

Fontainebleau



**ANNEXE
PERMIS DE CONSTRUIRE
PC 077 186 21 00014**

SOMMAIRE

1- RAPPEL DU CONTEXTE

- 1-1 Le projet
- 1-2 La participation du public par voie électronique
- 1-3 Les décisions sur la demande de permis de construire

2- LES EFFETS NOTABLES POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT MIS EN EXERGUE PAR LA MRAE

- 2-1 La pollution des sols
- 2-2 L'eau
- 2-3 La biodiversité
- 2-4 Les déplacements et les pollutions associées
- 2-5 Le paysage et le patrimoine historique
- 2-6 Les flots de chaleur

3- LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 3-1 L'opportunité globale du projet et son impact sur les équipements
- 3-2 Les déplacements, les accès au site et le stationnement
- 3-3 L'insertion urbaine paysagère et environnementale

4- LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

5- MOTIVATION DE LA DECISION

1- RAPPEL DU CONTEXTE

1-1 LE PROJET

Un permis de construire a été déposé par le SCCV Fontainebleau Subsistances le 31 mai 2021 notifiée incomplète le 23 juin 2021 et complétée les 09 juillet 2021 et 28 juillet 2021 pour la création d'un quartier mixte composé de construction de logements sociaux, intermédiaires et en accession, de commerces, d'un hôtel, de services, de surfaces commerciales, de bureaux, d'une résidence étudiante et de la construction d'un parking « silo » sur un foncier, ancienne friche militaire, situé sur le Quartier « LE BREAU » -Avenue du Maréchal de Villars à Fontainebleau.

Ce permis de construire constitue le projet des subsistances avec la demande de permis d'aménager n° 077 186 21 00002 déposée par la SCCV Fontainebleau Subsistances le 9 juillet 2021 et arrêté le 8 novembre 2021.

Le projet, porté par la 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 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 PD 007 186 19 00005 délivré le 04 mars 2020, excluant un pavillon conservé pour son intérêt patrimonial.

Le projet prévoit :

- La construction de bâtiments développant 41 427 m² de surface de plancher, et accueillant 346 logements dont 60 logements sociaux et des cellules commerciales,
- La réalisation de 782 places de parkings sur deux niveaux de sous-sol sous les bâtiments. 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).
- Une résidence étudiante comprenant 164 studios dont 19 sociaux et un logement de gardien
- Un hôtel de 84 chambres incluant un bar,
- Un parking silo de 376 places,
- L'aménagement d'un réseau viaire et des espaces extérieurs.

Du fait de ses caractéristiques, le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et a donc fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 3 septembre 2020 le soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

1-2 LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Ce projet ayant donné lieu à une évaluation environnementale, il fait l'objet d'une participation du public par voie électronique, en application de l'article L.123-19 et suivants du code de l'environnement.

Par décision municipale n°21.UR.65 du 2 septembre 2021, le Maire a prescrit l'ouverture et l'organisation de la participation du public par voie électronique dans le cadre de la demande de permis de construire n° 077 186 21 00014 déposée par la SCCV Fontainebleau Subsistances le 31 mai 2021 et du permis d'aménager n°077 186 21 0002 pour un projet de construction sur l'ancienne friche militaire.

La participation du public par voie électronique a eu lieu du mardi 21 septembre 2021 à 9h au vendredi 22 octobre 2021 à 17h.

Le dossier mis à disposition du public comprenait :

- ▶ La décision d'ouverture et d'organisation de la Participation du Public par Voie Electronique,
- ▶ Une note de présentation du dossier mis à la consultation,
- ▶ Les pièces composant le dossier de demande de permis de construire,
- ▶ Les pièces composant le dossier de demande du permis d'aménager,
- ▶ Les avis émis sur chacune de ces demandes,
- ▶ La décision DRIEE-SDDTE-2020-124 du 3 septembre 2020 soumettant le projet à évaluation environnementale,
- ▶ L'évaluation environnementale (étude d'impact),
- ▶ L'avis de l'autorité environnementale,
- ▶ Le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis.

Une version papier du dossier a également été consultable en mairie de Fontainebleau sur la même périodicité, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie.

A l'issue de la PPVE, une synthèse des observations a été rédigée par la commune. Cette synthèse a été envoyée à la SCCV qui a également apporté des éléments de réponse recueillis par la commune.

1-3 LES DECISIONS SUR LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans le cadre de la procédure d'instruction, des avis d'organismes extérieurs ont été sollicités, notamment celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), et la participation du public par voie électronique a été effectuée afin de recueillir l'avis du public sur le projet mis à disposition. A l'issue de ces étapes, il appartient à l'autorité compétente de statuer sur la demande de permis de construire.

Conformément à l'article L.424-4 du Code de l'urbanisme, l'arrêté de permis de construire comprend la présente annexe comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

Ainsi, la présente annexe tient compte de l'étude d'impact comprise dans la demande de permis de construire, de l'avis des organismes extérieurs sollicités, des observations du public reçues dans le cadre de la PPVE, ainsi que des réponses du maître d'ouvrage permettant de dégager la prise en compte des effets notables potentiels du projet sur l'environnement. Elle comprend aussi les mesures prévues dans l'étude d'impact pour éviter, réduire, et compenser les impacts du projet sur l'environnement.

Enfin, cette annexe indique également les motifs de la décision, conformément aux articles R. 123-46-1 II, et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, et est donc à ce titre rendu public sur le site internet de la mairie de Fontainebleau à l'adresse suivante : www.fontainebleau.fr et sur le site dédié fontainebleau-subsistances.concertationpublique.com et ce, pendant une durée minimale de 3 mois.

2- LES EFFETS NOTABLES POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT MIS EN EXERGUE PAR LA MRAE

Dans son avis délibéré n°2021-1690 du 3 juin 2021, la MRAE note que le projet apporte un certain nombre de réponses adéquates, en termes d'organisation générales du bâti, de paysagement, de gestion des eaux pluviales et de développement de la biodiversité. La MRAE note que ces éléments sont en outre disposés au sein d'une composition d'ensemble cohérente. La MRAE souligne les effets notables sur l'environnement suivants pour ce permis de construire.

2-1 LA POLLUTION DES SOLS

Le site a accueilli par le passé des activités polluantes.

LA MRAE souligne que l'étude d'impact contient bien toutes les études nécessaires, y compris avec des investigations menées sur la nappe démontrant un enjeu modéré pour l'environnement.

L'étude d'impact prévoit d'intégrer les conclusions des études réalisées dans la conception du projet (étude géotechniques, hydrogéologiques, pollution des sols), afin d'adapter les constructions et les dispositifs de gestion des eaux pluviales en fonction de la proximité de la nappe et la nature des sols.

Conformément aux recommandations de la société Solpol, le projet prévoit un recouvrement des zones de pleine terre (terre végétale ou remblais d'apport sains), sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers avec filet avertisseur à la base, au droit des îlots hôtel et bureaux.

D'après l'étude d'impact, les teneurs en polluants sont conformes aux critères de l'arrêté du 12 décembre 2014 fixant les conditions d'acceptation des terres dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI). Concernant les excavations et évacuations de terres liées à la réalisation des niveaux de sous-sol, l'orientation des terres sera ainsi possible vers une ISDI.

Les mesures proposées de gestion de chantier et de réalisation des travaux sont conformes à la réglementation.

L'autorité compétente constate que la problématique de la pollution du sol a été prise en compte par la SCCV lors de l'élaboration de son projet.

2-2 L'EAU

La MRAE souligne que la mise en œuvre du projet est conçue comme une trame bleue, impliquant des noues et des bassins, qui favorise l'infiltration des eaux pluviales au droit des espaces de pleine terre. L'ensemble des eaux pluviales des emprises privées sera géré à la parcelle et les eaux pluviales des emprises publiques seront infiltrées dans le système continu de noues paysagées et dans un bassin au point bas.

La MRAE relève que certaines données (ex volumes utiles) ne sont pas jointes à l'étude d'impact et a recommandé de la compléter par :

- Les modalités de rejet des eaux pompées lors du rabattement de la nappe
- La justification des coefficients de ruissellement avant et après le projet
- La justification des ouvrages de rétention infiltration des eaux pluviales tenant compte notamment du risque de retrait gonflement des argiles sur le site.

Dans son mémoire en réponse, la SCCV précise que l'ensemble des données figuraient bien dans l'étude d'impact dans l'annexe 2 qui avait pu être omise au moment de l'analyse des documents.

La SCCV indique également que l'ensemble de ces données et des préconisations seront aussi présentées et analysées lors du dépôt du Dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

L'autorité compétente constate que la problématique de l'eau a été prise en compte par la SCCV lors de l'élaboration de son projet et donc du présent permis de construire.

2-3 LA BIODIVERSITE

La MRAE note que les objectifs du projet, à savoir la mise en œuvre d'une présence végétale forte, et une trame verte à grande échelle, et celle d'un réseau de gestion des eaux pluviales (cf supra), permet selon l'étude d'impact de créer une diversité de paysages qualitatifs qui favorise le développement d'écosystèmes faune-flore.

La MRAE recommande de fournir les détails des mesures de protection des espèces protégées identifiées sur le site et de leur habitat afin d'éviter, réduire ou compenser l'impact du projet.

Concernant le permis de construire, la SCCV précise l'expertise écologique et les mesures Eviter Réduire Compenser qui seront prises à savoir :

- Phase travaux et biodiversité

Concernant en particulier la présence de plusieurs espèces d'oiseaux dont le rougequeue noir, le pétitionnaire s'engage à débiter les travaux de débroussaillage en dehors de la période de nidification (hors avril à août). Les travaux s'effectueront du Nord vers le Sud, de façon progressive et relativement lentement pour permettre à la faune potentiellement présente de se diriger vers les zones favorables au Sud, en dehors de la zone de projet.

Plusieurs espèces dont les chiroptères (chauve-souris) montrent des activités nocturnes qui peuvent être dérangées par les éclairages utilisés pendant la phase travaux. La pollution lumineuse sera donc limitée à son maximum lors des travaux par des éclairages orientés de manière systématique vers le sol, des détecteurs de présence ou encore l'extinction automatique des lumières dès la fermeture du chantier.

Les différentes espèces de plantes exotiques envahissantes feront l'objet d'un traitement d'éradication élaboré par un écologue en fonction de l'espèce à traiter et de sa propagation.

- Réalisation et biodiversité

Le projet prévoit de recréer des habitats écologiques favorables interconnectés pour les différents cortèges observés. Ces milieux seront recréés à partir d'une sélection d'espèces végétales en grande partie indigène en Ile de France. Ces dispositions ont été intégrées au projet paysager et architectural, permettant ainsi de garantir la qualité écologique de l'opération.

Plusieurs espèces animales sensibles sont observées sur la zone d'étude. Leur population sont plutôt faibles et peuvent être renforcées.

Le projet comportera donc sur le bâti des refuges artificiels ou naturels favorables pour diverses espèces de chiroptères et d'oiseaux dont la Fauvette tête noire, Pouillot véloce, Rouge-gorge familier, Rougequeue noire, Accenteur mouchet et Pinson des arbres. L'arrêté de permis de construire intègre ces dispositions dans ses préconisations.

Le projet comprendra aussi des refuges artificiels ou naturels en particulier dans les espaces extérieurs du présent permis de construire des pierriers, tas de bois, murs de pierres sèches qui pourront servir au lézard des murailles et à l'insecte orthoptère : cédipode turquoise.

Les espaces verts mis en place dans le cadre du projet sont aussi conçus pour être entretenus par une gestion différenciée sans aucun produit phytosanitaire.

L'autorité compétente constate que la problématique de la biodiversité a été prise en compte par la SCCV lors de l'élaboration de son projet et donc du présent permis de construire.

2-4 LES DEPLACEMENTS ET LES POLLUTIONS ASSOCIEES.

La SCCV identifie les déplacements comme un enjeu fort.

Les aménagements prévus visent ainsi à réduire les déplacements automobiles quotidiens : espaces extérieurs réservés pour les modes doux par la création de pistes cyclables et de nombreux stationnements vélos dans les bâtiments mais aussi dans l'espace public.

Les venelles intérieures aux constructions du présent Permis de Construire 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.

La MRAE recommande de joindre à l'étude d'impact une étude de répartition des flux modaux et l'étude de trafic dont il est fait mention. Dans son mémoire en réponse la SCCV rappelle les principales caractéristiques du diagnostic et des évaluations des effets liés au projet, en travaux comme en exploitation et les mesures ERC, avec un zoom sur la circulation automobile aux heures de pointe du matin et du soir.

D'après l'étude d'impact, la réserve de capacité des voiries, s'ajoutant aux aménagements de voiries dans la cadre du projet, semble de nature à garantir une circulation fluide dans l'environnement du projet. Les flux de trafic résultants seront conformes aux gabarits des voies adjacentes et n'appelleront pas de réaménagement des carrefours du périmètre de l'étude. Les nouveaux aménagements de voiries offriront en outre une meilleure répartition des flux dans le secteur du projet.

D'après l'étude de modélisation, les hausses du trafic liées au projet sur la zone d'étude ne vont pas entraîner de modification significative ni de la qualité de l'air sur le secteur, ni du volume sonore, en comparaison à la situation actuelle, en raison principalement du renouvellement du parc. L'étude montre que, malgré une légère évolution du trafic sur les voies routières existantes, les habitations les plus proches restent dans une ambiance sonore modérée niveaux sonores inférieurs à 65 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit. L'étude d'impact cite également comme mesure de réduction de cette pollution l'usage des transports en commun et les déplacements actifs (vélo et marche à pied).

L'autorité compétente constate que la problématique des déplacements et des pollutions associées a été prise en compte par la SCCV lors de l'élaboration de son projet et donc du présent permis de construire.

2-5 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE HISTORIQUE

Le paysage est identifié par le porteur de projet comme un enjeu fort.

Au sein de l'emprise du projet, la MRAE note que le projet apporte un certain nombre de réponses adéquates, en termes d'organisation générale du bâti, de paysagement, de gestion des eaux pluviales (noues, bassins) et de développement de la biodiversité, ces éléments sont en outre disposés au sein d'une composition d'ensemble jugée cohérente par la MRAE.

La MRAE recommande de joindre l'avis initial de l'Architecte des Bâtiments de France ABF, lors de l'appel à projets de l'Etat, qui fixe la conservation du seul petit bâtiment à l'angle de la parcelle et de l'avenue Maréchal de Villars et oriente ainsi le parti pris d'aménagement.

La SCCV et l'autorité compétente fournissent cet avis de l'ABF en date du 26 mars 2018 à l'attention de l'Etat, propriétaire du foncier.

La MRAE recommande aussi :

- D'établir la cohérence des éléments paysagers prévus dans le permis d'aménager avec ceux présentés dans l'étude d'impact ;

- De produire une analyse des co-visibilités ainsi que des perspectives d'insertion du projet dans son contexte, aériennes et à hauteur d'homme.

La SCCV, à l'appui de perspectives fournies en complément, démontre la cohérence des éléments fournis ainsi que l'insertion qualitative du projet dans son contexte.

L'autorité compétente constate que la problématique de l'insertion paysagère a été prise en compte par la SCCV lors de l'élaboration de son projet et donc du présent permis de construire.

2-6 LES EMISSIONS GAZ A EFFET DE SERRE ET ÎLOTS DE CHALEUR

Tous les bâtiments du Parc des Subsistances répondront à la réglementation dite Réglementation thermique RT2012. Aussi le projet ne prévoit pas de climatisation et l'inertie des bâtiments sera assurée par une isolation suffisante des parois. De plus, certaines toitures terrasses présentent une végétalisation (Base Camp, îlot E et F).

Globalement l'étude d'impact indique que les nouveaux aménagements permettent de réduire le phénomène d'îlot de chaleur en augmentant la proposition d'espaces végétalisés, notamment en pleine terre, en travaillant sur la palette de végétaux utilisés et en intégrant des espaces en eau, utilisés dans le cadre de la gestion de eaux pluviales du site, mais aussi par la volumétrie des bâtiments facilitant la circulation de l'air, les choix des matériaux clairs et plutôt perméables.

L'effet positif du phénomène a été évalué.

L'autorité compétente constate que la problématique des îlots de chaleur a été prise en compte par la SCCV lors de l'élaboration de son projet et donc du présent permis de construire.

3. LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A l'issue de la période de participation du public par voie électronique, 50 contributions ont été reçues. Une synthèse des observations et propositions du public a été rédigée. Plusieurs thématiques peuvent être rattachées au présent permis de construire.

3-1 L'OPPORTUNITÉ GLOBALE DU PROJET ET SON IMPACT SUR LES ÉQUIPEMENTS

Plusieurs personnes sont intervenues lors de la PPVE pour signaler leurs interrogations sur le programme du projet du parc des subsistances et sur les équipements publics prévus.

Le parc des subsistances a vocation à répondre aux enjeux identifiés sur le Bréau et plus largement à l'échelle de la commune, en proposant une nouvelle centralité Sud dans le prolongement de l'identité bellifontaine.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) identifie la commune de Fontainebleau comme l'un des pôles de centralité du bassin de vie rural de l'agglomération parisienne à conforter.

Ces pôles ont vocation à être renforcés :

- En développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- En valorisant le potentiel de mutation et de densification, les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal, et en confortant les transports collectifs.

En particulier, le secteur du projet est quant à lui recensé parmi « les espaces urbanisés à optimiser » avec notamment un potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares : ces espaces doivent se développer afin de permettre l'augmentation de la densité des espaces d'habitat de minimum 15% »

C'est pourquoi différentes dynamiques animent déjà le quartier du Bréau qui connaît une mutation progressive à travers la réhabilitation et la construction en cours de logements du bailleur social des Foyers de Seine et Marne et le développement d'équipements et d'emplois grâce à la Halle de Villars et le siège de Picard.

Le parc des subsistances viendra compléter cette dynamique par le développement d'un quartier mixte à dominante d'habitat avec une grande place animée à l'articulation du cinéma existant, des commerces en rez-de-chaussée et de l'hôtel à venir. Ces secteurs d'activités ainsi que les surfaces libres pouvant accueillir bureaux et professions libérales, ainsi l'économie induite dite résidentielle, viendront ainsi renforcer et diversifier les activités existantes.

Le programme du parc des subsistances contient une diversité de logements :

- Des logements locatifs sociaux (60)
- Des logements familiaux en accession (155)
- Des logements en villas collectives (58)
- Des logements en habitat intermédiaire (73)
- Des logements étudiants (164 dont 19 sociaux)

Les logements familiaux présentent également différentes typologies (T1-T2-T3...).

En effet, en plus des établissements d'enseignement supérieur déjà présents sur le territoire, le campus universitaire de l'UPEC, attirera à l'horizon 2025 plus de 2500 étudiants. Le futur parc des subsistances se situe à 20' à pied et à 7' à vélos du futur campus Damesme. L'attractivité non seulement de la résidence étudiante mais aussi des autres aménités du projet, semble assurée pour les étudiants.

L'offre de logements familiaux, tous avec un extérieur, de typologie différente, insérée dans un quartier mixte et de qualité paysagère pourra aussi intéresser le corps enseignant comme toute personne désireuse de vivre ou d'investir dans un environnement remarquable.

Ainsi, le parc des subsistances répond non seulement aux objectifs du SDRIF mais aussi à l'objectif Zéro Artificialisation Nette renforcée par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021.

Concernant les équipements publics, sur le plan de la santé, la présence du Centre Hospitalier du Sud 77 et la Maison Universitaire de Santé, distinguent positivement ce territoire. La ville est aussi largement dotée d'équipements culturels, aussi le programme du parc des subsistances ne produira pas de déficit, voire en confortera la fréquentation, d'autant qu'il jouxte l'actuel cinéma.

De même, la ville de Fontainebleau est dotée de nombreux équipements sportifs et de loisirs qui permettent d'envisager l'accueil des populations nouvellement arrivées qui viendront en renforcer la fréquentation.

Concernant la prospective petite enfance et scolaire, une crèche est prévue dans le projet et une classe supplémentaire sur le groupe scolaire du Bréau sera financée par l'opérateur dans la cadre du Projet Urbain Partenarial permettant de répondre aux besoins d'accueillir les enfants, en complément de dispositifs ponctuels annuels pour pouvoir répondre le cas échéant à un pic de fréquentation.

Les observations et propositions du public concernant la programmation du projet du parc des subsistances sont prises en compte et l'autorité compétente n'a pas d'élément complémentaire à ajouter sur ce point.

3-2 LES DEPLACEMENTS, LES ACCES AU SITE ET LE STATIONNEMENT

La problématique de la circulation est récurrente dans plusieurs participations. Cette problématique a été prise en compte dès l'élaboration du projet et est intégrée à l'étude d'impact. Dans la réponse aux participations du public, il a été expliqué les principes du projet et les mesures qui sont prises pour assurer un aménagement cohérent et sécurisé.

Pour rappel, le quartier du Bréau, et plus spécifiquement le futur parc des subsistances, se situent à 15 minutes à pied et 5 minutes de vélos du centre-ville de Fontainebleau ainsi qu'à 2,5 km de la gare. Le projet prévoit la mise en place d'un arrêt de bus au niveau de la nouvelle place publique facilitant cette liaison avec la gare.

L'offre de transport en commun existante pourra être renforcée avec l'arrivée effective des nouveaux habitants et employés sur le secteur. En effet, l'augmentation du cadencement des lignes de bus comme celui de la ligne R du réseau transilien dépend de la Région Ile de France, Autorité Organisatrice des Transport, qui intervient au fur et à mesure, en fonction de l'effectivité de l'augmentation des besoins.

L'emprise du Permis de Construire n'intègre pas les voies et places publiques. En effet, la réalisation des voies nouvelles (barreau Est-voie Picard) et de la place publique est une compétence de la collectivité. A l'issue des procédures réglementaires du Code des marchés publics, un maître d'œuvre sera choisi pour étudier précisément les aménagements qui respecteront tous les codes, en intégrant modes actifs et personnes à mobilité réduite. Ainsi il s'agira de mailler les itinéraires des modes actifs du Parc linéaire inscrit dans l'OAP du PLU, qui a vocation constituer un axe important pour la pratique des modes doux et la desserte du futur quartier des Subsistances. La venelle centrale du permis de construire, dans le prolongement du parc linéaire, possède un dimensionnement de 3.50 m permettant la mise en place d'une « voie verte » dédiée aux circulations piétonnes et cyclables. Le présent permis de construire permet également que le trottoir de l'Avenue De Villars soit largement élargi par l'implantation des bâtiments à 10m de la limite actuelle, ce qui permet de libérer des emprises sur voirie ou sur trottoir dédiées aux circulations cyclables.

Ainsi, les aménagements prévus dans le présent permis de construire visent à réduire les déplacements automobiles quotidiens : espaces extérieurs réservés pour les modes doux, par la création de pistes cyclables et de nombreux stationnements vélos dans les bâtiments mais aussi dans les espaces extérieurs.

L'étude d'impact démontre que la réserve de capacité des voiries, s'ajoutant aux aménagements de voiries dans la cadre du projet, sont de nature à garantir une circulation fluide dans l'environnement du projet. Les flux de trafic résultants seront conformes aux gabarits es voies adjacentes et n'appelleront pas de réaménagement des carrefours du périmètre de l'étude. Les nouveaux aménagements de voiries offriront en outre une meilleure répartition des flux dans le secteur du projet.

D'après l'étude de modélisation, les hausses du trafic liées au projet sur la zone d'étude ne vont pas entraîner de modification significative ni de la qualité de l'air sur le secteur, ni du volume sonore, en comparaison à la situation actuelle, en raison principalement du renouvellement du parc.

Les observations et propositions du public concernant la problématique des déplacements sont prises en compte et l'autorité compétente n'a pas d'élément complémentaire à ajouter sur ce point.

3-3 L'INSERTION URBAINE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Concernant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale du projet dans le cadre remarquable et exceptionnel du Domaine de Fontainebleau, le parc des subsistances développe une présence végétale forte pour l'inscrire dans une continuité entre les grandes entités paysagères.

Le parti pris architectural a pour but de créer une harmonie et une intégration maximale des constructions, dans ce parc habité et dans cet environnement paysager de qualité. L'enveloppe du projet est contenue dans les possibilités encadrées par le PLU de Fontainebleau Avon et ce, dans le respect des gabarits actuels au niveau de l'École de Gendarmerie et du quartier du Bréau.

Ainsi :

- L'épannelage est décroissant du Nord au Sud, allant de logements collectifs vers des logements intermédiaires (R+5 ponctuellement R+6 pour le roof-top de l'Hôtel à R+1)
- Les bâtiments au Nord conservent le gabarit urbain environnant existant.

Les architectes du projet proposent d'utiliser principalement une déclinaison de deux matériaux comme fil conducteur, qui sera appliquée dans chacun des ilots du site des Subsistances. Se retrouvent donc le bois (forêt de Fontainebleau) et le pisé (mode de construction traditionnelle) dans des tonalités naturelles et douces telles que le grège (pierres et rochers de la forêt), le blanc et des teintes claires (proche des traitements à la chaux utilisés dans la « vieille ville »).

Cette sobriété architecturale de qualité contribue à affirmer le caractère d'un projet contemporain, s'inscrivant comme un quartier en lien avec les caractéristiques de la ville Fontainebleau et de sa forêt.

L'Architecte des Bâtiments de France, qui a été en possession de l'ensemble du dossier comprenant plusieurs perspectives d'intégration, a donné un avis favorable au projet sans prescription, ni recommandation.

Les observations et propositions du public concernant l'Insertion paysagère sont prises en compte et l'autorité compétente n'a pas d'élément complémentaire à ajouter sur ce point.

Les observations et propositions du public concernant l'insertion paysagère sont prises en compte et l'autorité compétente n'a pas d'élément complémentaire à ajouter sur ce point.

4. PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

La décision de la commune prend en considération les avis formulés par les services consultés :

Avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau - Service Assainissement en date du 5 juillet 2021,

Avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Groupement Sud Seine et Marne en date du 11 août 2021

Avis favorable du service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine & Marne en date du 12 Août 2021 – Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France donnant son accord sans prescription et sans recommandation,

Attestation du Syndicat Mixte Intercommunal de la Collecte et du Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) datée du 05 novembre 2020 autorisant l'implantation de containers enterrés au sein de la future résidence du Parc des Subsistances à Fontainebleau.

5. MOTIVATION DE LA DECISION

En conséquence, au vu des avis des services consultés, des remarques de la MRAe, et des observations du public, des réponses apportées par la SCCV Fontainebleau Subsistances et au vu de l'ensemble de l'argumentaire développé ci-dessus, et de la conformité du projet aux règles du plan local d'urbanisme, le permis de construire n° 077 186 21 00014 peut être délivré dans les circonstances de fait et de droit.

Cette annexe exposant les motifs de la décision sera mise en ligne sur le site internet de la ville de Fontainebleau

FONTAINEBLEAU, le 14 décembre 2021



Frédéric VALLETOUX

Maire de FONTAINEBLEAU