

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET « SUBSISTANCES »

N° PC 077 186 21 00014

N° PA 077 186 21 0002

PERMIS DE CONSTRUIRE ET D'AMENAGER POUR L'AMENAGEMENT D'UN QUARTIER MIXTE ET PAYSAGER A FONTAINEBLEAU – QUARTIER DU BREAU



Le projet faisant l'objet des présents permis de construire et d'aménager consiste en l'aménagement d'un quartier mixte et paysager en lieu et place d'une friche militaire, située sur l'ancien site des Subsistances dans le quartier du Bréau à Fontainebleau. L'opération a pour objectif de proposer une nouvelle centralité au sud de la commune, dans la poursuite des opérations et aménagements récemment réalisés (Cinéma & Halles servicielles de Villars, réhabilitation de logements des foyers Seine-et-Marne, installation du siège social de Picard). A terme, le réaménagement du site militaire des Subsistances permettra :

- De faire émerger une nouvelle centralité au sud de la commune de Fontainebleau, en synergie avec l'ensemble des programmes et opérations existants ou à venir ;
- De proposer une programmation mixte à dominante d'habitat, intégrant une résidence universitaire, un hôtel, des commerces, un restaurant et un parking ;
- D'offrir de nouveaux services et une nouvelle façon de vivre à Fontainebleau, en complément du centre historique ;
- D'aménager un nouveau quartier à Haute Qualité Environnementale, en contact avec la forêt de Fontainebleau, en respectant les valeurs de « Zéro Artificialisation Nette ».

LE SITE

A proximité du Château de Fontainebleau, de son Parc ainsi que de la Forêt de Fontainebleau, l'ancien site militaire des Subsistances s'inscrit au sein du quartier du Bréau. Constitué d'anciennes friches militaires de réserves et stockage, le site est intégralement imperméabilisé. Outre le pavillon des Subsistances, le bâti actuel ne présente pas de valeur patrimoniale selon les services des Architectes des Bâtiments de France.

L'Etat qui est propriétaire de la majeure partie du site a lancé un appel à projet en vue de leur cession courant 2018. Les bâtiments du site ont fait l'objet d'un permis de démolir accordé le 4 mars 2020 (PD n°007 186 19 00005).

Par ailleurs, le site bénéficie d'un emplacement stratégique, et ce à plusieurs titres :

- Les abords du site des Subsistances connaissent une mutation progressive depuis quelques années (Halles de Villars, installation de bureaux...).

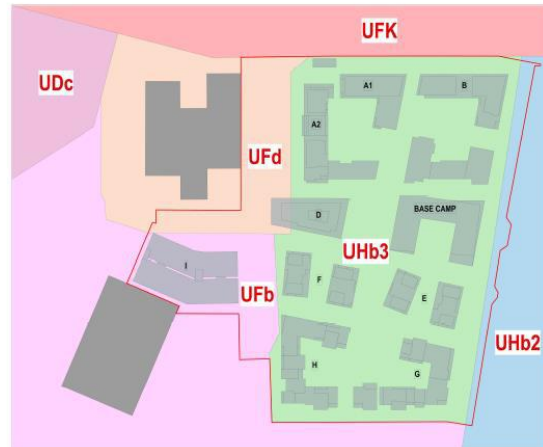
- Plus globalement, la commune de Fontainebleau s'inscrit au cœur d'un réseau routier dense et hiérarchisé (A5, A6, N7 ...) et bénéficie d'une desserte ferroviaire qualitative (ligne de Transilien R vers Paris, Melun et Montereau-Fault-Yonne, TER vers Sens et Laroche-Migennes).

L'opération du Parc des Subsistances, d'une superficie de 37 021m² (superficie terrain) se développe au sein du Quartier du Bréau, situé entre le Parc du château au Nord et l'ex RN6 au Sud.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le site dans lequel s'inscrit le projet est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à l'échelle du quartier du Bréau, tel que prévue dans le cadre de la dernière modification du PLU en date du 17 juillet 2020. Le site est situé sur deux zonages du PLU :

- **La zone UHb3**, qui couvre la quasi-totalité du secteur du projet : « zone de renouvellement urbain, située au Sud du parc du château, d'activités, d'équipements et de logements liés aux équipements. Le secteur UHb est un secteur mixte d'activités, d'équipements et de logements. » Le secteur UHb3 a été créé par la dernière modification du PLU (17 Juillet 2020) afin « d'assurer les conditions du renouvellement telles que définies par la zone UH tout en apportant aux secteurs concernés une qualité paysagère favorable à une occupation résidentielle qui garantira densité et aménités ». Aussi, le règlement précise les dispositions suivantes pour la zone UHb3 :
 - o 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.
 - o Les commerces en rez-de-chaussée d'immeubles y 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 m² de surface de plancher par unité foncière.
 - o 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.
- La zone UF, « zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux », qui aura vocation à accueillir le parking silo (sous-secteur UFb) ainsi que le restaurant, les bureaux et l'hôtel (sous-secteur UFd).



LES ACCES AU SITE

Il est prévu que le site de l'opération soit pleinement connecté à son environnement grâce au développement d'un réseau viaire et de modes doux. Ainsi :

- Une voie à l'est du périmètre de l'opération sera créée à l'est afin de relier l'Avenue du Maréchal de Villars à la route départementale 606 (ex-nationale 6), conformément aux dispositions de l'OAP sectorielle du Bréau et en emplacement réservé au PLU.
- Une voie ouest, desservant aujourd'hui le site Picard, sera prolongée :
 - o Par un tronçon à sens unique apaisé, qui longera la nouvelle place urbaine ;
 - o Par un tronçon à double sens qui desservira le nouveau parking silo.

L'intérieur du quartier sera quant à lui totalement piéton et ouvert sur son environnement. Il sera irrigué par quatre larges traverses réservées aux modes doux et actifs (piétons, cycles).

Plus globalement, le projet des subsistances fera partie à terme du « Parc linéaire » qui irriguera d'est en ouest le secteur du Bréau. Une circulation dédiée aux modes doux va permettre de relier les Subsistances au quartier

des Héronnières, au Parc du château, jusqu'au centre-ville de Fontainebleau. Deux voies de desserte sont créées depuis l'Avenue de Villars. Les voies sont doublées d'une piste cyclable dédiée.

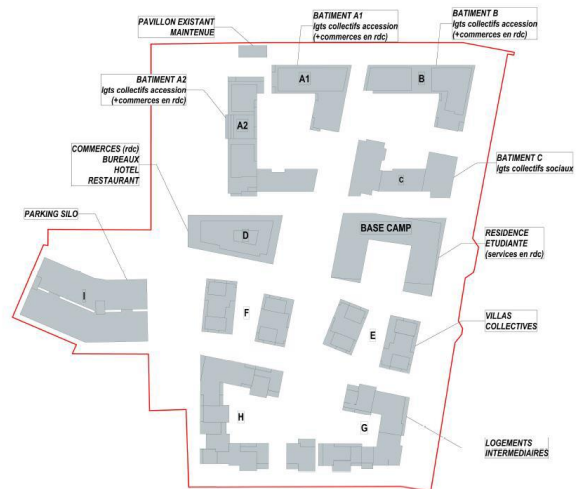
Le quartier est pensé comme un espace inclusif, public, ouvert sur son environnement. Au sein de ce maillage dédié aux déplacements, un réseau d'espaces publics met en lien le projet à grande échelle, et confère différentes ambiances/usages aux espaces extérieurs de l'opération.

LE PROGRAMME ET SA COMPOSITION



Axonométries du projet

L'opération du Parc des Substances déploie une programmation mixte au niveau de la zone UHb3 : création de logements sous différentes formes (logements collectifs, villas, intermédiaire, résidence étudiante), commerces de proximité en rez-de-chaussée, bureaux et établissement hôtelier. Des stationnements sont répartis en sous-sol des logements et de la résidence étudiante. Le tableau ci-dessous présente les différents îlots de la zone UHb3 :



<i>Intitulé de l'îlot</i>	<i>Typologie de l'îlot</i>	<i>Surface de plancher (SdP) et emprise au sol</i>	<i>Descriptif détaillé du programme</i>
Îlot A (A1 et A2)	Logements locatifs en accession	SdP : 9 113 m ² Emprise au sol : 1 031 m ² (îlot A1) 1 474 m ² (îlot A2)	39 logements Cellules commerciales en rez-de-chaussée 2 niveaux de sous-sol
			59 logements Cellules commerciales en rez-de-chaussée 2 niveaux de sous-sol
Îlot B	Logements locatifs en accession	SdP : 5 257 m ² Emprise au sol : 1 256 m ²	57 logements et cellules commerciales en rez-de-chaussée 2 niveaux de sous-sol
Îlot C	Logements locatifs sociaux	SdP : 3 899 m ² Emprise au sol : 1 121 m ²	60 logements 1 niveau de sous-sol
Îlot D	Commerce / bureaux / hôtel	SdP : 4 601 m ² Emprise au sol : 1 205 m ²	Un commerce et les services de l'hôtel en rez-de-chaussée Des plateaux de bureaux du R+1 au R+3 84 chambres d'hôtel du R+1 au R+4 Un bar rooftop au R+5
Îlot E	Villas collectives	SdP : 5 338 m ² Emprise au sol : 873 m ² pour chacun des deux îlots (soit un total de 1 746 m ²)	29 logements pour les villas E1 et E2 (R+2 à R+4) 2 niveaux de sous-sol
Îlot F			29 logements pour les villas F1 et F2 2 niveaux de sous-sol
Îlot G	Habitats intermédiaires	SdP : 7 497 m ² Emprise au sol : 1 572 m ² (lot G), 1 585 m ² (lot H)	37 logements
Îlot H			36 logements Deux niveaux de sous-sol
Base Camp	Résidence étudiante	SdP : 5 723 m ² Emprise au sol : 1 609 m ²	162 studios (dont 17 sociaux) et 1 logement pour le concierge. Services annexes (foyer, petit-déjeuner/co-working, salles de réunion...) en rez-de-chaussée.



Vue des logements collectifs et habitats intermédiaires

Un parking silo d'une surface de stationnement de 10 313 m² (et 2 272m² d'emprise au sol), représentant 376 places est quant à lui prévu sur une partie de la zone UFb/d pour les usagers des bureaux/commerces/hôtel du projet ainsi que pour les usagers du secteur.

La proximité du parc du château et de la forêt de Fontainebleau justifie le développement d'une présence végétale forte et d'une trame verte permettant d'offrir un cadre de vie végétalisé et confortable. Ceci permettra d'unifier les différentes échelles de lieux en proposant un paysage global. Ainsi jardins privés, intérieurs d'îlot et espaces publics participent à la même trame paysagère.

COMPOSITION, APPARENCE ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Le projet de construction suit un épannelage décroissant du Nord au Sud, allant de logements collectifs vers des logements intermédiaires (du R+0 à R+3).

L'îlot D est en R+4 avec attique, avec un bar saisonnier en Rooftop au dernier étage. Celui-ci permet d'avoir une vue très lointaine sur le paysage environnant. Ci-dessous un plan et tableau récapitulatif des hauteurs prévues sur les différents îlots au sein du site du projet.

Intitulé de l'îlot	Typologie de l'îlot	Hauteur
Îlot A (A1 et A2)	Logements locatifs en accession	R+4 et attique
Îlot B	Logements locatifs en accession	R+4 et attique
Îlot C	Logements locatifs sociaux	R+4
Îlot D	Commerce / bureaux / hôtel	R+4 et attique
Îlot E	Villas collectives	R+3 et maisons sur le toit
Îlot F		
Îlot G	Habitats intermédiaires	R+0 à R+3
Îlot H		
Base Camp	Résidence étudiante	R+4
Parking (îlot I)	Parking silo	R+4



La ligne directrice de ce site est la déclinaison de matériaux comme fil conducteur tel que le bois, que l'on retrouve dans chacun des îlots.

Le parti pris architectural conduit à utiliser 2 matériaux principaux en façade (le pisé grège, le bois), qui contribuent à affirmer le caractère du projet, s'inscrivant comme un quartier marquant dans la ville.

Le but étant de créer une harmonie et une intégration maximale des constructions dans ce parc habité et dans cet environnement paysagé de qualité.

LES STATIONNEMENTS



Vue à proximité de l'hôtel avec en arrière-plan le parking silo

Afin de développer un maximum de pleine terre végétalisée, un cadre de vie tourné vers la nature et un quartier ouvert sur son environnement, l'opération prévoit :

- 31 places aériennes réparties sur les voies Est et Ouest ;
- 782 places de stationnement privées en sous-sol des logements à l'aplomb des bâtiments ;
- 376 places dans le parking silo pour les commerces/bureaux/hôtel/résidence et les usagers du secteur.

Par ailleurs, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés seront conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. A ce titre, une alimentation par circuit électrique spécialisé sera mise en place dans tous les parcs de stationnement.

Enfin, de vastes locaux vélos sont disposés en RDC et sous-sol de chaque bâtiment.