures aux 80 centimètres exigés par l'article A424-15 du code de l'urbanisme.

Ledit panneau est fixé de façon accessible, visible et lisible.



## AFFICHAGE EN MAIRIE

Lors de mes constatations en date du 05 octobre 2021, j'ai constaté l'absence d'affichage relatif au permis de démolir n° PD 077 186 21 00002. L'arrêté de la Commune de FONTAINEBLEAU étant daté du 12 juillet 2021, le délai d'affichage en mairie de deux mois est expiré.

\*\*\*\*\*

De mes constatations, j'ai réalisé six photographies, à l'aide de mon appareil numérique de marque « APPLE » modèle « I Phone 13 ».

### J'AI ANNEXE AU PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT :

La photocopie de l'Arrêté du Permis de démolir n° PD 077 186 21 00002 délivré par la Commune de FONTAINEBLEAU (77300) en date du 12 juillet 2021, sur laquelle j'ai apposé le sceau de mon Etude ainsi que ma signature (*soit trois pages*).

\*\*\*\*\*

Le présent acte comporte un original, une expédition et une copie.

Ces exemplaires comportent pour chacun, dix pages (*annexe incluse*).

Telles sont mes constatations, desquelles j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Reco 1A 190 511 23103 (643)  
Recu le 15/07/21

Fontainebleau



# PERMIS DE DEMOLIR

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE



Demande déposée complète le 18/06/2021	
Par :	SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS
Demeurant à :	3 RUE DENECOURT 77300 FONTAINEBLEAU
Sur un terrain sis à :	RUE DES ARCHIVES ~ Parcelles AV n° 1 & AV n° 2
Nature des travaux :	DEMOLITION MAISON FORESTIERE + annexe

Référence dossier :  
Pd 077 186 21 00002

Surface de plancher  
Existante :

Surface Plancher  
démolie :

## LE MAIRE DE LA VILLE de FONTAINEBLEAU

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'urbanisme approuvé le 24/11/2010, modifié les 17/01/2013, 11/12/2014, 17/09/2015 et 15/09/2016, 14/12/2016, 04/04/2019, 06/02/2020,

VU la demande de permis de démolir déposée le 18/06/2021 par la SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS ;

VU l'objet de la demande :

- DEMOLITION MAISON FORESTIERE + annexe -RUE DES ARCHIVES à FONTAINEBLEAU

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques,

## ARRÊTÉ

**ARTICLE 1 :** Le présent permis de démolir **EST ACCORDÉ** à la SEM DU PAYS DE FONTAINEBLEAU représentée par Monsieur Olivier LEVALOIS.

FONTAINEBLEAU, le

02 JUL. 2021



Frédéric VALLEToux

Maire de FONTAINEBLEAU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### ATTENTION :

1- **AFFICHAGE :** Votre autorisation doit impérativement faire l'objet d'un affichage visible du Domaine Public (panneau) dès l'obtention et pendant toute la durée des travaux. Le délai de recours du droit des tiers des deux mois court à compter de l'affichage sur le terrain (Article R.424-15 du code de l'urbanisme).

2- **DECHETS DE TRAVAUX :** afin de lutter contre la prolifération des déchets en forêt, veuillez déposer vos déchets en déchetterie ou demander à votre entreprise de vous fournir le BON DE DECHARGE (ce document peut nous aider à lutter efficacement contre les dépôts sauvages).

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

**DURÉE DE VALIDITÉ :** Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23, l'autorisation peut être prorogée pour une année deux fois si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**AFFICHAGE :** L'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois. Cet affichage est effectué sur des panneaux rectangulaires dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de permis de construire, la nature des travaux et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction du sol naturel, et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer visibles de la voie publique pendant 2 mois au minimum et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à 2 mois.

**RENONCIATION AU PROJET :** Si vous ne souhaitez pas donner suite à votre autorisation et dans le cas où celle-ci serait encore valable, il vous appartient de demander son annulation auprès de la mairie. Dans le cas où elle serait caduque vous devez demander au service de la Mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement de faire procéder à un constat de non-commencement de travaux. Cette procédure vous permettra de bénéficier d'une restitution du montant des taxes dont vous étiez éventuellement redevable.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être obligatoirement souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**IMPÔTS FONCIERS :** Lorsque les travaux sont terminés vous devez souscrire auprès du centre des impôts fonciers de Seine et Marne une déclaration modèle H1 (pour les constructions individuelles), H2 (pour les appartements situés dans les immeubles collectifs) ou P (pour les locaux à usage professionnel), prévue à l'article 1406-1 du Code Général des Impôts. Par ailleurs, il vous appartiendra de faciliter le droit de visite des agents du cadastre, munis d'une carte professionnelle lorsqu'ils effectueront les travaux de mise à jour du Plan cadastral.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

**1 - Taxes :**

Le présent projet est passible des taxes suivantes :

- **La taxe d'aménagement :** part communale 5 % - part départementale 2,2 % - part régionale 1% (Le premier versement correspondant à la moitié de la taxe est exigible dans un délai de douze (12) mois. Le paiement en une seule fois sera exigé lorsque la taxe n'excèdera pas 1500 €).
- **La redevance archéologique préventive** (en application de l'article 2 de la loi du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive - taux 0,4 % de la valeur de l'ensemble immobilier ou de 0,51 €/m<sup>2</sup> pour les autres projets d'aménagement).
- **La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) :** en application de la délibération du conseil communautaire datée du 28/06/2012 portant sur l'instauration et tarification de la participation pour le financement de l'assainissement collectif assimilés domestiques, le pétitionnaire devra s'acquitter auprès de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau lors de la demande de raccordement, du versement lié à la participation pour le financement de l'assainissement collectif assimilés domestiques d'un montant total de 1025,05 euros/TTC (valeur par logement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 actualisable).
- **La redevance pour création de bureaux,** locaux commerciaux et de locaux de stockage en Ile-de-France.

**2 - Achèvement des travaux :**

Le pétitionnaire devra envoyer la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) seulement après réalisation de l'ensemble des éléments composant le projet, notamment l'aménagement de ses abords (stationnement, plantations, accès, régalage des terres, enduits des murs de soutènements, etc...). **Si l'intégralité de ces éléments n'est pas réalisée, la conformité des travaux ne pourra pas être établie.**

La DAACT devra être accompagnée :

- **D'une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité.** La personne qui l'établit doit être soit un contrôleur, soit un architecte autre que celui qui a signé la demande de permis de construire,
- **D'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique** pour permettre la délivrance d'une attestation de non opposition à la conformité des travaux. La personne qui l'établit doit être soit un contrôleur, soit un architecte, ...
- D'un document établi conformément aux articles R.111-4-3 et R.111-4-4 du code de la construction et de l'habitation et attestant **la prise en compte de la réglementation acoustique** par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. La personne qui établit l'attestation prévue à l'article R111-4-2 du CCH doit justifier auprès du maître d'ouvrage de compétences en acoustique. Elle peut être notamment un architecte, un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, en l'absence de maître d'œuvre, le maître d'ouvrage de l'opération.

A défaut des transmissions précitées, une demande de pièces sera exigée et la conformité des travaux pourrait être refusée.

**3 - Divers :**

- Toute installation d'enseigne sur les devantures commerciales du projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de pose d'enseigne au titre du code de l'environnement.
- Les travaux de voirie liés à la création des entrées charretière ou déplacement d'équipement réseau sur le domaine public seront à la charge du pétitionnaire.

- Pour les travaux à l'alignement des trottoirs, il sera demandé :
  - GNT 0/31.5 sur 0.20 m d'épaisseur

- BB 0/6 sur 0.04 m d'épaisseur

Dans le cas de trottoir pavé en matériaux de surface, béton désactivé ou tous autres matériaux, il sera repris à l'identique.  
Les découpes sur trottoir et chaussée devront être exécutées à la scie parallèlement et perpendiculairement à l'alignement de la bordure de trottoir. Une engravure de 10 cm de part et d'autre de la fouille sera effectuée pour la reprise des revêtements.  
Les réfections de trottoir et chaussée devront respecter la continuité des profils en long et en travers. Le revêtement des trottoirs devra être refait intégralement de la bordure du trottoir à la limite du domaine public.



## SEPTIEME RESOLUTION

### *Avis de principe pour l'acquisition d'un foncier de l'ONF*

Dans le cadre de ses cessions immobilières, l'ONF a mis en vente certains de ses biens désaffectés sur le territoire du pays de Fontainebleau. Le dossier a fait l'objet d'une présentation auprès de la commune de Fontainebleau qui a extrait une parcelle sur laquelle elle souhaite voir la SEM du Pays de Fontainebleau se positionner. Le délai imparti pour cette cession est extrêmement court ; l'ONF souhaitant connaître le positionnement de la SEM pour céder ce bien rapidement de gré à gré.

Après analyse technique et financière du potentiel de ce terrain, il s'avère qu'il présente un intérêt fort dans la stratégie de développement du pays de Fontainebleau tant en termes de production de logements que de valorisation financière pour la SEM. La surface de 2722 m<sup>2</sup> et le prix de vente négocié avec l'ONF à 191 €/m<sup>2</sup> permettent de réaliser un projet qualitatif sur la parcelle tout en dégagant une marge suffisante pour la SEM du Pays de Fontainebleau avec une constructibilité potentielle de 4500 m<sup>2</sup> de SDP. Enfin, le montant à mobiliser pour la maîtrise de ce foncier est faible et peut être couvert sur les réserves de la SEM pour une acquisition immédiate ou par un emprunt bancaire pour qualifier la vente.

Madame NOUHAUD intervient pour déclarer son opposition à ce projet situé en limite de sa commune. Les objections se basent sur 3 motifs : la desserte en transport en communs, le flux de circulation généré et la potentielle extension du cimetière d'Avon sur cet emplacement. Des réponses sont apportées sur ces trois points : il existe déjà une ligne de bus qui dessert cet emplacement, la ligne N°8, Pour ce qui est de la desserte naturelle, elle se fera par la route militaire située au sud de Fontainebleau non par Avon. Enfin, le cimetière est situé à plus de 300 m de la parcelle évoquée et une extension n'est pas possible à cet emplacement.

Monsieur VALLETOUX confirme que ce projet d'intérêt général se trouve sur la commune de Fontainebleau et qu'il souhaite que ce projet se déroule en concertation avec la commune d'Avon, notamment pour la partie gestion des flux de circulation et du réaménagement de la rue du rocher. Monsieur BARRY intervient pour rappeler la difficulté de trouver des terrains suffisants à des conditions financières acceptables pour déployer ce type de projet sur la commune de Fontainebleau et l'impérieuse nécessité de commencer par maîtriser le foncier.

***Devant l'urgence et la qualité de cette opportunité, le Conseil d'Administration approuve à la majorité l'intérêt à agir de la SEM du Pays de Fontainebleau dans ce projet et autorise le Directeur Général à acquérir le foncier pour une somme de 520.000 € net vendeur en fonds propres ou par le biais d'un emprunt bancaire pour assurer la maîtrise du foncier. Madame NOUHAUD et Madame TORRENTS-BELTRAN votent contre.***

Membres élus	16
En exercice	16
Présents ou représentés	14
Ne prend pas part au vote	0
Votants	14
Abstentions	0
Suffrages exprimés	14
Majorité absolue	8
Pour	12
Contre	2



## PROCES-VERBAL DE CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SEANCE EN VISIOCONFERENCE DU LUNDI 12 JUILLET 2021 A 17H00

*Le lundi 12 juillet 2021 à 17h00, les administrateurs de la SEM du Pays de Fontainebleau se sont réunis en Conseil d'Administration en visioconférence sur la plateforme Zoom, sur la convocation de Monsieur Pascal GOUHOURY, son Président.*

#### Etaient présents En visioconférence :

Monsieur Pascal GOUHOURY,	Représentant de la CAPF
Monsieur Frédéric VALLETOUX,	Représentant de la CAPF
Madame Marie-Charlotte NOUHAUD,	Représentante de la CAPF
Madame Véronique FEMENIA,	Représentante de la CAPF
Monsieur Olivier BARRY,	Directeur Général des Foyers de Seine-et-Marne
Madame Pascale TORRENTS-BELTRAN,	Représentante de la mairie d'AVON
Monsieur Vitor VALENTE,	Représentant de la mairie de BOURRON-MARLOTTE
Madame Sonia RISCO,	Représentante de la mairie de RECLOSES
Monsieur Michel CHARIAU,	Représentant de la mairie de SAMOIS-SUR-SEINE

#### Pouvoirs :

Monsieur Christophe BAGUET,	Représentant de la CAPF à Monsieur Pascal GOUHOURY
Monsieur Paul GIBERT,	Directeur Général d'Habitat 77 à Madame Véronique FEMENIA
Madame Francine BOLLET,	Représentante de la mairie de FONTAINEBLEAU à Monsieur Frédéric VALLETOUX
Monsieur Gilles SAMBUSSY,	Directeur Général de Trois Moulins Habitat à Monsieur Vitor VALENTE

#### Absents :

Monsieur David DINTILHAC,	Représentant de la CAPF
Madame Sylvie SUSTAR,	Directrice Régionale Action Logement
Monsieur Gilles RICHIR,	Directeur clientèle Caisse d'Epargne Ile-de-France

#### Assistait également à la séance :

Monsieur Olivier LEVALOIS,	Directeur Général de la SEM du Pays de Fontainebleau
----------------------------	--

La règle de quorum est respectée, le conseil peut délibérer valablement, Monsieur Pascal GOUHOURY est Président de séance, Monsieur Olivier LEVALOIS remplissant les fonctions de secrétaire de séance.

Handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom right of the page, including a large signature and the initials 'H CP'.



## SIXIEME RESOLUTION

### *Opération de construction d'une résidence étudiante à Fontainebleau*

Par délibération n°7 en date du 19 mars 2021, le conseil d'administration de la SEM du Pays de Fontainebleau a validé le projet d'une résidence étudiante sociale de 150 à 200 chambres sur la commune de Fontainebleau. Pour assurer le succès de ce projet, des opérateurs sociaux ont été consultés afin de déterminer le bailleur le plus à même de répondre aux attentes de la SEM sur la qualité du projet et sur le coût d'investissement. Il vous est proposé de retenir le bailleur social le mieux disant pour cette opération, soit la société FSM.

Sur la base de cette offre, la SEM du Pays de Fontainebleau a affiné son plan de financement prévisionnel. Ce projet sera cédé intégralement en VEFA par le biais d'un contrat cadre respectant le cahier des charges du bailleur. Cette opération vise une excellence en matière de performance énergétique.

La SEM du Pays de Fontainebleau s'est enfin engagée dans la démarche d'étude en partenariat avec la commune de Fontainebleau, la commune d'Avon et la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour répondre aux exigences d'ajustement des travaux programmés sur la rue du Rocher par la commune d'Avon et sur la dimension plus large de la desserte du projet et de son impact sur le quartier du sud de Fontainebleau.

*Le Conseil d'Administration approuve à la majorité le choix du bailleur social FSM pour ce projet, autorise le Directeur Général à signer le contrat en VEFA ainsi que tous les actes relatifs à cette vente avec le bailleur retenu et approuve le plan de financement présenté.*

*Madame Marie-Charlotte NOUHAUD et Madame Pascale TORRENTS-BELTRAN votent contre.*

*Monsieur Olivier BARRY ne prend pas part au vote.*

Membres élus	16
En exercice	16
Présents ou représentés	13
Ne prend pas part au vote	1
Votants	8
Abstentions	0
Suffrages exprimés	12
Majorité absolue	7
Pour	10
Contre	2

W

ce n





Par dérogation à l'ordre du jour, le point exceptionnel N°6 est avancé à 17h05.

## SIXIEME RESOLUTION

*Résidence étudiante de Fontainebleau – Confirmation de la délibération du 19 mars 2021*

Par la résolution n°7 d'une délibération en date du 19 mars 2021, le Conseil d'Administration a statué favorablement sur l'acquisition de la maison forestière située à Fontainebleau, sur les parcelles cadastrées AV1 et AV2, dans le but d'y réaliser une résidence étudiante sociale de 165 chambres en vue de sa cession en état futur d'achèvement à un bailleur social.

Par un courrier en date du 24 septembre 2021, Madame Nouhaud a demandé qu'il soit sursis à statuer sur ce projet au motif de l'absence de communication d'une pièce permettant l'arbitrage des membres du Conseil d'Administration. Afin de lever toute incertitude pour la commune d'Avon, vous trouverez en annexe l'élément souhaité qui n'avait pas été sollicité lors des débats préalables à la délibération du 19 mars 2021.

En préambule au débat, le Président précise que cette délibération a été inscrite dans un souci de clarification de la position de la SEM, attendu le débat polémique qui s'est instauré autour de ce projet à l'initiative de Madame Nouhaud. Pour permettre de lever toute ambiguïté sur cette opération déjà votée au mois de mars 2021 à la majorité de 12 voix contre 2, le Président précise qu'il a consenti à bousculer l'ordre du jour en intégrant ce point et permettre de clôturer le débat. Cette décision a de fait suspendu toutes les mesures et actes pris par la SEM jusqu'alors dans l'attente de ce nouveau vote. Le Président propose à Madame Nouhaud de donner son positionnement avant que des réponses puissent être apportées.

Madame Nouhaud remercie le Président et précise qu'elle souhaite un débat courtois et calme dans ce dossier pour pouvoir sortir par le haut de cette situation. Elle précise qu'elle ne comprend pas les termes de la délibération et de l'ordre du jour, attendu les faits graves qui lui seraient reprochés. Elle demande à ce que des éléments écrits et des preuves soient adossés aux termes de cette délibération.

L'intervention de Madame Nouhaud se décompose ensuite en plusieurs points sans être interrompue :

1 Madame Nouhaud demande pourquoi la délibération d'estimation des domaines n'a pas été fournie lors de la délibération du Conseil d'Administration du 19 mars 2021. Elle indique que selon son conseil juridique, cet oubli entache la légalité de l'acquisition par la SEM des parcelles qui sont concernées par cette vente au titre des obligations prévues à l'article 23 de la loi MURCEF.

2 Madame Nouhaud intervient ensuite pour indiquer que le prix des domaines est trois fois moins élevé que le prix d'achat et qu'il convient dans ce cas d'acheter au prix des domaines.

3 Madame Nouhaud explique ensuite qu'après avoir réalisé une enquête auprès des services fiscaux, l'une des parcelles à acquérir n'appartient pas à l'ONF mais à l'Etat. Cette situation rend caduque toute cession et par conséquent remet en cause le projet.

4 A l'issue de cette présentation, Madame Nouhaud indique qu'elle veut rouvrir le débat et qu'elle souhaite proposer d'autres alternatives pour ce foncier sur la base du groupe de réflexion qu'elle a constitué avec des Avonnais autour d'un tiers-lieu environnemental. Elle propose en échange de l'abandon du projet de ne pas réaliser cette résidence étudiante sociale sur la commune de Fontainebleau, mais de la déplacer sur la commune d'Avon. Pour ce faire, Madame Nouhaud propose deux hypothèses de fonciers potentiellement libres et imperméabilisés se trouvant sur l'avenue Franklin Roosevelt : le terrain de l'actuel supermarché « DIA » en entrée de ville et un second dont elle souhaite conserver la discrétion. Elle précise qu'elle a déjà engagé une démarche de création d'un groupe de

Handwritten blue ink marks, including a large 'L' shape and some scribbles.



réflexion pour faire de la maison forestière un tiers-lieu environnemental ou d'autres possibilités préservant le site. Elle demande à surseoir à la démolition le temps que ces propositions se concrétisent.

5 Madame Nouhaud reproche une absence de dialogue et de concertation dans ce projet qui aurait crispé les positions. Madame Nouhaud s'ouvre ensuite sur les accusations portées à son encontre et exige des preuves et des témoignages sur les allégations qui lui sont reprochées et qui lui semblent totalement dénuées de fondement. Elle réfute ces accusations et indique avoir agi dans le respect des règles de la République.

6 Madame Nouhaud présente ses photos de la maison prises depuis la rue. Elle décrit le site comme une maison de maître remarquable au cœur d'un parc arboré et ne comprend pas pourquoi ce patrimoine n'est pas protégé.

7 Madame Nouhaud intervient enfin pour exprimer son incompréhension face à la présence d'une pelleteuse prévue selon elle pour la démolition du site et stationnée dans une rue contiguë au projet alors que le Conseil d'Administration débat en séance et demande des explications. Madame Nouhaud remercie l'assemblée pour lui avoir prêté toute son attention.

*Après cette lecture, le Président reprend la parole et intervient pour faire un état de la situation autour de la communication du projet avant de laisser le Directeur Général apporter les réponses techniques à Madame Nouhaud sur ses interrogations.*

Le Président rappelle tout d'abord le devoir de loyauté et de respect des décisions démocratiques prises en séance qui sont le fondement même du débat. Il précise qu'en l'espèce les limites ont été largement franchies par Madame Nouhaud. Le Président rappelle que Madame Nouhaud a affiché une banderole communale sous références de la commune d'Avon, pour appeler publiquement au blocage du projet juste après le vote du Conseil d'Administration. Il précise que les associations ont obtenu son adresse mail de la communauté d'agglomération, son adresse privée et celle de sa mairie et disposent de son téléphone portable et que depuis, il est harcelé d'appels téléphoniques et de mails sur ce projet. Avant de poursuivre le débat, le Directeur Général est invité à répondre aux questions de Madame Nouhaud.

Le Directeur Général indique que le point exceptionnel à l'ordre du jour est accompagné d'un courrier qui répond déjà à une grande partie des interrogations levées et joint expressément l'estimation des domaines.

1 La délibération du mois de mars comporte tous les éléments indispensables à l'arbitrage du Conseil d'Administration, notamment le caractère économique de la démarche. Elle répond aux obligations de la loi MURCEF. Par ailleurs, l'estimation des domaines du 10 mars 2021 a été jointe au dossier notarié et est passée au contrôle de légalité. S'il existait un risque de recours potentiel, il est faux de prétendre que cette estimation compromette la validité de l'acquisition. Par ailleurs, aucune demande n'a été formulée par Madame Nouhaud sur la production de cette estimation durant les 6 mois qui viennent de s'écouler. Afin de satisfaire cette demande tardive, le Directeur Général précise que l'estimation a été annexée au courrier de réponse envoyé à Madame Nouhaud et mise en annexe de l'ordre du jour du présent Conseil d'Administration de sorte que tous les administrateurs aient connaissance de cette délibération. Le montant de cet avis des domaines est de 175.000 €.

2 Sur la valeur du bien, Monsieur Valente rappelle la volatilité des estimations domaniales et souligne le fait que l'acquisition d'un terrain de gré à gré n'est pas tenue de respecter cette estimation dès lors que l'acquéreur privé convient d'un prix qu'il estime juste. En l'occurrence, le Directeur Général rappelle que cette estimation a été demandée dans le cadre d'une cession en bloc des maisons et non pour une cession unique. L'ONF ayant décidé de sortir ce foncier pour permettre cette opération écologique et sociale de résidence étudiante, il a été demandé à ce que la valeur du terrain soit revue et estimée par un professionnel à sa valeur marché. Pour cette raison, le montant d'achat est supérieur à l'estimation des domaines. En outre, le Directeur Général rappelle que cette valeur avait été trouvée faible par Madame Nouhaud au regard du bien et de sa localisation lors de la cession.

*P*  
*o v*



Le Directeur Général précise que lors de la réunion publique du 28 juin 2021 suivie en retransmission directe, Madame Nouhaud a proposé d'empêcher la vente à la SEM en faisant racheter cette maison par un particulier ou un promoteur et en tirant une valeur bien plus élevée. Madame Nouhaud a également proposé de lever une souscription publique pour acquérir ce bien qu'elle estimait potentiellement au double de la valeur d'acquisition de la SEM, soit 1 M €. Ces propositions ont été relayées par courrier au directeur de l'ONF annexées à une demande d'annulation de la signature de la promesse entre l'ONF et la SEM dès lors qu'elle a eu connaissance de l'élaboration de celle-ci. Le Directeur Général indique également que lors de cette même réunion publique retransmise, Madame Nouhaud a proposé de monter un collectif, d'organiser et de participer financièrement aux actions qui seraient engagées contre ce projet.

Madame Nouhaud confirme ces éléments en les justifiant par son désaccord avec le projet.

3 Sur le statut d'une des parcelles appartenant à l'Etat, le Directeur Général confirme cette situation découverte au mois de mai par le vendeur et le notaire avant la signature de la promesse. Afin de ne pas compromettre la vente, la régularisation de cette parcelle a été inscrite en condition suspensive à la promesse de vente. Cette condition a été levée le 16 septembre 2021. La vente peut donc être conclue.

4 Le Directeur Général remercie Madame Nouhaud de sa proposition de terrains sur sa commune. Il fait état de sa connaissance de ces fonciers en indiquant qu'ils sont déjà sous promesses et dispose déjà pour celui de « DIA » d'un permis de construire en cours de commercialisation par les promoteurs. De même, le second foncier supposé pourrait être celui de la société « Bonardel » qui cherche actuellement à vendre son terrain sur l'avenue Franklin Roosevelt mais celui-ci n'est pas maîtrisé par la ville. Madame Nouhaud confirme la situation du premier terrain mais indique avoir une autre réserve foncière sans en préciser l'emplacement.

5 Le Directeur Général réfute le manque de transparence et de concertation qui aurait présidé à l'élaboration de ce projet. Il est rappelé que dès le départ le projet a été présenté dans sa forme et ses objectifs actuels. Par ailleurs, il a déjà fait l'objet de 2 présentations en Conseil d'Administration et de 2 réunions publiques, l'une avec les commerçants de la rue Rémy Dumoncez et l'autre avec les riverains à laquelle Madame Nouhaud était présente. Ensuite, la SEM a écrit par 3 fois à la mairie d'Avon pour proposer d'engager un travail de concertation et de cohérence entre le projet de rénovation de voirie et le projet de la SEM. Après plusieurs relances par mail, il a été répondu par les services de la commune qu'en l'état aucune concertation n'aurait lieu, les élus d'Avon étant opposés au projet.

Le Président intervient pour rappeler que dans tous les projets portés par la SEM depuis 10 ans ceux-ci font l'objet d'un appel d'offres public, d'un passage en commission d'appel d'offres puis d'une délibération du Conseil d'Administration avant toute réalisation. Le Président cite les exemples des dernières opérations sur Bourron-Marlotte, Samoisi-sur-Seine, PICARD, ou encore dernièrement la Butte Montceau qui ont toutes suivies ces règles de transparence et de collégialité du choix. Il rappelle qu'à ce jour aucun projet n'a été choisi attendu que les architectes ne sont pas encore désignés. Enfin, il fait état des contraintes spécifiques imposées au projet notamment sur sa performance environnementale.

Madame Risco demande s'il est possible d'avoir le cahier des charges de ces objectifs. Le Directeur Général répond favorablement et précise qu'à ce stade, nous sommes en appel d'offres restreint et que les prescriptions ont été inscrites dans l'appel à candidature. Il précise que le programme final qui sera fourni aux candidats choisis n'est pas encore finalisé car en cours de discussion avec le client bailleur, mais que ces éléments seront produits aux Administrateurs pour avis.

Madame Nouhaud demande dans ce cas pourquoi, si le projet est si peu avancé, il faut procéder à la démolition en urgence de la maison alors même que le projet n'est pas connu.

Le Directeur Général rappelle que le site a toujours été prévu pour être démolit y compris dans l'hypothèse proposée en mars 2021 par Madame Nouhaud de réaliser à cet emplacement l'extension du cimetière d'Avon. En outre, le



caractère de précipitation de la démolition n'est pas conforme à la réalité. En effet, le permis de démolir a été déposé dans la continuité du Conseil d'Administration du 19 mars et obtenu 12 juillet 2021, soit 4 mois après le Conseil d'Administration. En outre, cette démarche est habituelle pour permettre de préparer le terrain, déposer les réseaux et réaliser les études de sol. La démolition est donc prévue pour être engagée dès que la SEM sera titrée sur ce foncier.

En revanche, l'appel à l'occupation des lieux en réunion publique et par voie de presse de la part de Madame Nouhaud a modifié le risque attaché au site. Il en ressort que dès que la SEM en sera propriétaire, elle sera responsable de la sécurité du site. Le danger d'une occupation illicite expose les Administrateurs et le Directeur Général à des conséquences graves si un accident survient à l'intérieur de cette maison. En outre, une occupation pourrait compromettre le projet de résidence étudiante le temps que l'évacuation soit effective. Par conséquent, le contexte impose désormais cette démolition dans les meilleurs délais.

Madame Nouhaud se défend d'avoir appelé au squat ou à l'occupation des lieux et demande des preuves écrites et des témoignages attestant de ces faits. Le Directeur Général rappelle qu'il était présent lors de la réunion publique du 28 juin 2021 et que l'appel a été renouvelé par Madame Nouhaud dans la République de Seine et Marne du 27 septembre 2021. Madame Nouhaud intervient pour dire que la presse n'est pas une source fiable et qu'elle n'a jamais tenu ces propos. Le Président répond que le terme de tour « Gouhoury » pour qualifier le futur bâtiment n'a certainement pas été produit par le journaliste.

6 Pour répondre aux arguments sur la qualité du bien acquis par la SEM, le Directeur Général présente un diaporama du jardin et de l'intérieur de la maison forestière afin que les Administrateurs constatent la réalité de la situation. Les Administrateurs prennent connaissance des photos. Le Directeur Général fait part des nombreuses zones de végétation sèches. Madame Nouhaud propose une visite immédiate. Monsieur Levalois précise que la SEM n'est pas propriétaire. Monsieur Valletoux indique avoir visité cette maison avec l'ONF et confirme l'état de la maison et du jardin. Madame Nouhaud regrette de ne pas avoir pu la visiter, le Directeur Général indique que ni lui, ni l'ONF, n'ont été sollicités pour organiser cette visite.

7 Sur la présence d'une pelleuse à proximité du site, le Directeur Général indique qu'elle ne concerne pas le projet et que la SEM est faussement mise en accusation. Une prise de renseignements auprès de l'entreprise aurait pu éviter cette confusion regrettable. Le Directeur Général indique qu'il est très étonné de cette présence, survenue et communiquée la veille du Conseil d'Administration de la SEM, d'un engin de chantier alors qu'aucune démarche n'est encore confirmée. Madame Nouhaud s'insurge de cette allégation qui lui semble extrêmement grave.

*Ces précisions étant apportées, le Président prend la parole pour faire un état des faits reprochés à Madame Nouhaud repris dans la délibération. En effet, depuis le vote du Conseil d'Administration du 19 mars 2021 à la majorité de 12 voix contre 2, Madame Nouhaud s'est engagée dans une posture personnelle à l'encontre de ce projet situé sur la commune voisine de Fontainebleau, du Président et des Administrateurs de la SEM en opposition directe avec le vote des délibérations prises par le Conseil d'Administration.*

Le Président rappelle encore le devoir de loyauté et de respect qui doit animer chaque Administrateur. Il est précisé que Madame Nouhaud a engagé de sa propre initiative ces démarches qui ne sont pas en accord avec les valeurs défendues au sein de la SEM et que par conséquent les termes de la délibération sont justifiés.

Madame Nouhaud intervient pour exiger des écrits, des témoignages ou des preuves de ces faits graves qui lui sont reprochés. Madame Nouhaud répond qu'elle considère que les informations relayées notamment par voie de presse ne constituent pas des preuves et que les articles lui prêtent des propos qu'elle n'a jamais tenus.



Le Président répond que la banderole posée en travers de la rue est toujours visible et s'appuie sur le diaporama présenté simultanément qui reprend de façon exhaustive une partie des différentes actions engagées en produisant des photos, des extraits de posts des réseaux sociaux, ainsi que des articles de presse. Il est également précisé que l'ensemble de ces actes a été signifié à Madame Nouhaud par courrier joint en copie au point exceptionnel avant la tenue du Conseil d'Administration, à savoir :

- L'organisation et la tenue d'une première réunion publique contenant de fausses informations et appelant à l'occupation du terrain, initiée par Madame Nouhaud ;
- L'organisation et la tenue d'une manifestation des élus de la commune d'Avon devant le site sans autorisation ni information préalable des membres du Conseil d'Administration ;
- L'organisation et la création par Madame Nouhaud d'un collectif avec pour mission d'empêcher le projet de la SEM ;
- La mise en place d'une banderole par la commune souhaitant interdire le projet mentionnant le site internet de la ville en référence ;
- L'organisation et la mise en œuvre par Madame Nouhaud, relayée par la commune, d'une pétition basée sur des informations inexacts pour motiver la demande de retrait du projet ;
- Plusieurs publications communales et extra-communales de Madame Nouhaud relayées par les réseaux sociaux contenant des appels à la désobéissance civile et au trouble à l'ordre public, notamment par le squat des lieux ;
- Plusieurs articles de presse, le dernier attaquant nommément le Président de la SEM, le Maire de Fontainebleau ainsi que des Administrateurs de la SEM, en appelant à faire pression sur les membres du Conseil d'Administration pour obtenir le retrait du projet.

Le Président intervient ensuite à nouveau sur le harcèlement dont lui, plusieurs Administrateurs et Maires de communes font l'objet depuis deux semaines. Il indique avoir reçu des mails, des appels réguliers au standard de sa commune et à la communauté d'agglomération ainsi que sur ses coordonnées personnelles et le week-end, pour lui demander d'arrêter ce projet. Monsieur Valente intervient pour signifier qu'il a également été victime du même harcèlement. Monsieur Baguet confirme en avoir été victime également. Madame Le Maire reconnaît avoir diffusé les coordonnées personnelles des membres élus du Conseil d'Administration auprès des associations. Elle justifie cette action en précisant qu'elle considère qu'un élu est une personne publique et que par voie de conséquence, ces informations relèvent du domaine public.

Monsieur Valente s'indigne de cette façon de faire et trouve ces moyens d'action totalement déplacés et inadmissibles, d'autant plus de la part d'un élu. Le Président condamne ces pressions alors même qu'une décision de vote a été rendue à la majorité du Conseil d'Administration. Il est rappelé que les éléments privés relèvent de la sphère privée et qu'en aucun cas leur diffusion dans la sphère publique n'est justifiable au motif d'un mandat.

Monsieur Valletoux poursuit en signifiant que ces méthodes d'un autre temps n'ont pas leur place dans les instances démocratiques de la SEM ni ailleurs et qu'il est totalement impensable qu'un Administrateur prenne les autres en otage pour obtenir gain de cause. Il rappelle ensuite que ce projet se situe sur la commune de Fontainebleau dont il est Maire et que Madame Nouhaud n'a aucune légitimité à agir sur la commune de Fontainebleau en opposition avec les intérêts et les décisions de la majorité qu'il représente ou pour quoi que ce soit d'autre.

*(Handwritten initials and a signature)*



Les administrateurs dans leur ensemble trouvent inqualifiable les méthodes employées ainsi que le positionnement contre les intérêts de la SEM dont Madame Nouhaud fait preuve. Il est rappelé qu'il ne s'agit pas de la première fois que de tels faits graves sont commis. Monsieur Valletoux indique que devant cette situation, une évolution de la gouvernance de la SEM est indispensable et qu'il convient de mettre ce sujet à l'ordre du jour. Le Président intervient pour indiquer qu'effectivement la situation est complexe et ne permet pas de travailler dans des conditions sereines. Il propose qu'une réflexion soit engagée sur la gouvernance.

*Le Conseil d'Administration vote à la majorité la confirmation des engagements contenus dans la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 mars 2021 avec l'avis des domaines joint en annexe et la poursuite du projet avec l'acquisition définitive du bien, ainsi que les démarches engagées de démolition du bâtiment dans le but de préserver le risque d'un accident sur le site.*

*Le Conseil d'Administration vote à la majorité la mise en place des modalités juridiques nécessaires pour protéger les intérêts de la société contre les démarches engagées par la Ville d'Avon et/ou son Maire à l'encontre des décisions prises par les instances de la SEM ainsi que l'évolution de la gouvernance de la SEM.*

*Madame Nouhaud et Madame Torrents-Beltran votent contre.*

Membres élus	16
En exercice	16
Présents ou représentés	14
Ne prend pas part au vote	0
Votants	12
Abstentions	0
Suffrages exprimés	14
Majorité absolue	8
Pour	12
Contre	2

Le point exceptionnel N°6 est clos à l'ordre du jour à 18 h10

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'N' and 'or'.*



## NEUVIEME RESOLUTION

*Marché de conception et réalisation d'une résidence sociale étudiante à Fontainebleau : choix des candidats*

Par délibération en date du 19 mars 2021, le Conseil d'Administration de la SEM du Pays de Fontainebleau a approuvé à la majorité l'intérêt de cette opération de résidence sociale étudiante à Fontainebleau.

Un appel à candidature a été lancé en limitant à 3 le nombre de candidats admis à présenter une offre. Six équipes ont déposé un dossier de candidature, toutes dans les délais.

La synthèse des candidatures a été présentée au Jury désigné à cet effet le 08 novembre 2021 et en Commission d'Appel d'Offres le 23 novembre 2021. Après analyse des 6 candidatures remises, la SEM du Pays de Fontainebleau, sur avis favorable du Jury et de la Commission d'Appel d'Offres, propose de retenir les trois équipes suivantes, composées d'architecte, d'entreprise de travaux et de BET :

- ATELIER BW – BALLESTRERO ;
- A+ ARCHITECTURE – EIFFAGE CONSTRUCTION ;
- AGENCE FRANC – CARDINAL EDIFICE.

Ces équipes seront appelées à présenter un projet en seconde phase et se verront allouer une indemnité fixée à 6.000 € HT par candidat.

*Le Conseil d'Administration, sur avis favorable de la Commission d'Appel d'Offres en date du 23 novembre 2021, approuve à la majorité les trois équipes retenues pour participer au marché de conception et réalisation d'une résidence sociale étudiante à Fontainebleau et autorise le Directeur Général à signer tous les documents relatifs à ce marché.*

*Madame NOUHAUD et Madame TORRENTS-BELTRAN votent contre.*

Membres élus	16
En exercice	16
Présents ou représentés	15
Ne prend pas part au vote	0
Votants	13
Abstentions	0
Suffrages exprimés	15
Majorité absolue	8
Pour	13
Contre	2

## NEUVIEME RESOLUTION

*Résidence étudiante de la Maison Forestière : Choix de l'équipe lauréate de conception-réalisation*

Par délibération en date du 10 décembre 2021, le Conseil d'Administration a approuvé le choix de trois équipes admises à remettre une offre pour le projet de conception réalisation de la résidence étudiante de la maison forestière à Fontainebleau. Trois équipes ont été retenues pour participer à ce concours, l'équipe composée par le groupement Atelier BW – Ballestrero, l'équipe composée par le groupement A+ Architecture – Eiffage Construction et l'équipe composée par le groupement Agence Franc – NGE Bâtiment (anciennement Cardinal Edifice).

Le jury de concours s'est réuni le 16 juin 2022 dans le but de statuer sur les trois projets remis par les équipes de conception réalisation admises à concourir.

Par délibération en date du 22 juin 2022, la commission d'appel d'offre réunie en séance a approuvé le choix proposé par les membres du jury et propose de retenir le groupement composé par le constructeur Ballestrero et le cabinet Atelier BW ayant pour mandataire la société Ballestrero pour assurer la mission de conception et de réalisation du projet de résidence étudiante de la maison Forestière à Fontainebleau.

*Le conseil d'administration approuve à la majorité les choix proposés par le jury et la commission d'appel d'offres de retenir l'équipe composée par le cabinet Atelier BW et l'entreprise Ballestrero pour accomplir cette mission avec une offre établie à 9.464.629 € HT et autorise le directeur a général à signer tous les marchés et pièces administratives nécessaires à la contractualisation de cette mission avec le groupement composé d'Atelier BW et de Ballestrero. Mme Nouhaud vote contre.*

Membres élus	16
En exercice	16
Présents ou représentés	13
Ne prend pas part au vote	0
Votants	13
Abstentions	0
Suffrages exprimés	13
Majorité absolue	8
Pour	12
Contre	1





Communes de

**FONTAINEBLEAU & AVON**

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12

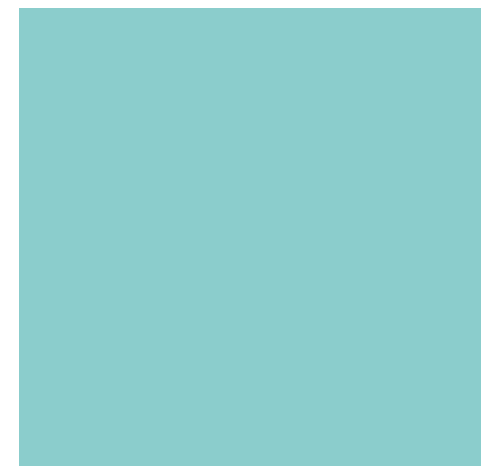
Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Communautaire  
du 28.09.2023 approuvant  
la modification n°12 du PLU  
de Fontainebleau-Avon

Le Président,  
Pascal GOUHOURY



[M12]4

Synthèse des  
évolutions portée  
après avis des PPA,  
de la MRAe et  
enquête publique



MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU  
Synthèse des évolutions après avis des PPA, de la MRaE et enquête publique

# SOMMAIRE

<b>Avis des Personnes Publiques Associées</b>	<b>7</b>
Avis de l'État (Direction Départementale des Territoires)	8
Ville d'Avon	9
<b>Avis de la MRAe</b>	<b>13</b>
<b>Bilan de l'enquête publique</b>	<b>19</b>
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

MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU  
Synthèse des évolutions après avis des PPA, de la MRaE et enquête publique

# 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.

MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU  
Synthèse des évolutions après avis des PPA, de la MRAe et enquête publique

# + 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><b>Création de la résidence universitaire située rue Rocher en secteur UDC3</b></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 m<sup>2</sup>, 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>	Néant
2	<p><b>Équipements sportifs sur le secteur du stade P. Mahut en sous-secteur Nb2</b></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>	Notice (p.40-41)



## 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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Si le siège de l'enquête publique est effectivement la mairie de Fontainebleau, la communication publique liée à cette enquête a 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>	Néant

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 règlementaires 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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	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>		

MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU  
Synthèse des évolutions après avis des PPA, de la MRaE et enquête publique

# + 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><b>Qualité du dossier et démarche dévaluation environnementale</b></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>	Le résumé non technique a été séparé et illustré.	RNT
2	<p><b>Qualité du dossier et démarche dévaluation environnementale</b></p> <p>(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (2.1) le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ;</li> <li>- (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 ;</li> <li>- (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.</li> </ul>	Des compléments ont été apportés afin de compléter le rapport d'évaluation environnementale notamment en ce qui concerne les indicateurs de suivi.	EE (p. 55-56)
3	<p><b>Articulation avec les documents de planification existants</b></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>	Des compléments ont été apportés à ce chapitre, notamment le SRCE a été ajouté ainsi que des éléments sur le DOCOB.	EE (p. 10-11 ; 46)

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
4	<p><b>Justification des choix retenus et solutions alternatives</b></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"> <li><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></li> <li><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></li> </ul>	<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><b>Conservation des milieux naturels</b></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"> <li>- (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) ;</li> <li>- (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.</li> </ul>	<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><b>Préservation des paysages</b></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><b>Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques</b></p> <p>[...] 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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>(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.</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
<b>Sur le thème du projet de la résidence de rue du Rocher d'Avon</b>			
1	Pourquoi Avon n'est pas associé à l'enquête ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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 : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ». C'est pourquoi, la ville de Fontainebleau a été le siège de l'enquête de la présente modification n°12 qui ne concernait que son territoire. D'autant qu'au regard des nombreuses contributions de la part des habitants d'Avon, cette organisation ne les a pas empêchés de se manifester.</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
2	Le dossier peut-il être complété par une vue graphique ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></p>  <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></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><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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 estudiantins 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><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></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 inconvenants 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><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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
<b>Sur le thème de l'impact environnemental</b>			
5	Compléments d'informations sur le dimensionnement des réseaux et flux d'alimentation ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
6	Absence de réhabilitation de logements anciens dans le projet de modification ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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	Quels critères de construction la qualifiant d'écologique ?	<p><i>Réponse des collectivités</i></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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>
8	Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?	<p><i>Réponse des collectivités</i></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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>
9	Quelles sont les mesures précises pour le maintien du paysage actuel ?	<p><i>Réponse des collectivités</i></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 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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></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	Est-il envisageable d'abaisser la structure à 10 m et à 100 logements ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
11	Quelles seront les améliorations concrètes qui seront prises sur les transports collectifs entre la résidence - la gare - le campus Damesne ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></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><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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><i>Réponse des collectivités</i></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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>
13	<i>Quelles évolutions du service public ?</i>	<p><i>Réponse des collectivités</i></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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></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><i>Réponse des collectivités</i></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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></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	Il est demandé une évaluation environnementale du schéma directeur évoqué par la SEM ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
16	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><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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
<b>Sur le thème du projet de la modification n°12</b>			
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><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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	Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Pour autant, la maison forestière apparait sur le schéma directeur proposé par la SEM. La délibération du 03 07 2023 permet à la ville de Fontainebleau de déployer sur la vaste zone des friches militaires abandonnées, une certaine philosophie de la gestion de l'espace, qu'il conviendra à l'avenir de la compléter par un plan d'aménagement global, avec étude environnementale.</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
20	Prise en compte de la déposition n°10 « eaux de Paris » ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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	Plusieurs dépositions mentionnent des écarts avec le PADD (Projet d'Amélioration et de Développement Durable ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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 prégnant et essentiel pour son avenir.</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
22	Quelles évolutions du service public ?	<p><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>
23	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><b>Réponse des collectivités</b></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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></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 m<sup>2</sup> au profit du développement économique territorial, destinations adaptées à l'implantation d'entreprises de type artisanal (volume, accessibilité, travail en synergie entre prestataires ou métiers).*
- ▶ *Offre de surface dédiées à l'immobilier tertiaire.*
- ▶ *Maintien d'une part congrue et adaptée de nature en ville ponctuée d'aires de jeu et de sports pour tous y compris pour les jeunes du quartier (aire de jeux, city stade, plateau de basket 3X3, etc...*

Emet fermement le vœu que l'implantation du quartier du Bréau devienne un espace de ville commun qui sera profitable à l'ensemble de l'agglomération par le modèle qu'il donnera à voir et à vivre.

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><b>« Cet extrait de délibération du conseil municipal doit donc devenir le chapeau de tous les futurs projets dans la zone sud de Fontainebleau »</b></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><b>Sur les autres thèmes de la modification ayant fait l'objet d'une déposition</b></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><b>Réponse des collectivités</b> 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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b> Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b> Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b> Néant</p>
25	<p>Quelles sont les dispositions qui seront prises dans le périmètre de protection du monument historique ?</p>	<p><b>Réponse des collectivités</b> 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><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b> Sans commentaire</p>	<p><b>Avis définitif des collectivités</b> Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b> 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	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 ?	<p><i>Réponse des collectivités</i></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><i>Commentaire du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif des collectivités</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></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.

Une erreur matérielle a également été corrigée dans le règlement de la zone UDc3 en ce qui concerne le caractère de la zone en tête de chapitre (p.68 du règlement). En effet, il avait été omis de mentionner le nouveau secteur UDc3 dans la liste des différents secteurs qui composent la zone. Il est donc ajouté que le secteur UDc3 est "Une zone [UDc3] accueillant des résidences étudiantes et notamment la résidence du Rocher d'Avon".

#### *Évolutions des pièces*

Notice (p. 21, 24, 26, 29)

Règlement (p. 68, 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 MR Ae 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 PLUi 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 PLUi de Fontainebleau-Avon et de ne pas classé cet emplacement en zone UDC3, ce secteur situé rue du Rocher / rue des Archives est actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur.

#### *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

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	26
Contre	5

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Convention relative à la mise en œuvre de la phase exécutoire du forfait de post-stationnement (FPS) en cycle complet avec l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions (ANTAI) dans le cadre de la mise en place du lecteur automatique de plaques d'immatriculation - Approbation

**- Majorité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2333-87,

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, notamment son article 63,

**Vu l'ordonnance n° 2015-401 du 9 avril 2015 relative à la gestion, au recouvrement et à la contestation du forfait de post-stationnement prévu à l'article L. 2333-87 du Code général des collectivités territoriales,**

**Vu le décret n° 2011-348 du 29 mars 2011 modifié portant création de l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions,**

**Vu le décret n° 2015-557 du 20 mai 2015 relatif à la redevance de stationnement des véhicules sur voirie prévue à l'article L. 2333-87 du code général des collectivités territoriales,**

**Vu l'arrêté du 6 novembre 2015 modifié fixant les caractéristiques du numéro des avis de paiement et les spécifications techniques mentionnées à l'article R. 2333-120-10 du code général des collectivités territoriales,**

**Vu l'arrêté du 15 décembre 2016 relatif aux mentions et modalités de délivrance du titre exécutoire et de l'avertissement émis en cas de forfait de post-stationnement impayé,**

**Vu l'arrêté du 14 mai 2018 portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « Service FPS-ANTAI »,**

**Vu la délibération n°17/148 du conseil municipal du 18 décembre 2017 relative à l'approbation de l'avenant n°2 au contrat de délégation de service public de stationnement sur voirie et en ouvrage avec la société Interparking,**

**Vu la délibération n°17/149 du conseil municipal du 18 décembre 2017 relative à l'approbation de la convention de mise en œuvre de la phase exécutoire du FPS en cycle partiel avec l'agence nationale de traitement automatisé des infractions (ANTAI),**

**Vu la délibération N°22/86 du conseil municipal du 12 juillet 2022 relative à l'approbation de l'avenant 4 de la délégation de service public de stationnement sur voirie et en ouvrage avec Interparking fixant entre autres les nouveaux tarifs de FPS minorés et majorés,**

**Vu la délibération n°22/87 du conseil municipal du 12 juillet 2022 relative à l'approbation du périmètre du stationnement payant et à la tarification journalière du stationnement payant pour les automobiles et les bus sur voirie,**

**Vu la délibération n°23/48 du 15 mai 2023 relative à la dérogation au droit d'opposition de la collecte du numéro d'immatriculation des véhicules dans le cadre du stationnement payant sur la voie publique et l'autorisation de son traitement,**

**Vu la décision du Maire n°22.VO.109 du 14 septembre 2022 relative à la modification des tarifications des abonnements pour le stationnement en ouvrage,**

**Considérant que la réforme relative à la dépenalisation du stationnement payant sur voirie a pour objectif de donner davantage de compétences aux collectivités locales pour la mise en œuvre d'une stratégie en matière de tarification, l'incitation au paiement dû à un renforcement de la surveillance et une meilleure rotation du stationnement,**

**Considérant que ladite réforme conduit à substituer à l'amende pénale, une redevance d'occupation du domaine public versée à la collectivité,**

**Considérant la nécessité de moderniser les actions de la Ville afin de favoriser la rotation des véhicules sur son territoire,**

**Considérant la mise à place à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 d'un véhicule équipé d'un système de lecture automatisée de plaques d'immatriculation (LAPI) permettant de contrôler le paiement du stationnement des véhicules sur la voirie,**

**Considérant que la Ville a signé une convention avec l'ANTAI pour qu'elle assure un cycle partiel du traitement du forfait de post-stationnement,**

**Considérant que la mise en place du LAPI entraîne pour la Ville de confier à l'ANTAI la gestion des avis de paiement du Forfait de Post Stationnement, selon le « cycle complet »,**

**Considérant que l'ANTAI notifie, par voie postale l'avis de paiement du Forfait Post Stationnement initial ou rectificatif au domicile du titulaire du certificat d'immatriculation du véhicule concerné ou au domicile du locataire ou de l'acquéreur du véhicule,**

**Considérant que le passage en cycle complet nécessitera la création d'une nouvelle ligne budgétaire en fonctionnement pour le paiement des envois postaux de l'ANTAI,**

**Considérant que la convention de type « cycle partiel » conclue avec l'ANTAI sera clôturée le 30 septembre 2023 à 19h00 et que cette convention de type « cycle complet » s'appliquera à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023 à 9h00,**

**Considérant l'avis de la commission Cadre de vie du 13 septembre 2023,**

**Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,**

**Sur présentation du rapporteur, M. FLINÉ,**

**Après en avoir délibéré, à la majorité  
(5 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. JULIEN, M. LECERF,  
Mme DUPUIS),**

**PREND ACTE de la mise en place du système de lecture automatisée de plaques d'immatriculation (LAPI).**

**ABROGE la délibération n°17/149 du conseil municipal du 18 décembre 2017 relative à l'approbation de la convention de mise en œuvre de la phase exécutoire du FPS en cycle partiel avec l'agence nationale de traitement automatisé des infractions à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.**

**APPROUVE les termes de la convention relative à la mise en œuvre du forfait post-stationnement (en cycle complet) à intervenir entre l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions (ANTAI) et la Ville,**

**AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2023,**

**AUTORISE l'extension du délai de paiement du Forfait de Post-Stationnement au tarif minoré de 96 heures (4 jours) à 216 heures (9 jours) à compter de l'émission de l'avis de paiement par l'ANTAI en vue d'intégrer 120 heures (5 jours) au titre du délai d'acheminement postal.**

**PRECISE** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2023 Ville et en tant que de besoin sur les budgets suivants.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-\_\_\_\_\_

## Convention relative à la mise en œuvre du forfait post-stationnement

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données

Vu le décret n° 2011-348 du 29 mars 2011 modifié portant création de l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions ;

Vu l'arrêté du 6 novembre 2015 modifié fixant les caractéristiques du numéro des avis de paiement et les spécifications techniques mentionnées à l'article R. 2333-120-10 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté du 15 décembre 2016 relatif aux mentions et modalités de délivrance du titre exécutoire et de l'avertissement émis en cas de forfait de post-stationnement impayé ;

Vu l'arrêté du 14 mai 2018 portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « Service FPS-ANTAI ».

Entre,

L'Agence nationale de traitement automatisé des infractions (ANTAI), représentée par

, agissant en qualité de directeur,

D'une part,

Et

la Ville de Fontainebleau

Commune

, sis

40 rue Grande

représentée par, son Maire, Julien GONDARD

agissant en qualité de personne, dûment habilitée à cet effet par la délibération n° 23/91

du Conseil municipal en date du 25 septembre 2023

Ci-après désigné « la collectivité »

D'autre part,

Ci après désigné « les Parties »

Il a été convenu ce qui suit.

## **1. Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités selon lesquelles l'ANTAI s'engage au nom et pour le compte de la collectivité à notifier par voie postale ou par voie dématérialisée l'avis de paiement du forfait de post-stationnement (FPS) initial ou rectificatif au domicile du titulaire du certificat d'immatriculation du véhicule concerné ou au domicile du locataire de longue durée ou de l'acquéreur du véhicule, dans le cadre de l'article L. 2333-87 du code général des collectivités territoriales.

La convention a également pour objet de régir l'accès au système informatique du Service du forfait de post-stationnement de l'ANTAI (Service FPS-ANTAI) et d'en définir les modalités et conditions d'utilisation.

La présente convention a également pour objet de définir les conditions et modalités selon lesquelles l'ANTAI s'engage au nom et pour le compte de la collectivité à traiter en phase exécutoire les FPS impayés.

## **2. Liste des documents conventionnels**

Les documents conventionnels comprennent la présente convention et ses annexes.

Sont annexés à la présente convention, les documents suivants :

- Annexe 1 : Conditions financières ;
- Annexe 2 : Conditions Générales d'Utilisation (CGU) ;
- Annexe 3 : Confidentialité et données personnelles ;

Les annexes font partie intégrante de la convention et ont une valeur conventionnelle. Les annexes précisent et complètent la convention. Toute référence à la convention inclut ses annexes.

A titre informatif, les modèles de documents envoyés par l'ANTAI sont joints à la présente convention.

### **2.1 Législation et normes applicables**

Il appartient à chacune des Parties de prendre connaissance et de respecter l'ensemble de la législation en vigueur relative à la présente convention et de suivre ses évolutions tout au long de la durée d'exécution de la convention.

### **2.2 Article réputé non écrit**

Si une ou plusieurs stipulations conventionnelles sont considérées non valides en application d'une disposition de la législation ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, elle(s) est/(sont) réputée(s) non écrite(s) sans entraîner pour autant la nullité de la convention.

## **3. Absence de renonciation**

Le fait qu'une partie n'exige pas l'exécution d'une condition de la présente convention ou renonce à exercer un droit ou un privilège conventionnel n'est pas réputé constituer une renonciation définitive à cette condition ou à l'exercice de ce droit ou de ce privilège ou toute autre disposition en relation avec ces derniers.



#### **4. Engagements des parties**

##### **4.1 Engagements de la collectivité**

La collectivité s'engage à :

- Transmettre à l'ANTAI par voie électronique sécurisée tous les FPS n'ayant pas fait l'objet d'un règlement dans le délai de 5 jours calendaires consécutifs à la constatation de l'absence ou de l'insuffisance de paiement immédiat de la redevance de stationnement ;
- Transmettre à l'ANTAI par voie électronique sécurisée, dès qu'elle en a connaissance, tous les éléments nouveaux susceptibles d'avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention, notamment s'agissant des données issues des Recours Administratifs Préalables Obligatoires (RAPO) et des décisions de la Commission du Contentieux du Stationnement Payant (CCSP) ;
- Assumer la responsabilité pleine et entière du contenu de l'ensemble des éléments transmis à l'ANTAI en particulier ceux nécessaires à l'établissement des avis de paiement initiaux et rectificatifs des FPS ;
- Utiliser exclusivement les canaux de paiement mis en place par l'ANTAI une fois le FPS transmis à l'agence ;
- Informer l'ANTAI dans les meilleurs délais en cas de suspension, d'interruption ou de reprise de son activité en matière de stationnement payant.
- Appliquer les Conditions Générales d'Utilisations décrites à l'annexe 2 et en particulier respecter la politique de sécurité des échanges qui y est précisée ;
- Envoyer, si elle le souhaite, le texte libre prévu au dos de la première page de l'APA ainsi que le symbole/logotype de la collectivité au format TIFF.

##### **4.2 Engagements de l'ANTAI**

L'ANTAI s'engage à :

- Traiter l'ensemble des informations nécessaires à l'émission des avis de paiement initiaux et rectificatifs des FPS reçus par voie électronique conformes aux spécifications définies avec l'ANTAI ;
- Editer les avis de paiement initiaux et rectificatifs des FPS ainsi que tous les documents prévus dans le cadre du traitement d'un avis de paiement par l'ANTAI ;
- Affranchir les avis de paiement et procéder à leur expédition au domicile du titulaire du certificat d'immatriculation du véhicule concerné ou au domicile du locataire ou de l'acquéreur du véhicule ;
- Assurer, à la demande de la collectivité, la personnalisation des avis de paiement initiaux et rectificatifs et des justificatifs de paiement à envoyer en y faisant figurer, aux emplacements prévus, les éléments de personnalisation transmis par la collectivité (symbole/logotype de la collectivité et texte libre pour personnaliser l'avis de paiement, fps minoré le cas échéant) ;
- Assurer un service de centre d'appels téléphonique auprès de la collectivité et/ou de son ou ses tiers-contractant(s) dans le déploiement de certificat(s) de chiffrage ;

- Assurer un service de centre d'appels téléphonique auprès des redevables des avis de paiement leur permettant d'avoir une information générale et d'identifier leurs différents interlocuteurs ;
- Mettre à disposition de la collectivité et/ou de son ou ses tiers-contractant(s) un environnement de tests de ses échanges avec l'ANTAI et délivrer un rapport de tests ;
- Mettre à disposition de manière informatique toutes les informations permettant aux collectivités de faire le suivi quantitatif relatif au traitement par l'ANTAI des FPS ;
- Informer la collectivité des évolutions majeures de ses règles de traitement ;
- Informer la collectivité en cas d'incident technique majeur, et lui communiquer un calendrier indicatif de mise en œuvre d'actions adaptées pour y répondre.
- Présenter à une échéance régulière, au moins annuelle, une synthèse de son activité en matière de stationnement payant ;
- Utiliser les coordonnées d'un locataire de longue durée du véhicule lorsqu'il est ainsi déclaré dans le système d'information des véhicules pour envoyer le FPS ;
- Rechercher une adresse alternative des usagers concernés pour les avis de paiement de FPS retournés par La Poste au CNT avec la mention « pli non distribué » (PND) ;
- Fournir les canaux de paiement permettant aux usagers de régler leur FPS ;
- Fournir à un redevable qui le demande un justificatif de paiement ;
- Fournir à la collectivité la liste des FPS pour lesquels le délai maximum de paiement ayant été atteint, l'envoi d'un titre exécutoire est prévu ;
- Assurer, pendant trois ans, l'archivage électronique de l'ensemble des données des avis de paiement initiaux, rectificatifs et majorés, des justificatifs de paiement des FPS dont la gestion lui a été confiée, sauf en cas de recours à la CCSP ou en cas de force majeure.

#### **5. Mise en place d'un paiement minoré**

La collectivité qui souhaite proposer aux redevables de payer leur FPS à un montant minoré dans un délai qu'elle détermine a deux possibilités :

- Le notifier par ses propres moyens aux usagers avant la transmission par voie électronique des FPS à l'ANTAI ;
- L'indiquer à l'ANTAI pour que les informations de minoration transmises par la Collectivité soient renseignées sur les avis de paiement envoyés par l'Agence, et prises en compte dans les traitements de l'ANTAI. Le FPS minoré doit alors obligatoirement et exclusivement être payé par le redevable sur les canaux de paiement fournis par l'ANTAI. Lorsque la collectivité sollicite l'ANTAI à cette fin, elle doit également lui faire parvenir la délibération autorisant la mise en place d'un paiement minoré.

L'ANTAI s'engage à informer la Collectivité dès que la solution où les FPS minorés sont notifiés sur les avis de paiement sera mise en production. La Collectivité pourra ensuite, si elle le souhaite, rejoindre le dispositif selon un calendrier à convenir avec l'ANTAI.

## **6. Durée de la convention - renouvellement**

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ou, si elle est signée postérieurement, à partir de la date de sa signature par les deux parties. Elle est conclue pour une durée se terminant le 31 décembre 2023. Une nouvelle convention est nécessaire pour prolonger l'adhésion au service.

## **7. Droit applicable - Règlement amiable - Juridiction compétente**

### **7.1 Droit applicable**

La présente convention est régie par le droit français.

### **7.2 Règlement amiable**

La présente convention est conclue et exécutée de bonne foi par les parties qui s'engagent à examiner ensemble dans le plus grand esprit de concertation les éventuelles difficultés qui peuvent survenir lors de son exécution.

En cas de différend entre les parties, celles-ci s'engagent à se réunir aux fins de conciliation dans un délai de 15 jours suivant l'exposé du différend, lequel aura été porté par l'une des parties à la connaissance de l'autre au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception.

Dans les cas où les parties n'arrivent pas à trouver un accord, elles ont la possibilité de désigner un expert d'un commun accord.

L'expert propose une solution au litige. A défaut d'accord intervenu entre les parties sur cette solution dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la communication du rapport de l'expert aux parties, celles-ci peuvent saisir les tribunaux.

### **7.3 Juridiction compétente**

A défaut de règlement amiable, tout litige portant sur la conclusion, l'entrée en vigueur, l'interprétation, l'application, la résiliation et les suites de la convention est porté devant le tribunal administratif de Paris même en cas de référé, de demande incidente, de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

## **8. Force majeure**

Est entendue par force majeure les événements de guerre déclarés ou non déclarés, de grève générale de travail, de maladies épidémiques, de mise en quarantaine, d'incendie, de crues exceptionnelles, d'accidents ou d'autres événements indépendants de la volonté des deux Parties. Aucune des deux Parties ne peut être tenue responsable du retard constaté en raison des événements de force majeure.

En cas de force majeure, constatée par l'une des Parties, celle-ci en informe l'autre par écrit dans les meilleurs délais.

Les délais prévus pour la livraison sont décalés en fonction des circonstances et de la durée de la force majeure. Si une Partie constate un cas de force majeur, elle en informe l'autre et lui communique toute information utile sur l'évolution envisagée de son activité et les délais de mise en œuvre des actions prévues pour y faire face.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux

<p><b>Pour l'ANTAI,</b></p>          <p><b>Date, cachet, signature</b></p>	<p><b>Pour la collectivité,</b></p>          <p><b>Date, cachet, signature</b></p>
--	--

## **LISTE DES ANNEXES**

**Annexe 1 : Conditions financières**

**Annexe 2 : Conditions Générales d'Utilisation (CGU)**

**Annexe 3 : Confidentialité et données personnelles**

## Annexe 1 : Conditions financières

### 1. Prix des prestations réalisées par l'ANTAI

a) La collectivité verse pour les prestations réalisées par l'ANTAI les montants suivants :

Prestations	Prix unitaire pour l'année 2021
1. Traitement, impression et mise sous pli d'un avis de paiement	
1.1 Traitement, impression et mise sous pli d'un avis de paiement initial	0,75 € par pli envoyé
1.2 Traitement, impression et mise sous pli d'un avis de paiement rectificatif	0,75 € par pli envoyé
2. Traitement d'un avis de paiement dématérialisé	
2.1 Traitement d'un avis de paiement initial dématérialisé	0,63 € par envoi dématérialisé
2.2 Traitement d'un avis de paiement rectificatif dématérialisé	0,63 € par envoi dématérialisé
3. Modification de la personnalisation des avis de paiement	1 500 €

b) L'affranchissement est refacturé pour chaque courrier envoyé :

Les courriers envoyés sont :

- un avis de paiement initial ;
- un avis de paiement rectificatif ;
- un nouvel envoi d'un avis de paiement lorsqu'une adresse alternative a été retrouvée ;
- un justificatif de paiement ;
- tout autre envoi dans le cadre du traitement d'un avis de paiement par l'ANTAI.

A titre indicatif, le coût d'affranchissement (dont le traitement des plis non distribués) est au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de 0,57 € par courrier envoyé. Il peut être réévalué sous réserve d'éventuelles évolutions tarifaires d'ici 2021.

### 2. Révision annuelle des prix unitaires

Les prix unitaires sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (N) en application de la formule exposée ci-après :

$$P = PO \times \left( 0,60 + 0,40 \times \frac{S}{S_0} \right)$$

Dans laquelle :

- P : prix révisé
- PO : prix d'origine
- S<sub>0</sub> : dernier indice SYNTEC publié au 30 septembre 2020
- S : dernier indice SYNTEC publié au 30 septembre N-1

Dans le cadre de la révision annuelle des prix, l'augmentation annuelle ne peut pas être supérieure à 5 %.

De nouvelles prestations peuvent être ajoutées lors de la révision annuelle des prix dans le cas où un besoin nouveau apparaîtrait. Un avenant à la présente convention est alors conclu.

L'ANTAI communique sur l'espace internet dédié aux collectivités au plus tard le 30 novembre N-1 les prix unitaires applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier N.

### **3. Modalités de facturation**

Les prestations réalisées par l'ANTAI sont payables mensuellement.

Les avis des sommes à payer sont transmis mensuellement aux collectivités via le portail Chorus Pro.

L'avis des sommes à payer comporte les mentions suivantes :

- l'indication exacte du nom ou de la raison sociale de l'ANTAI ;
- le nom et le numéro SIRET de la collectivité locale ;
- le code service et /ou le numéro d'engagement juridique transmis par la collectivité
- les quantités pour chaque prestation ;
- les frais d'affranchissement pour chaque prestation ;

Le paiement est effectué par virement net à trente jours calendaires à compter du statut de mise à disposition du destinataire de l'avis des sommes à payer sur le portail Chorus Pro.

## Annexe 2 : Conditions Générales d'Utilisation (CGU)

### 1. Objet

Les présentes CGU régissent l'accès du Service FPS-ANTAI et ont pour objet d'en définir les modalités et conditions d'utilisation. Tout accès et toute utilisation du Service FPS-ANTAI sont subordonnés au respect des présentes CGU.

### 2. Mentions légales

Le Service FPS-ANTAI est géré par l'ANTAI. Les droits de propriété intellectuelle et autres droits de propriété relatifs aux informations proposées sur le Service FPS-ANTAI appartiennent à l'ANTAI. L'ensemble des éléments graphiques du Service FPS-ANTAI est la propriété de l'ANTAI, exception faite des symboles/logotypes des Utilisateurs qui restent leur propriété.

### 3. Définitions

Les termes présents dans les CGU et définis ci-dessous auront la signification suivante :

**Agence nationale de traitement automatisé des infractions (ANTAI) :** Établissement public administratif chargé d'envoyer les avis de paiement des FPS au domicile des titulaires du certificat d'immatriculation quand la collectivité a fait le choix de recourir à cette prestation. L'ANTAI agit également en tant qu'ordonnateur de l'État pour l'émission des titres exécutoires permettant le recouvrement forcé des FPS impayés.

**Avis de Paiement ou APA d'un forfait de post-stationnement :** document initial ou rectificatif adressé à tout usager redevable d'un forfait de post-stationnement.

**CNT :** Centre National de Traitement des infractions, basé à Rennes.

**Cycle complet :** ce cycle correspond au cas d'une collectivité qui a fait le choix de l'ANTAI pour assurer le traitement des messages FPS et l'édition des APA. Les conditions et engagements respectifs de la collectivité et de l'ANTAI pour le cycle complet sont décrits dans une convention FPS *ad hoc*.

**Cycle partiel :** ce cycle correspond au cas d'une collectivité qui n'a pas fait le choix de l'ANTAI pour assurer le traitement des messages FPS. La collectivité a ainsi choisi de gérer elle-même la phase amiable (3 mois). Ses messages FPS (mFPS) impayés au terme de la phase amiable ne seront transmis à l'ANTAI que pour leur traitement en phase exécutoire.

**eAPA :** avis de paiement électronique, envoyé de manière dématérialisé.

**FPS :** Forfait de post-stationnement.

**FPS minoré :** une collectivité peut décider de minorer le montant d'un FPS s'il est réglé dans un délai qu'elle détermine.

**mFPS :** messages FPS (données informatiques nécessaires à l'édition d'un FPS).

**Service FPS-ANTAI :** Service de traitement et de gestion des forfaits de post-stationnement mis en œuvre par l'ANTAI.

**Utilisateur :** est considéré comme Utilisateur toute collectivité signataire de la convention qui gère du stationnement payant. Sont également considérés comme Utilisateurs les tiers contractants éventuels de ces collectivités.



#### 4. Acceptation

L'accès et l'utilisation du Service FPS-ANTAI sont soumis à l'acceptation et au respect des présentes CGU. En adhérant au Service FPS-ANTAI, quels que soient les moyens techniques d'accès et les terminaux utilisés, l'Utilisateur, personne dûment habilitée à cet effet par la collectivité, est présumé connaître les présentes CGU et en accepter les termes sans réserve.

Les CGU peuvent faire l'objet d'évolutions sous réserve d'un préavis de 3 mois, notamment par la mise à disposition de nouvelles fonctionnalités, ou en supprimant ou modifiant certaines fonctionnalités. Les CGU modifiées se substituent *de facto* à l'annexe. En cas de désaccord avec les CGU, aucun usage du Service FPS-ANTAI ne saurait être effectué par l'Utilisateur.

#### 5. Accès aux services

Les CGU du Service FPS-ANTAI concernent toute collectivité qui gère du stationnement payant dans le cadre de la réforme de la dépenalisation du stationnement payant entrée en vigueur le 1er janvier 2018. Elles s'appliquent tant aux collectivités ayant choisi le cycle complet qu'aux collectivités ayant choisi le cycle partiel.

Pour accéder au Service FPS-ANTAI, l'Utilisateur doit créer un compte en s'enregistrant sur le portail de l'ANTAI dans l'espace dédié aux collectivités et entrer les informations suivantes :

- nom de compte (ou login) ;
- mot de passe ;
- adresse e-mail.

Le nom de compte (ou login) et le mot de passe permettent à l'Utilisateur d'accéder au Service FPS-ANTAI. L'adresse e-mail permet à l'ANTAI de communiquer avec l'Utilisateur dans le cadre de la gestion et du suivi du compte et d'envoyer des informations relatives au Service FPS-ANTAI.

L'adresse courriel de contact de la collectivité est la suivante :

L'utilisation de serveurs mandataires (également appelés proxy), autres que ceux éventuellement mis en place par la collectivité dans son infrastructure, tant pour la création de compte que pour la connexion au compte est interdite. La création de compte de façon automatisée et/ou avec une identité fautive ou frauduleuse est interdite.

#### 6. Obligations et engagements de l'Utilisateur

L'Utilisateur du Service FPS-ANTAI s'engage à :

- Faire appel exclusivement à des agents assermentés pour l'établissement des FPS. En cas de marché(s) confié(s) à des tiers-contractants pour l'établissement des FPS, l'Utilisateur s'engage à veiller à ce que les personnels de ces tiers-contractants soient assermentés pour être conforme aux textes réglementaires ;
- Utiliser la connexion sécurisée vers le CNT dédiée aux seules fins de transmission des messages FPS vers l'ANTAI ;
- Veiller à la transmission sécurisée des messages FPS destinés à l'ANTAI en utilisant les certificats de chiffrement obtenus auprès de Prestataires de Services de Confiance référencés par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (<http://www.ssi.gouv.fr/>) ;
- Ne pas tenter de modifier les éléments de sécurité relatifs à l'authentification de la connexion entre la collectivité et le CNT de l'ANTAI ou relatifs à l'émission des messages FPS vers l'ANTAI ;

- Utiliser une solution logicielle de gestion des FPS conforme aux spécifications techniques pour les échanges de données entre une solution logicielle de gestion de FPS et l'ANTAI ;
- S'assurer que la solution logicielle retenue par la collectivité, ou par chacun de ses tiers-contractants FPS, a passé avec succès l'ensemble des tests de conventionnement avec l'ANTAI (la solution logicielle est attestée par un rapport de tests) ;
- Communiquer à l'ANTAI, dès qu'elle en a connaissance, toute modification relative à l'identité de la collectivité ou à l'organisation de son stationnement payant (fusion de collectivités, modification de l'entité en charge du stationnement, etc.) susceptibles d'avoir une incidence sur les prestations en cours auprès du Service FPS-ANTAI.

## **7. Disponibilité et évolution**

Tous les frais supportés par l'Utilisateur pour accéder au Service FPS-ANTAI (matériel informatique, logiciels, connexion Internet, certificats, etc.) sont à sa charge. Le Service FPS-ANTAI est disponible 7 jours sur 7, 24h sur 24h. En cas de force majeure ayant pour conséquence un dysfonctionnement du Service FPS-ANTAI, celui-ci peut être interrompu sans délai. L'ANTAI peut faire évoluer, modifier pour tout motif nécessaire au bon fonctionnement du Service FPS-ANTAI, ou suspendre, pour des raisons de maintenance, le Service FPS-ANTAI. En ce cas il lui appartient d'en informer l'Utilisateur en respectant un délai de prévenance d'au moins 15 jours franc. L'ANTAI s'engage également à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au rétablissement du service dans les meilleurs délais. L'Utilisateur s'oblige à ne réclamer aucune indemnisation suite à l'interruption, à la suspension ou à la modification des présentes CGU.

## **8. Responsabilité**

L'Utilisateur s'engage à ne fournir que des informations exactes, vérifiables, à jour et complètes. Dans l'hypothèse où l'utilisateur ne s'acquitterait pas de cet engagement, l'ANTAI se réserve le droit de suspendre ou supprimer son compte dans le Service FPS-ANTAI, sans préjudice des éventuelles actions en responsabilité pénale et civile qui pourraient être engagées à son encontre.

## **9. Propriété intellectuelle et données**

Les marques, logos, et créations du Service FPS-ANTAI font l'objet d'une protection par le Code de la propriété intellectuelle et plus particulièrement par le droit d'auteur et le droit des marques. L'Utilisateur sollicite l'autorisation préalable du Service FPS-ANTAI pour toute reproduction, publication ou copie de ces éléments.

L'ANTAI et l'Utilisateur s'engagent à une utilisation des données du Service FPS-ANTAI détenues, produites ou fournies par l'ANTAI ou par l'Utilisateur) conformément au cadre strictement limité de la mise en œuvre du FPS. Une utilisation des données à des fins commerciales est interdite.

## **10. Droit applicable**

Les CGU sont soumises au Droit français. En cas de contestation éventuelle, et après l'échec de toute tentative de recherche d'une solution amiable, les tribunaux français seront seuls compétents pour connaître de ce litige. Pour toute question relative aux présentes CGU du Service FPS-ANTAI de l'ANTAI, l'Utilisateur a la possibilité de contacter le Service FPS-ANTAI par messagerie électronique à l'adresse [service-fps@antai.fr](mailto:service-fps@antai.fr).

## **Annexe 3 : Confidentialité et données personnelles**

La présente annexe à la convention a pour objectif de préciser les règles de confidentialité ainsi que les conditions d'utilisation des données personnelles.

### **1. Règles de confidentialité**

L'ANTAI est tenue de prendre toutes mesures nécessaires, afin d'éviter que les informations, documents ou éléments qui lui sont communiqués ne soient divulgués à un tiers qui n'a pas à en connaître.

Dans le cadre de son obligation de confidentialité, l'ANTAI s'engage à n'utiliser les documents transmis que pour la seule exécution de la présente convention. L'ANTAI s'engage à ne pas divulguer les documents, informations et données détenus à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, après l'échéance ou la résiliation de la présente convention.

Les données confidentielles sont :

- l'ensemble des données transmises pour la notification par voie postale ou par voie dématérialisée des avis de paiement initiaux et rectificatifs ;
- les coordonnées des titulaires des certificats d'immatriculation (identité, à savoir, nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, type de pièce d'identité) ;
- les données sur le paiement des FPS.

L'ANTAI s'engage à :

- prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver la sécurité notamment matérielle, et assurer la conservation et l'intégrité des données et informations traitées pendant la durée du présent contrat et pendant la durée d'archivage des données ;
- prendre toutes les mesures permettant d'éviter l'accès et l'utilisation détournée ou frauduleuse par des tiers des informations confidentielles et toutes précautions utiles afin que celles-ci ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées ;
- avertir immédiatement par écrit la collectivité de tout élément pouvant laisser présumer une violation des obligations découlant du présent article.

Les dispositions de la présente convention sont valables pendant toute la durée de celle-ci ainsi que les cinq années qui suivent son expiration.

Conformément aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 6 novembre 2015 fixant les caractéristiques du numéro des avis de paiement et les spécifications techniques mentionnées à l'article R. 2333-120-10 du code général des collectivités territoriales, les données des avis de paiement du forfait post-stationnement, initiaux ou rectificatifs délivrés par l'ANTAI sont conservées par l'Agence de manière à garantir l'intégrité, l'intelligibilité et l'accessibilité des données pendant une durée de trois (3) ans. Les données sont enregistrées dans un format pérenne et répliquées sur un site distant.

L'ANTAI s'engage à ne pas conserver ces données au-delà de la durée citée et procède à leur élimination en fin de période.

L'obligation de confidentialité est une obligation essentielle de la présente convention et sa violation est de nature à entraîner la résiliation de la présente convention pour faute grave. Il est rappelé que la révélation intentionnelle d'une information à caractère secret par une personne qui en est le dépositaire à titre professionnel est passible de poursuites pénales, conformément à l'article 226-13 du code pénal.

## **2. Conditions d'utilisation des données personnelles**

L'ANTAI s'engage à traiter les données à caractère personnel confiées par la collectivité aux seules fins mentionnées en objet de la présente convention et à respecter ses obligations au regard de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, et, de son décret d'application n° 2005-1309 du 20 octobre 2005, ainsi qu'au regard du règlement européen du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

L'ANTAI s'engage à informer la collectivité en cas de :

- Violation des données personnelles identifiées dans le cadre du traitement, et concernant la collectivité
- Demande de droit d'accès, de rectification ou de limitation, qui lui seraient adressée.

L'ANTAI atteste qu'elle dispose des moyens techniques présentant les garanties suffisantes pour assurer la sécurité et la confidentialité des données, pour empêcher toute destruction fortuite ou illicite, perte fortuite, divulgation ou accès non autorisé d'un tiers, toute forme illicite de traitement, et pour empêcher que les données ne soient déformées ou endommagées.

L'ANTAI s'assure que l'ensemble de ses sous-traitants ou prestataires pouvant intervenir dans le cadre de la convention présentent les mêmes garanties et obligations sur les données personnelles traitées.

La collectivité s'engage à mener les analyses d'impact nécessaires et mener pour son traitement l'ensemble des mesures nécessaires à garantir la sécurité des données personnelles.

Les points de contacts de la collectivité pour la gestion des données personnelles sont les suivants :



Le point de contact de l'ANTAI pour la gestion des données personnelles est le suivant :

[donnees-personnelles-antai@interieur.gouv.fr](mailto:donnees-personnelles-antai@interieur.gouv.fr)

L'ANTAI déclare tenir un registre des données personnelles qui précise l'encadrement du traitement et les moyens mis en œuvre pour protéger ces données.

## **Modèles de documents envoyés par l'ANTAI**

**Les modèles de documents envoyés par l'ANTAI sont l'avis de paiement de FPS, l'avis de paiement rectificatif de FPS et le justificatif de paiement de FPS. Ces modèles de documents pourront faire l'objet de modifications.**



## Avis de paiement Forfait de post-stationnement (FPS)



Numéro de l'avis de paiement de FPS :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX X XXX XXX XXX

Date d'envoi de l'avis de paiement  
de FPS :

JJ/MM/AAAA

<PIERRE MARTIN  
99 rue des APAs  
35400 SAINT MATELOT>

Madame, Monsieur,

Le véhicule dont le certificat d'immatriculation est à votre nom a stationné le JJ/MM/AAAA sur le territoire de....., mais que  
soit réglée totalement la redevance de stationnement prévue. A ce titre, vous êtes redevable d'un forfait de post-stationnement  
(FPS) dont le détail est décrit ci-dessous.

### Etablissement de l'avis de paiement du forfait de post-stationnement

#### COLLECTIVITÉ AYANT INSTITUÉ LA REDEVANCE

Nom de la collectivité :

Autorité dont relève l'agent accertant :

N° d'identification de l'agent accertant :

#### INFORMATIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Date et heure de constatation de l'absence ou de  
l'insuffisance de paiement immédiat de la redevance :  
Le JJ/MM/AAAA à XXhXX.

Lieu :

N° d'immatriculation du véhicule :

Marque du véhicule :

#### INFORMATIONS RELATIVES À L'ENVOI DE L'AVIS DE PAIEMENT

Date d'envoi de l'avis de paiement :  
JJ/MM/AAAA

Identité et adresse du redevable :  
<PIERRE MARTIN  
99 rue des APAs  
35400 SAINT MATELOT>

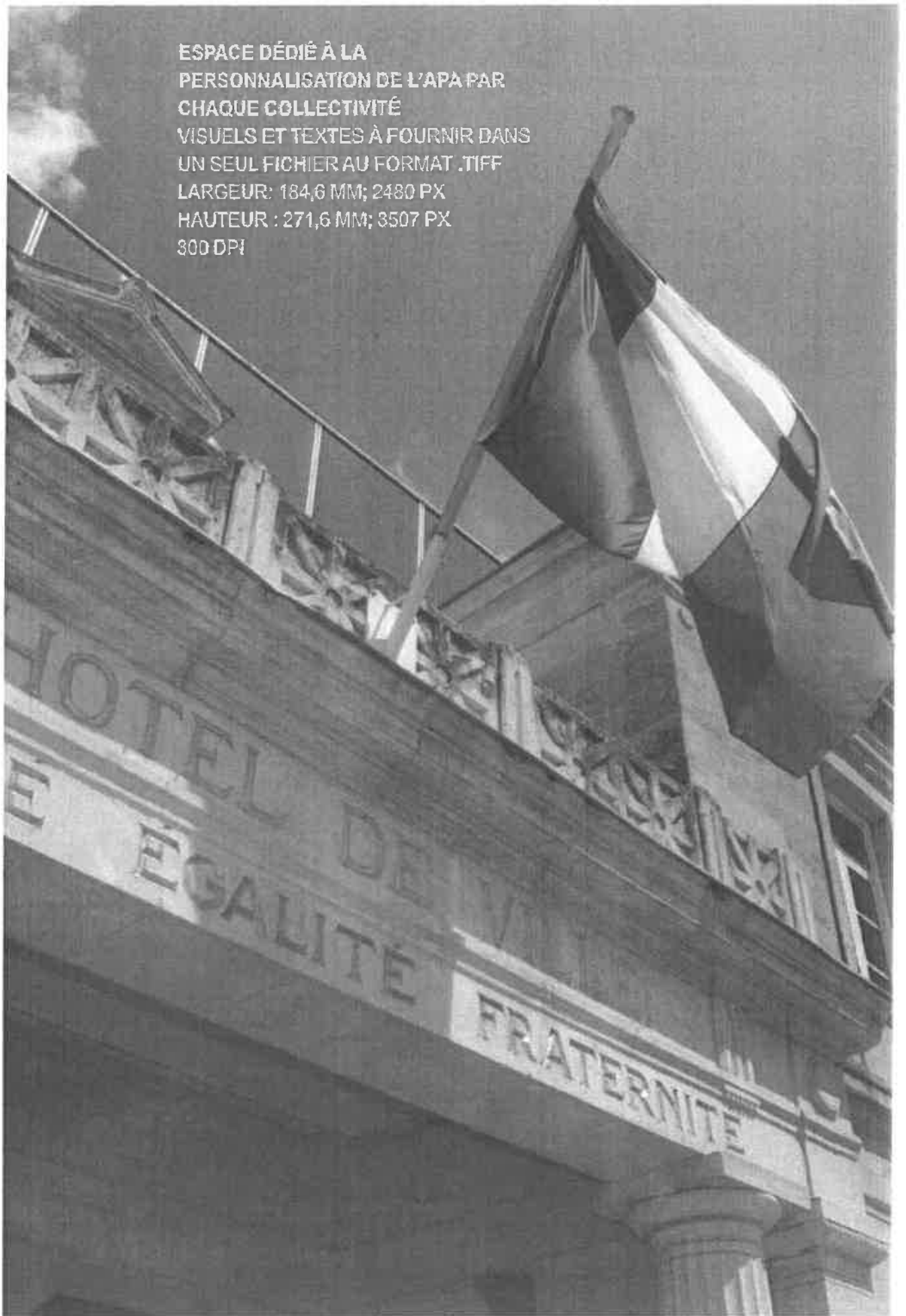
**Le montant du FPS dû est égal à : XX euros.**

Ce FPS a cessé de produire ses effets le JJ/MM/AAAA à XXhXX. A partir de cette heure, vous pouvez être redevable d'un  
nouveau FPS si vous avez continué à stationner au lieu indiqué.

« Signé »

Numéro de l'avis de paiement de FPS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX X XXX XXX XXX

ESPACE DÉDIÉ À LA  
PERSONNALISATION DE L'APA PAR  
CHAQUE COLLECTIVITÉ  
VISUELS ET TEXTES À FOURNIR DANS  
UN SEUL FICHER AU FORMAT .TIFF  
LARGEUR: 184,6 MM; 2480 PX  
HAUTEUR : 271,6 MM; 3507 PX  
300 DPI



## MODALITÉS DE PAIEMENT ET CONTESTATION

### Comment régler votre FPS ?

Vous devez régler votre FPS auprès de la Direction Générale des Finances Publiques aux coordonnées figurant ci-dessous. S'il vous est demandé, le numéro de télépaiement de votre FPS est le suivant :

XXXXXXXXXXXXXXXX XX XX XXX XXX XXX CIB XXX



#### Paiement par smartphone ou par Internet

Scannez le flashcode ci-contre ou saisissez l'URL suivante dans le navigateur de votre smartphone : [www.stationnement.gouv.fr](http://www.stationnement.gouv.fr)



#### Paiement par téléphone (serveur vocal interactif)

Par carte bancaire au 0611 10 10 10 (0,05 €/min + prix d'un appel normal).



#### Paiement par courrier

Par chèque libellé en euros à l'ordre du Trésor public (adresse mentionnée sur la carte de paiement). Joignez la carte de paiement ci-dessous pour servir de référence sans l'agrafer ni la coller. Envoyez le tout dans l'enveloppe retournée à affranchir. Ne joignez aucun autre document.



#### Paiement au guichet d'un centre des finances publiques

Uniquement par carte bancaire, muni du présent avis.



#### Paiement chez un buraliste ou partenaire agréé\*

En lui présentant le flashcode se trouvant sur la carte de paiement ci-dessous \* identifié par le logo ci-contre, liste consultable sur [www.lspcia.gouv.fr/postal/paiement-proximite](http://www.lspcia.gouv.fr/postal/paiement-proximite)



### ATTENTION

Date limite de paiement de votre FPS : JJ/MM/AAAA

En cas de non-paiement ou de paiement insuffisant à cette date, un titre exécutoire assorti de la majoration prévue à l'article R. 2333-120-16 du code général des collectivités territoriales sera émis à votre encontre. Cette majoration est fixée à 20% du montant du FPS impayé sans pouvoir être inférieure à 50 euros.



### CARTE DE PAIEMENT

Date de l'avis : JJ/MM/AAAA

<PIERRE MARTIN  
99 rue des APAs  
35400 SAINT MATELOT>

\*



CENTRE D'ENCAISSEMENT  
TSA 69089  
35908 RENNES CEDEX 09

NE PAS PLIER



## Comment contester cet avis de paiement ?

Si vous souhaitez contester cet avis de paiement, vous devez former un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) avant toute saisine de la juridiction compétente, à peine d'irrecevabilité de cette saisine.

### Conditions de recevabilité de votre recours (RAPO)

#### ✓ Comment envoyer votre recours (RAPO) ?

##### • Par voie électronique à l'adresse suivante :

.....

##### • Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante :

.....

.....

#### ✓ Dans quel délai ?

- Ce recours (RAPO) est à adresser dans le délai d'un mois, soit avant le JJ/MM/AAAA  
Vous êtes réputé avoir reçu le présent avis 5 jours francs à compter de la date d'envoi.

#### ✓ Quelles pièces transmettre ?

Pièces à transmettre obligatoirement sous peine d'irrecevabilité du recours :

- Un exposé des faits et des arguments expliquant le recours.
- Une copie de l'avis de paiement contesté.
- Une copie du certificat d'immatriculation ou de la déclaration de cession du véhicule et de son accusé d'enregistrement dans le système d'immatriculation des véhicules.

Pièces à transmettre selon votre situation :

- Le cas échéant, les pièces permettant d'apprécier le bien-fondé de votre recours.  
En tant que titulaire du certificat d'immatriculation, locataire ou acquéreur du véhicule concerné, vous pouvez habiller toute personne pour former le recours administratif en votre nom et pour votre compte. Dans ce cas, le mandat d'habilitation doit être transmis avec le recours.

### Délai de réponse de l'autorité administrative ou de son délégué

- L'absence de réponse écrite reçue dans le mois suivant la date de fin de réception postal ou électronique du recours vaut rejet du recours.
- La décision de rejet peut être contestée dans le délai d'un mois devant la commission du contentieux du stationnement payant, sous réserve du respect des conditions de recevabilité du recours.

### DROITS D'ACCÈS ET DE RECTIFICATION

Le ministre de l'intérieur est responsable du traitement de données « Services FPS – ANITA » qui a pour finalité, conformément à l'article L2333-61 du CGCT, la notification des avis de paiement de FPS et l'émission des titres exécutoires et d'annulation prévus à cet article.

Les données personnelles recueillies dans ce cadre (état civil, informations d'ordre économique et financier, données de connexion ou de localisation) sont conservées pendant 3 ans et destinées à l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions ainsi qu'à la direction générale des finances publiques en charge de leur recouvrement.

Vous pouvez exercer un droit d'accès, de rectification ou d'opposition pour motifs légitimes relatifs aux renseignements vous concernant et ayant fait l'objet d'un traitement automatisé (art. 76-18 à 76-20 de la loi du 6 janvier 1978). Ce droit s'exerce, par courrier séparé, auprès de : Données personnelles CNT - CS 74 000 - 35091 Rennes Cedex 9

Vous pouvez également exercer ce droit auprès de l'autorité dont relève l'agent responsable ayant établi cet avis de paiement et dont l'adresse figure sur la première page du présent avis. En cas d'absence de réponse, vous pourrez adresser une réclamation auprès de la CNIL par voie électronique ou par courrier.



# Avis de paiement rectificatif Forfait de post-stationnement (FPS)



02 77 APA FRFR

Numéro de l'avis de paiement  
rectificatif de FPS :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX X XXX XXX XXX

Numéro de l'avis de paiement de FPS initial :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX X XXX XXX XXX

Date d'envoi de l'avis de paiement  
rectificatif de FPS :

JJ/MM/AAAA

Date d'envoi de l'avis de paiement de FPS initial :

JJ/MM/AAAA

<PIERRE MARTIN  
99 rue des APAS  
35400 SAINT MATELOT>

V01.00.00.02.06420149 '21

Madame, Monsieur,

Vous avez formé un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) à l'encontre de l'avis de paiement de forfait de post-stationnement (FPS) n°XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en date du JJ/MM/AAAA.

A la suite de ce recours, un avis de paiement rectificatif a été établi. Vous en trouverez le détail ci-dessous.

## Etablissement de l'avis de paiement rectificatif du forfait de post-stationnement

### COLLECTIVITÉ AYANT INSTITUÉ LA REDEVANCE

Nom de la collectivité :

Autorité dont relève l'agent assésmenté :

N° d'identification de l'agent assésmenté :

### INFORMATIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Date et heure de constatation de l'absence ou de l'insuffisance de paiement immédiat de la redevance :  
Le JJ/MM/AAAA à XX:XX.

Lieu :

N° d'immatriculation du véhicule :

Marque du véhicule :

### INFORMATIONS RELATIVES AU RECOURS ADMINISTRATIF (RAPO)

Identité et adresse du redevable :

<PIERRE MARTIN  
99 rue des APAS  
35400 SAINT MATELOT>

Date de réception du recours (RAPO) :  
JJ/MM/AAAA

Identité de la personne habilitée pour agir au nom et pour le compte du redevable :

Date d'établissement de l'avis de paiement de FPS  
rectificatif : JJ/MM/AAAA

**Le montant rectifié du FPS dû est égal à : XX euros.**

< Signé >

Numéro de l'avis de paiement rectificatif de FPS : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX X XXX XXX XXX



## MODALITÉS DE PAIEMENT ET CONTESTATION

### Comment régler votre FPS ?

Vous devez régler votre FPS auprès de la Direction Générale des Finances Publiques aux coordonnées figurant ci-dessous. S'il vous est demandé, le numéro de télépaiement de votre FPS est le suivant :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX | XX | X | XXX | XXX | XXX | Clé : XX



#### Paiement par smartphone ou par internet

Scannez le flashcode ci-contre ou saisissez l'URL suivante dans le navigateur de votre smartphone : [www.stationnement.gouv.fr](http://www.stationnement.gouv.fr)



#### Paiement par téléphone (serveur vocal interactif)

Par carte bancaire au 0611 10 10 10 (0,08 €/min + prix d'un appel normal).



#### Paiement par courrier

Par chèque libellé en euros à l'ordre du Trésor public (adresse mentionnée sur la carte de paiement). Joignez la carte de paiement ci-dessous pour servir de référence sans l'agrafer ni la coller. Envoyez le tout dans l'enveloppe retour à affranchir. Ne joignez aucun autre document.



#### Paiement au guichet d'un centre des finances publiques

Uniquement par carte bancaire, muni du présent avis.



#### Paiement chez un buraliste ou partenaire agréé\*

En lui présentant le flashcode se trouvant sur la carte de paiement ci-dessous.  
\* Identifié par le logo ci-contre, liste consultable sur [www.impots.gouv.fr/portail/parametri-proximité](http://www.impots.gouv.fr/portail/parametri-proximité)



### ATTENTION

Date limite de paiement de votre FPS : JJ/MM/AAAA

En cas de non-paiement ou de paiement insuffisant à cette date, un titre exécutoire assorti de la majoration prévue à l'article R. 2333-120-16 du code général des collectivités territoriales sera émis à votre encontre. Cette majoration est fixée à 20% du montant du FPS impayé sans pouvoir être inférieure à 50 euros.



### CARTE DE PAIEMENT

Date de l'avis : JJ/MM/AAAA

<PIERRE MARTIN  
99 rue des APAs  
35400 SAINT MATELOT > \*



CENTRE D'ENCAISSEMENT  
TSA 69089  
35908 RENNES CEDEX 09

NE RIEN INSCRIRE SOUS CE TRAIT - NE PAS PLIER

## Comment contester cet avis de paiement rectificatif de FPS ?

Si vous souhaitez contester cet avis de paiement, vous devez former un recours auprès de la commission des contestations du stationnement payant (CCSP),

### Conditions de recevabilité de votre recours

#### ✓ Comment envoyer votre recours ?

• Par voie électronique à l'adresse suivante : [www.cosp.fr](http://www.cosp.fr)

• Par courrier simple envoyé à l'adresse suivante :

CCSP  
TSA 51044  
87021 LIMOGES CEDEX 9

• Par télécopie au numéro suivant : 05 44 24 66 01 (appel non surtaxé)

#### ✓ Dans quel délai ?

• Ce recours est à adresser à compter de la date de réception du présent avis de paiement rectificatif, soit avant le **29/12/2017**

#### ✓ Quelles pièces transmettre ?

- Le formulaire de recours disponible à l'adresse suivante : [www.cosp.fr](http://www.cosp.fr)
- Une copie de l'avis de paiement du FPS initial
- Une copie du recours administratif (RAPO) formé auprès de la collectivité
- Une copie de l'accusé de réception postale ou électronique du RAPO
- Une copie du présent avis de paiement rectificatif

### Informations utiles

La Commission des contestations du stationnement payant peut infliger à l'auteur d'une rébellion qu'elle estime abusive une amende dont le montant peut s'élever jusqu'à 2 000 euros.

#### DROITS D'ACCÈS ET DE RÉCTIFICATION

Le ministère de l'intérieur est responsable du traitement de données « Services FPS – ANTAI » qui a pour finalité, conformément à l'article L2333-87 du CGCT, la notification des avis de paiement de FPS et remise des titres exécutoires et d'annulation prévus à cet article.

Les données personnelles recueillies dans ce cadre (état civil, informations d'ordre économique et financier, données de connexion ou de localisation) sont conservées pendant 3 ans et destinées à l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions ainsi qu'à la direction générale des finances publiques en charge de leur recouvrement.

Vous pouvez exercer un droit d'accès, de rectification ou d'opposition pour motifs légitimes relatifs aux renseignements vous concernant et ayant fait l'objet d'un traitement automatisé (art. 70-18 à 70-29 de la loi du 6 janvier 1978). Ce droit s'exerce, par courrier séparé, auprès de : Données personnelles CNT - CS 74 600 - 35091 Rennes Cedex 9.

Vous pouvez également exercer ce droit auprès de l'autorité dont relève l'agent assésément ayant établi cet avis de paiement et dont l'adresse figure sur la première page du présent avis. En cas d'absence de réponse, vous pourrez adresser une réclamation auprès de la CNIL par voie électronique ou par courrier.

1  
1  
2/2  
10  
64  
2005



## JUSTIFICATIF DE PAIEMENT DU FPS



N° de l'avis de paiement

XXXXXXXXXXXXXXXX XX X XXX XXX XXX

Date de mise à disposition du  
justificatif de paiement

<JJ/MM/AAAA>

<PIERRE MARTIN  
99, RUE DES APAS  
35400 SAINT-MATELOT>

**Madame, Monsieur,**

**Vous avez choisi de régler votre forfait de post-stationnement (FPS) par [smartphone ou carte bancaire ou serveur vocal ou chèque] et nous vous en remercions.**

**Veillez trouver le justificatif de paiement dont le détail est décrit ci-dessous.**

### Justificatif de paiement du FPS

**DATE DE CONSTATATION DU FORFAIT DE POST-STATIONNEMENT (FPS) :** JJ/MM/AAAA

**DATE D'ÉMISSION L'AVIS DE PAIEMENT :** JJ/MM/AAAA

**MONTANT RÉGLÉ :** XX euros

**DATE DE RÈGLEMENT** JJ/MM/AAAA

**Justificatif à conserver**

*Pour plus de renseignement sur ce justificatif et vos démarches, appelez le 0811 871 871 (0,05 €/min + coût d'un appel)*

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL, Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA, Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI, M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE, Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE, M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX, Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35), M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet : Accord tripartite de partage des données personnelles des utilisateurs du stationnement payant sur voirie dans le cadre de la dépenalisation entre la Ville de Fontainebleau, la société PayByPhone et la société Interparking - Approbation**

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2333-87,

Vu le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données),

Vu la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés,

Vu le Décret n° 2019-536 du 29 mai 2019 pris pour l'application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

Vu la délibération N°12/168 du 17 décembre 2012 approuvant la délégation de service public du stationnement payant sur et hors voirie à la société INTERPARKING,

Vu la délibération N°17/147 du 18 décembre 2017 relative à la dépenalisation du stationnement payant sur voirie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018,

Vu la délibération n°22/86 du 12 juillet 2022 relative à l'avenant n°4 au contrat de Délégation de Service Public de stationnement sur voirie et en ouvrage avec la société INTERPARKING,

Vu la délibération n°22/87 du 12 juillet 2022 relative au périmètre du stationnement payant, tarifs journaliers du stationnement payant pour les automobilistes et les bus de voirie,

Vu la délibération n°23/48 du 15 mai 2023 relative à la dérogation au droit d'opposition de la collecte du numéro d'immatriculation des véhicules dans le cadre du stationnement payant sur la voie publique et l'autorisation de son traitement,

Vu la délibération n°23/91 du 25 septembre 2023 relative à la mise en œuvre de la phase exécutoire du forfait de post stationnement en cycle complet avec l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions dans le cadre de la mise en place du lecteur automatique des places d'immatriculation,

Vu la décision du Maire n°22.VO.109 du 14 septembre 2022 relative à la tarification des abonnements en ouvrage,

Vu la décision du Maire n°22.VO.159 du 30 décembre 2022 relative à la tarification de l'occupation du domaine public de la voirie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023,

Vu le contrat de service conclu entre la Ville de Fontainebleau et la société PayByPhone le 1<sup>er</sup> avril 2017,

Considérant la nécessité de protéger les données des usagers conformément à la réglementation et d'établir un cadre juridique d'échange et de partage desdites données entre la ville, la société Interparking et la société PayByPhone afin de permettre le contrôle de paiement du stationnement sur la voirie,

Considérant l'avis de la commission « Cadre de Vie » du 13 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, M. FLINÉ,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE l'accord de partage des données à intervenir, joint, entre la Ville de Fontainebleau, la société Interparking et la société PayByPhone,**




**AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer cet accord de partage de données personnelles tripartite ainsi que tout avenant et document s'y rapportant.**

**Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),**

**Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,**

**Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN**



**Secrétaire de Séance**

**Publié le 29 SEP. 2023**

**Notifié le**

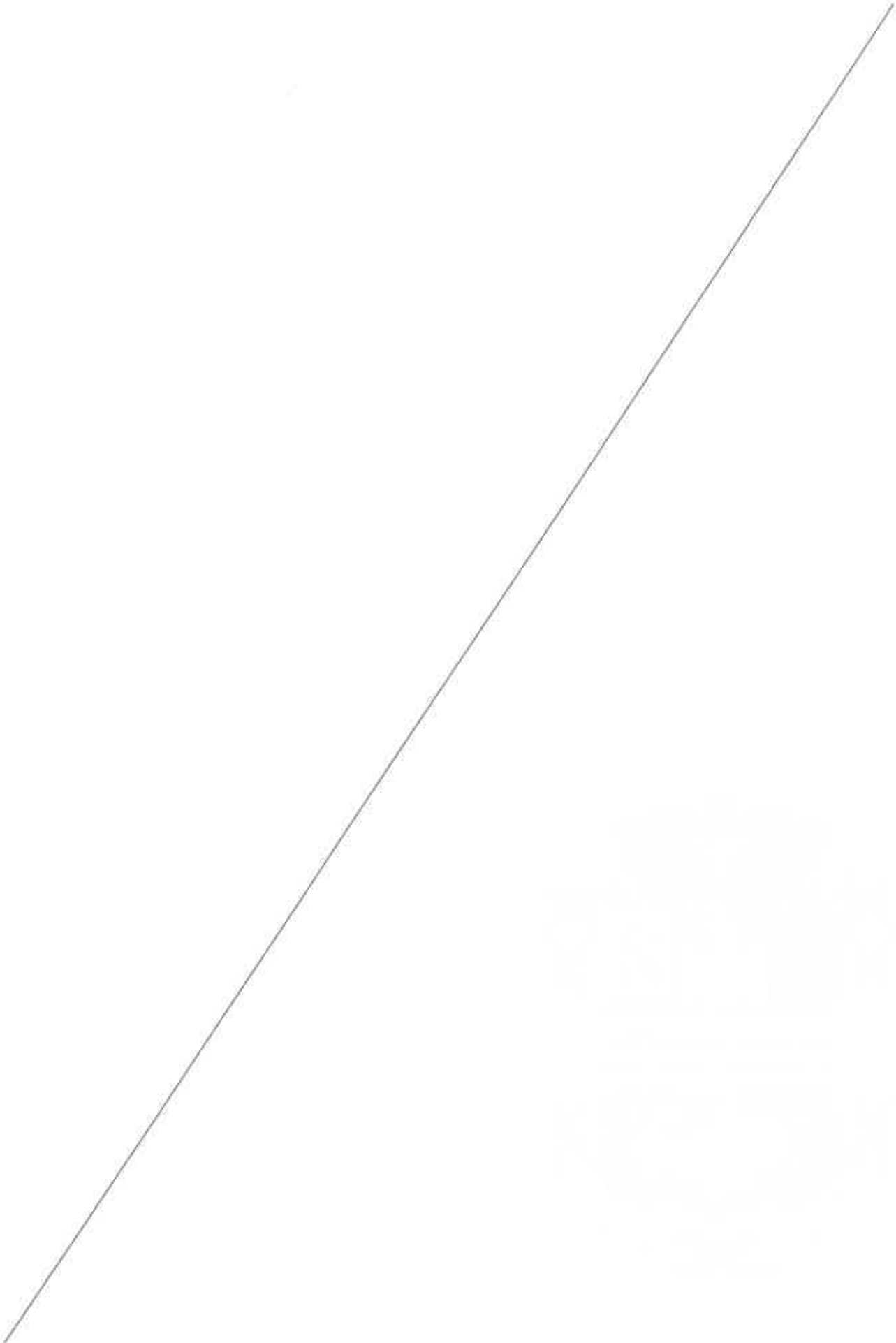
**Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023**

**Sous l'identifiant 077-217701861-**

**Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD**



**Maire de Fontainebleau**



## ACCORD TRIPARTITE DE PARTAGE DE DONNEES PERSONNELLES DANS LE CADRE DE LA DEPENALISATION

### ENTRE

**PayByPhone, SAS**, au capital de 294.492€, dont le siège social est situé 62bis Avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 512 573 106, représentée en la personne de Madame COLLOC Sylvia en qualité de Directrice France,

Ci-après dénommée « **PAYBYPHONE** »

### ET

La société **INTERPARKING France SA**, société anonyme au capital de 33 704 000 €, dont le siège social est 15 Bd des Italiens, 30 rue de Gramont 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 692 051 113,

Représentée par Monsieur Marc GRASSET, en qualité de Directeur Général Délégué, dûment habilité, d'autre part,

Ci-après dénommée « **INTERPARKING** »

### ET

La **Ville de FONTAINEBLEAU**, dont le siège social est 40 rue Grande 77300 Fontainebleau, représentée par M. Julien GONDARD, en qualité de Maire, dûment habilité par la délibération n°23/92 du 25 septembre 2023,

Ci-après dénommée la « **Ville** »

Dénommées conjointement ou individuellement ci-après les « Parties » ou la « Partie »,

### IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

PAYBYPHONE exploite la solution PayByPhone (« Solution PayByPhone ») destinée à la vente à distance des titres de stationnement sur voirie, notamment par mobile et sur internet.

Par contrat (« Contrat Ville ») de délégation de service public avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Ville de Fontainebleau a confié à INTERPARKING la gestion du stationnement payant sur voirie.

C'est dans ce cadre que la Ville de Fontainebleau a conclu un contrat de service avec PayByPhone le 1<sup>er</sup> avril 2017 (« Contrat Principal ») pour la mise en place de la Solution PayByPhone pour le paiement du stationnement à distance, notamment par mobile et internet.

L'objectif poursuivi par la mise en place de la Solution PayByPhone et le contrôle du stationnement nécessite l'échange de données personnelles des automobilistes ayant utilisés la Solution PayByPhone pour le paiement du stationnement sur la voirie de la Collectivité (« Utilisateurs »).

L'Accord définit les principes et les procédures qui ont été convenus entre les Parties pour permettre l'échange des données personnelles des Utilisateurs, ainsi que les objectifs pour lesquels les données personnelles peuvent être utilisées.

Les " Lois sur la protection des données " sont :

- la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée (ci-après la « Loi informatique et libertés ») et,
- le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE [règlement général sur la protection des données] (le « RGPD »),

Cet Accord définit les responsabilités respectives des Parties relatives au Traitement des données à caractère personnel des Personnes Concernées conformément aux Lois sur la protection des données dans le cadre des services fournis en vertu du Contrat Principal.

Les conditions contenues dans cet Accord viennent compléter et modifier les conditions existantes relatives à la protection de la vie privée et des données du Contrat principal. Tous les termes commençant avec une lettre majuscule dans la présente convention auront la signification indiquée dans le Contrat Principal ou dans les Lois sur la protection des données.

Aux termes de l'Accord, les notions de « Responsable de traitement », « Sous-traitant » et « Données Personnelles » utilisés dans le présent Accord ont la même signification que dans le RGPD.

## **IL A AINSI ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

Le présent accord (ci-après « Accord ») établit le cadre de l'échange et du partage des données personnelles des Utilisateurs entre les Parties.

L'objectif de l'échange et du partage des données personnelles entre les Parties est de permettre à PAYBYPHONE de communiquer les données transactionnelles des Utilisateurs afin qu'INTERPARKING puisse effectuer le contrôle du paiement du stationnement sur la voirie de la Collectivité (« Objet de l'Accord »).

### **ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR**

L'Accord entre en vigueur à compter de sa date de signature par les Parties.

### **ARTICLE 3 – DUREE**

L'Accord est conclu pour une période identique à celle du Contrat Principal (ci-après « Durée »).

L'Accord prendra automatiquement fin à l'expiration du terme du Contrat principal.

### **ARTICLE 4 – RESPONSABILITE DE TRAITEMENT**

PAYBYPHONE et la Ville sont Responsables indépendants de traitement: sous réserve de toutes les restrictions énoncées dans cet Accord et dans le Contrat principal, y compris toutes les conditions et politiques supplémentaires, PAYBYPHONE et la Ville détermineront indépendamment les finalités et ses moyens du traitement des données personnelles des Utilisateurs en vertu de la loi sur la protection des données, PayByPhone pour la facilitation du paiement du parking et ses activités commerciales et la Ville pour le contrôle du paiement du stationnement.

INTERPARKING intervient en tant que co-responsable avec la VILLE tel que défini dans la DSP.

Pour chacune des Parties, un contact référent est désigné :

- EPPING Michael EPPING, [dpo-france@paybyphone.com](mailto:dpo-france@paybyphone.com) pour PAYBYPHONE ;
- Xavier LOUVET, [xlouvet@interparking.com](mailto:xlouvet@interparking.com) pour INTERPARKING ;
- Jeanne LAFORE, [jeanne.lafore@fontainebleau.fr](mailto:jeanne.lafore@fontainebleau.fr) pour la Ville de FONTAINEBLEAU
- Anne CECCONELLO, [anne.cecconello@fontainebleau.fr](mailto:anne.cecconello@fontainebleau.fr) pour la Ville de FONTAINEBLEAU

(Ci-après « Contact Référent »).

Il est entendu qu'en aucun cas PAYBYPHONE et la Ville agiront à titre de sous-traitant l'un pour l'autre. Aucune autre partie ne peut être désignée comme Responsable de Traitement, sauf accord écrit des deux Parties.

### **ARTICLE 5 – VIOLATION DES DONNEES PERSONNELLES**

Chaque Partie devra informer l'autre Partie dans les meilleurs délais et, au plus tard, 48 heures après avoir pris connaissance d'une violation de Données Personnelles.

La Partie devra fournir à l'autre une description de la violation de données personnelles, le type de données qui a fait l'objet de la violation de données personnelles, (dans la mesure où elles sont connues) les catégories de personnes concernées par les données, et d'autres informations requises par les Lois sur la protection des données, dès que ces informations peuvent être collectées ou deviennent disponibles, et coopérer avec l'autre Partie pour toute demande concernant la violation de données personnelles.

Les Parties conviennent de se fournir mutuellement l'assistance raisonnable nécessaire pour faciliter le traitement de toute violation de sécurité des données personnelles de manière rapide et conforme.

## **ARTICLE 6 – DONNEES PERSONNELLES TRAITÉES**

Pour l'Objet de l'Accord, les Parties doivent traiter et échanger les données des Utilisateurs suivantes :

- Plaque d'immatriculation ;
- Statut du véhicule (résident, Handicapé, Personnel Médical, etc..)
- Code de localisation pour chaque transaction ;
- Date de la transaction ;
- Durée du stationnement

(Ci-après les « Données Collectées »).

Ces données seront communiquées entre les Parties par moyen sécurisé.

Les Parties devront s'assurer d'avoir la base légale nécessaire au sens des Lois sur la protection des données en vigueur pour tout traitement de données personnelles des Utilisateurs

## **ARTICLE 7 – OBLIGATION DES PARTIES**

- a) Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les Parties sont tenues de respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel (« Loi sur la protection des données ») et, en particulier, le RGPD, à tout moment, et pendant toute la Durée de l'Accord. A ce titre notamment, les Parties s'engagent à traiter les Données Collectées de manière légale, équitable et transparente, conformément aux principes de protection des données mentionnées à l'article 5 du RGPD.
- b) Les Parties traiteront les données personnelles des Utilisateurs d'une manière compatible avec les finalités convenues.
- c) Les Parties reconnaissent que l'Accord établit un transfert légal de données à caractère personnel entre elles et ne met à leur charge aucune contrainte nouvelle ou supplémentaire en matière de respect des législations de protection des données personnelles.
- d) Conformément à la Loi sur la protection des données, chaque partie mettra en œuvre et maintiendra toutes les mesures techniques, administratives et organisationnelles appropriées requises pour : (i) garantir un niveau de confidentialité et de sécurité adapté aux risques représentés par le traitement et la nature des données personnelles des utilisateurs ; et (ii) empêcher le traitement non autorisé ou illégal des Données Personnelles des Utilisateurs, la perte, la divulgation ou la destruction accidentelles des Données Personnelles des Utilisateurs ou les dommages qui leur sont causés.
- e) Chaque partie s'assurera que seul le personnel qui peut être requis pour l'aider à remplir ses obligations en vertu du Contrat principal ou du présent Accord aura accès aux Données personnelles des Utilisateurs et que ce personnel est lié par des obligations de confidentialité appropriées, et prendra toutes les mesures raisonnables conformément aux meilleures pratiques du secteur pour assurer la confidentialité des Données personnelles des utilisateurs.

## **ARTICLE 8- RESPONSABILITE DES PARTIES**

Il est entendu que le présent Accord ne confère pas de partage de responsabilité entre les Parties qui resteront responsables de leurs activités de traitement respectives, sous réserves d'une faute imputable à l'une des Parties et entraînant la responsabilité de l'autre Partie.

## **ARTICLE 9 – CONSERVATION ET SUPPRESSION DES DONNEES PERSONNELLES**

Les Parties continueront à conserver les Données Collectées conformément à toutes les périodes de conservation légales ou professionnelles applicables en France et/ou secteur d'activité respectifs ainsi que conformément à leurs politiques de conservation des données respectives.

## **ARTICLE 10 – TRANSFERTS DES DONNEES PERSONNELLES**

Les Données seront accessibles par INTERPARKING via le Backoffice de PayByPhone, comme prévu au Contrat principal, notamment à son article 6 mais également transmis via le protocole défini par le prestataire d'INTERPARKING collectant l'intégralité des données de stationnement (API IER)

## **ARTICLE 11 – DROIT DES UTILISATEURS**

Les Utilisateurs ont le droit d'obtenir des informations sur le traitement de leurs données personnelles par le biais d'une demande d'accès aux données. Les Utilisateurs peuvent également demander la rectification, l'effacement, la portabilité, l'opposition et/ou le blocage de leurs données personnelles.

Les Parties doivent documenter les demandes d'accès aux données personnelles, les décisions prises et toute information échangée. Les dossiers doivent comprendre des copies de la demande d'information, des détails sur les données consultées et partagées.

Les Parties conviennent également que la responsabilité de se conformer à une demande d'accès incombe à la Partie qui reçoit la demande d'accès si elle concerne le traitement qu'elle effectue. Dans le cas contraire, elle devra fournir les coordonnées du DPO de l'autre Partie afin que l'Utilisateur puisse loger sa demande auprès du bon responsable de traitement.

Les Parties conviennent de fournir une assistance raisonnable et rapide afin de leur permettre de se conformer aux demandes d'accès aux données et de répondre à toute autre question ou plaintes des Utilisateurs.

## **ARTICLE 12 – RESOLUTION DES LITIGES**

En cas de litige ou de réclamation introduite par un Utilisateur ou par une autorité de protection des données compétente concernant le traitement des données personnelles des Utilisateurs à l'encontre de l'une ou l'autre ou des Parties, les Parties s'informeront mutuellement de ces litiges ou réclamations.

Chaque Partie demeure responsable des réclamations qu'elle reçoit et les traitera en toute autonomie, mis à part le fait d'en informer l'autre Partie. En cas de responsabilité partagée, les Parties conviennent de coopérer afin de traiter la réclamation concernée.

Les Parties conviennent de répondre à toute procédure de médiation non contraignante initiée par un Client ou par une autorité de protection des données compétente. Les Parties conviennent également d'envisager de participer à toute autre procédure d'arbitrage, de médiation ou de règlement des litiges élaborée pour les litiges relatifs à la protection des données personnelles des Utilisateurs.

En ce qui concerne les violations relatives à l'Accord, chaque Partie doit se conformer à la décision d'un tribunal compétent ou de toute décision contraignante d'une autorité de protection des données personnelles compétente.

## **ARTICLE 13 – CONFIDENTIALITE**

Les Parties s'engagent à garder confidentiel les informations et les données qui ne sont pas accessibles au public. Cette obligation s'applique également aux informations et aux données dont le caractère confidentiel est incertain.

Les Parties s'engagent à ne pas communiquer, exposer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie des informations de cet Accord et ses annexes le cas échéant, sans l'autorisation préalable écrite de l'autre Partie.

Cette obligation de confidentialité prend effet avant même la signature de l'Accord, et subsiste après la fin de celui-ci et l'accomplissement de l'Objet.

Les Parties s'engagent à répercuter les présentes règles de confidentialité dans les contrats qu'elles concluent avec leurs intervenants, et leurs éventuels sous-traitants.

#### **ARTICLE 14 - FORCE MAJEURE**

La responsabilité de l'une ou l'autre des Parties ne serait pas engagée en cas de manquement à l'une de leurs obligations respectives qui résulterait d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible au sens de l'article 1148 du Code civil tel qu'interprété par la jurisprudence de la Cour de cassation et qui aurait pour effet de paralyser, de retarder ou de gêner la bonne exécution de cette obligation.

La Partie qui serait victime d'une circonstance susceptible de l'exonérer de sa responsabilité pour inexécution devra notifier immédiatement à l'autre Partie, par courriel et par lettre recommandée avec accusé de réception, le commencement puis la cessation de cette circonstance. La notification de commencement d'une circonstance de force majeure devra mentionner la durée prévisible de ladite circonstance.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour prévenir et diminuer les effets de l'inexécution de l'une des obligations des présentes causée par un cas de force majeure.

En cas de circonstance de force majeure se prolongeant plus de trois (3) mois, l'Accord pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une ou l'autre des Parties, sans donner lieu à dommages et intérêts de part et d'autre.

#### **ARTICLE 15 - INTEGRALITE DE L'ACCORD**

Il représente l'intégralité des engagements existant entre les Parties. Il remplace et annule tout engagement oral ou écrit antérieur ayant trait à l'Objet de l'Accord.

L'Accord ne pourra être modifié que par voie d'un ou de plusieurs avenants signés des deux Parties. A ce titre notamment, aucune modification substantielle ne pourra intervenir sans la signature d'un avenant.

#### **ARTICLE 16 - DIVISIBILITE**

Au cas où une quelconque disposition de l'Accord est inopposable ou non valable selon la loi applicable ou considérée comme telle par décision du Tribunal, une telle inopposabilité ou non-validité ne rendra pas cet Accord inopposable ou non valable dans son ensemble, et, dans ce cas, cette disposition sera modifiée et interprétée afin d'atteindre au mieux les objectifs de cette disposition inopposable ou non valable dans les limites de la loi applicable ou des décisions du Tribunal.

#### **ARTICLE 17 - DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

L'Accord est soumis au droit français.

A défaut d'accord amiable dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la notification de leur différend par l'une des Parties à l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception, tous différends entre les Parties, relatifs à la validité, l'interprétation, l'exécution et la résiliation de l'Accord que les Parties ne pourraient résoudre à l'amiable, seront soumis au tribunal compétent nonobstant pluralité de défendeurs ou appel en garantie.

Cette attribution de compétence s'applique également pour les procédures d'urgence et les procédures conservatoires.

**ARTICLE 18 - TOLERANCE**

Toute tolérance ou renonciation de l'une des Parties, dans l'application de tout ou partie des engagements prévus dans l'Accord, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne saurait valoir modification de l'Accord, ni générer un droit quelconque.

Fait à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_,

En autant d'exemplaires que nécessaire,

**PayByPhone, SAS**

**La Ville de Fontainebleau**

Mme Sylvia COLLOC  
Directrice France

M. Julien GONDARD  
Maire

**La société INTERPARKING France SA,**

M. Marc GRASSET  
Directeur Général Délégué



Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	26
Contre	5

Etai<sup>ent</sup> présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLIN<sup>E</sup>, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etai<sup>ent</sup> représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLIN<sup>E</sup>  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etai<sup>ent</sup> absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

Objet : Avenant N°6 au contrat de Délégation de Service Public de stationnement sur voirie et en ouvrage avec la société Interparking – Approbation

**- Majorité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2333-87,

Vu le Code de la commande publique, et notamment la troisième partie relative aux contrats de concession,

Vu la délibération N°12/168 du conseil municipal du 17 décembre 2012 relative à l'approbation du choix de la société INTERPARKING en tant que délégataire du service public du stationnement en voirie et en ouvrages ainsi que les termes de la convention,

Vu la délibération N°14/134 du conseil municipal du 24 septembre 2014 relative à l'approbation de l'avenant N°1 au contrat de Délégation de Service Public (DSP) de stationnement sur voirie et en ouvrage,

Vu la délibération N°17/148 du conseil municipal du 18 décembre 2017 relative à l'approbation de l'avenant N°2 au contrat de DSP de stationnement sur voirie et en ouvrage,

Vu la délibération N°19/148 du conseil municipal du 19 décembre 2019 relative à l'approbation de l'avenant N°3 au contrat de DSP de stationnement sur voirie et en ouvrage,

Vu la délibération N°22/86 du conseil municipal du 12 juillet 2022 relative à l'approbation de l'avenant N°4 au contrat de la DSP de stationnement sur voirie et ouvrage,

Vu la délibération N°23/10 du conseil municipal du 13 février 2023 relative à l'approbation de l'avenant N°5 au contrat de la DSP de stationnement sur voirie et ouvrage,

Vu la délibération N°23/91 du conseil municipal du 25 septembre 2023 relative à l'approbation de la convention de mise en œuvre du forfait post-stationnement en cycle complet entre l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions et la Ville de Fontainebleau,

Considérant la nécessité de modifier l'article 9 de l'avenant n°2 relatif à la signature d'une convention de type « cycle partiel » avec l'ANTAI,

Considérant l'avis de la commission « Cadre de vie » du 13 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, M. FLINE,

**Après en avoir délibéré, à la majorité  
(5 contre : M. THOMA, Mme TAMBORINI, M. JULIEN, M. LECERF,  
Mme DUPUIS),**

**APPROUVE** l'avenant N°6 au contrat de délégation de service public du stationnement sur voirie et en ouvrages, joint, à intervenir avec la société INTERPARKING.

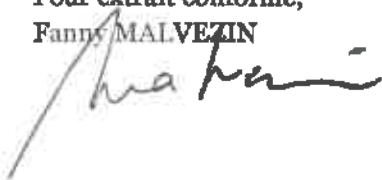
**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant N°6 avec la société INTERPARKING et toutes pièces s'y rapportant.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance  
Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-

Pour extrait conforme,

Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau



# AVENANT N°6

Au contrat de Délégation de Service Public  
conclu entre la Ville de Fontainebleau  
et la société Interparking France SA  
pour le stationnement sur voirie et en ouvrages

ENTRE

La Commune de Fontainebleau, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération n°23/93 du Conseil municipal du 25 septembre 2023.

Ci-après dénommée « la Ville »

D'une part,

ET

La société INTERPARKING France SA, 15 Boulevard des Italiens – 30 rue de Gramont, 75002 PARIS, société anonyme au capital de 22.015.500 Euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 692 051 113

Ci-après dénommée « le Déléataire »

D'autre part,

Ci-après désignées seules « la Partie » ou conjointement « les Parties ».

## **PREAMBULE**

La Ville a confié au Délégué par contrat de délégation de service public en date du 11 janvier 2013 le service public du stationnement payant sur voirie et en ouvrages de la commune (ci-après « la Convention »).

En date du 31 octobre 2014, un premier avenant a été signé entre les Parties adaptant les stipulations de la Convention aux faits nouveaux ayant modifié les conditions d'exécution du contrat depuis sa mise en vigueur.

En date du 20 décembre 2017, un deuxième avenant a été signé entre les Parties définissant l'organisation technique, administrative et financière de la mise en œuvre de la réforme du stationnement payant sur voirie prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Dans le cadre de cet avenant, la société INTERPARKING avait pour mission la surveillance du stationnement payant ainsi que la gestion et la collecte des forfaits post-stationnement (FPS). La gestion et le recouvrement des FPS impayés étaient réalisés par l'ANTAI dans le cadre d'une convention de type « cycle partiel ».

En date du 23 décembre 2019, un troisième avenant d'une durée d'un an a été signé entre les Parties actant de la prolongation de l'exploitation du parking « Place d'Armes » et ayant modifié les modalités d'exploitation du parking « Place d'Armes » pour établir une nouvelle répartition des bénéfices au profit de la Ville.

Les Parties ont signé un quatrième avenant le 12 juillet 2022 actant de la prolongation de l'exploitation des parkings « Place d'Armes » et « Château », de nouvelles modalités de calcul de la rémunération du Délégué, de la prise en charge du coût des travaux supplémentaires à réaliser par le Délégué, les compensations financières liées aux circonstances imprévues (Taxe Annuelle sur les Surfaces de Stationnement, crise sanitaire) et introduisant une clause relative à la protection des données et au principe de neutralité.

Un cinquième avenant approuvé par délibération n°23/10 du conseil municipal du 13 février 2023 actant de la suppression de la gratuité du parking « Place d'Armes » et complétant l'annexe 1 visée à l'avenant 4 « Grille tarifaire » de la manière suivante : « Le parking Château est gratuit de 19h à 9h ».

A partir d'octobre 2023, une voiture équipée du dispositif LAPI (Lecture Automatisée de Plaques d'Immatriculation) va entrer en fonctionnement sur la ville de Fontainebleau. Celle-ci permettra de faciliter le contrôle du stationnement payant réalisé par la société INTERPARKING.

Afin de disposer d'une gestion globalisée des FPS, la ville de Fontainebleau a approuvé par délibération n°23/xx du 25 septembre 2023 la signature d'une convention relative à la mise en œuvre du forfait post-stationnement de type cycle complet avec l'Agence nationale de traitement automatisé des infractions (ANTAI).

A ce titre, l'ANTAI aura pour mission la gestion et la collecte des FPS (envoi de l'avis de paiement du FPS au domicile du titulaire du certificat d'immatriculation) ainsi que la gestion et le recouvrement des FPS impayés.

Il est donc nécessaire de procéder à la modification de l'article 9 de l'avenant n°2 de la délégation de service public pour tirer les conséquences de l'abrogation de la convention relative à la mise en œuvre du forfait post-stationnement de type cycle partiel conclu entre la ville et l'ANTAI et la signature de la nouvelle convention de type cycle complet.

Cette modification est prise sur le fondement de l'article R. 3135-7 du Code de la commande publique qui autorise la modification d'un contrat de concession en dehors des cas de modifications substantielles du contrat qui se définissent notamment comme les modifications de l'équilibre économique du contrat. L'équilibre du contrat n'étant pas altéré, la présente modification entre donc dans le cadre d'une modification non-substantielle.

Par conséquent,

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI**

La convention de type « cycle partiel » préalablement conclut avec l'ANTAI pour la gestion et le recouvrement des forfaits post-stationnement impayés est abrogée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et remplacée par une convention de type « cycle complet », tel que décrit ci-avant.

En conséquence, l'article 9 de l'avenant 2 est modifié ainsi :

*« Le délégant signera une convention de type « CYCLE COMPLET » avec l'ANTAI et le délégataire assumera les engagements du délégant ».*

Fait en deux exemplaires originaux,  
Le

Commune de Fontainebleau  
Julien GONDARD

Interparking France SA  
Marc GRASSET

Maire

Directeur général délégué

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en  
exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17  
du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet : Interruption de l'action de recouvrement de titres et annulation de factures pour des  
activités périscolaires et extrascolaires de familles ukrainiennes - Approbation**

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29 et  
D.1611-1,

Considérant que des factures pour un montant total de 21,60 € et des titres pour un montant  
total de 433,70 € ont été émis à l'encontre de familles ukrainiennes pour l'accès à des activités  
périscolaires et extrascolaires proposées par la ville en 2022,

Considérant la situation financière fragile de ces familles installées sur le territoire de la ville en  
raison des conflits intervenus entre l'Ukraine et la Russie en 2022,

Considérant l'avis de la commission « Vie locale » du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, Mme CLER,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

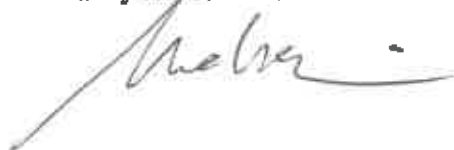
APPROUVE l'interruption de l'action de recouvrement de titre concernant les activités périscolaires et extrascolaires concernant des familles ukrainiennes, suivant le tableau annexé à la présente délibération (annexe 1), et ce pour un montant total de 433,70 €.

DECIDE d'annuler les deux factures d'un montant inférieur à 15 € suivant le tableau annexé à la présente délibération (annexe 2), et ce pour un montant total de 21,60 €.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MAIVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861- \_\_\_\_\_

**ANNEXE 1**

<b>Période</b>	<b>N° facture</b>	<b>Référence bordereau et titre</b>	<b>Montant</b>
Avril 2022	35176	Bordereau 138 / titre 1157	30,60€
	35175	Bordereau 138 / titre 1198	19,92€
Mai 2022	35968	Bordereau 144 / titre 1287	43,20€
	35967	Bordereau 144 / titre 1337	29,04€
Juin 2022	36945	Bordereau 157 / titre 1443	55,80€
	36944	Bordereau 157 / titre 1499	38,84€
Juillet 2022	38126	Bordereau 176 / titre 1709	216,30€
<b>TOTAL</b>			<b>433,70€</b>





**ANNEXE 2**

<b>Période</b>	<b>N° facture</b>	<b>Montant</b>
Juillet 2022	38120	7,20€
	38121	14,40€
<b>TOTAL</b>		<b>21,60€</b>

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINE, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINE  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en  
exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17  
du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet** : Convention de partenariat entre la Ville de Fontainebleau et l'Association « orchestre à l'école » relative à la mise en œuvre d'un dispositif « Orchestre à l'école » au bénéfice de l'école Lagorsse de Fontainebleau à compter de l'année scolaire 2023-2024 – Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu la délibération n°21/82 du Conseil municipal du 5 juillet 2021 approuvant l'adhésion à l'Association « Orchestre à l'école » et les décisions du Maire n°22.SG.53 du 14 avril 2022 et n°23.SG.78 du 24 mai 2023 renouvelant cette adhésion,

Considérant que l'Association « Orchestre à l'école », a pour objectif le développement de la pratique de la musique au sein des établissements scolaires ; elle lève des fonds lui permettant d'acquérir des parcs instrumentaux destinés aux « orchestres à l'école » mis en place au sein des établissements scolaires,

Considérant que la ville de Fontainebleau souhaite voir évoluer le dispositif « Orchestre à l'École » à l'école Lagorsse de Fontainebleau, destiné à initier les élèves à une pratique musicale collective en milieu scolaire ; notamment en répartissant les élèves dans des groupes moins nombreux, et plus propices à l'apprentissage, grâce à la création d'un pupitre de saxophones en supplément,

Considérant que la Ville de Fontainebleau, par l'intermédiaire du Conservatoire de musique et d'art dramatique, organise l'enseignement musical en concertation et en complémentarité avec l'équipe pédagogique de l'école Lagorsse, en mettant à disposition des enseignants,

Considérant que l'association met à disposition des instruments de musique et la Ville de Fontainebleau en assure l'entretien,

Considérant que les élèves sont conviés à se produire devant du public à de nombreuses occasions : remise des instruments, représentations devant les autres classes, concert de fin d'année, fête de la musique, et rencontres avec d'autres classes-orchestres,

Considérant que ce partenariat est d'une durée de six ans à compter de l'année scolaire 2023-2024,

Considérant la convention et la charte de qualité des orchestres à l'école jointes,

Considérant l'avis de la commission Vie Locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, Mme REYNAUD,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

APPROUVE la convention à intervenir, jointe, entre la Ville de Fontainebleau et l'Association « orchestre à l'école » relative à la mise en œuvre d'un dispositif « Orchestre à l'école » au bénéfice de l'école Lagorsse de Fontainebleau.

APPROUVE la charte de qualité des orchestres à l'école, jointe.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention, ainsi que tous avenant et document s'y rapportant.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau



## CONVENTION DE PARTENARIAT

### ENTRE LES SOUSSIGNÉ-ES :

#### **ASSOCIATION ORCHESTRE A L'ÉCOLE**

20 rue de la Glacière - 75013 PARIS

Représentée par

Madame Marianne BLAYAU, Déléguée Générale

Ci-après désignée **l'Association**

D'une part,

ET

#### **VILLE DE FONTAINEBLEAU**

40 rue Grande – 77303 FONTAINEBLEAU

Représentée par

Monsieur Julien GONDARD, Maire

Ci-après désigné **le Bénéficiaire**

D'autre part,

### IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

#### **PREAMBULE**

L'Association Orchestre à l'École, Centre National de Ressources des orchestres à l'école, signataire d'une convention cadre avec les Ministères de la Culture, de l'Education Nationale et de la Cohésion des Territoires a pour objet le développement de la pratique de la musique au sein des établissements scolaires, notamment à travers toute action permettant la création, le financement, le développement et la diffusion du dispositif Orchestre à l'École. Dans ce but, elle lève des fonds qui lui permettent d'acquérir des parcs instrumentaux destinés aux orchestres à l'école mis en place au sein des établissements scolaires. L'Association se charge de choisir les orchestres bénéficiaires de la mise à disposition de ces instruments. Le conseil de l'Association examine les dossiers fournis par les orchestres et sélectionne les projets selon les critères définis dans la charte de qualité des orchestres à l'école. Cette charte de qualité constitue le document de référence de tout orchestre souhaitant bénéficier du soutien de l'Association, les signataires de cette convention s'engagent à respecter les termes de la charte et à s'y référer pour toute décision concernant la vie de leur projet.

La mise en œuvre de cette convention est subordonnée à l'adhésion annuelle à l'association Orchestre à l'École du Bénéficiaire pour la durée de cette convention, soit 6 ans.

#### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition à la rentrée scolaire 2023/2024 d'instruments de musique par l'Association au profit du Bénéficiaire dans le cadre de l'orchestre à l'école de l'établissement scolaire désigné ci-dessous :

***Ecole Lagorsse***

***20 rue Emile Cheysson – 77300 FONTAINEBLEAU***

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION DES INSTRUMENTS DE MUSIQUE**

Les instruments de musique mis à disposition du Bénéficiaire sont référencés ci-dessous :

<b>INSTRUMENT</b>	<b>MARQUE</b>	<b>REFERENCE</b>	<b>VALEUR</b>
Saxophone alto	Yamaha YAS280	N40601	950 €
Saxophone alto	Yamaha YAS280	M31288	950 €
Saxophone alto	Yamaha YAS280	M31653	950 €
<b>TOTAL TTC</b>			<b>2850 €</b>

## **ARTICLE 3 – PROCEDURE**

Les instruments sont mis à disposition d'occasion par l'Association. Ils seront à retirer par le Bénéficiaire au siège de l'Association.

## **ARTICLE 4 – ENTRETIEN DU PARC INSTRUMENTAL**

Le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer à ses frais la maintenance des instruments financés par l'Association et à garder le parc en bon état. Pour cela, le Bénéficiaire s'engage à présenter les instruments chaque année et à faire effectuer avec diligence et à ses frais tous les travaux nécessaires à la réparation des instruments endommagés par un-e luthier-e réparateur-ice de proximité.

A cette occasion, le luthier ou la luthière devra compléter l'inventaire des instruments suivant la grille fournie par l'Association en indiquant l'état et les réparations effectuées sur chacun d'entre eux. Ce document devra impérativement être fourni par le Bénéficiaire à l'Association chaque année dans les délais imposés par l'Association pendant toute la durée de la convention.

## **ARTICLE 5 – ASSURANCE DES INSTRUMENTS**

Le Bénéficiaire s'engage à faire assurer les trois instruments, ou à faire assurer chaque instrument par la famille de l'enfant bénéficiaire, et ce pour la valeur de l'instrument stipulée dans l'article 2. En cas de perte, de vol ou de casse, le Bénéficiaire ou l'utilisateur-ice final-e fera jouer son assurance pour le remplacement de l'instrument.

## **ARTICLE 6 – COMMUNICATION**

Le Bénéficiaire s'engage à informer l'Association de tout événement, concert, manifestation de l'orchestre à l'école. Il mentionnera dans toute communication relative à la vie de l'orchestre le partenariat avec l'Association. Il fera parvenir à l'Association tous les documents concernés (photos, vidéos, articles de presse...). A cet effet le logo de l'Association sera fourni au Bénéficiaire.

## **ARTICLE 7 – EVALUATION ET SUIVI**

Le Bénéficiaire s'engage à faire parvenir à l'Association les résultats d'évaluation du projet chaque année en fin d'année scolaire dans les délais impartis par l'Association. A cet effet une trame sera proposée par l'Association.

Centre National de Ressources des orchestres à l'école, l'Association se tient à la disposition du Bénéficiaire pour répondre à toutes questions, besoins ou difficultés rencontrés au cours du projet.

Toute évolution du projet d'origine tel que défini dans le dossier de candidature à l'appel à projet devra faire l'objet d'une information du Bénéficiaire à l'Association. L'Association pourra alors décider de modifier cette convention par un avenant qui sera signé par les deux parties.

#### **ARTICLE 8 – USAGE DES INSTRUMENTS**

Le Bénéficiaire s'engage à utiliser les instruments de musique désignés à l'article 2 uniquement dans le cadre du fonctionnement de l'orchestre à l'école. Le Bénéficiaire ne pourra, à titre gratuit ou onéreux, consentir ou laisser acquérir de quelconques droits sur ces instruments.

Pendant toute la durée de la présente convention, le Bénéficiaire demeure responsable des dommages causés aux instruments mis à disposition et assume toutes responsabilités liées à leur utilisation. L'Association ne saurait en aucun cas être tenue responsable des dégradations ou pertes des instruments de musique mis à disposition du Bénéficiaire.

#### **ARTICLE 9 – ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS**

Tout manquement de la part du Bénéficiaire dans les engagements définis dans les différents articles de cette convention de partenariat pourra faire l'objet d'une dénonciation de la part de l'Association.

#### **ARTICLE 10 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prendra effet à la date de signature des parties. Elle est conclue pour une durée de 6 années sauf dénonciation écrite par l'une des parties intervenant au plus tard le 31 août de chaque année.

En cas de dénonciation par l'une ou l'autre des parties, le Bénéficiaire s'engage à rendre sans délai à l'Association tous les instruments de musique désignés dans l'article 2 en bon état de fonctionnement. Une révision par le luthier ou la luthière chargé-e de l'entretien devra être effectuée dans les deux mois précédents la reprise des instruments par l'Association. Si la révision n'a pas été effectuée, l'Association pourra la faire effectuer par un-e luthier-e de son choix et en facturer le coût au Bénéficiaire.

En cas de non-restitution et après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet dans un délai de quinze jours, le Bénéficiaire devient immédiatement redevable de la valeur à neuf de chaque instrument non restitué.

A la date anniversaire des 6 ans de la signature de la convention, le Bénéficiaire devra fournir un bilan du fonctionnement de l'orchestre, un inventaire du parc instrumental ainsi qu'une attestation signée de la poursuite du projet sur une septième année. Après examen de ces éléments par l'Association et sous conditions que le Bénéficiaire soit adhérent à l'Association, l'ensemble des instruments listés dans l'article 2 sera définitivement cédé, à titre gratuit, par l'Association au Bénéficiaire. Un accord de cession sera alors signé entre les deux parties, mettant fin à la présente convention.

Dans le cas contraire, les instruments devront être restitués par le Bénéficiaire à l'Association. La restitution aura lieu au siège de l'Association.

#### **ARTICLE 11 – LITIGE**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents du ressort de Paris, après épuisement des voies de recours amiable.

Fait en double exemplaire à Paris, le

Pour l'Association Orchestre à l'École  
Madame Marianne BLAYAU  
Déléguée Générale

Pour la Ville de Fontainebleau  
Monsieur Julien GONDARD  
Maire

# CHARTRE DE QUALITÉ DES ORCHESTRES À L'ÉCOLE



# SOMMAIRE

*Sommaire interactif : liens actifs vers les pages.*

Retour au sommaire par le titre courant en bas de chaque page « Charte... »

Avant-propos	
<b>L'origine de la Charte</b>	3
<b>Préambule</b>	5
Article 1	
<b>Un objectif partagé : l'épanouissement des jeunes</b>	6
Article 2	
<b>Un projet de territoire</b>	7
Article 3	
<b>Une aventure collective pour les élèves</b>	9
Article 4	
<b>Un dispositif ancré dans le temps scolaire</b>	11
Article 5	
<b>Une pédagogie adaptée</b>	13
Article 6	
<b>Un parc instrumental de qualité</b>	15
Article 7	
<b>Des locaux permettant la pratique instrumentale dans de bonnes conditions</b>	17
Article 8	
<b>Des familles impliquées</b>	18
Article 9	
<b>Un projet co-construit entre les parties prenantes</b>	19
Article 10	
<b>Un financement anticipé, un budget maîtrisé</b>	21
Article 11	
<b>L'après Orchestre à l'École</b>	22
<b>Textes de référence</b>	23



## Avant-propos

# L'ORIGINE DE LA CHARTE

C'est en 1999 que le premier orchestre à l'école voit le jour à l'initiative de la Chambre Syndicale de la Factice Instrumentale (CSFI). Rapidement, les projets se multiplient : 10 ans plus tard, on recense déjà plus de 450 initiatives locales. Toutes partagent une ambition commune : constituer pour les établissements qui les accueillent un véritable projet à la fois musical et pédagogique.

L'association Orchestre à l'École est créée en 2008, pour accompagner la progression formidable du nombre d'orchestres à l'école, à raison de plus d'une centaine par an répartis sur l'ensemble du territoire. En juin 2011, l'association Orchestre à l'École et la Chambre Syndicale de la Factice Instrumentale décident de poursuivre leur chemin chacune de leur côté, elles seront désormais deux organisations indépendantes.

En 2012, Orchestre à l'École signe une première convention-cadre avec le Ministère de la Culture et participe à l'écriture d'une circulaire sur la pratique orchestrale en collaboration avec le Ministère de l'Éducation nationale et la Direction Générale de l'Enseignement Scolaire (DEGESCO). Depuis 2017, l'association est signataire d'une convention cadre avec le ministère de l'Éducation nationale, le ministère de la Culture et le ministère de la Ville. Elle aborde alors un tournant de son histoire en devenant Centre national de ressources. Elle se fixe désormais un double objectif : soutenir les orchestres à l'école, et promouvoir le développement du dispositif sur l'ensemble du territoire.

Pour cela, elle s'appuie sur les équipes locales des orchestres à l'école qui s'investissent au quotidien pour offrir aux enfants l'opportunité de participer à cette aventure unique. Elles sont la condition sine qua non du succès de chacune de ces initiatives partout en France.

C'est pourquoi l'association a organisé en janvier 2017 les premières « Assises Nationales des orchestres à l'école », réunissant autour d'elle près de 300 participants, parties prenantes du dispositif : adhérents, acteurs de l'Éducation nationale, du domaine culturel, des collectivités territoriales, partenaires publics et privés.

**De ces premières assises et de ces riches travaux est née la présente charte qui expose les critères de qualité incontournables et les facteurs d'amélioration vers lesquels chaque projet territorial doit tendre. Elle n'est pas simplement indicative : elle est volontairement exigeante, et l'association ne saurait s'engager aux côtés d'initiatives contournant ouvertement ses dispositions ou refusant de tendre dans leur direction.**

Document de référence du dispositif, cette charte évolue en fonction des retours du terrain et dans le respect constant du cadre législatif et réglementaire.

L'association se tient à la disposition de toutes celles et tous ceux qui souhaitent s'engager à remplir au mieux les préconisations contenues dans cette charte.

## Préambule

L'association est pleinement consciente de la diversité des orchestres à l'école : chaque initiative est un projet unique de son territoire dont l'identité et la spécificité doivent être respectées.

Toutefois, chaque orchestre à l'école doit adhérer à un socle commun de valeurs et un niveau minimum d'exigence, garants de l'efficacité et de la qualité du dispositif.

Concrètement, cela se traduit par un document construit sur trois niveaux de lecture. Pour chaque thématique abordée, sont ainsi précisés :

- **Les incontournables** : ce sont les intitulés des articles et les précisions en gras. Chaque orchestre à l'école doit absolument respecter ces critères indispensables à la mise en œuvre de la pédagogie du dispositif.
- **Les conseils** : le reste du texte
- **Dans l'idéal** : cette dernière catégorie fixe les conditions idéales de création et d'existence d'un orchestre à l'école. Si vous les atteignez, surtout ne changez rien !

**Un orchestre à l'école est un projet de territoire artistique et culturel mais aussi éducatif, social et citoyen. Il est basé sur l'enseignement, dans le temps scolaire, de la pratique instrumentale collective aux enfants et aux adolescents. Chaque orchestre réunit un groupe d'élèves de primaire ou de collège pendant trois ans en moyenne. Centre national de ressources, l'association Orchestre à l'École accompagne les acteurs qui le souhaitent, dès la conception du projet.**

## Article 1

# UN OBJECTIF PARTAGÉ : L'ÉPANOUISSEMENT DES JEUNES

### Trois objectifs indissociables

- **L'ouverture culturelle et l'accès à la pratique instrumentale**

à travers un projet artistique exigeant, le dispositif constitue une opportunité unique pour de nombreux jeunes de découvrir la pratique musicale. La gratuité pour les familles, seule garante d'une réelle égalité des chances, est à ce titre un critère indispensable. Plus largement, l'aventure Orchestre à l'École ouvre aux élèves un nouvel univers culturel. Les équipes éducatives ont d'ailleurs à cœur de promouvoir la pratique instrumentale au-delà de l'expérience au sein de l'orchestre. Elles offrent aux jeunes la possibilité de poursuivre, s'ils le souhaitent, au sein d'une école de musique ou encore d'un orchestre présent sur le territoire.

- **L'inclusion sociale des jeunes**

Les élèves sont amenés à s'écouter et à travailler ensemble. La réussite collective du groupe passe par la réussite de chacun. Une donnée qui modifie en profondeur la relation entre les élèves, et celle qu'ils entretiennent avec leurs enseignants. Par ailleurs, l'orchestre à l'école est amené à participer à la vie locale du territoire, afin d'éveiller la conscience citoyenne des jeunes.

- **Favoriser la réussite scolaire et personnelle**

À travers la pratique instrumentale, les enfants acquièrent progressivement rigueur et discipline. Les progrès qu'ils réalisent leur donnent confiance en eux, cela rejaillit sur leurs résultats scolaires et leur permet de s'épanouir.

## Article 2

# UN PROJET DE TERRITOIRE

Un orchestre à l'école est un **projet fédérateur** qui participe à l'animation du territoire, en adéquation avec le contexte social et culturel local.

Ainsi, chaque orchestre repose sur un partenariat réunissant a minima :

- **un établissement scolaire** (école élémentaire, collège, lycée) ;
- **un établissement d'enseignement artistique spécialisé** (conservatoire, école de musique territoriale ou associative) – Il est également possible de s'appuyer sur des musiciens intervenants. En cas d'absence d'une structure d'enseignement de la musique, des professeurs d'écoles de musique provenant d'autres territoires peuvent être sollicités ;
- et **une collectivité territoriale** (commune, communauté de communes ou agglomération, métropole, conseil départemental, région).

Il est également recommandé de recourir aux services d'un **fournisseur d'instrument local** (luthier ou facteur d'instrument). Nous entendons par local un fournisseur qui se situe idéalement dans un rayon de 250 km autour de l'établissement scolaire accueillant le dispositif. Bien entendu, cette recommandation ne peut s'appliquer aux instruments rares dont les spécialistes sont moins nombreux (instruments baroques, traditionnels, etc.).

L'orchestre à l'école doit pouvoir s'inscrire de manière durable dans la politique culturelle du territoire. Grâce aux partenariats conclus avec les acteurs de proximité (lieux de diffusion, d'expositions, associations culturelles), les enfants participant au projet peuvent bénéficier d'un parcours culturel complet. À travers un véritable parcours de spectateur, les jeunes se voient proposer une approche globale du spectacle vivant pour mieux en maîtriser les codes.

L'orchestre à l'école contribue à entretenir le lien intergénérationnel et peut s'intégrer dans la vie citoyenne du territoire à travers divers événements : cérémonies de vœux, inaugurations, commémorations, etc.

L'orchestre à l'école contribue ainsi à la collaboration transversale entre les acteurs culturels, éducatifs et sociaux du territoire.

### **Dans l'idéal**

- Faire intervenir ponctuellement ou dans le cadre de projets suivis des artistes et/ou des acteurs culturels locaux pour différentes rencontres avec les jeunes.
- Dans certains cas, un orchestre à l'école peut même être à l'origine de la création d'une école de musique sur un territoire qui en était dépourvu.

## Article 3

# UNE AVENTURE COLLECTIVE POUR LES ÉLÈVES

Chaque orchestre réunit un groupe d'élèves pendant en moyenne **trois ans**. Cette durée est d'expérience nécessaire pour que le dispositif porte pleinement ses fruits.

De même, il est avéré que plus l'apprentissage commence jeune, plus son impact sur les enfants est important. Ainsi en fonction des contraintes du territoire, il est conseillé de **privilégier l'école élémentaire** et de développer le dispositif au sein du collège dans un second temps.

### Dans l'idéal

Afin de permettre au plus grand nombre de participer à l'aventure Orchestre à l'École, il est préférable de ne pas se limiter à une seule cohorte mais de lancer une nouvelle « classe orchestre » chaque année jusqu'à couvrir toutes les classes d'un cycle.

La constitution du groupe revient à l'équipe éducative, en fonction des critères de sélection propres à chaque établissement. Il est rappelé que les enfants n'ont aucun besoin d'être musiciens au préalable.

L'association Orchestre à l'École préconise que les bénéficiaires de cette pédagogie soient réunis en **classe entière** ou par niveau en **école élémentaire, voire** éventuellement répartis **en deux demies-classes avec un emploi du temps aménagé au collège**.

La formation d'orchestres avec des élèves aux profils variés, conduisant les élèves les plus avancés à collaborer avec les plus fragiles, permet le développement de l'entraide et contribue à l'instauration d'une bonne dynamique de groupe.

Il convient de sensibiliser les enfants en amont sur le dispositif Orchestre à l'École afin de susciter chez eux l'envie d'y prendre part. Le volontariat est en effet un excellent moyen de s'assurer de leur motivation à intégrer l'orchestre.

### **Dans l'idéal**

Veiller à intégrer dans ces classes les enfants qui en ont le plus besoin. Ne pas hésiter à dépasser leurs réticences en cas d'absence de candidature spontanée de l'enfant.





## Article 4

# UN DISPOSITIF ANCRÉ DANS LE TEMPS SCOLAIRE

**L'orchestre doit impérativement se dérouler pendant le temps scolaire.** Au moins une des deux heures hebdomadaires dévolues au projet sera ancrée dans le temps de l'école, l'autre partie de l'enseignement pouvant s'effectuer sur le temps périscolaire à la condition que l'enseignant (Éducation nationale) soit présent sur ce temps.

Au collège, le temps de l'orchestre à l'école ne se substitue pas à l'heure d'éducation musicale prévue dans les programmes scolaires, mais vient en complément de celle-ci.

### **Dans l'idéal**

Un stage annuel favorise l'apprentissage de la musique et permet d'éveiller la curiosité des jeunes et leur ouverture à d'autres formes d'expressions culturelles.

**Deux temps distincts, chacun d'une durée significative sont à prévoir : un temps de travail par pupitre et un temps de travail pour l'orchestre.**

Pour le bon fonctionnement de l'orchestre, l'association recommande a minima deux heures d'enseignement hebdomadaires : une heure « de pupitre » (par petits groupes) et une heure « de tutti » (tous ensemble).

### **Dans l'idéal**

L'association recommande de privilégier deux jours différents dans la semaine (idéalement non-consécutifs) afin d'inciter les jeunes à jouer davantage de leur instrument.

Enfin, l'orchestre à l'école doit figurer dans les projets d'école et les projets d'établissement ; de l'établissement scolaire qui l'accueille et de la structure d'enseignement artistique partenaire. À ce titre, il ne s'agit pas d'un projet isolé ; il se doit au contraire d'être articulé avec les autres apprentissages dispensés. Il figure au titre des projets pédagogiques portés par l'établissement (chorale, danse, théâtre, cuisine, sciences, etc.).

Orchestre à l'École est un projet pédagogique qui s'intègre dans les nouvelles organisations du Parcours d'Éducation Artistique et Culturelle (PEAC) de l'Éducation nationale et de la Culture. Il peut à ce titre, au collège, faire l'objet de l'épreuve orale du nouveau DNB.

### **Dans l'idéal**

Plusieurs options permettent d'améliorer le lien entre l'établissement scolaire et la structure d'enseignement artistique :

- la présence au conseil de classe / des maîtres d'un représentant de la structure d'enseignement artistique partenaire ;
- la présence au conseil d'établissement de la structure d'enseignement artistique partenaire d'un représentant de l'école ou du collège accueillant l'orchestre à l'école ;
- l'inscription de l'orchestre à l'école sur le livret scolaire, avec appréciation conjointe de l'enseignant et du référent musique pour valoriser l'implication des jeunes.

## Article 5

# UNE PÉDAGOGIE ADAPTÉE

Les enseignements artistiques sont dispensés par des professeurs de musique issus de la structure d'enseignement artistique partenaire du projet, et/ou par des musiciens intervenants (notamment titulaires d'un Diplôme Universitaire de Musicien Intervenant – DUMI), conjointement avec un ou plusieurs professeur(s) de l'Éducation nationale (professeurs des écoles, professeurs d'éducation musicale au collège, etc.).

Un pupitre composé de **3 à 5 élèves** garantit un confort idéal pour le professeur et un apprentissage de qualité pour les enfants. De même, il est préférable que plusieurs professeurs se partagent les interventions, plutôt qu'un professeur multi-instrumentiste. En effet, cela permet un partage plus riche et des apports pédagogiques différents, ainsi qu'une plus grande pérennité du projet. Un orchestre reposant sur un seul intervenant est en effet plus fragile, ainsi on recense généralement **entre 3 et 7 intervenants pour une classe orchestre**.

Au collège, conformément à la circulaire de janvier 2012, le professeur d'éducation musicale du collège est le responsable pédagogique du projet.

### Dans l'idéal

La participation, en tant que musicien, des enseignants de l'école élémentaire ou des professeurs du collège (autre que celui d'éducation musicale) à l'orchestre à l'école modifie en profondeur la relation qu'ils entretiennent avec les élèves.

Chaque orchestre a la liberté de choisir la méthode pédagogique qu'il souhaite utiliser entre un apprentissage basé principalement sur l'oralité, l'utilisation du codage, ou encore le recours à une formule mixte.

Quelle que soit l'option retenue, à l'issue des trois ans, les jeunes doivent avoir appris les bases du codage pour pouvoir poursuivre facilement la pratique musicale dans un autre cadre, s'ils le souhaitent.

Les orchestres ont la possibilité de solliciter l'association pour des formations et des bilans de fonctionnement (diagnostics, remarques, conseils, etc.).

**Le même principe prévaut quant au choix du répertoire qui revient à l'équipe éducative.** Il est nécessaire de veiller à utiliser un répertoire adapté au niveau des élèves. Les possibilités sont multiples : l'équipe éducative peut procéder à l'arrangement de morceaux existants, à l'écriture de morceaux « sur-mesure », ou encore se tourner vers l'association qui dispose d'un répertoire adapté à disposition des orchestres ou qui peut répondre à des demandes particulières.

### Dans l'idéal

Faire participer les élèves au choix du répertoire peut être un bon moyen de les impliquer davantage encore dans le projet. De même, faire participer la communauté éducative à ce choix permet de renforcer le lien avec les autres apprentissages et projets d'établissement.

Enfin, la pédagogie des orchestres à l'école, fondée sur la pédagogie de projets, prévoit l'organisation de **représentations publiques au minimum trois fois par an** (dès la première année), qui permettent de renforcer la motivation des élèves et de valoriser les progrès réalisés.

## Article 6

# UN PARC INSTRUMENTAL DE QUALITÉ

**Le parc doit être de qualité et garantir un instrument par enfant. Il est acheté chez le fournisseur local partenaire en charge de son instrument.**

### **Dans l'idéal**

Pour les instruments lourds et volumineux, prévoir l'instrument en double (un pour la maison et un à l'école) ou, à défaut, un instrument plus léger pour permettre l'entraînement à la maison.

Le choix des instruments qui constitueront l'orchestre doit s'effectuer selon les critères suivants (par ordre d'importance) :

- Les ressources humaines (compétences du personnel des structures d'enseignement artistique et de l'Éducation nationale impliqué dans le projet) ;
- La culture locale et les formations musicales déjà présentes sur le territoire, susceptibles de devenir partenaires du projet ;
- Les instruments de musique déjà à disposition localement ;
- Le projet artistique et pédagogique de la structure d'enseignement artistique ;
- Le budget disponible.

**Après essai de tous les instruments par les enfants, la répartition des instruments par bénéficiaire est soumise à l'arbitrage des professeurs de musique et des enseignants de l'Éducation nationale.**

Ils effectuent leur choix en tenant compte du vœu et de l'aisance des enfants avec les différents instruments. Nous recommandons fortement un minimum de 3 instruments différents présents dans l'orchestre pour garantir polyphonie et richesse de timbres.

**Tout au long de leur participation à l'aventure Orchestre à l'École, les élèves sont habilités à emmener les instruments qui leur sont confiés à leur domicile.**

Pour cela, il convient d'assurer les instruments aussi bien durant leur utilisation dans l'établissement scolaire qu'au domicile de l'enfant, dans les transports et lors des concerts.

Lors du lancement de l'orchestre, les élèves reçoivent la visite du fournisseur ou du luthier partenaire pour leur présenter chacun des instruments et leur dispenser les consignes élémentaires d'entretien.

**Chaque année**, le spécialiste se verra confier l'intégralité du parc instrumental pour révision, et réparations si nécessaires. A cette occasion, un inventaire des instruments sera établi.

### **Dans l'idéal**

- Organiser une visite de l'atelier du luthier avec la classe.
- Le fournisseur peut former les professeurs et les jeunes à l'organologie (étude des instruments de musique) afin de renforcer leur autonomie.

## Article 7

# DES LOCAUX PERMETTANT LA PRATIQUE INSTRUMENTALE DANS DE BONNES CONDITIONS

**Tout orchestre à l'école doit disposer de locaux d'accueil, idéalement au sein de l'établissement scolaire.** Des salles de travail adaptées, de par leurs dimensions et leur mobilier, à la pratique instrumentale en pupitre ou en formation orchestrale.

Il convient également de prévoir un **lieu de stockage aménagé et sécurisé** pour entreposer les instruments.

### **Dans l'idéal**

- Une salle en libre accès permettant aux élèves de s'entraîner de manière autonome, sous l'autorité d'un adulte de l'école.

## Article 8

# DES FAMILLES IMPLIQUÉES

En les impliquant dans la vie des orchestres, le dispositif a aussi pour objectif de **favoriser le lien entre les familles et les différents partenaires.**

Chaque orchestre à l'école doit veiller à **informer et impliquer les parents des enfants bénéficiaires, pour en faire des partenaires privilégiés.** La participation des familles les conduit à adhérer pleinement au projet : elles s'engagent en particulier sur la présence de leur enfant à tous les temps de l'orchestre, y compris les concerts se déroulant sur le temps extrascolaire.

Leur signature est requise dès la mise en place de l'orchestre à l'école pour :

- Le contrat de prêt de l'instrument, rappelant les engagements liés à son utilisation et à son entretien et son contrat d'assurance ;
- Le droit à l'image des enfants, selon les textes en vigueur.

Il convient donc de **présenter le projet en amont** aux parents des enfants concernés. Par la suite, l'orchestre doit les associer à tous les événements qui rythment son existence : invitation aux représentations, organisation de sorties, etc.

### Dans l'idéal

- Créer une association des « Amis de l'orchestre à l'école » permet d'intégrer davantage les familles au projet à travers une structure associative partenaire pouvant collecter des fonds, participer au pilotage du projet et faciliter l'organisation logistique de la vie de l'orchestre.
- Inciter les parents à débiter un instrument en même temps que l'enfant.
- Associer les parents musiciens à se joindre aux enfants lors des concerts.



## Article 9

# UN PROJET CO-CONSTRUIT ENTRE LES PARTIES PRENANTES

### La création d'un orchestre à l'école : un projet collectif

Chaque orchestre à l'école se fonde sur la collaboration d'au moins trois partenaires : l'Éducation nationale, une structure d'enseignement artistique spécialisée et une collectivité. Il convient d'y associer également un fournisseur d'instruments.

Outre ces partenaires fondateurs incontournables, d'autres acteurs peuvent contribuer au succès de la démarche : acteurs artistiques et culturels (salles de spectacle, médiateurs, artistes, etc.), acteurs sociaux, services de l'État, associations caritatives, entreprises, élus.

Quel que soit le porteur de projet (enseignant, directeur d'établissement, élu, parent d'élève, association culturelle, etc.) à l'origine de l'initiative, il est essentiel de **réunir dès la phase de conception l'ensemble des parties prenantes** au sein d'un **comité de pilotage**. La concertation est en effet primordiale : chaque projet doit recueillir l'adhésion totale de tous les partenaires pédagogiques et financiers.

La création de l'orchestre à l'école est entérinée par la **signature d'une convention par tous les partenaires** opérationnels.

**L'inauguration de l'orchestre doit s'effectuer en présence de tous les partenaires** (parents, élus, partenaires financiers) et de la presse locale. Véritable cérémonie officielle, il s'agit d'un moment de rencontre important dans la vie de l'orchestre et déterminant dans l'implication de chacun.

### Dans l'idéal

Le comité de pilotage est composé d'acteurs de l'établissement scolaire, de l'établissement d'enseignement artistique, et de la collectivité territoriale impliquée dans le projet. Il multiplie les

points de vue et les réunions pédagogiques afin de rester au plus proche de la vie de l'orchestre. Des enfants et des parents peuvent également y être associés.

## La vie d'un orchestre à l'école : une gestion collégiale

Un orchestre à l'école doit faire l'objet de **réunions de pilotage et de concertations pédagogiques régulières**. Afin de calibrer correctement les attentes et objectifs de l'orchestre, le comité de pilotage se réunira une première fois avant le début du projet. Cette réunion pourra être accompagnée d'un membre de l'association. Dans une optique de progression permanente, **la présence d'un bilan annuel** aux différentes parties prenantes est particulièrement recommandée : Éducation nationale, structure d'enseignement artistique et collectivité.

## Un impératif : l'évaluation

L'évaluation du dispositif doit être prévue dès sa conception. Elle permet de **veiller au respect des exigences de qualité**, et d'améliorer constamment le projet. Elle peut être menée par le comité de pilotage ou faire appel à un acteur extérieur.

Il convient également **d'évaluer les progrès des élèves** (assiduité, autonomie, implication, etc.), à travers d'une part, les objectifs musicaux liés à la pratique instrumentale, et d'autre part, l'impact du dispositif dans l'acquisition du socle commun de compétences, de connaissances et de culture, défini par l'Éducation nationale.

### Dans l'idéal

Instaurer un livret de suivi de l'orchestre à l'école, en concertation directe avec le professeur des écoles (primaire) ou le professeur principal (collège).

## Article 10

# UN FINANCEMENT ANTICIPÉ, UN BUDGET MAÎTRISÉ

Chaque orchestre à l'école doit prévoir en amont :

- le financement initial nécessaire à l'achat du parc instrumental,
- le budget dévolu à la masse salariale pour assurer le paiement des enseignants spécialisés des conservatoires et écoles de musique mobilisés.

### **Dans l'idéal**

Rémunérer, en plus des heures dédiées au projet, une heure de concertation mensuelle permettant aux équipes de faire le point sur le pilotage de l'orchestre.

Tout projet doit également prévoir un budget annuel nécessaire à la vie de l'orchestre :

- les « consommables » et le matériel d'orchestre ;
- les partitions et droits d'auteur ;
- l'entretien annuel des instruments ;
- l'assurance du parc instrumental.

### **Dans l'idéal**

Disposer de financements complémentaires dédiés aux heures d'arrangements musicaux et à la vie des projets : organisation de concerts, déplacements, etc.

Lors de la conception du projet, il ne faut pas hésiter à chiffrer un budget permettant des conditions de vie optimales pour l'orchestre, pour ensuite réunir les financements nécessaires auprès des partenaires. Ne bridez pas vos ambitions en amont, il sera toujours temps de réduire la voilure !

### **Dans l'idéal**

Si les financements publics ne suffisent pas à boucler votre budget, privilégier un financement mixte.

## Article 11

# L'APRÈS ORCHESTRE À L'ÉCOLE

Dès le montage du projet, il est essentiel de prévoir, en étroite collaboration avec les autres acteurs du territoire :

- **des « passerelles » pédagogiques** (exemple : poursuite au collège d'un orchestre à l'école initié en classe élémentaire, accueil pédagogique spécifique dans les écoles de musique),
- **financières** (exemple : négociations d'une tarification spéciale pour l'inscription à l'établissement d'enseignement artistique),
- **ou encore musicales** (exemple : accord avec le parcours spécifique au sein du conservatoire) permettant aux jeunes de poursuivre la pratique instrumentale à l'issue de l'aventure Orchestre à l'École.

### Dans l'idéal

- L'instauration de « bourses » pour permettre aux jeunes de poursuivre la pratique instrumentale.
- La création d'un orchestre local, véritable projet d'animation du territoire, rassemblant les jeunes issus des orchestres à l'école et d'autres musiciens.

## Textes de référence

- La convention-cadre du 27 février 2017 entre les Ministères de l'Éducation nationale, de la Culture et de la Ville et l'association Orchestre à l'École
- La circulaire du 10 mai 2017 relative au développement d'une politique ambitieuse en matière d'éducation artistique et culturelle, dans tous les temps de la vie des enfants et des adolescents
- La Charte pour l'éducation artistique et culturelle, juillet 2016
- La circulaire interministérielle n°2013-073 du 3 mai 2013 conformément à l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la refondation de l'école de la République
- La communication conjointe des ministres chargés de l'éducation et de la culture du 11 février 2015 relative à la feuille de route interministérielle éducation artistique et culturelle, portant notamment sur le développement de nouvelles pratiques artistiques collectives
- L'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2015, publié au J.O. du 7 juillet 2015 relatif au Parcours d'Éducation Artistique et Culturelle
- Comité Interministériel Égalité et Citoyenneté du 13 avril 2016 qui, dans son volet « démocratiser l'excellence », associe les ministères de l'Éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche, de la Culture et de la communication ainsi que le ministère de la Ville de la jeunesse et des sports « afin de promouvoir les pratiques artistiques et culturelles, etc. via les contrats de ville »
- Orchestre à l'École: bilan des observations dans le département de la Mayenne, Académie de Nantes, septembre 2015
- La circulaire de janvier 2012 relative au développement des pratiques orchestrales à l'école et au collège
- Le référentiel PEAC – Éducation nationale

L'association s'est dotée d'une **politique de protection des publics fragiles**,  
vous pouvez la retrouver sur notre [site internet](#).

Soutenu  
par



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**ORCHESTRE  
À L'ÉCOLE**

**Association Orchestre à l'École**

20 rue de la Glacière 75013 Paris • 01 53 60 36 99

• [creation-suivi@orchestre-ecole.com](mailto:creation-suivi@orchestre-ecole.com)

[www.orchestre-ecole.com](http://www.orchestre-ecole.com)

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en  
exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17  
du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet : Diminution exceptionnelle des frais de scolarité de l'année scolaire 2022-2023 d'un  
élève du Conservatoire de musique et d'art dramatique - Approbation**

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu la délibération N°20/50 du conseil municipal du 3 juin 2020 approuvant la grille tarifaire du  
Conservatoire de musique et d'art dramatique à compter de l'année scolaire de 2020/2021,

Vu la délibération N°22/62 du conseil municipal du 30 mai 2022 approuvant les modalités  
d'inscription du Conservatoire de musique et d'art dramatique à compter de l'année scolaire  
2022/2023, dans lesquelles il est précisé que « Toute annulation d'inscription doit être formulée  
par écrit auprès du secrétariat avant le 15 septembre ; aucun cours ne doit avoir été suivi.  
L'annulation est effective après accusé réception du secrétariat par mail. Toute année  
commencée est due. »

Considérant la demande de désinscription du 12 décembre 2022 du cours de guitare électrique d'un élève inscrit au Conservatoire de musique et d'art dramatique depuis le 12 septembre 2022,

Considérant que l'élève a continué de suivre les cours de pratique collective et de formation musicale de janvier à juillet 2023,

Considérant qu'il convient d'effectuer une réduction de titre à la facture titrée n°41159, correspondant à une réduction à hauteur de 50% des frais de scolarité de janvier à juillet de l'année scolaire 2022/2023, soit 23 semaines, d'un enfant inscrit en tant qu'élève extérieur en cursus diplômant (cursus instrumental),

Considérant l'avis de la commission Vie Locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, Mme REYNAUD,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** le principe d'une réduction à hauteur de 50% des frais de scolarité de janvier à juillet de l'année scolaire 2022/2023, soit 23 semaines, d'un enfant inscrit en tant qu'élève extérieur en cursus diplômant (cursus instrumental) au Conservatoire de musique et d'art dramatique.

**APPROUVE** une réduction de titre d'un montant de 286,51 €.

**PRECISE** que cette diminution s'effectue sur la base des tarifs en vigueur de l'activité concernée, conformément à la délibération n°20/50 du conseil municipal du 3 juin 2020 approuvant la grille tarifaire des activités à compter de l'année scolaire 2020/2021.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document dans ce cadre.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN

Secrétaire de Séance

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD

Maire de Fontainebleau





Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

Etaient présents: Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en  
exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17  
du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet** : Convention de partenariat pour l'année 2023 – Association Ensemble Caravansérail –  
Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29,

Considérant la nécessité d'établir une convention de partenariat entre la Ville et les associations  
afin de fixer leurs objectifs communs,

Considérant la volonté de la Ville d'apporter son soutien à l'association Ensemble Le  
Caravansérail,

Considérant l'avis de la commission Vie locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14  
septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, Mme REYNAUD,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la convention de partenariat, jointe, avec l'association Ensemble Le Caravansérail.

**PRECISE** que ladite convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties, et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

**AUTORISE M. le Maire** ou son représentant à signer ladite convention partenariat jointe ainsi que tout avenant à intervenir et tout document s'y rapportant.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALYEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-\_\_\_\_\_

Fontainebleau



## **CONVENTION DE PARTENARIAT 2023** **ASSOCIATION Ensemble Le Caravansérail**

### **La présente convention est établie entre :**

**La Ville de Fontainebleau**, sise 40 rue Grande 77300 Fontainebleau, représentée par M. Julien GONDARD, Maire, dûment habilité par délibération n°23/97 en date du 25 septembre 2023,

Ci-après désignée « la Ville », d'une part,

Et

**L'association Ensemble Le Caravansérail** située au 4 allée des Aulnes à Vaires-sur-Marne (77360), représentée par Gilbert-Charles GROSHENS, agissant en qualité de présidente, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « l'Association », d'autre part,

### **Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

#### **Article 1 – Objet**

Fondée en 2015, Ensemble Le Caravansérail est une association dédiée à la musique baroque associant l'interprétation historiquement informée à une vision résolument moderne de la musique. Il offre aussi des concerts, masterclasses, éditions de partitions et enregistrements phonographiques.

Au titre de la présente convention, l'association s'engage à réaliser les actions en relation avec cet objet.

Compte tenu de l'intérêt que présentent ces actions pour le développement culturel sur le territoire de Fontainebleau, la Ville a décidé d'en faciliter la réalisation en allouant des moyens financiers et matériels à l'association.

Ces moyens sont les suivants :

- Une subvention de fonctionnement dont le montant est arrêté par délibération du conseil municipal.
- Des moyens matériels dont les conditions de mise à disposition et l'allocation font l'objet d'une convention distincte et annexée à cette convention générale.

Afin de contribuer au maintien de son activité, l'association Ensemble Le Caravansérail a lancé un programme de recherche de partenaires financiers.

Dans le cadre des projets 2023 de l'association, la Ville souhaite s'associer, à nouveau, au développement et au maintien de celle-ci sur le territoire de Fontainebleau en versant à l'association une subvention.

#### **Article 2 – Engagements de la ville**

La Ville a attribué par délibération n°23/46 du 15 mai 2023 une subvention à l'association Ensemble Le Caravansérail d'un montant de 1 550 € pour l'année 2023.

La Ville s'engage à mettre à disposition de l'association Ensemble Le Caravansérail la salle P. Fiévet du Conservatoire pour son fonctionnement et l'exercice de ses activités selon les créneaux et les dates

préalablement définis et arrêtés par la Ville via le Conservatoire en concertation avec l'association et encadrés par une convention de mise à disposition.

Cette mise à disposition du local l'est à titre précaire, révocable et gracieux, et comprend la prise en charge par la Ville de l'entretien (nettoyage), des frais liés aux fluides (chauffage, électricité, eau) sachant que l'association devra s'engager à en faire une utilisation rigoureuse.

### **Article 3 – Engagements de l'association**

- L'association s'engage à réaliser les actions liées à l'objet de ses statuts.
- L'association s'engage à favoriser l'accès des Bellifontains à ses actions par tous moyens jugés opportuns notamment une communication ad-hoc.
- L'association s'engage à respecter l'ensemble des principes de fonctionnement et des règles établis par la municipalité.
- L'association s'engage à poursuivre les objectifs suivants :
  - Organiser des répétitions et un filage du projet "Rome 1650" au Conservatoire.
  - Offrir aux élèves du conservatoire la possibilité de suivre une répétition
- L'association s'engage à développer des actions de sensibilisation et des actions culturelles liées à son action : 4 séances de médiation avec les musiciens de Rome 1650 : un organiste et un claveciniste
- L'association s'engage à développer des actions de sensibilisation et des actions culturelles en partenariat avec la Ville : 4 séances de médiation du 26 septembre 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus en lien avec les projets éducatifs du territoire au Conservatoire de musique de Fontainebleau.

### **Article 4 – Communication**

Tous les supports de communication (flyers, affiches, prospectus, etc.) restent à la charge de l'association. Les supports de communication élaborés par l'association pour promouvoir leurs actions devront faire apparaître la mention "avec le soutien de la ville de Fontainebleau" ainsi que le logo de la Ville. Ils devront être soumis à la validation du service communication avant diffusion (envoi à [communication@fontainebleau.fr](mailto:communication@fontainebleau.fr)).

La Ville s'engage à relayer la communication transmise sur l'agenda hebdomadaire diffusé sur les réseaux sociaux numériques et l'agenda du site Internet de la Ville. Si la Ville de Fontainebleau est taguée sur les posts promouvant la manifestation soutenue, elle pourra les relayer en story sur son compte Instagram.

### **Article 5 – Modification de la convention**

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci signé par les deux parties du présent contrat.

### **Article 6 – Durée de la convention - Résiliation**

La présente convention prendra effet à la date de signature des deux parties jusqu'au 31 décembre 2023.

La présente convention pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée adressée deux semaines au moins avant l'expiration la période.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

**Article 7 – Litige**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents, mais seulement après épuisements des voies amiables (conciliation, arbitrage...).

**Fait à FONTAINEBLEAU**

**Le**

**Pour la Ville**

Le Maire,

**Pour l'Association**

Le Président,

Julien GONDARD

Gilbert-Charles GROSHENS

Monsieur Gilbert-Charles GROSHENS agissant en qualité de président de l'association Ensemble Le Caravansérail sise 4 allée des Aulnes à Vaires-sur-Marne (77360), atteste qu'il lui a été remis, à titre de notification, un exemplaire de la présente convention, et de la délibération N° 23/97 du conseil municipal du 25 septembre 2023 correspondante le .....

Signature :

## Fontainebleau



### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents: Mme BOLGERT, M. ROUSSEL, Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA, Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI, M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE, Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE, M. PERROT, Mme GUERNALEC, M. RONTEIX, Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35), M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet** : Convention de partenariat pour l'année 2023 - Association Arts et Culture Solidaire – Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29,

Considérant la nécessité d'établir une convention de partenariat entre la Ville et les associations afin de fixer leurs objectifs communs,

Considérant la volonté de la Ville d'apporter son soutien à l'association Arts et Culture solidaire,

Considérant l'avis de la commission Vie locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation du rapporteur, Mme REYNAUD,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la convention de partenariat, jointe, avec l'association Arts et Culture solidaire.

**PRECISE** que ladite convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties, et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

**AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer ladite convention de partenariat ainsi que tout avenant à intervenir et tout document s'y rapportant.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-

Fontainebleau



## CONVENTION DE PARTENARIAT 2023 ASSOCIATION ARTS & CULTURE SOLIDAIRE

**La Ville de Fontainebleau**, sise 40 rue Grande 77300 Fontainebleau, représentée par M. Julien GONDARD, Maire, dûment habilité par délibération n°23/98 en date du 25 septembre 2023,

Ci-après désignée « la Ville », d'une part,

**Et**

**L'association ARTS & CULTURE SOLIDAIRE** située 6 rue du Mont Ussy à Fontainebleau (77300), représentée par Fabrice MILOCHAU, agissant en qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « l'Association », d'autre part,

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

### **Article 1 – Objet**

ARTS & CULTURE SOLIDAIRE est une association qui a pour but de promouvoir, organiser et développer des projets culturels ou artistiques en lien avec de grandes causes sociétales ou environnementales.

Depuis 2017, elle offre chaque année un festival de photographie dédié à la place des femmes, Phémina, photo festival. Il vise à valoriser la femme en tant que photographe, mais aussi en tant que sujet de photographie.

Au titre de la présente convention, l'association s'engage à réaliser les actions en relation avec cet objet.

Compte tenu de l'intérêt que présentent ces actions pour le développement culturel sur le territoire de Fontainebleau, la Ville a décidé d'en faciliter la réalisation en allouant des moyens financiers et matériels à l'association.

Ces moyens sont les suivants :

- Une subvention de fonctionnement dont le montant est arrêté par délibération du conseil municipal.
- Des moyens matériels dont les conditions de mise à disposition et l'allocation font l'objet d'une convention distincte.

Afin de contribuer au maintien de son activité, l'association ARTS & CULTURE SOLIDAIRE a lancé un programme de recherche de partenaires financiers.

Dans le cadre des projets 2023 de l'association, la Ville souhaite s'associer, à nouveau, au développement et au maintien de celle-ci sur le territoire de Fontainebleau en ayant versé à l'association une subvention de 1000 euros.

### **Article 2 – Engagements de la ville**

La Ville a attribué par délibération n°23/46 du 15 mai 2023 une subvention d'un montant total de 1 000 € pour l'année 2023 à l'association ARTS & CULTURE SOLIDAIRE.

La Ville s'engage à mettre à disposition de l'association ARTS & CULTURE SOLIDAIRE la salle des fêtes et la salle de spectacle du Théâtre Municipal pour l'exposition photographique « Phémina » du 4 au 12 novembre



2023 selon les créneaux préalablement définis et arrêtés par la Ville et le Théâtre municipal en concertation avec l'association et encadrés par une convention de mise à disposition.

La Ville s'engage à mettre à disposition de l'association ARTS & CULTURE SOLIDAIRE du matériel dont : Panneaux d'exposition, sonorisation, tables, chaises pour l'exposition photographique « Phémينا ».

Cette mise à disposition du local l'est à titre précaire, révoquant et gracieux, et comprend la prise en charge par la Ville de l'entretien (nettoyage), des frais liés aux fluides (chauffage, électricité, eau) sachant que l'association devra s'engager à en faire une utilisation rigoureuse.

### **Article 3 – Engagements de l'association**

- L'association s'engage à réaliser les actions liées à l'objet de ses statuts.
- L'association s'engage à favoriser l'accès des Bellifontains à ses actions par tous moyens jugés opportuns notamment une communication ad-hoc.
- L'association s'engage à respecter l'ensemble des principes de fonctionnement et des règles établis par la municipalité.
- L'association s'engage à poursuivre les objectifs suivants :
  - La médiation culturelle : l'association prévoira une préparation en collaboration avec les encadrants tels que les écoles et les professeurs, en amont des activités. Elle assurera l'accueil des différents publics, offrira des visites commentées et fournira de la documentation aux visiteurs.
- L'association s'engage à développer des actions de sensibilisation et des actions culturelles liés à son action :
  - L'association collaborera avec les services sociaux de la ville pour un projet visant à valoriser des femmes en difficulté en utilisant la photographie comme moyen de redécouverte de soi.
- L'association s'engage à développer des actions de sensibilisation et des actions culturelles en partenariat avec la Ville :
  - 6ème édition du festival photographique Phémينا, du 4 au 12 novembre 2023 : consacré à la place de femmes dans le monde photographique (femmes photographes et femmes photographiées).
  - Projet éducatif de territoire : invitation des écoles, collèges et lycées à visiter l'exposition/réflexion- sensibilisation et implication d'étudiants en BTS dans l'organisation du festival.
  - Développement d'un volet photographie et action sociale en lien avec les services sociaux de la ville autour de l'estime de soi et l'image de soi auprès de femmes fragilisées.

### **Article 4 – Communication**

Tous les supports de communication (flyers, affiches, prospectus, etc.) restent à la charge de l'association. Les supports de communication élaborés par l'association pour promouvoir leurs actions devront faire apparaître la mention "avec le soutien de la ville de Fontainebleau" ainsi que le logo de la Ville. Ils devront être soumis à la validation du service communication avant diffusion (envoi à [communication@fontainebleau.fr](mailto:communication@fontainebleau.fr)).

La Ville s'engage à afficher l'affiche validée sur 8 panneaux grand format en ville et à promouvoir l'événement sur l'agenda hebdomadaire diffusé sur les réseaux sociaux numériques et l'agenda du site Internet de la Ville. Si la Ville de Fontainebleau est taguée sur les posts promouvant la manifestation soutenue, elle pourra les relayer en story sur son compte Instagram. Par ailleurs, la Ville se réserve le droit de publier une interview de l'artiste ou un article sur l'événement dans le magazine Le Bellifontain.

### **Article 5 – Modification de la convention**

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci signé par les deux parties du présent contrat.

**Article 6 – Durée de la convention - Résiliation**

La présente convention prendra effet à la date de signature des deux parties jusqu'au 31 décembre 2023.

La présente convention pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée adressée trois mois au moins avant l'expiration la période.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

**Article 7 – Litige**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents, mais seulement après épuisements des voies amiables (conciliation, arbitrage...).

**Fait à FONTAINEBLEAU**

**Le**

**Pour la Ville**  
Le Maire,

**Pour l'Association**  
Le Président,

Julien GONDARD

Fabrice MILOCHAU

Monsieur Fabrice MILOCHAU agissant en qualité de président de l'association ARTS & CULTURE SOLIDAIRE sise 6 rue du Mont Ussy à Fontainebleau (77300), atteste qu'il lui a été remis, à titre de notification, un exemplaire de la présente convention, et de la délibération N°23/98 du conseil municipal du 25 septembre 2023 correspondante le .....

Signature :

Fontainebleau



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023**

L'An deux mille vingt-trois, le 25 septembre à 19h30, le  
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment  
convoqué le 19 septembre 2023, réuni en séance publique, en  
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD,  
Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	31
Votants	31
Abstention	0
Suffrages exprimés	31
Pour	31
Contre	0

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,  
Mme REYNAUD, M. FLINÉ, Mme CLER, M. TENDA,  
Mme BOLLET, M. INGOLD, Mme MAGGIORI,  
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,  
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,  
M. PERROT; Mme GUERNALEC, M. RONTEIX,  
Mme MALVEZIN, Mme SASSINE (arrivée à 19h35),  
M. JULIEN, M. LECERF, Mme DUPUIS, M. THOMA

Etaient représentés :

Mme JACQUIN pouvoir à Mme BOLGERT  
M. DORIN pouvoir à M. FLINÉ  
M. JADAUD pouvoir à M. GONDARD  
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER  
Mme NORET pouvoir à Mme MARIANNE  
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA

Etaient absents :

M. RAYMOND  
Mme HIMO-MALRIC

Secrétaire de séance : Mme MALVEZIN

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres  
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article  
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

*Ces formalités remplies,*

**Objet** : Charte d'engagement réciproques pour le déploiement d'une nouvelle offre « avantages culture du Navigo » afin d'ouvrir de nouvelles perspectives culturelles aux abonnés des transports franciliens – Approbation

**- Unanimité**

**Le Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

Considérant le déploiement par la Région Île-de-France, en partenariat avec Île-de-France Mobilités et Choose Paris Région, du service Navigo culture permettant aux détenteurs d'un passe Navigo en cours de validité de bénéficier de conditions tarifaires attractives et d'offres ponctuelles au sein des établissements culturels partenaires,

Considérant l'intérêt pour la Ville d'organiser au Théâtre municipal une programmation diversifiée de spectacles au profit des Bellifontains et des habitants des communes environnantes,

Considérant l'intérêt pour la ville d'intégrer des programmations du théâtre municipal dans le réseau des partenaires du dispositif Navigo Culture,

Considérant que ce partenariat vise à ouvrir des perspectives nouvelles aux franciliens détenteurs d'un passe Navigo valide, en favorisant leur information et leur accès à l'offre artistique et culturelle de la ville,

Considérant l'avis de la commission Vie locale du 12 septembre 2023,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 14 septembre 2023,

Sur présentation de la rapporteur, Mme REYNAUD,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la convention de partenariat entre la Ville de Fontainebleau, la Région Île-de-France, Île-de-France Mobilités et Chose Paris Région relative au déploiement d'une nouvelle offre « avantage culture du Navigo ».

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention, ainsi que tous les documents à intervenir dans ce cadre.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,  
Fanny MALVEZIN



Secrétaire de Séance

Publié le 29 SEP. 2023

Notifié le

Certifié exécutoire le 29 SEP. 2023

Sous l'identifiant 077-217701861-

Pour extrait conforme,  
Julien GONDARD



Maire de Fontainebleau





# Déploiement d'une nouvelle offre « avantages culture du navigo » Ouvrir de nouvelles perspectives culturelles aux abonnés des transports franciliens

## CHARTRE D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES

**ENTRE LA REGION ILE-DE-FRANCE ;  
ILE DE FRANCE MOBILITES ;  
Choose Paris Region ;  
& Théâtre Municipal de Fontainebleau**

## Préambule

Le passe Navigo, qui offre un accès illimité à l'ensemble du réseau de transport francilien, a vocation à devenir progressivement le passe de toutes les mobilités au-delà des transports en commun et à proposer des services additionnels aux Franciliens.

C'est dans cette logique que la Région Ile-de-France, en lien avec Ile-de-France Mobilités et Choose Paris Region (ex Comité Régional du Tourisme d'Ile-de-France), a engagé début 2020, avec le Navigo Culture, une démarche pour permettre aux abonnés des transports franciliens de disposer d'offres promotionnelles ou de services dédiés au sein d'établissements culturels partenaires afin de leur ouvrir de nouvelles perspectives et d'inciter à la fidélisation des voyageurs. C'est aussi l'occasion de mettre en avant un large réseau d'établissements culturels et patrimoniaux qui font la richesse de notre région et sont parfois pour certains méconnus des Franciliens.

## Article 1. Objectifs de la charte

La signature de la présente charte a pour objectif :

- De créer, pour les abonnés titulaires d'un passe Navigo annuel ou mensuel, d'un passe senior ou d'une carte ImaginR, un service Navigo Culture leur proposant des offres promotionnelles ou des services dédiés au sein d'établissements culturels et patrimoniaux en Ile-de-France ;
- De mieux faire connaître aux Franciliens la richesse de notre région qui dispose de nombreux sites culturels de grande qualité et de permettre ainsi de redynamiser un tourisme local plus durable ;
- De proposer un dispositif de communication type pris en charge par Ile-de-France Mobilités à destination des abonnés des transports franciliens pour faire connaître les nouveaux services proposés et les établissements culturels partenaires. Ce dispositif pouvant être adapté ou évoluer en fonction des événements (lancement, soutien d'une journée spécifique ...).

La présente charte liste les engagements de chacune des parties pour atteindre cet objectif dans le cadre d'une première expérimentation. Elle ne vaut pas engagement financier.

## Article 2. Critères du partenariat

Les critères suivants sont nécessaires pour faire partie du réseau :

- Proposer une offre culturelle dans son établissement
- Etre localisé en Ile-de-France
- Proposer au moins une des deux offres « Navigo Culture » aux détenteurs du passe Navigo

### Article 3. Engagements de l'établissement culturel

Par la présente charte, **Théâtre Municipal de Fontainebleau** s'engage à proposer une offre et/ou un service spécifique dédié aux abonnés du réseau de transports franciliens titulaires d'un passe Navigo annuel ou mensuel, d'un passe senior ou d'une carte ImaginR, ou Liberté +.

Cette offre Navigo Culture se décompose sous la formule suivante :

- Tarif « Navigo Culture » qui donne accès au **meilleur tarif public** dans chacun des lieux (exemple : tarif abonné ou tarif réduit) ;

ET/OU

- Offre « Cercle Navigo Culture », qui pousse l'idée des transports en commun comme vecteur de découverte du territoire et de lien intergénérationnel, et propose aux détenteurs du passe Navigo qui aurait déjà le meilleur tarif (jeune, étudiant, etc.) de **faire bénéficier une personne d'un tarif réduit** sur le modèle d'une offre découverte ;

En parallèle, si les lieux le souhaitent, une **offre ponctuelle** sur des événements (avant-premières, vernissages, visites de coulisses, rencontres avec des artistes, coupe-file...) dans une newsletter.

Les réductions peuvent porter sur des services annexes, en complément des offres tarifaires ou de la gratuité.

*Merci de cocher la ou les offres proposée(s) par l'établissement culturel et de détailler l'offre (tarif, type de service...) dans le cadre prévu à cet effet :*

<input checked="" type="checkbox"/>	Tarif Navigo Culture	<input type="checkbox"/>	Tarif Cercle Navigo	<input type="checkbox"/>	Service(s) spécifique(s)
Les abonnés Navigo concernés (Mois, Annuel, Senior, imagine R et Liberté +) ont accès au tarif réduit 2 (16€ zone 1 / 10€ zone 2) sur tous les spectacles de la saison. Offre valable en ligne et en billetterie, soumise à la vérification d'un justificatif Navigo en cours de validité.					

Il est à la charge de chaque lieu de définir sa politique en lien avec le Navigo Culture :

- vérification de la validité des passes Navigo

Pour s'assurer que les personnes disposent bien d'un passe chargé, Ile-de-France Mobilités a mis au point une application Via Navigo qui permet sur les smartphone Android NFC d'opérer cette vérification. Cette fonctionnalité est en cours de développement avec Apple et devrait être disponible dans les prochains mois.

- annulation, remboursement ou report

En cas d'annulation d'une place payée au tarif Navigo Culture par le porteur du passe, le partenaire est libre de décider d'un report (choix d'une nouvelle date par l'utilisateur) ou d'un remboursement sans possibilité de report.

## **Article 4. Engagements de la région Île-de-France, d'Île-de-France – Mobilités et Choose Paris Region**

*Disposition de communication 2022 fourni à titre indicatif /*

*Dispositif 2023 communiqué ultérieurement*

En premier lieu, la Région Île-de-France, Choose Paris Region et Île-de-France Mobilités s'engagent à faire la publicité de la présente charte auprès de l'ensemble de leurs partenaires.

Cet engagement se traduit notamment de la part d'Île-de-France Mobilités par une campagne de communication qui se déclinerait en :

### **Réseaux propriétaires**

- Mailing mensuel aux abonnés Navigo ;
- Mailing thématique exceptionnel aux abonnés Navigo ;
- Utilisation des comptes de réseaux sociaux d'Île-de-France Mobilités ainsi que ceux des opérateurs de transport sous contrat (RATP, SNCF, Transdev, Keolis ...) ;
- Affichage dans les espaces réservés de certains véhicules (bus Paris et grande couronne).

### **Presse**

Plusieurs insertions presse en ½ page dans Le Parisien/Le Parisien Weekend + quotidiens gratuits CNews et 20 Minutes, ou sur d'autres supports, permettant de mettre en avant les établissements culturels et patrimoniaux en visant différents publics cibles.

Volume estimé : 8,5 millions d'impressions

### **Réseaux sociaux**

Posts vidéo sponsorisés sur Facebook/Instagram/Snapchat sur 7 jours

Ciblages : jeunes franciliens avec Intérêts Culture/ Musées / Sortie

### **Digital**

Bannières digitales et relais éditorial sur les sites de sortie : Time Out, Sortir à Paris, Le Bonbon... à raison de 3 vagues de 4 jours de diffusion et garantie de toucher 2 millions de personnes.

Une communication sera également faite via des affiches A4 dans les bus de grande couronne avec un focus dans les lignes proches des musées/lieux d'intérêts qui seront accessibles grâce à ce passe culturel.

Ce plan de communication est fourni à titre indicatif pour le choix des médias. En fonction de la séquence de communication (annonce du Navigo Culture, soutien d'une journée thématique, action d'un partenaire), ces médias pourront être adaptés pour répondre au mieux aux objectifs.

La Région Ile-de-France s'engage enfin à un suivi attentif du réseau constitué par les établissements publics partenaires. Inscrivant le Navigo Culture dans sa politique culturelle, elle veillera à tenir informés les établissements partenaires des dispositifs de soutien qui pourraient les intéresser pour enrichir leur offre. Elle s'attachera en outre à intégrer la mention du dispositif « Navigo culture » et de ses partenaires au cœur de ses campagnes et actions de communication sur l'offre culturelle francilienne.



## Article 5. Durée du partenariat

La présente charte prendra effet à la date de la dernière signature. Elle est prévue pour une durée d'un an reconductible deux fois.

Les signataires s'accordent sur la nécessité de pouvoir ajuster les modalités de l'expérimentation à tout moment de sa mise en œuvre, sur demande de l'un d'entre eux.

## Article 6. Modalités d'évaluation

La Région Île-de-France, Île-de-France-Mobilités, Choose Paris Region et l'établissement culturel procéderont conjointement à l'évaluation de la fréquentation induite par ce partenariat afin de pouvoir l'ajuster dans le temps et de s'assurer ainsi de l'efficacité du dispositif.

Le lieu partenaire s'engage à comptabiliser le nombre de personnes bénéficiant de ce tarif (de manière anonyme).

La Région s'engage à collecter ces données auprès de tous les lieux et de les compiler selon une organisation établie avec chaque lieu de manière à ce que toutes les données collectées soient comparables.

Cette évaluation permettra à la Région d'adapter l'offre et de la faire évoluer le cas échéant.

## Article 7. Communication

Pour toute communication sur cette charte, les Parties s'engagent à faire référence les unes aux autres et à faire figurer leur nom et logo sur tous les visuels publiés en lien avec l'expérimentation, en respectant la charte graphique de chacun des partenaires.

Pour toute communication dans les réseaux sociaux, chaque partenaire s'engage à mentionner (« tagger ») les comptes d'Île-de-France Mobilités, de Choose Paris Region et de la Région Île-de-France.

Les Parties accordent par la présente aux autres Parties, le droit d'utiliser leur logo dans le cadre de toute communication relative à l'expérimentation, pendant la durée de la présente convention. Une information en sera systématiquement donnée aux parties intéressées.

Toute utilisation de la marque et du logo de chacune des Parties devra répondre aux exigences de celles-ci.

## Article 8. Propriété Intellectuelle

Les Parties accordent à chacun un droit d'utilisation et de reproduction du bilan de l'expérimentation à titre non-exclusif, pour le monde entier et pour la durée des droits de propriété intellectuelle.

A ce titre, chacune des parties pourra utiliser et reproduire les indicateurs et les conclusions du bilan pour tout usage.

## Article 9. Résiliation de la Charte

En cas de non-respect de l'un de ses engagements par l'une des Parties, l'autre Partie pourra résilier la présente charte.

Les Parties peuvent également résilier la présente charte en cas d'atteinte caractérisée à leur image résultant du comportement de l'autre Partie. Il est entendu entre les Parties que si une Partie a validé le contenu d'une communication, il ne peut se prévaloir d'une atteinte à son image liée à cette communication.

## Signature des parties

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

**La Région Île-de-France**

**Théâtre Municipal de Fontainebleau**

Nom et fonction du signataire

Nom et fonction du signataire

**Choose Paris Region**

**Île-de-France - Mobilités**

Nom et fonction du signataire

Nom et fonction du signataire