



PERMIS DE CONSTRUIRE

AVEC PRESCRIPTION(S)

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 31/05/2021, notifiée incomplète le 23/06/2021 et complétée les 09/07/2021 et 28/07/2021

Affichée en mairie le : 01/06/2021

Référence dossier :
PC 077 186 21 00014

Par :	SCCV FONTAINEBLEAU SUBSISTANCES Représenté (e) par : Monsieur RIDON Julien
Demeurant à :	42, rue du Bassano - 75008 PARIS
Sur un terrain sis à :	Quartier « LE BREAU » Avenue Maréchal de Villars - 77300 FONTAINEBLEAU 186 AT 134, 186 AT 135, 186 AT 140, 186 AT 141, 186 AT 144, 186 AT 171, 186 AT 180, 186 AT 182, AT 186 191, 186 AT 193, 186 AT 194.
Nature des travaux :	PROJET PARC DES SUBSISTANCES – AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER MIXTE ET PAYSAGER en lieu et place d'une friche militaire composé : Construction de logements sociaux, intermédiaires et en accession, commerces, hôtel et services surfaces commerciales, bureaux, résidence étudiante et services et logement – Construction d'un parking « silo ».

Surface de plancher existante : 76 m²

Surface de plancher créée : 41.427 m²

Surface de plancher finale : 41.503 m²

Nbre de logements total créés : 511

➤ Logts	286
➤ Logts Sociaux :	60
➤ Studios étudiants	145
➤ Studios sociaux	19
➤ Logement gardien	1

LE MAIRE DE LA VILLE de FONTAINEBLEAU

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, et R. 431-24,

VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles R.123-46-1 et L.123-19-1 et suivants,

VU le Plan Local d'urbanisme approuvé le 24/11/2010, modifié les 17/01/2013, 11/12/2014, 17/09/2015, 15/09/2016, 14/12/2017, 04/04/2019 et 06/02/2020,

VU la demande de permis de démolir n° 077186 1900005, accordée le 04 mars 2020 portant sur la démolition de l'ensemble des bâtiments à l'exception du pavillon dit « Les Subsistances »,

VU le permis d'aménager n° 0771862100002 portant sur le projet du Parc des Subsistances – création de pieds de façades et de venelles situées dans le périmètre de protection des monuments historiques accordé le 08 novembre 2021 au profit de la SCCV FONTAINEBLEAU SUBSISTANCES représentée par Monsieur Julien RIDON,

VU la demande de permis de construire présentée le 31 mai 2021 par la SCCV FONTAINEBLEAU SUBSISTANCES représentée par Monsieur Julien RIDON, notifiée incomplète le 23 juin 2021 et complétée les 09 juillet 2021 et 28 juillet 2021,

VU l'objet de la demande portant sur le projet du Parc des Subsistances pour l'aménagement d'un quartier mixte et paysager en lieu et place d'une friche militaire, composé de plusieurs flots :

- Flot A – Logement collectifs (98) et surfaces commerciales en rez-de-chaussée
- Flot B – Logements collectifs (57) et surfaces commerciales en rez-de-chaussée
- Flot C – Logements collectifs sociaux (60),
- Flot D – Hôtel (84 chambres), services, surfaces commerciales, bureaux,
- Flot E et F – Villas collectives (58 logements)
- Flot G et H – Logements intermédiaires (73)
- Flot base camp - Résidence étudiante (164 studios dont 19 sociaux, 1 logement gardien),
- Flot I - Construction d'un parking « silo » (376 places).

Sur un terrain situé sur le Quartier « LE BREAU » Avenue Maréchal de Villars à FONTAINEBLEAU,
Pour une surface de plancher créée de 41.427 m² et une surface de plancher totale de 41.503 m²,

VU la décision n° DRIEE-SDDTE-2020-124 du 03 septembre 2020 portant obligation de réaliser une étude environnementale en application de l'article R.123-3-1 du code de l'environnement,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 03 juin 2021 sur le projet d'aménagement du parc des Subsistances à Fontainebleau,

VU le complément d'étude d'impact en date du 09 juillet 2021,

VU l'arrêté municipal n° 20.UR.1140 du 10 novembre 2021 portant sur le lancement d'une concertation préalable sur le site des Subsistances,

VU la décision municipale n° 21 UR 65 du 02 septembre 2021 portant sur l'ouverture et l'organisation d'une participation par voie électronique relative au projet des Subsistances,

VU l'avis de la participation du public par voie électronique du projet des Subsistances pour le permis d'Aménager PA n° 0771862100002 et le permis de construire PC n° 0771862100014 en application de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme et par décision municipale n° 21 UR 65 du 02 septembre 2021 organisée du mardi 21 septembre 2021 au 22 octobre 2021,

VU le bilan de la participation du public par voie électronique (PPVE) comprenant les réponses de la commune après avoir recueilli les observations du maître d'ouvrage, mis en ligne le 8 novembre 2021.

VU le document en annexe à la présente décision indiquant les motifs du présent arrêté au titre d'une part des articles L.424-4 du code de l'urbanisme et L.122-1-1, et d'autre part des articles L123-19-1 II et R. 123-46-1 du Code de l'environnement,

VU la délibération du 27 septembre 2021 approuvant la convention du projet urbain partenarial tripartite (PUP), entre la communauté de Communes du pays de Fontainebleau, la commune de Fontainebleau et le promoteur « SCCV Fontainebleau Subsistances » pour le projet des Subsistances.

VU la délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021 approuvant la convention du projet urbain partenarial tripartite (PUP), entre la communauté de Communes du pays de Fontainebleau, la commune de Fontainebleau et le promoteur « SCCV Fontainebleau Subsistances » pour le projet des Subsistances,

VU la convention du Projet Urbain Partenarial tripartite (PUP) datée du 8 octobre 2021,

VU l'avis Favorable du service de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) Service assainissement en date du 05 juillet 2021,

VU l'avis Favorable du service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Seine & Marne, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France donnant son accord en date du 12 août 2021,

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). - Groupement Sud Seine et Marne en date du 11 août 2021,

VU l'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.

CONSIDÉRANT que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Le présent permis de construire n° 0771862100014 **EST ACCORDÉ** à la SCCV FONTAINEBLEAU SUBSISTANCES représentée par Monsieur Julien RIDON selon les prescriptions énoncées ci-après :

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire veillera à aménager des inclusions et des appositions de nichoirs ainsi qu'à créer des cavités dans les murs des bâtiments pour permettre l'accueil des oiseaux. La programmation de ces aménagements s'effectuera sur la base d'une expertise ornithologique dédiée, avec une attention particulière portée aux espèces : Fauvette à tête noire, Pouillot véloce, Rouge-gorge familier, Rougequeue noire, Accenteur mouchet et Pinson des arbres ainsi qu'aux hirondelles.

ARTICLE 3 : Le pétitionnaire veillera, pour l'accueil de chauves-souris, à aménager des gîtes multiples. La programmation de ces aménagements s'effectuera sur la base des recommandations chiroptologiques qui prévoira des aménagements propices aux différents cycles de vie annuels soit directement dans les bâtiments en toiture, soit par l'intégration de gîtes préfabriqués. Le dispositif sera complété par des aménagements de micro-gîtes d'hibernation.

ARTICLE 4 : Le pétitionnaire devra satisfaire aux formalités habituelles en matière de demande d'autorisation de raccordement aux réseaux d'eau potable et assainissement.

ARTICLE 5 : L'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité les cuves destinées à recueillir l'eau d'arrosage, lorsqu'elles existent ou sont projetées.

ARTICLE 6 : Tout déplacement ou surdimensionnement des ouvrages existants, ainsi que le branchement aux réseaux (eau, assainissement) qui feront l'objet d'une demande séparée, seront à la charge du demandeur et facturés au coût réel.

ARTICLE 7 : A l'issue des travaux, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous avec un technicien du délégataire assainissement afin qu'il délivre un constat de conformité des travaux.

ARTICLE 8 : Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte bien toute législation ou réglementation spécifique à sa construction (loi sur l'eau, installation classée, etc.).

FONTAINEBLEAU, le 14 décembre 2021



Frédéric VALLETOUX

Maire de FONTAINEBLEAU

NOTA : Tout ce qui concerne les occupations du Domaine Public (demande d'échafaudage, palissade, etc.) et les travaux liés au Domaine Public (voirie, trottoir, stationnement, etc.) doit faire l'objet d'une demande spécifique auprès du service Espaces Publics – Tél. 01.60.74.64.70 avant tout démarrage de chantier.

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 COMPLEMENTAIRES :

1 - Taxes :

Le présent projet est passible des taxes suivantes :

- **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 €/m² 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^{er} 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. Ces travaux font l'objet d'une demande spécifique auprès du service Espaces Publics avant tout démarrage de chantier.**
- 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.

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.