

PARC DES SUBSISTANCES

Quartier "Le Bréau"
Avenue du Maréchal de Villars
77920 FONTAINEBLEAU

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 02 Notice décrivant le terrain et le projet



OPUS URBAIN
27 rue de l'Espérance 75013 Paris
01 87 44 62 66
S.A. au capital de 10000€
R.C. 547
SIREN: 812 011 003 200 21
TVA IC: FR 80 812 011 003

<p>Maitrise d'Ouvrage : SCCV FONTAINEBLEAU SUBSISTANCES 42 rue Bassano 75008 PARIS Tel: 01 40 75 02 00 FIDUCIM</p>	<p>opus urbain</p>	<p>Maitrise d'Oeuvre Urbaniste-Paysagiste OPUS URBAIN 27 rue de l'Espérance 75013 PARIS Tel : 01.87.44.62.66</p>		<p>Bureau d'études DIAGOBAT 23 Boulevard Van Gogh 59650 Villeneuve-d'Ascq Tel : 03.20.47.23.20</p>	<p>PA</p> <p>Ech: juillet 2021</p>
		<p>Bureau d'études PROJEX 30 Place Salvador Allende 59650 Villeneuve-d'Ascq Tel : 03.20.47.03.01</p>			

SOMMAIRE



CHAPITRE 1: OBJET DU PERMIS D'AMENAGER



CHAPITRE 2: ETAT DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



CHAPITRE 3: ASPECT REGLEMENTAIRE



CHAPITRE 4: LES ESPACES



CHAPITRE 5: MATÉRIAUX ET MOBILIER



CHAPITRE 6: TRAME VERTE



CHAPITRE 6: TRAME BLEUE

1. OBJET DU PRESENT PERMIS D'AMENAGER

OBJET DU PRESENT PERMIS D'AMENAGER

Cadre réglementaire de la présente demande

- L'article R. 421-20 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : (...) la création d'un espace public ».

- Et, l'article R. 421-21 prévoit que :

« Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager ».

Il résulte de ces dispositions que les travaux de création d'un espace public et les travaux de création d'une voie doivent, dans un certain périmètre, être autorisés par un permis d'aménager.

En dehors de ce périmètre, de tels travaux ne sont soumis à aucune autorisation d'urbanisme.

- **Site patrimonial remarquable (SPR) – Non**

Un projet de SPR est en cours d'élaboration sur la commune de Fontainebleau.

Il n'a pas encore été approuvé.

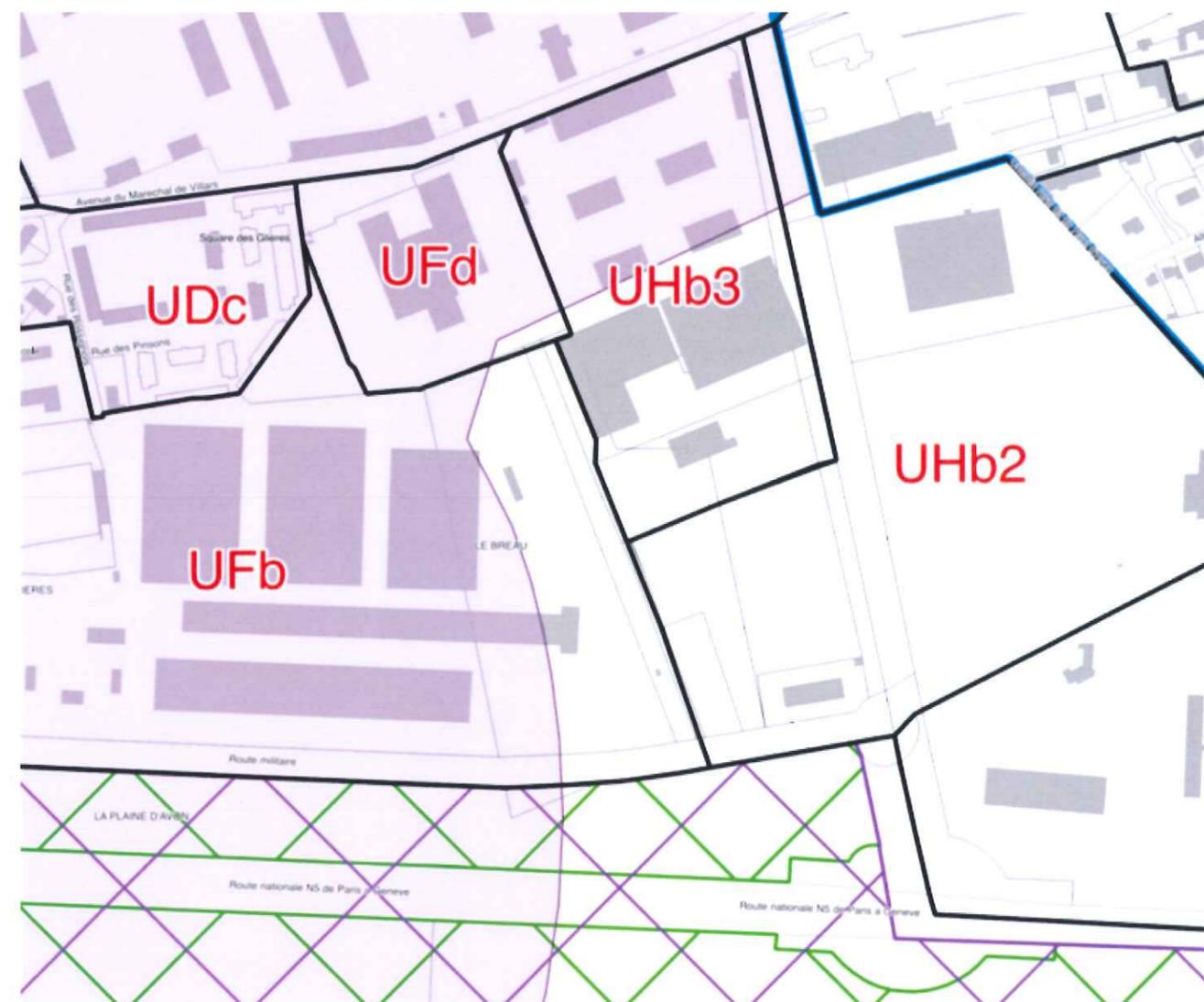
En toute hypothèse, il n'est pas prévu la création de vois dans le périmètre projeté du SPR.

- **Périmètre de protection des monuments historiques (AC1) – Oui**

Le PLU a fixé une servitude AC1 qui délimite un périmètre de protection des monuments historiques.

Au droit du projet, le périmètre est le suivant :

La présente demande de permis d'aménager a donc pour objet la création de pieds de façades et de venelles situés dans le périmètre de protection des monuments historiques (servitude AC1 au PLU de la commune).



CONTEXTE DU PRESENT PERMIS D'AMENAGER

L'emprise du présent permis d'aménager s'inscrit strictement dans l'emprise du permis de construire valant division N° 077 186 21 00014, projet d'aménagement du « Parc des Subsistances » à Fontainebleau.

Le projet, porté par SCCV Fontainebleau Subsistances, consiste, sur une emprise foncière de 4,17 ha, en l'aménagement d'un quartier mixte sur un site longtemps affecté à un usage militaire (réserves, stockage), et actuellement occupé par une friche, des aires de stationnement et des bâtiments. Ceux-ci ont déjà fait l'objet d'un **permis de démolir** excluant un pavillon conservé pour son intérêt patrimonial.

Le projet prévoit :

- la construction de bâtiments développant 34 603 m² de surface de plancher (SDP), et accueillant 346 logements et des commerces et 782 places en sous-sol des logements,
- une résidence étudiante comprenant 162 studios et des services annexes, un hôtel de 84 chambres incluant un bar et un parking en silo de 8494 m² ;
- la réalisation de 782 places de parkings sur deux niveaux de sous-sol sous les bâtiments ;
- un parking silo de 384 places 81 places en compensation de celles existantes supprimées,
- 162 places pour les commerces/bureaux/hôtel/résidence et 141 places supplémentaires pour les usagers du secteur);
- des locaux vélos disposés en RDC et sous-sol de chaque bâtiment ; (les locaux vélos des commerces se situent dans le bâtiment A2 et dans le parking silo).
- l'aménagement d'un réseau viaire et des espaces publics.
-

Le plan ci contre est issu du PCVD.



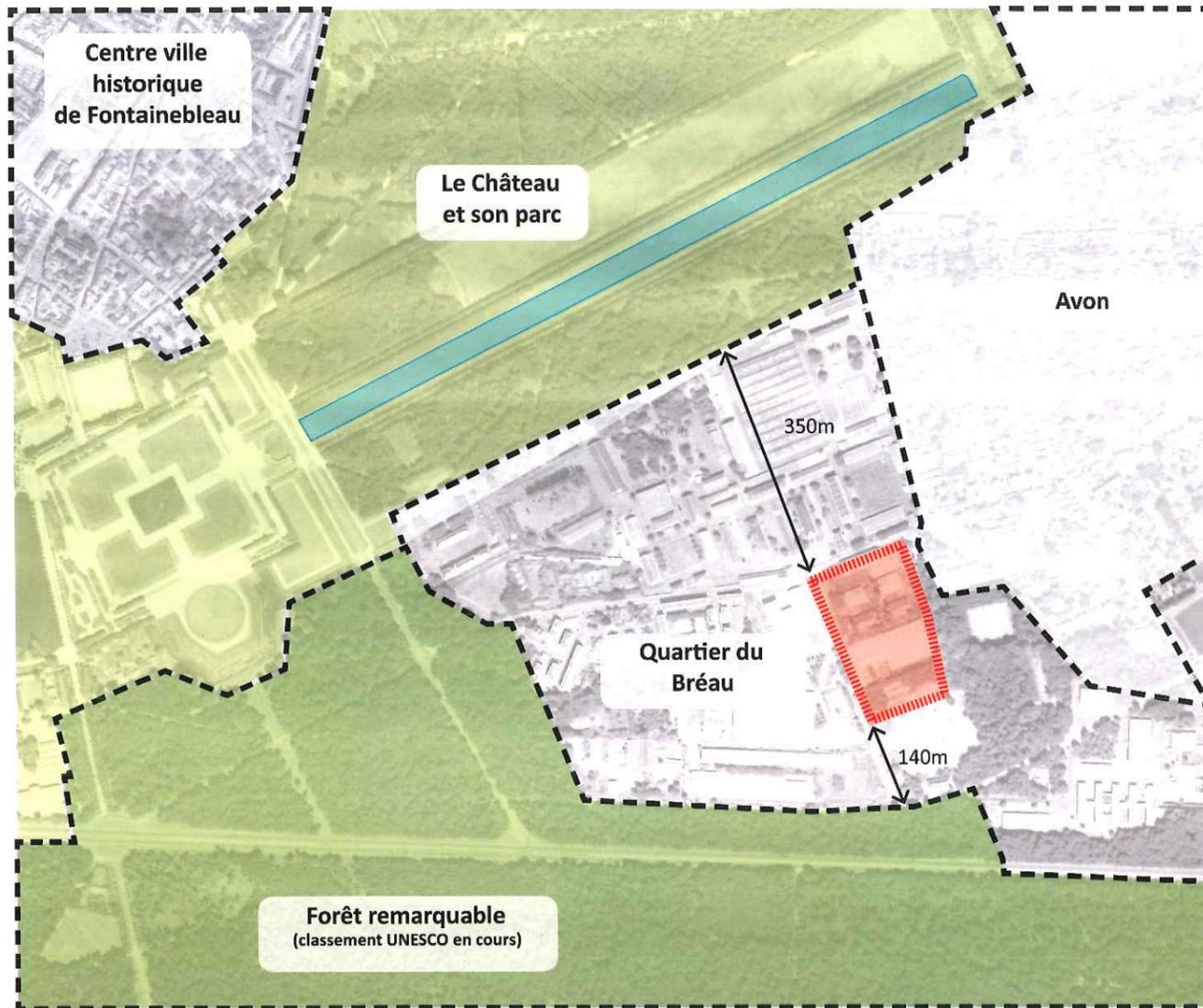
2. ETAT DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

LE SITE DES SUBSISTANCES

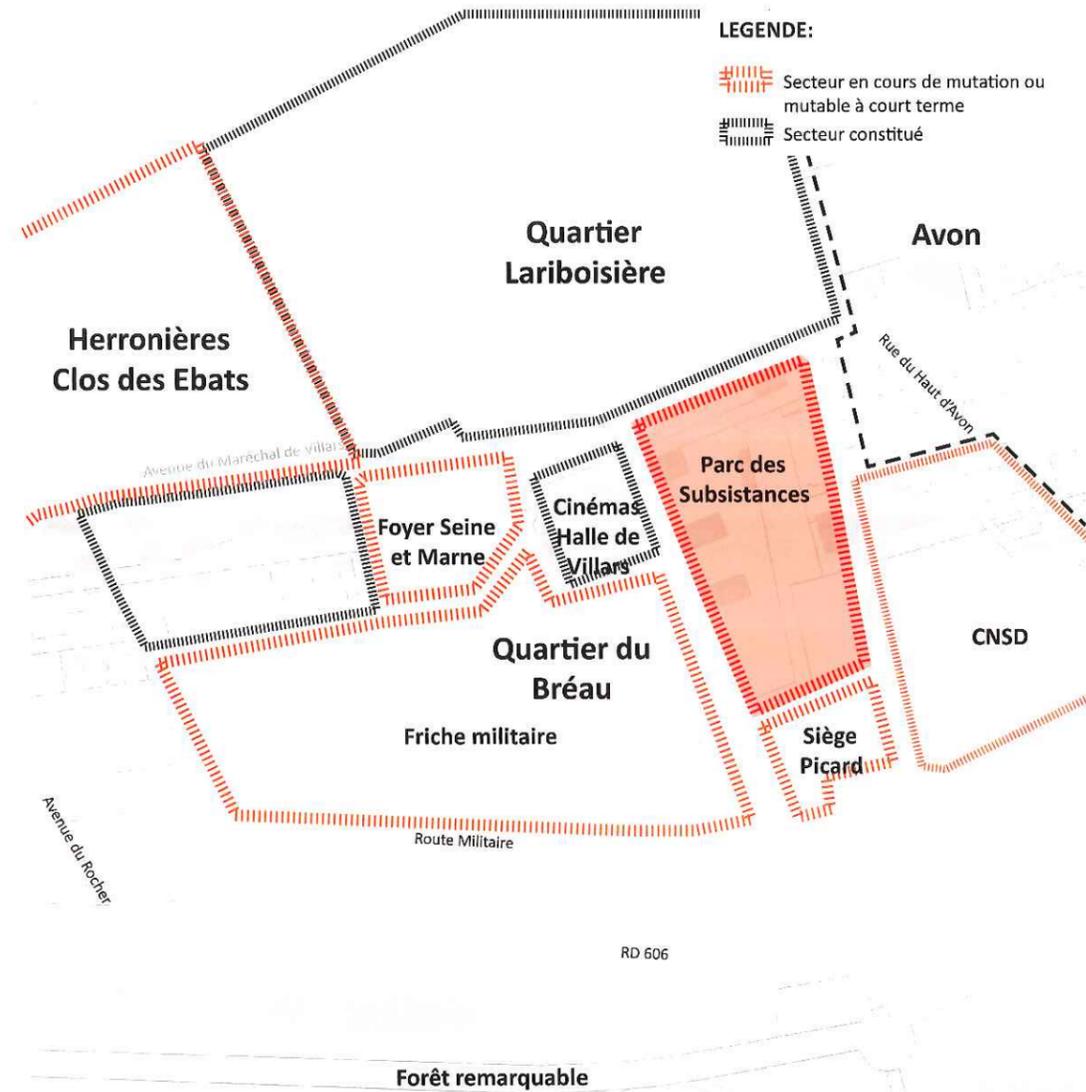
Un site en devenir, entre Parc royal et forêt remarquable

- Au sud de la ville, le quartier du Bréau est aujourd'hui composé d'anciennes friches militaires, industrielles ainsi que des entrepôts des services techniques de la Ville. Il constitue l'une des dernières opportunités d'aménagement majeur à proximité du centre ville **sans nécessité de consommer du foncier naturel ou agricole.**
- Sa localisation à proximité du Parc Royal et de la Forêt Domaniale en fait une adresse de qualité, **entre ville et nature**, et sera le gage d'une forte attractivité.
- En raison de son passé militaire, l'actuel quartier du Bréau n'est que ponctuellement relié aux voies urbaines. Une première étape de maillage urbain doit donc être réalisée pour s'assurer de la parfaite fluidité des différents modes de transports au sein de la ville. Des opportunités très concrètes existent pour le relier efficacement au centre ville au moyen de nouvelles voies.
- Pour la ville de Fontainebleau, ce projet est donc une opération importante, susceptible de justifier la constitution d'une nouvelle polarité urbaine. A ce titre, la Ville a souhaité mettre en place tous les outils techniques, juridiques et financiers pour accompagner la création de ce quartier et s'assurer ainsi d'une qualité de réalisation optimale en matière de liaisons urbaines, de qualité des espaces publics, et de projet urbain et paysager.

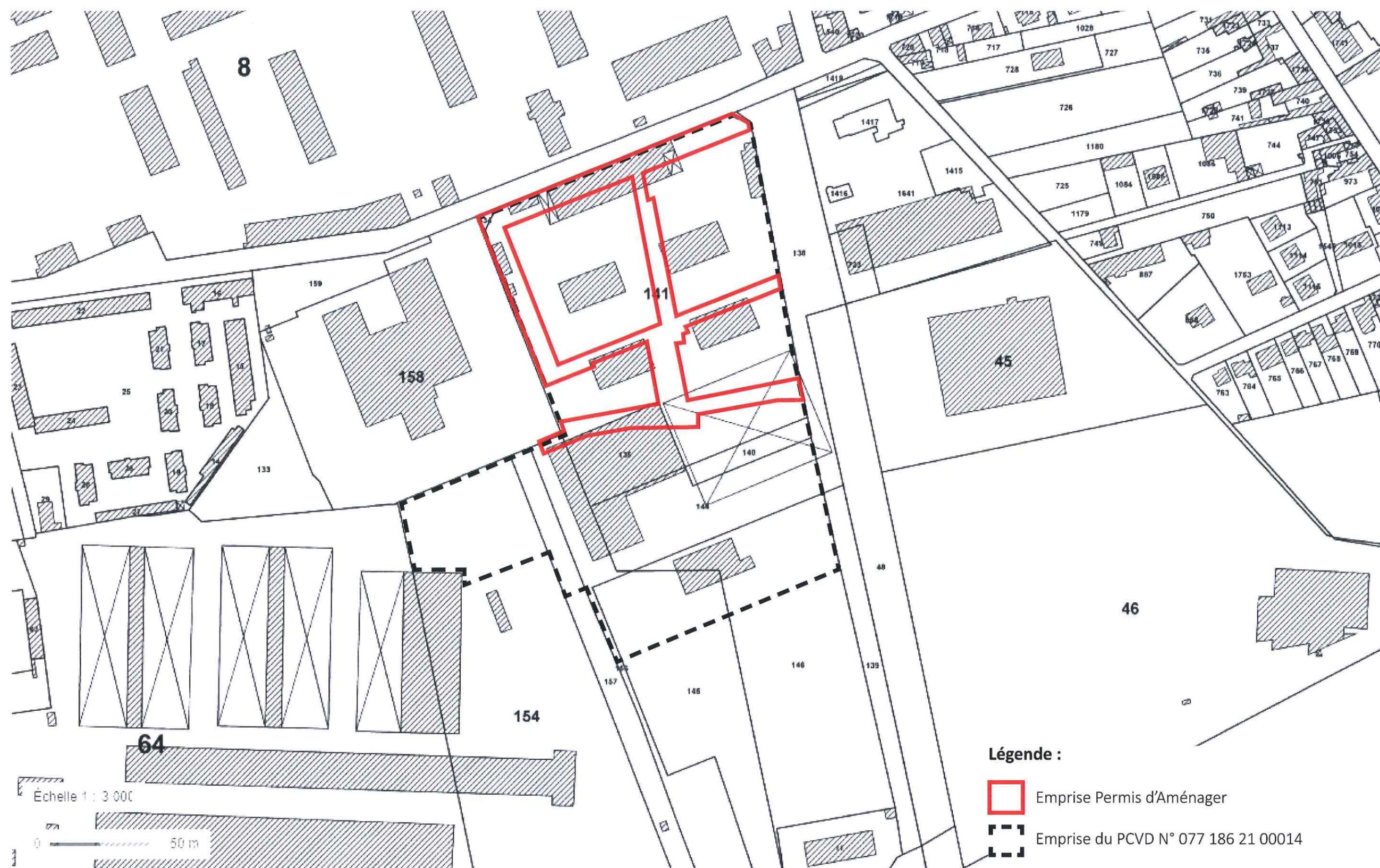
Grandes entités de la commune



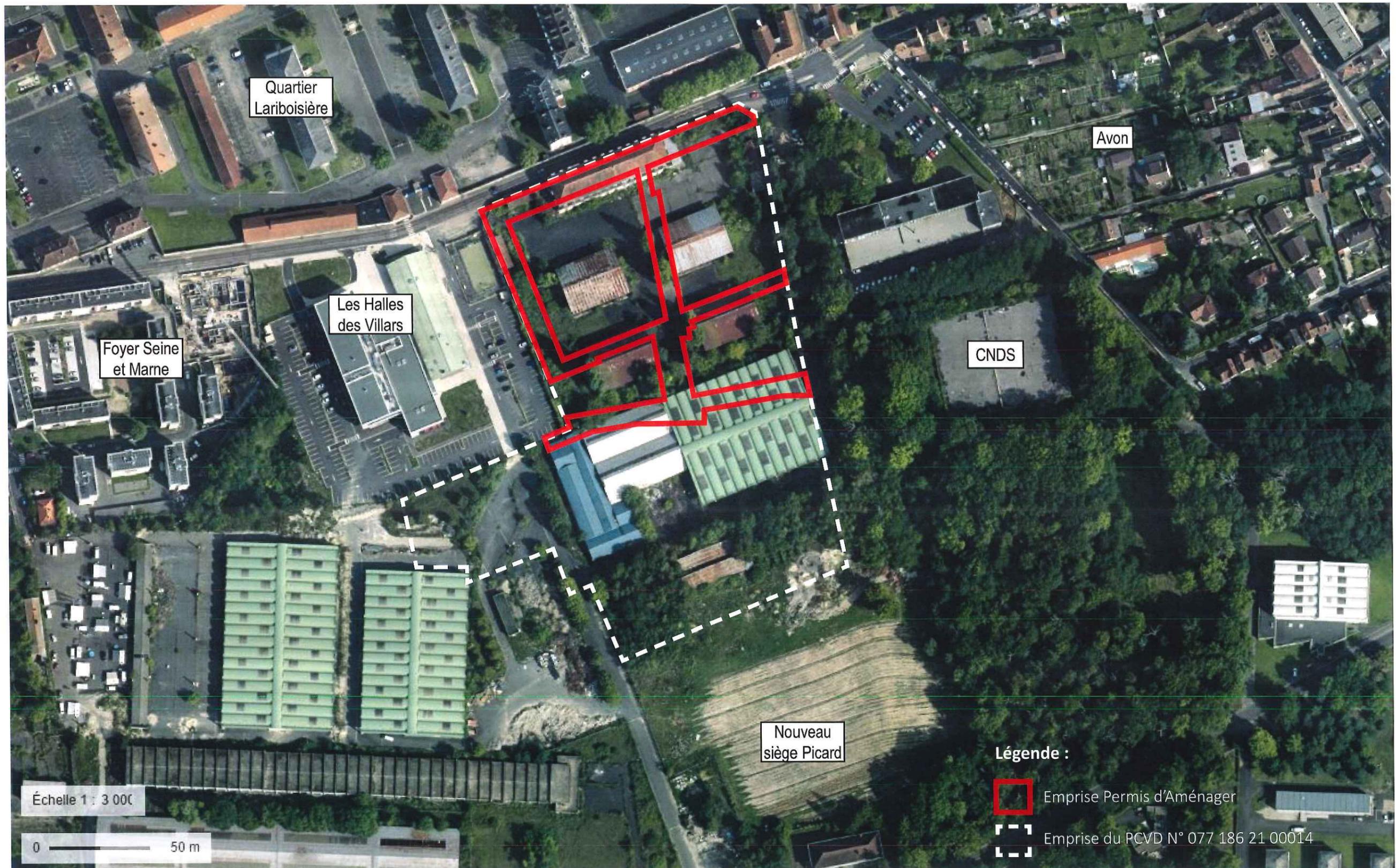
Un site dans un environnement en pleine mutation



1. PLAN CADASTRAL ACTUEL



2. PHOTO AÉRIENNE



LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT



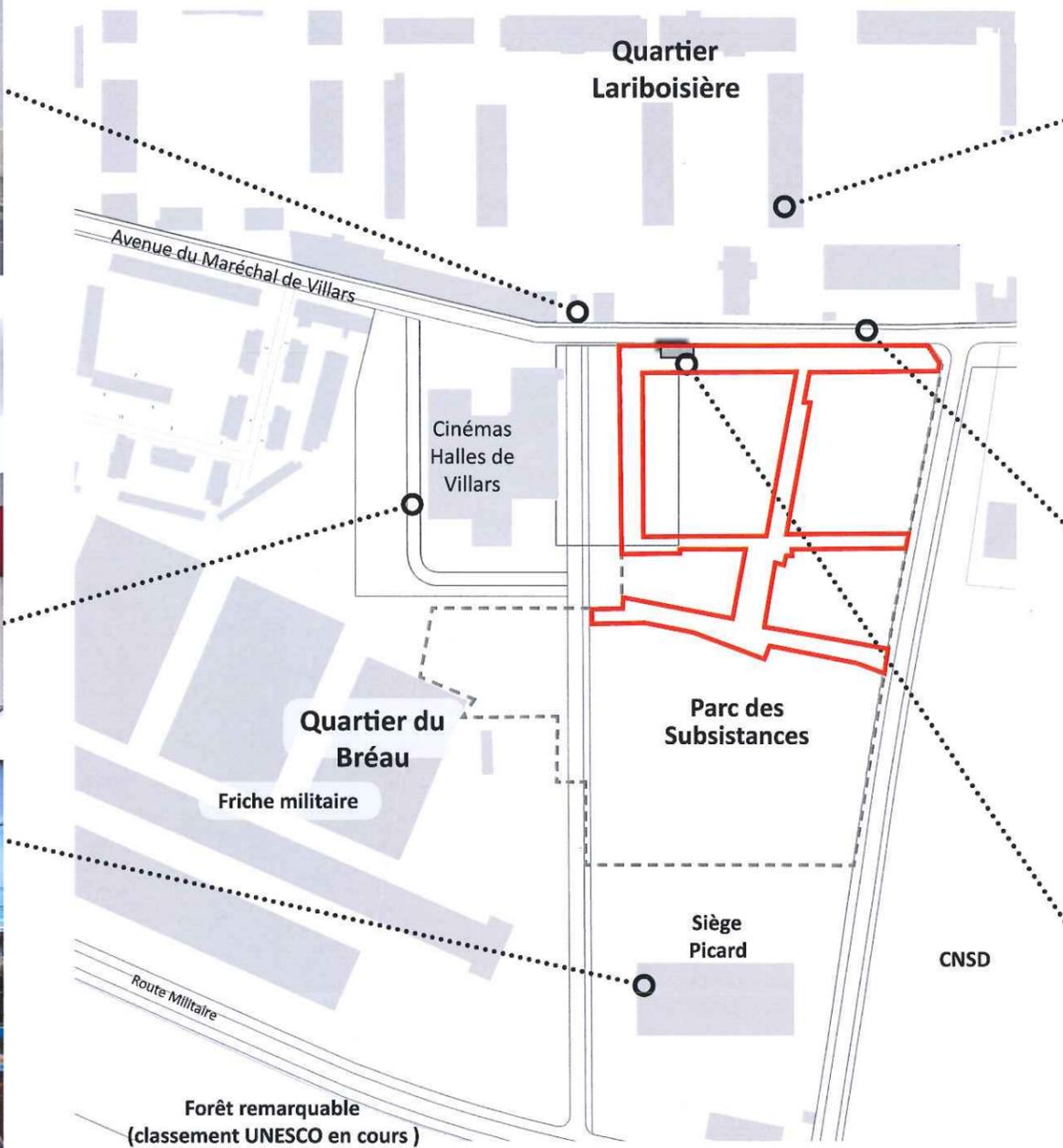
Accès du Quartier Lariboisière



Les Halles de Villars



Nouveau Siège Picard



Mur du Quartier Lariboisière

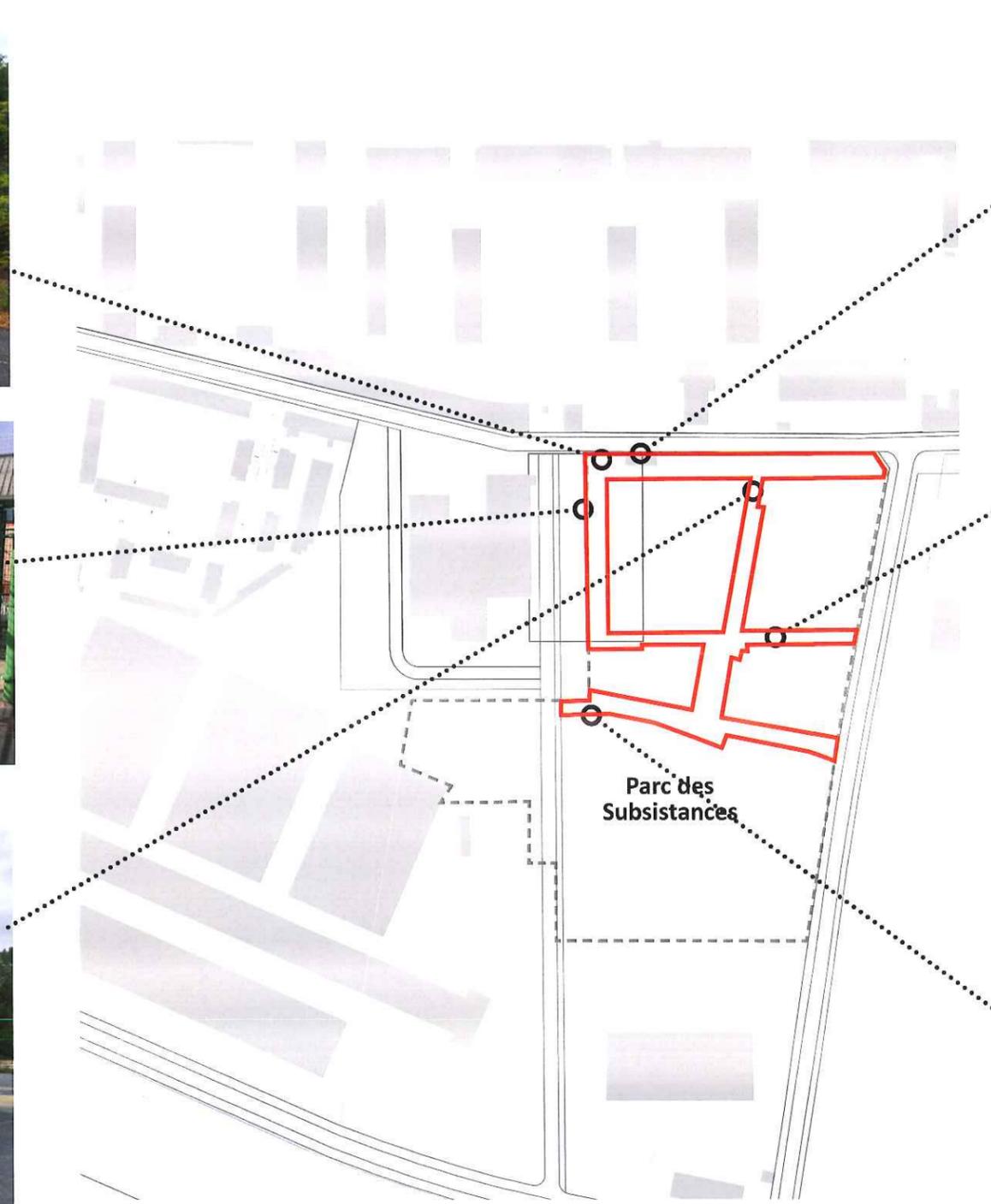


Mur du Quartier Lariboisière



Bâtiment conservé

FRICHE MILITAIRE DITE «DES SUBSISTANCES»

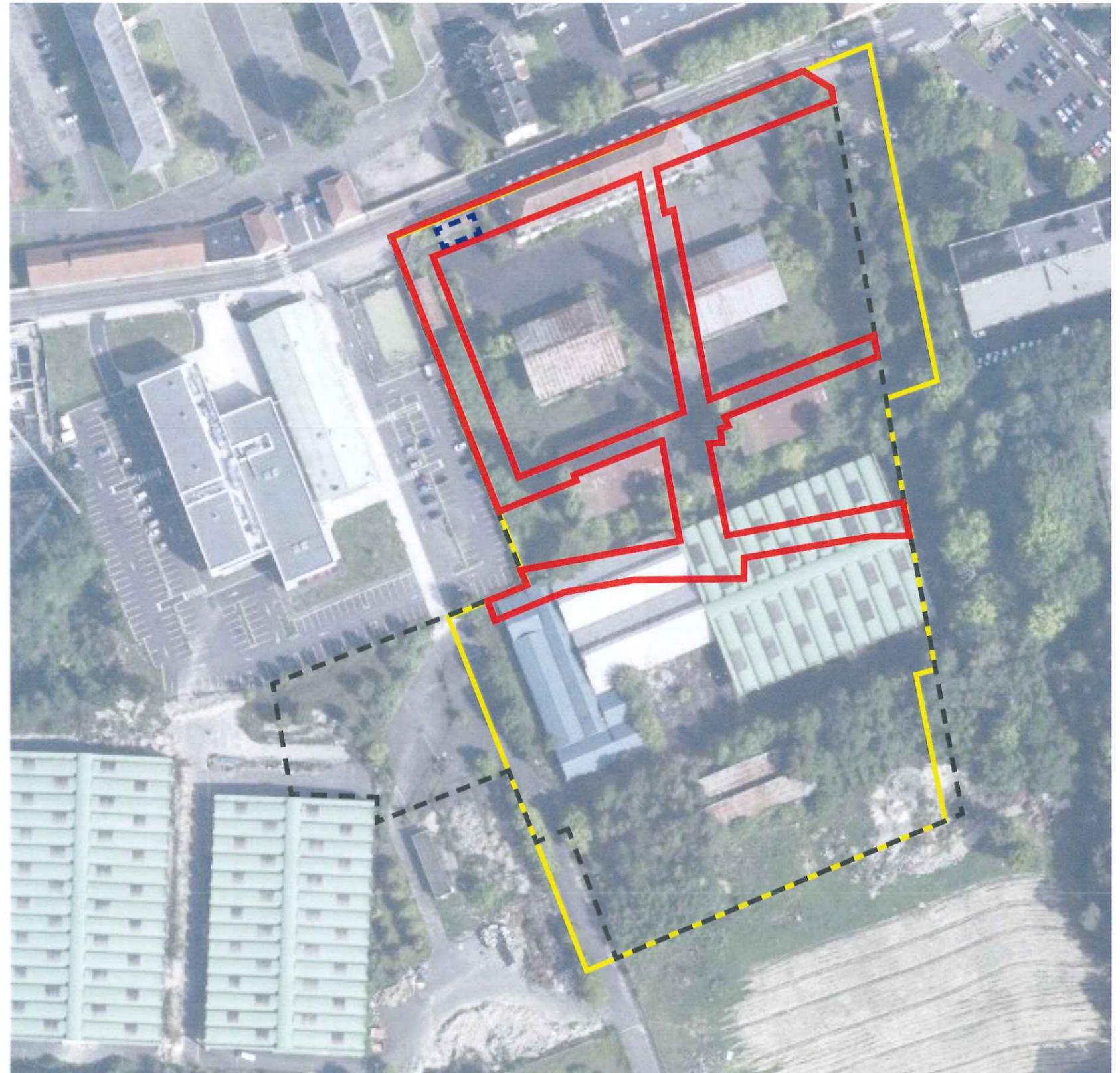


MODIFICATION DE L'EXISTANT

Un permis de démolir PD 007 186 19 00005 a déjà été déposé et obtenu le 04 mars 2020 (périmètre jaune sur le plan ci-contre) .

L'emprise du permis de démolir intègre intégralement l'emprise du présent Permis d'Aménager.

A noter que le Pavillon des Subsistances, situé sur l'Avenue du Maréchal De Villars, sera conservé et réhabilité. C'est un témoin du passé qui trouvera une nouvelle fonction dans le projet urbain.



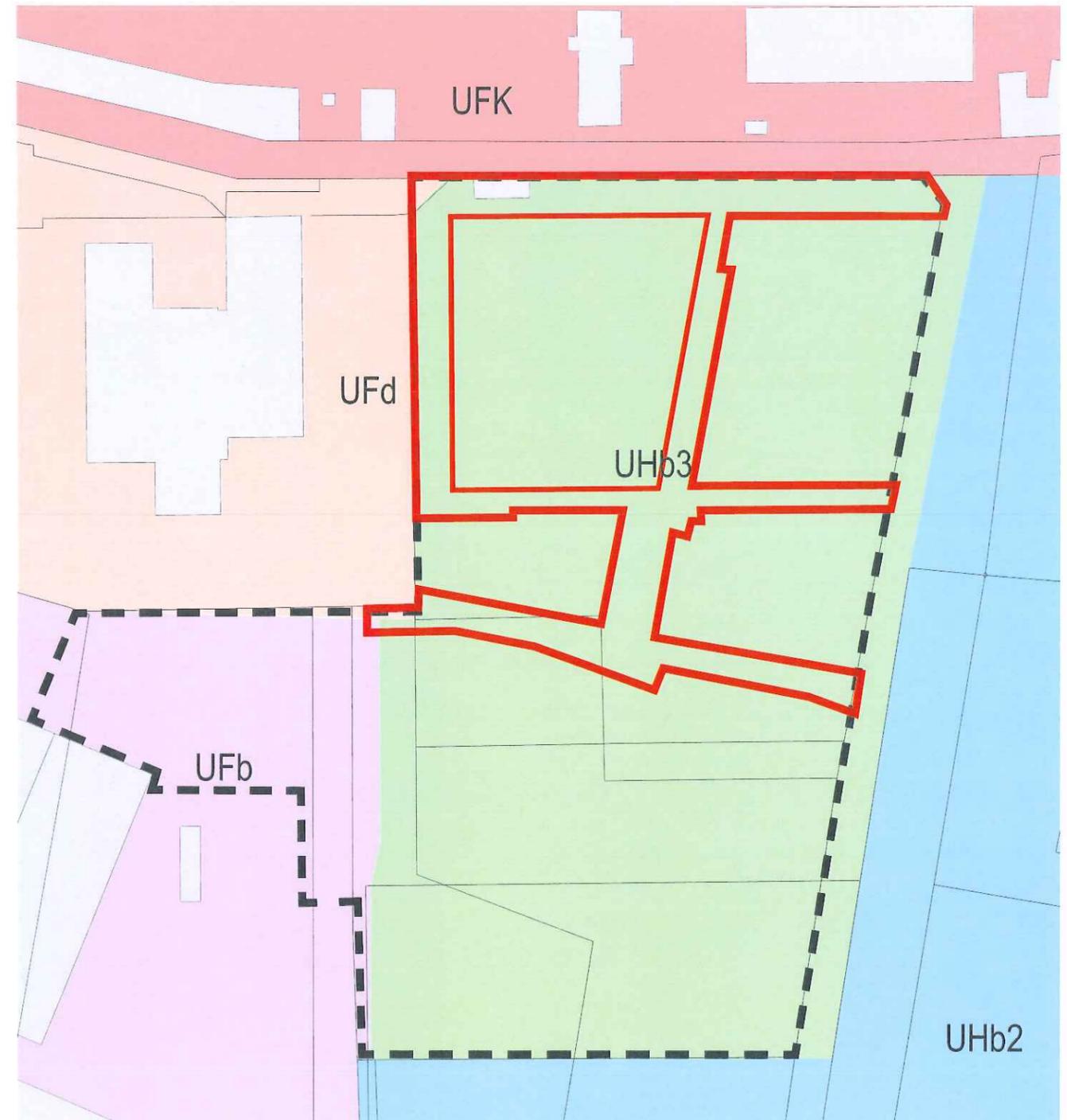
Légende :

-  Emprise Permis d'Aménager
-  Zone démolie dans le cadre du PD 077 186 19 00005, PD obtenu le 04 mars 2020
-  Emprise du PCVD N° 077 186 21 00014
-  Bâtiment conservé (pavillon des Subsistances)

3. ASPECTS REGLEMENTAIRES

SECTEURS DE PLU:

Le projet se développe sur un seul secteur du PLU, à savoir le secteur UHb3.



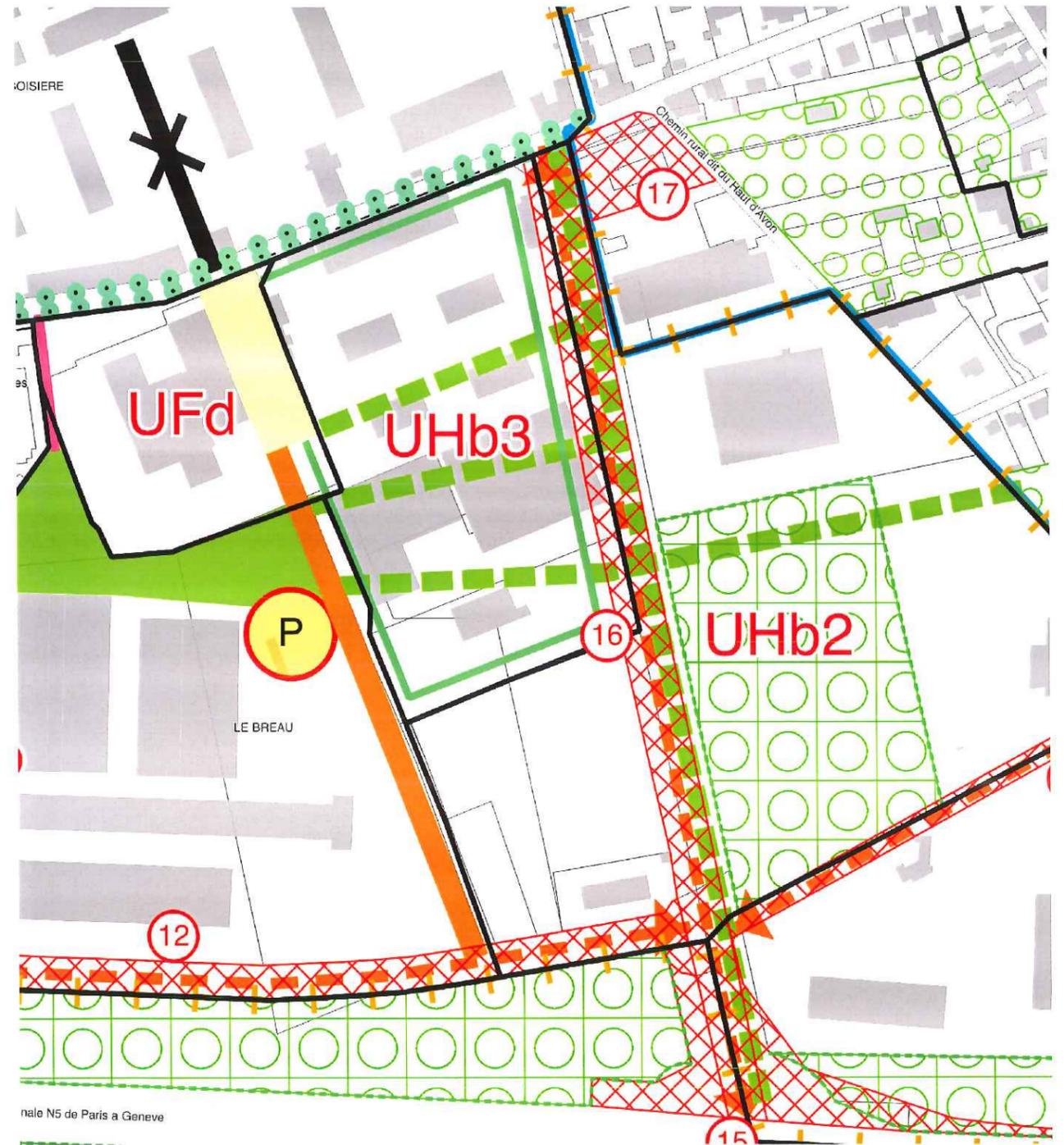
Emprise PCVD



Emprise Permis d'aménager

OAP

L'OAP du PLU est rappelée ci contre.



4. LES ESPACES

4. LES DIFFERENTS ESPACES DU PERMIS D'AMENAGER

4.1- Le trottoir de l'Avenue du Maréchal de Villars

Vocation : Trottoirs sud de l'Avenue du Maréchal De Villars.

Usages : Actuellement l'Avenue du Maréchal de Villars est une voie étroite, bordée de trottoirs exigus.

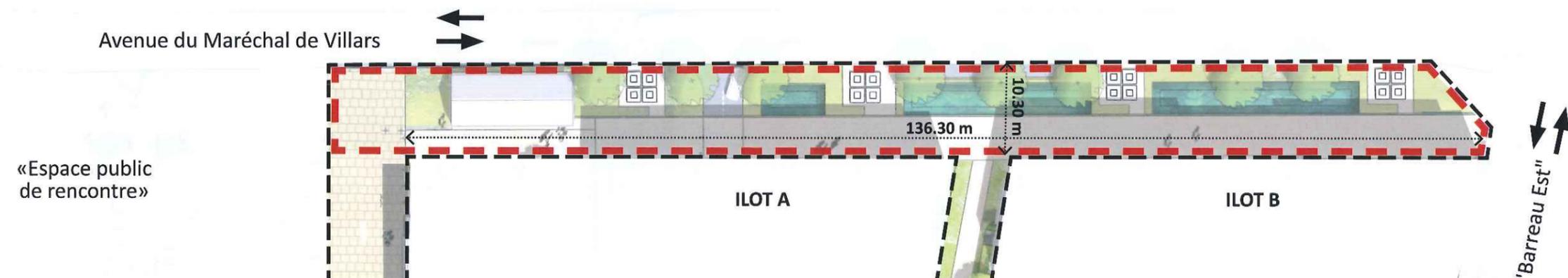
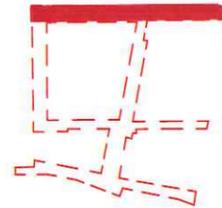
Du fait du retrait des futures façades des ilots A et B, l'Avenue va bénéficier d'un large trottoir qui va permettre des usages multiples: circulations

piétonnes, desserte des commerces, implantation des PAVE, gestion des eaux pluviales, espaces paysagers dont arbres d'alignement.

Ce nouveau lieu est la première pièce d'un maillage de circulations piétonnes le long de cet axe qui va retrouver un statut d'Avenue. Connecté directement à «l'espace public de rencontre» fixé au PLU, à l'ouest, un confortable trottoir en béton clair permettra la circulation des piétons et la desserte des commerces. Des espaces plantés, associés à de petits noues accompagnent le linéaire de l'Avenue. Une bande cyclable est intégrable en sens unique le long du trottoir.

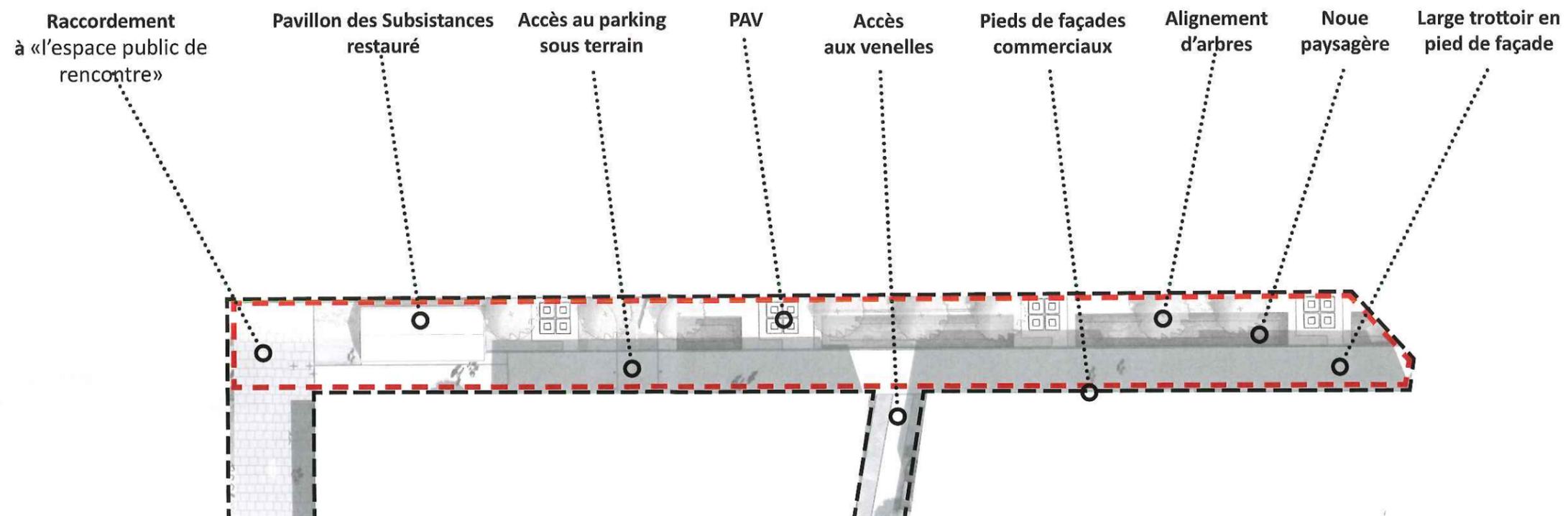
Plusieurs regroupements de PAVE sont également implantés sur le linéaire.

Témoin de l'histoire du site des Subsistances, le Pavillon des Subsistances est préservé et valorisé dans le cadre du projet. Son usage sera défini par les services de la Ville (lieu associatif, réparation de vélo etc.).





Images de référence

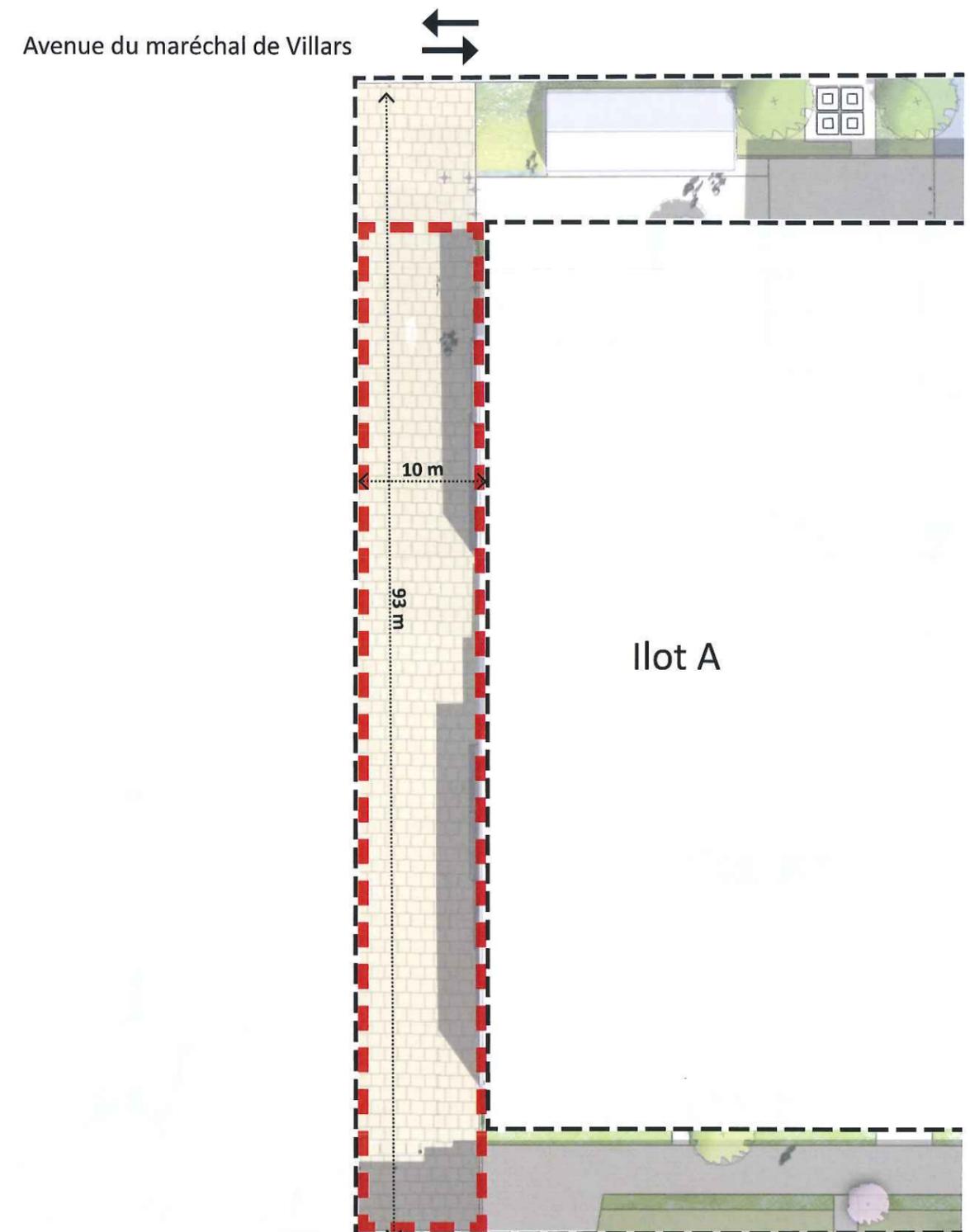
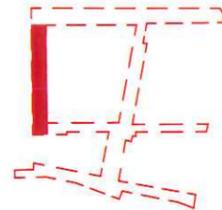


4.2 - Le trottoir en pied de façade de l'îlot A

Vocation : Trottoir en pied de façade desservant le l'îlot A et les commerces de RDC

Usages : Le large trottoir en pied de façade s'intégrera potentiellement à un espace plus vaste, aux usages, multiples à savoir « l'espace public de rencontre » inscrit au PLU.

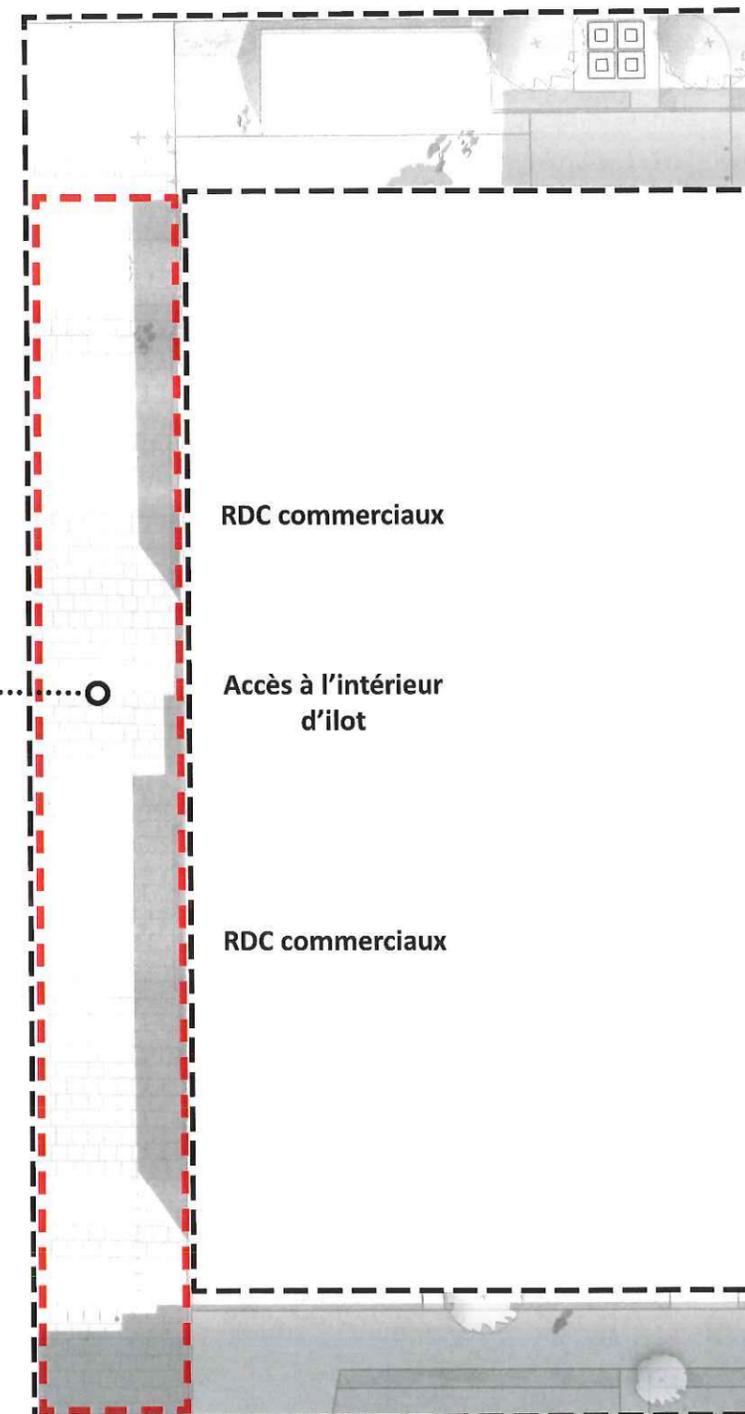
Ce trottoir d'une largeur d'une dizaine de mètres propose un revêtement de sol en pierre claire de type pierre calcaire, dans la lignée des grands aménagements réalisés dans le centre-ville de Fontainebleau.





Images de référence

Pied de bâtiment,
revêtement en
pierre



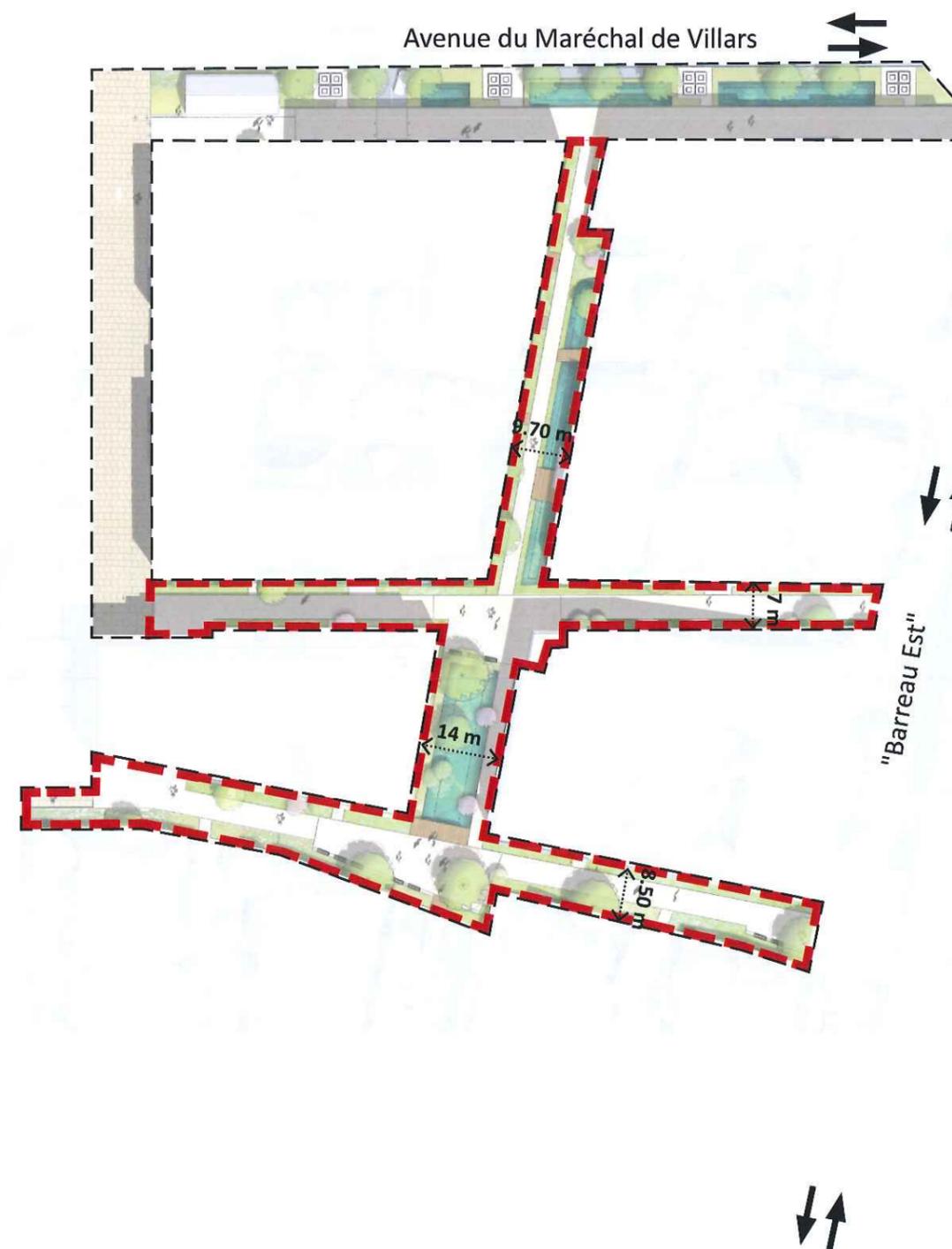
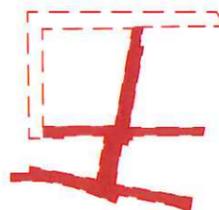
4.3 - Les venelles

Vocation : Liaison inter quartier d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Maillage du grand parc linéaire. Desserte des îlots privés. Ces venelles constituent un espace paysager ramifié, donnant toute sa qualité au cadre de vie du quartier des Subsistances.

Usages : Circulations piétonnes. Paysage d'agrément, de loisirs, espace de gestion des eaux pluviales.

Les venelles ont deux registres de fonctions :

- **Mise en relation:** les venelles constituent un maillage inter quartiers. Elles s'inscrivent dans l'esprit du «grand parc linéaire» qui traversera le quartier du Bréau d'est en ouest. Elles sont uniquement dédiées aux circulations piétonnes. Pour autant, leurs dimensions et régimes d'accès permettent l'accès des engins de secours et de déménagement.
- **Ramification paysagère:** les venelles constituent un maillage fort du centre du quartier des Subsistances. Elles mettent en relation l'ensemble des intérieurs d'îlots et participent largement à la mise en oeuvre d'un paysage «global» qui embrasse l'ensemble du secteur. Ces venelles, de largeurs variables, sont toujours plantées. Elles accueillent des espaces récréatifs, des élargissements qui sont autant de micro places qui viennent animer le maillage. Elles intègrent également des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant d'offrir une diversité de micro lieux qualitatifs: noue linéaire, bassin, pontons, passerelles.



Venelle centrale :

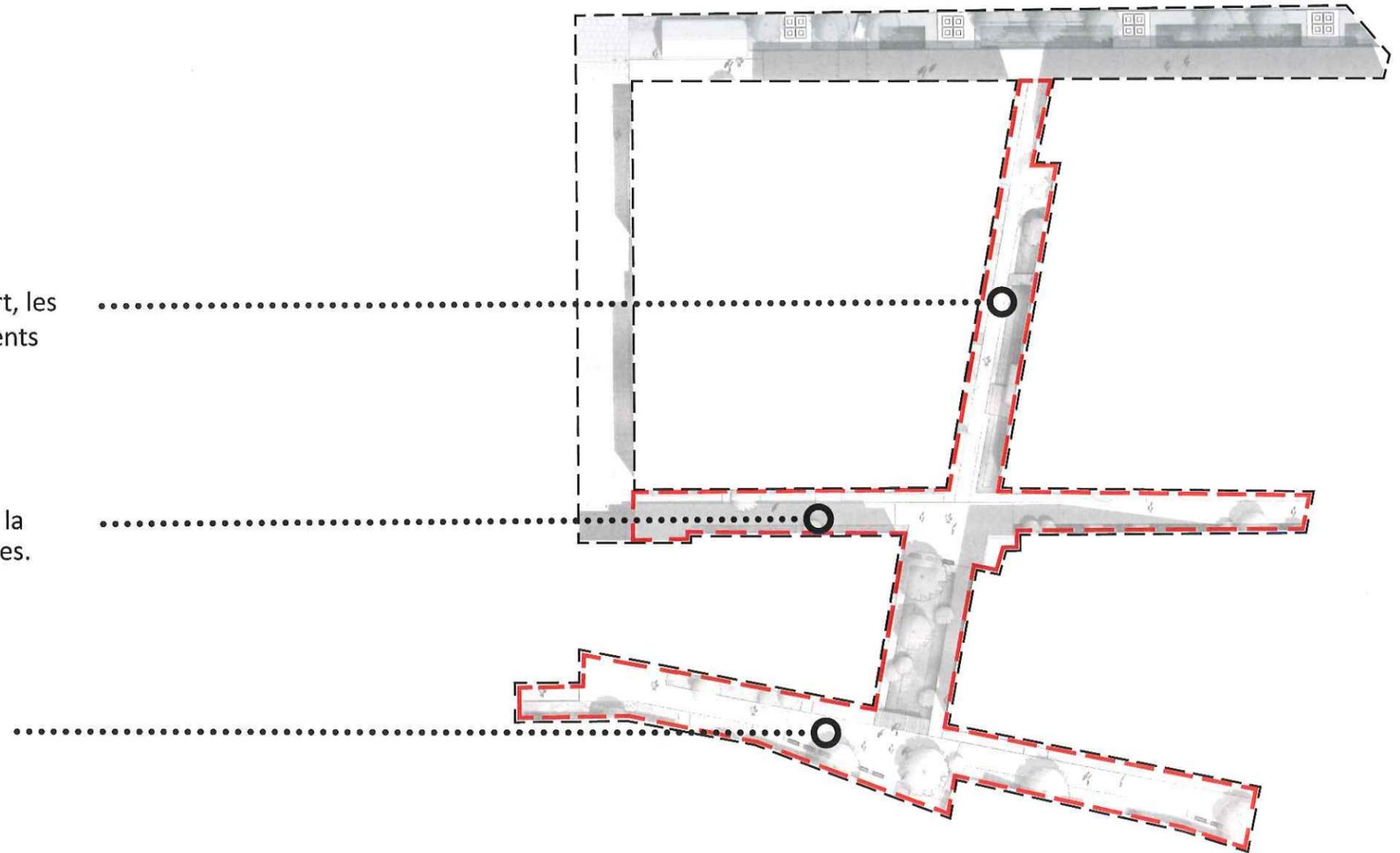
- Une promenade nord-sud qui distribue les différents îlots
- Un axe animé par la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, les petits ouvrages qui accompagnent ce dispositif et les différents micro-paysages qui le constituent.

Venelle nord :

Cette venelle permet d'accéder au cœur du quartier depuis la place et le "barreau est" et assure l'accessibilité des Urgences.

Venelle médiane:

Un itinéraire piéton à l'échelle urbaine qui connectera le quartier au futur développement sud de Fontainebleau



Images de référence



PERSPECTIVE DES VENELLES



1 - Vue de la noue paysagère centrale





**5. MATERIAUX
ET MOBLIER**
communs à toutes les venelles

5. DETAILS DU PROJET

5.4 Matériaux de sol

Cette opération s'inscrit à proximité de la future place publique, à l'angle de l'Avenue de Villars. La qualité d'aménagement de la place précisée dans le cadre du Permis d'Aménager inspire fortement les **espaces communs privés** qui en sont le prolongement.

Il s'agit ainsi de trouver une cohérence, une écriture partagée entre les espaces communs et les espaces privés. Dans le cadre de l'aménagement du **LOT 1**, notre équipe propose donc de **s'inscrire dans cette continuité d'aménagement**, tout en se laissant libre de proposer, ponctuellement, quelques éléments contemporains.

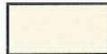
En termes de revêtements de sol:

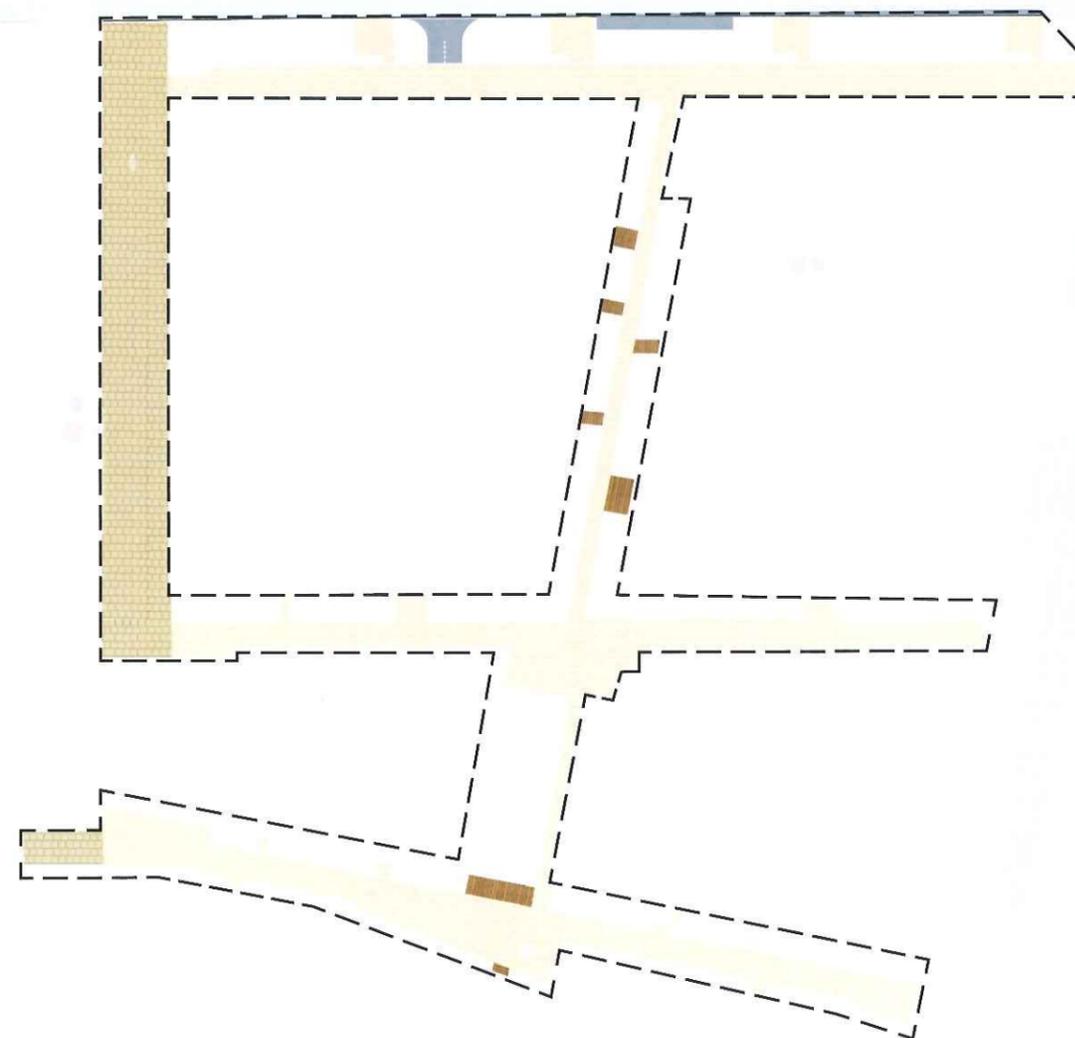
Notre volonté est de proposer des matériaux de qualité qui offrent «une matérialité», «un grain». Ainsi nous préconisons, sur l'ensemble des venelles qui traversent le ~~LOT~~ **l'emprise du permis d'aménager**, des revêtements en béton désactivé composé de granulats calcaires blancs. Il s'agit de ramener une certaine luminosité au niveau des sols et d'éviter la banalisation des espaces communs.

Quelques platelages en bois accompagneront la noue centrale afin de desservir les intérieurs d'îlots et définir quelques lieux singuliers (terrasses, belvédère sur le bassin etc.)

Les rampes d'accès au parking sous-terrain des bâtiments seront en enrobé.

LEGENDE:

	50% Pierre 50% Béton désactivé
	Béton désactivé
	Platelage bois
	Enrobé



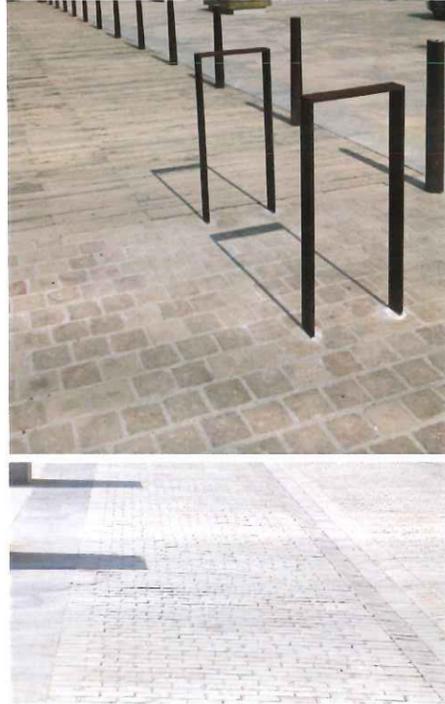
LES MATÉRIAUX DE SOLS

PIERRE NATURELLE

Dalles calcaires



Pavés calcaires



Exemple utilisation mixte pierre naturelle / béton désactivé



BETON DESACTIVE



PLATELAGE EN BOIS



MOBILIER

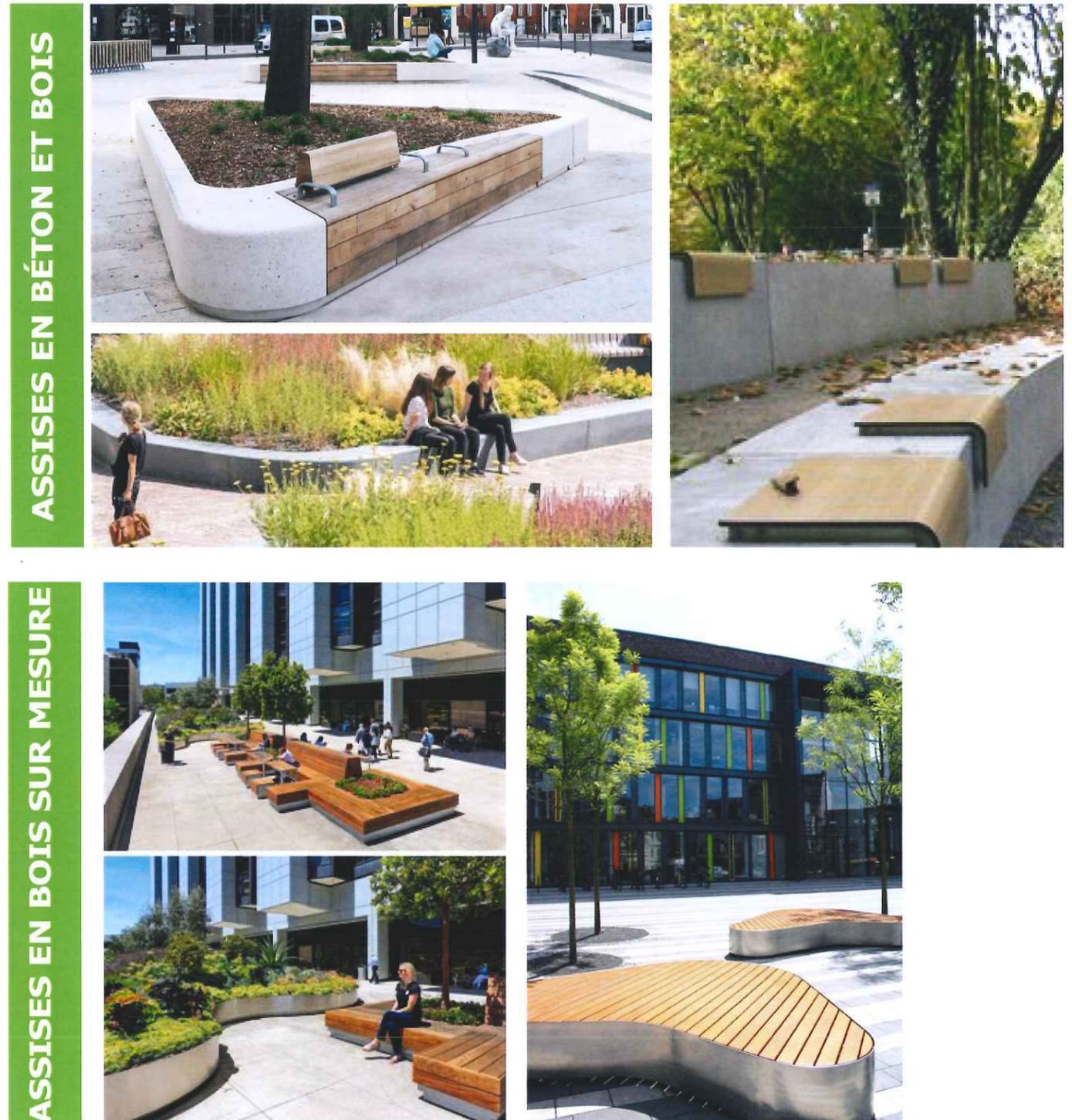
La gamme de mobiliers indiquée ci-contre fera l'objet d'échanges spécifiques avec la Ville et la CAPF au moment de la phase PRO. Pour autant, le niveau de prestation a été encadré et détaillé dans le PCVD du futur quartier.

Cette gamme se compose de :

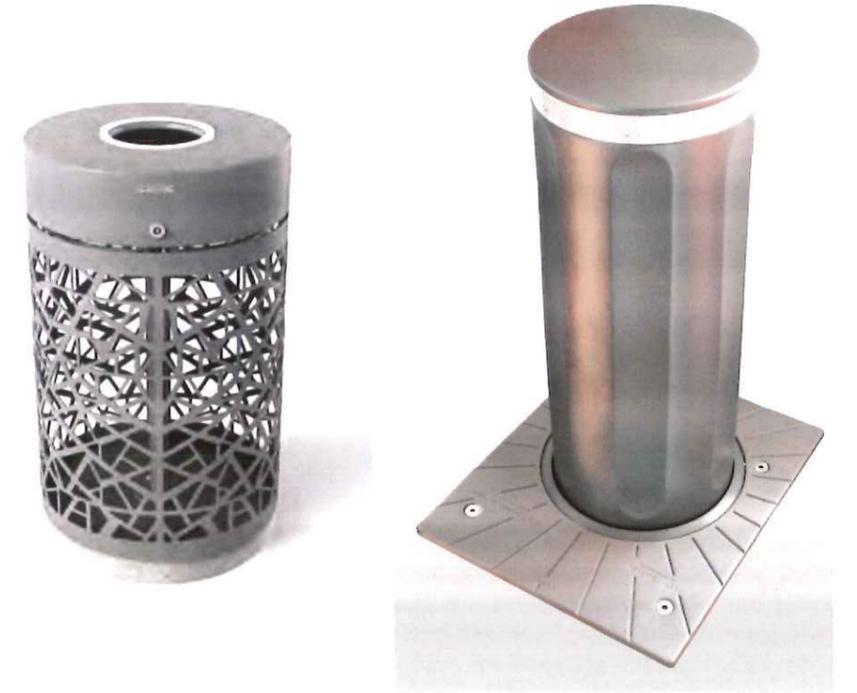
- **Mobilier spécifique** présent au niveau des placettes des venelles: il s'agit d'un mobilier qui associe des bétons qualitatifs (teintés dans la masse) et du bois pour les assises.
 - **Mobilier de rue** (potelet, corbeille, borne rétractable, bancs, appui vélo etc.). La gamme sera conforme à l'écriture d'aménagement mis en place dans le centre ville de Fontainebleau.
 - **Mobilier d'éclairage**. A minima il y aura deux types de mobilier.
- Les mats d'accompagnement de l'Avenue de Villars dont le modèle sera similaire à celui mis en place par la CAPF sur la rue Picard. (Modèle ECLATEC Architek pour voirie).
- Les mats de 3 à 5 m de hauteur de type «cigarette». Modèle ECLATEC Elyxe sur trottoirs et le long des venelles.

La couleur proposée et validée par la Ville pour les mobiliers est le RAL type corten (Mars 2525) correspondant au RAL que l'on retrouve sur les nouveaux aménagements d'espace public de la Ville.

RAL corten Mars 25 25



MOBILIER DE RUE



ÉCLAIRAGE

Mâts existants rue Picard



Éclairage place et venelles





6. LA TRAME VERTE

commune à tous les secteurs

LA TRAME VERTE

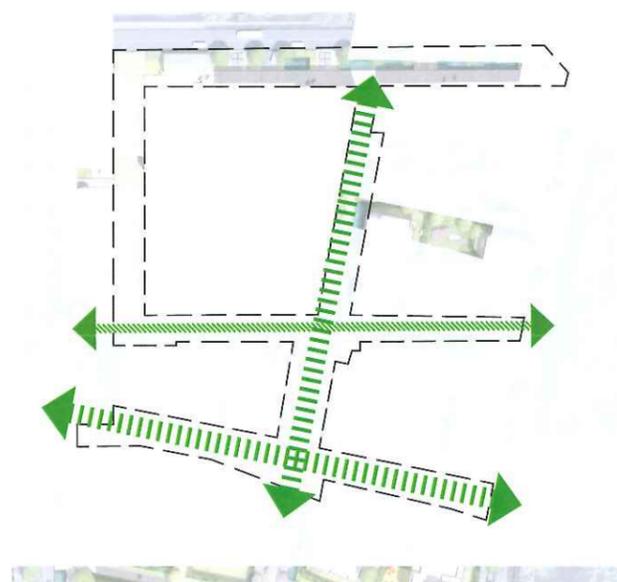
Un cadre de vie tourné vers la nature :

Situé entre le Parc du Château et la Forêt remarquable de Fontainebleau, le projet des Subsistances, tel que présenté dans le PCVD, **développe une présence végétale forte qui assure un cadre de vie végétalisé et confortable**. Ce quartier est conçu comme un espace calme et apaisé dans lequel aucun véhicule ne circule ou ne stationne à l'intérieur.

Les aménagements proposent des ambiances paysagères «naturalisantes» inspirées de la Forêt de Fontainebleau. Ainsi jardins privatifs, intérieurs d'îlot et espaces extérieurs forment un paysage commun de qualité. Le futur quartier offre ainsi un seul et même paysage cohérent, entre le Parc Royal et la forêt de Fontainebleau.

Les emprises du Permis d'Aménager s'inscrivent dans cette même attitude et présentent des espaces plantés qui développent une diversité végétale inspirée de la forêt bellifontaine.

La palette végétale se conjugue avec d'une part le recours aux espèces endémiques sans restriction, et d'autre part quelques végétaux dont les floraisons ou les couleurs sont plus soutenus (voir ci après), dans le but d'accroître l'animation végétale (variétés des floraisons, couleurs automnales, intérêt des écorces etc).



Les ambiances recherchées:

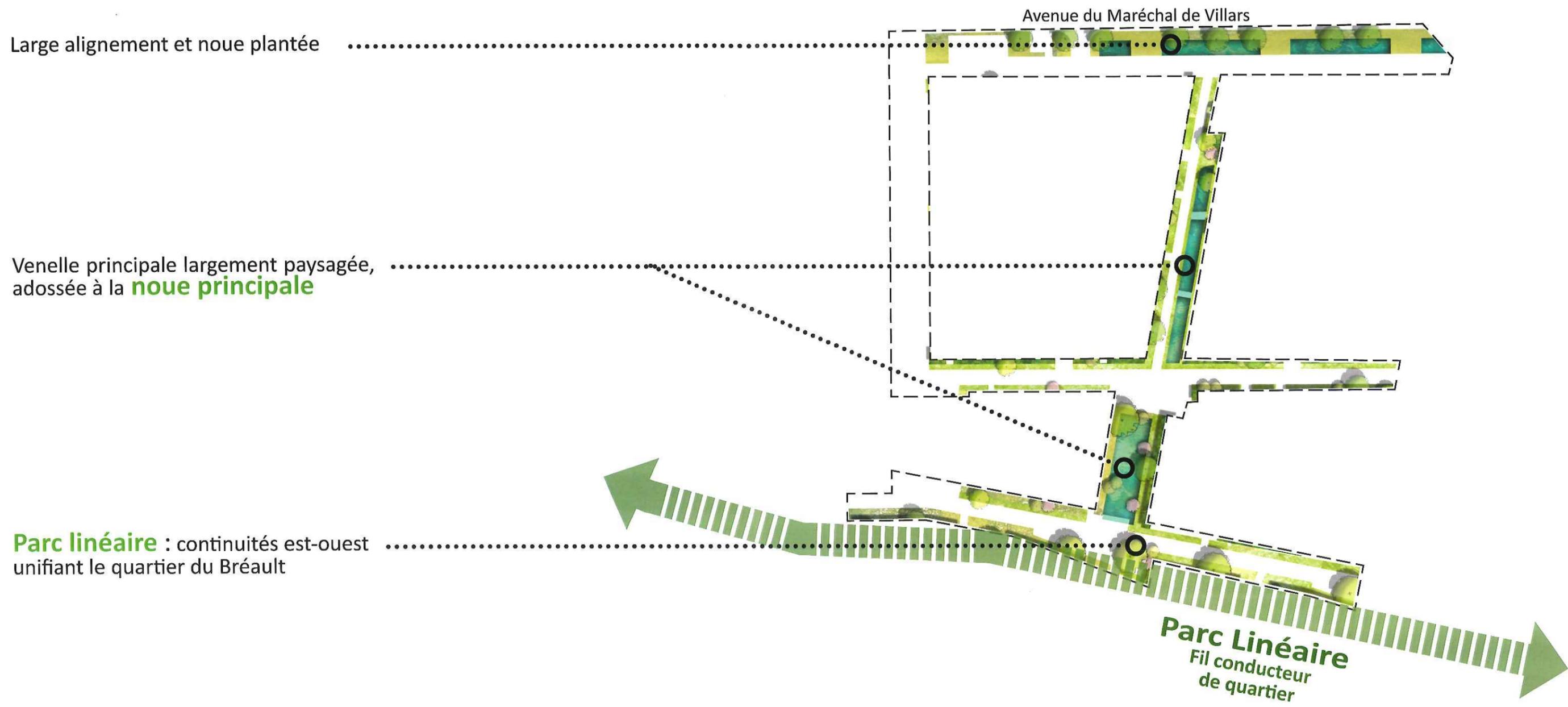


Zones de graminées et vivaces



Bandes arbustives





La palette végétale

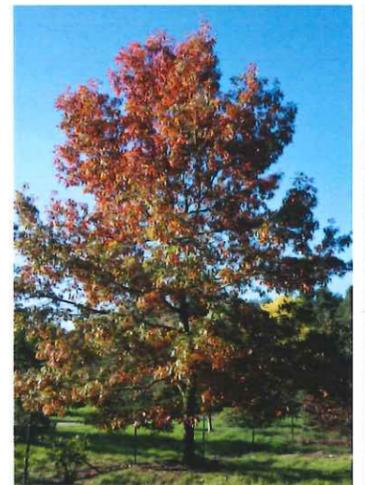
Le strate arborée



Fraxinus angustifolia



Quercus



Quercus coccinea



Quercus rubra



Liquidambar styraciflua



Amelanchier lamarckii



Le strate arborée



Pinus



Nyssa sylvatica



Quercus palustris



Prunus avium 'Plena'



Acer griseum



Prunus serrula



Le strate basse : arbustes, graminées, vivaces et fougères



Calamagrostis brachytricha



Stipa gigantea



Deschampsia caespitosa



Acanthus mollis



Matteuccia struthiopteris



Miscanthus purpureus 'Flame grass'



Achillea millefolium 'Safran'



Pennisetum alopecuroides 'little bunny'



Acanthus mollis



Dryopteris filix mas



Molinia caerulea Heidebraut



Rudbeckia sullivantii goldsturm



Gaura lindheimeri



Valeriane



Osmanthus

7. LA TRAME BLEUE

LA TRAME BLEUE

Une gestion responsable des eaux pluviales au service de la biodiversité et de la qualité de vie

Comme précisé sur le plan ci contre, le projet favorise l'infiltration et la valorisation des eaux de pluie.

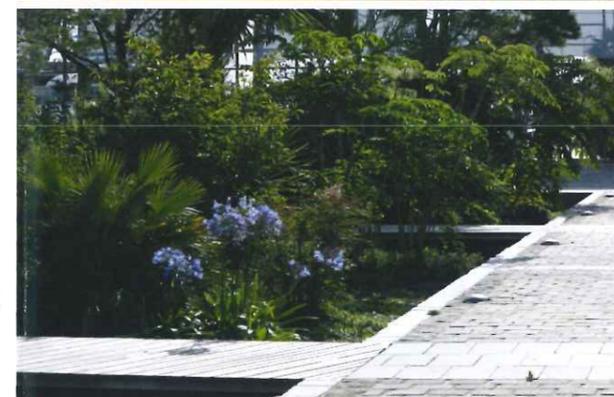
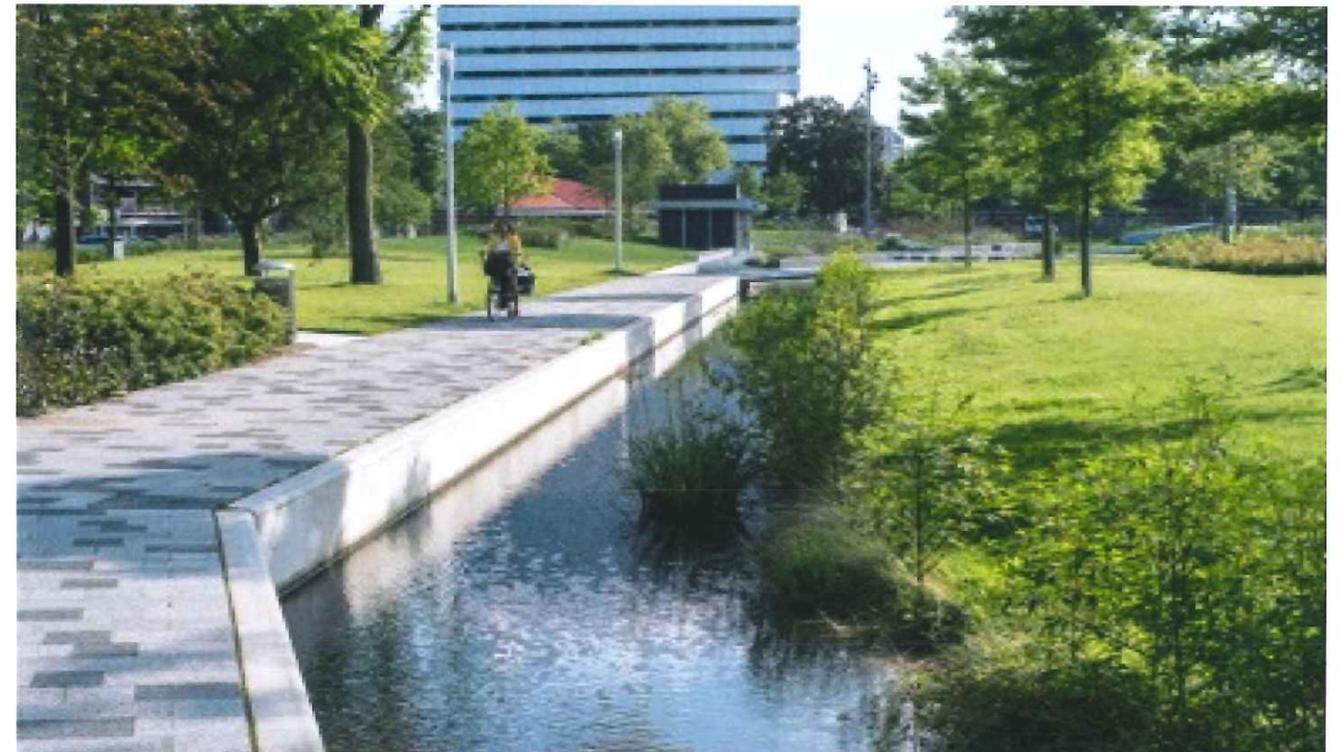
La mise en oeuvre d'une **trame bleue à grande échelle** permet l'infiltration des eaux pluviales au droit des espaces de pleine terre.

Conformément au PLU, il est prévu que les **eaux de pluie privées soient gérées à la parcelle**.

Les eaux pluviales des trottoirs et noues sont infiltrées dans le sol par un système continu de noues paysagères.

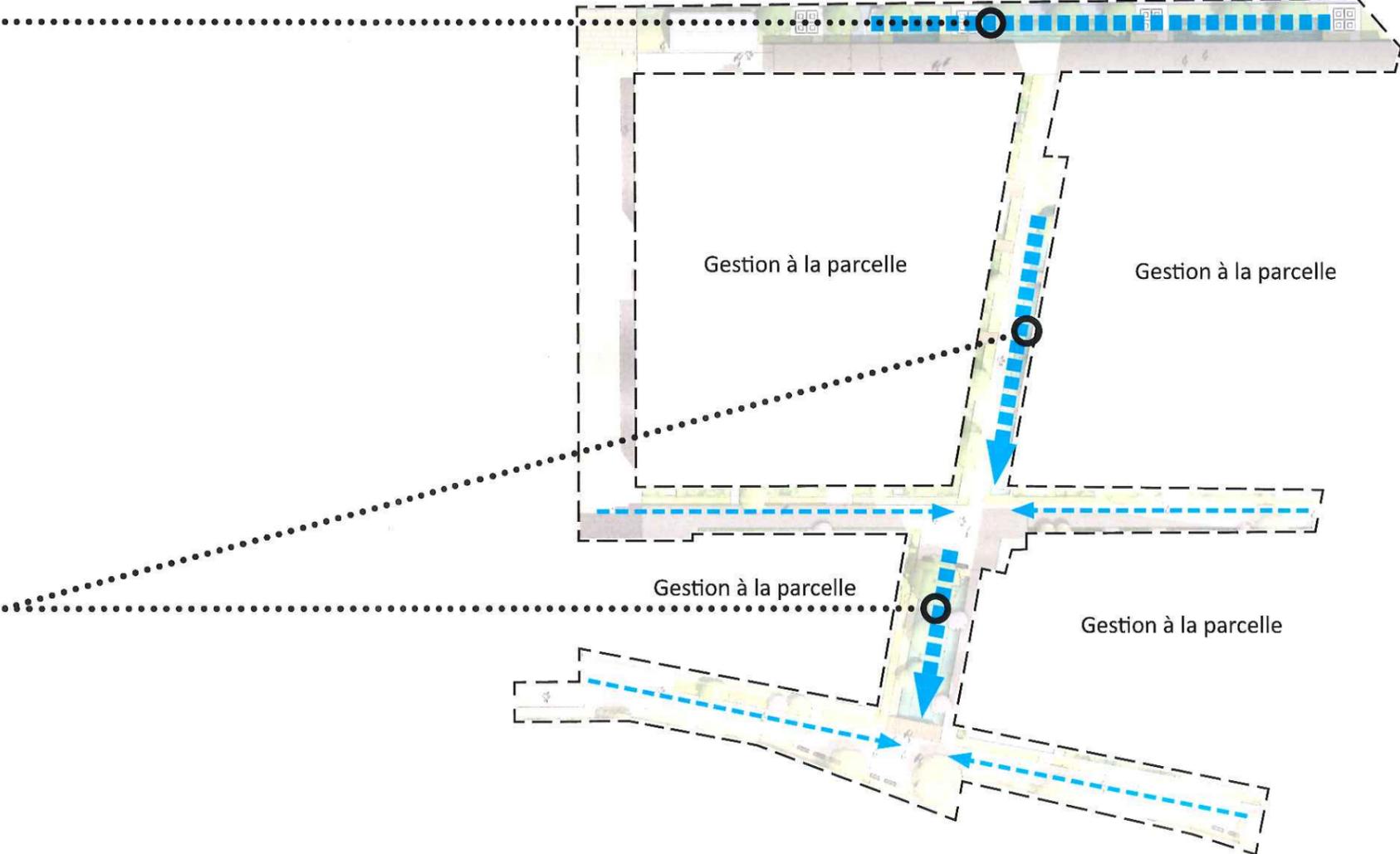
A l'échelle des espaces communs, la mise en oeuvre d'un réseau de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permet de créer une **diversité de paysages qualitatifs** qui favorise le développement d'écosystèmes faune-flore.

Par cette attitude vertueuse, ainsi que par l'optimisation des surfaces de pleine terre, **le projet agit positivement pour la biodiversité et permet également de lutter contre les îlots de chaleur**.



Noue plantée

Noue principale: récupération des EP des venelles Est- Ouest et venelle principale par la noue principale



LEGENDE:

-  Fil d'eau des venelles
-  Noue d'infiltration avec dispositif de surverse dans les réseaux

