



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)
Secteur Cœur urbain**

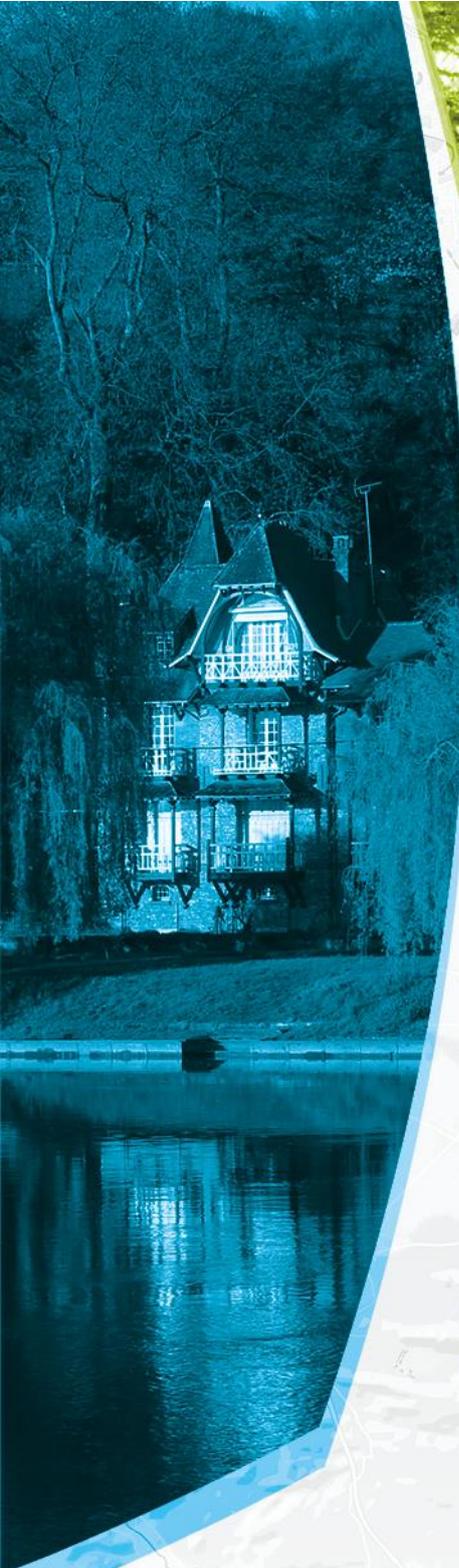
CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Sommaire

SECTEUR : CŒUR URBAIN.....	4
I. FONTAINEBLEAU – AVON	4
1. OAP N°1 : QUARTIER DU BREAU	4
2. OAP N°2 : ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES DE VALVINS.....	13
3. OAP N°3 : OAP PORTE NORD	23
4. OAP N°4 : OAP FAISANDERIE	28
5. OAP N°5 : OAP RUE DE LA PAROISSE – RUE SAINT-MERRY	32
6. OAP N°6 : OAP CASERNE DAMESME – RUE SAINT-MERRY	35
7. OAP N°7: OAP STADE MAHUT.....	39



OAP sectorielles

Secteur : Cœur Urbain

I. Fontainebleau

1. OAP N°1 : QUARTIER DU BREAU

Localisation et caractéristique du site :

Le quartier du Bréau, situé entre le parc du château au nord et l'ex RN6 (D606) au sud, a connu des évolutions majeures au cours de l'histoire : partie prenante de la forêt, il est rattaché aux terrains militaires au XIX^{ème} siècle. Il garde les traces d'une occupation militaire omniprésente qui a progressivement abandonné les lieux en laissant un paysage urbain morcelé. Comprenant environ 26 ha de terrains mutables en friche ou à l'état d'abandon, il constitue aujourd'hui le potentiel foncier le plus important du cœur urbain et de l'agglomération. Il est destiné à faire l'objet d'une reconversion d'ampleur qui conduira au renouveau de ce quartier et à son ouverture sur le reste de la ville.

Sur ce quartier, des projets ont déjà été livrés : le complexe cinématographique et commerciale et le siège social du groupe Picard. Ces projets côtoient des sites en friche ou abandonnés sur lesquels des programmations restent à définir :

1. une vaste emprise en friche d'environ une dizaine d'hectares, propriété de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, anciennement dédiée à l'implantation d'une nouvelle plate-forme hospitalière dont le projet a été abandonné ; qui nécessite aujourd'hui de mettre en réflexion une nouvelle programmation et organisation urbaines.
2. la restructuration d'un des parcs de logements sociaux les plus importants de Fontainebleau, propriété des Foyers de Seine-et-Marne (près de 260 logements sur 2,5 ha) ayant pour objectif d'améliorer les conditions d'habitation des habitants, de résidentialiser les espaces et d'ouvrir davantage les îlots sur le reste du quartier.
3. La friche du Clos des Ebats (4,8 ha), propriété de l'Etat.
4. Le site des Héronnières (2 ha) propriété de l'Etat : monument classé actuellement à l'état d'abandon dont la programmation reste à définir en cohérence avec la proximité du Château et de la friche du Clos des Ebats.
5. La friche des Subsistances Militaires (environ 2,3 ha) destinée à accueillir un programme de logements ainsi qu'une programmation complémentaire d'activité. Une gestion mutualisée du stationnement entre les différents programmes est envisagée.

6. La reconversion de l'ancien centre de télécommunications de l'OTAN, propriété de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, nommé le bunker. Sa reconversion en aire d'accueil de gens du voyage ou autre équipement public est en cours de réflexion.
7. Au sein de ce quartier, est confortée la présence de l'école nationale des motocyclistes de gendarmerie dont la restructuration des bâtiments de la caserne Lariboisière permet de mieux répondre aux besoins de formation.
8. A toute proximité du quartier, se situe le Centre National des Sports de la Défense (CNSD - 35 ha). Ce site a vocation à renforcer son accueil de formation et de préparation sportives de haut niveau aux acteurs civils et militaires.
9. Les archives nationales fermées depuis 2016 dont le transfert s'est achevé en 2022 et dont la reconversion n'est pour le moment pas connue.

Enjeux et objectifs :

Le développement du quartier du Bréau élargi au site du CNSD se doit d'être exemplaire dans la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dernière grande réserve foncière, son développement doit traduire les engagements pris au titre de l'axe 1 pour mettre en œuvre un urbanisme témoin de la sobriété foncière, qualitatif et innovant dans le traitement de cette lisière forestière stratégique. Cela passera notamment par le maintien et le renforcement des continuités écologiques en son sein mais aussi par une gestion de l'eau préservant les milieux, limitant les risques de ruissellement et support de biodiversité.

Le projet s'appuiera aussi sur une desserte renforcée et propice aux modes actifs (Axe 2 I) et devra être le support d'un urbanisme exemplaire en termes environnemental, paysager et architectural (Axe 3.II.2, 3 et 4)

Contributeur dans la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat (Axe 3.I), le quartier du Bréau doit enfin être le terrain d'accueil de nouveaux équipements publics venant compléter l'offre actuelle (Axe 3.III.1) et d'activités économiques en phase avec les besoins du territoire (Axe 2 II. 1) et à même de créer une urbanité à haute valeur ajoutée.

- Éléments stratégiques
- ✓ La localisation fortement **patrimoniale et paysagère** du site étant donné la présence du château et de son Parc au Nord et de la forêt au Sud notamment qui oblige le devenir de ce quartier à intégrer un jeu de transparence, d'interpénétration et de connexion forêt/château.
- ✓ L'enjeu de restructuration d'un site organisé suivant une logique militaire, en un nouveau quartier urbain, **dernières opportunités foncières pour le cœur urbain.**
- ✓ Le positionnement des **voies de desserte interne au quartier selon un maillage viaire local** (tracé défini ou principe de tracé) sur lequel l'espace doit être partagé entre les différents modes de déplacements

- ✓ Un **site à désenclaver depuis Fontainebleau et Avon**, à relier aux grandes entités de la trame verte et bleue et aux quartiers voisins (axe de promenade Est-Ouest, liaisons douces nord-sud)
- ✓ Un quartier à mieux desservir en **transports en commun**
- ✓ Une organisation du **bâti sous forme de plots** permettant le dégagement de vues vers le château et la forêt et la création de corridors écologiques
- ✓ Un **cadre de vie préservé et valorisé**. Un quartier vivant composé d'une réelle diversité fonctionnelle, mixant activités économiques, services, équipements, emplois, services et commerces de proximité, logements et lieux culturels
- ✓ **Une moindre consommation d'espace**, qui implique une optimisation du bâti et une gestion hiérarchisée du foncier et du stationnement.
- ✓ Un **quartier exemplaire** en matière de **transition écologique et énergétique**
- ✓ **Un quartier innovant sur les questions environnementales et programmatiques**

- **Les objectifs urbains et paysagers**

- ✓ un élément fédérateur, le **parc promenade** remplissant plusieurs fonctions : liaison de grandes entités paysagères du sud de l'agglomération (corridor écologique), inscription au sein d'un maillage de cheminement doux au sud du parc du château, liaison entre les différents projets et espace d'usage collectif, ouvrage de recueil et d'écoulement des eaux pluviales ;
- ✓ créer une **polarité sur le sud de l'agglomération** pour dynamiser la vie de quartier et l'activité commerciale ;
- ✓ le **centre de quartier situé sur l'espace public convivial au droit des Subsistances** sur l'Avenue Maréchal de Villars fait le lien entre les morceaux de ville historiques et futurs du quartier ;
- ✓ le quartier résidentiel existant, les développements urbains futurs, les Héronnières à réhabiliter et à mettre en valeur, sont fédérés et animés par le centre de quartier et sa polarité ;
- ✓ des **poches de stationnements mutualisés** pour répondre aux nouveaux programmes et le cas échéant constituer une offre en entrée de ville reliée au transport collectif pouvant participer à une réorganisation de la mobilité au sein de l'agglomération ;
- ✓ **valoriser les espaces publics** pour contribuer à la qualité du quartier et à **créer des lieux de convivialité**.

1.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Aménager un si vaste quartier nécessite d'articuler les programmes dans le temps et dans l'espace et constituer le quartier progressivement à partir des éléments de programme qui vont s'y installer dans un cadre de cohérence permettant une certaine souplesse d'évolution dans le temps. Toutefois, la programmation prévisionnelle du secteur du Bréau s'établit comme suit :

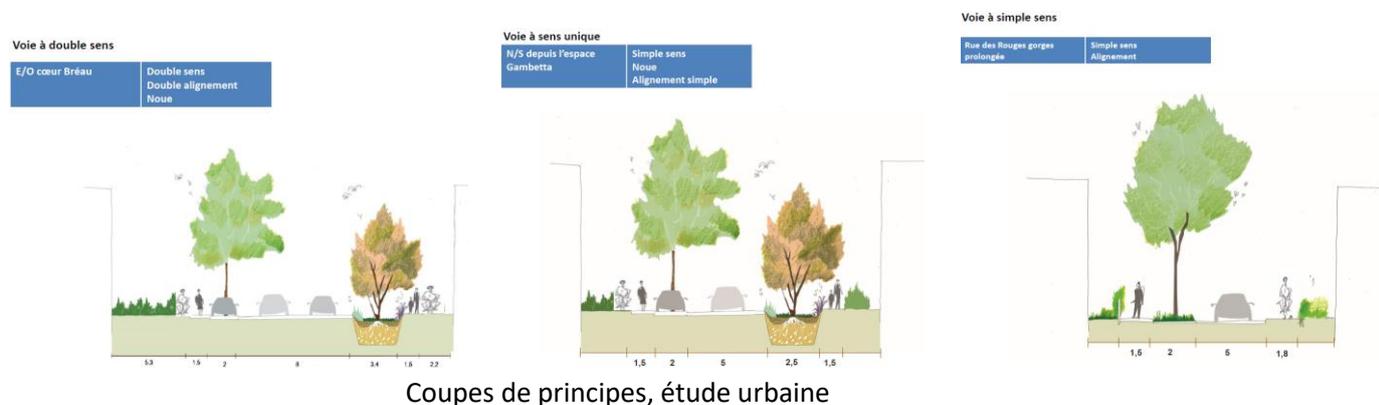
- Activités économiques mixtes (artisanales, bureaux, services et commerces de proximité, loisirs, tertiaire, santé...) liées aux besoins du territoire pour environ 50% du foncier constructible disponible hors subsistances sur la friche du Bréau. Elles viennent s'ajouter au projet d'hôtel sur le site des Subsistances et de commerces et restaurants aux abords de la place.

- Equipements publics ou collectifs notamment culturels (salles associatives, de création et de représentation), sociaux (crèche, aire d'accueil des gens du voyage), santé ;
- Logements dont 15 % de logements sociaux. Les nouveaux espaces d'habitat au sein du secteur respecteront a minima la densité prescrite par le SDRIF-E.

Espaces publics :

Le projet du quartier du Bréau se déploiera autour d'une trame d'espaces publics paysagers renouvelée permettant la transformation de ce site marqué par son histoire militaire en un quartier urbain préservé et valorisé, propice à la convivialité.

- Des voies structurantes de desserte seront requalifiées ou créées pour améliorer l'accessibilité (en transports en commun notamment) et favoriser son désenclavement (route militaire, rue de Richmond, barreau Est)
- En cœur de quartier l'aménagement d'un parc promenade linéaire remplira plusieurs fonctions : liaison de grandes entités paysagères du sud de l'agglomération (corridor écologique), inscription au sein d'un maillage de cheminement doux au sud du parc du château, liaison entre les différents projets et espace d'usage collectif, ouvrage de recueil et d'écoulement des eaux pluviales ;
- Un jardin d'eau imaginé autour de l'actuel bassin de rétention assurera la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales des espaces publics.
- Des voies de desserte interne requalifiées ou à créer seront le support de modes de déplacements pacifiés.



- Des placettes aménagées viendront ponctuer ce maillage d'espace public pour offrir des espaces propices à la rencontre et à la convivialité.
- La gestion du stationnement public se fera grâce à la construction de parkings silo (notamment aux abords des Subsistances et sur la zone ouest du Bréau) pour libérer les espaces publics internes du quartier du stationnement des véhicules particuliers.
- Les alignements d'arbre existants seront préservés et de nouveaux alignements créés pour favoriser la biodiversité et rafraîchir les espaces publics.

Qualité architecturale et intégration par rapport à l'environnement

Le projet priorisera une organisation du **bâti sous forme de plots** permettant le dégagement de vues vers le château et la forêt et la création de corridors écologiques.

Seront recherchés des bâtiments proposant des façades rythmées et disposant d'entrées structurées et paysagères.

Les logements construits s'inscriront dans les objectifs du référentiel du logement de qualité issu de la mission Girometti/Leclercq de septembre 2021 :

- Mutabilité de l'agencement interne
- Double orientation
- hauteur minimum sous plafond à 2,70m
- surfaces vitrées généreuses
- logements de 3 pièces et plus traversant,
- Espaces extérieurs obligatoires (balcons, terrasse, jardins, loggias, ...)
- Surfaces minimales : T1 28m², T2 45m², T3 62m², T4 79m², T5 96m²
- Stationnement souterrain aux dimensions suffisamment généreuses pour en faciliter l'usage

En termes d'épannelage, les constructions du quartier organiseront une déclivité des hauteurs des bâtiments du nord vers le sud et la route militaire requalifiée.

1.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

La composition urbaine et paysagère du quartier repose sur l'identification pour leur préservation, d'espaces de nature supports de biodiversité. Les zones de lisière à l'est et au sud du site tout d'abord mais aussi des espaces de prairie seront préservés et viendront assurer les continuités écologiques actuelles et qualifier positivement le cadre urbain. La hêtre-chêne au sud du bunker sera elle-aussi préservée assurant les ambitions de qualification des lisières.

Sur l'ensemble du site, le projet recherchera la désimperméabilisation des terrains jusqu'à la renaturation de certains lieux. Cette ambition traduite dans le règlement de zone servira aux objectifs de gestion gravitaire des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Gestion des eaux pluviales : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

Performance énergétique : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

Le projet prévoit le déploiement d'un réseau d'énergie calorifique pour alimenter en énergie les futures constructions.

Gestion des déchets : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

Risques naturels et technologiques

Risques naturels :

Le secteur est concerné par un aléa remontée de nappes et sur sa frange nord par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Risque technologique :

Le secteur est concerné au sud par la bande des 300m le long des voies classées (RD606)

1.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Voirie structurante/ primaire existante
 -  Voirie structurante/ primaire à créer
 -  Voirie secondaire à créer
 -  Voie à requalifier
 -  Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
 -  Activités tertiaires
 -  Boisement à préserver
 -  Aire d'accueil pour gens du voyages ou équipements publics
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

2. OAP N°2 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE VALVINS

Localisation et caractéristique du site :

La ZAE de Valvins se situe au nord de la commune d'Avon à proximité de la Seine et de Samoreau. L'OAP englobe une majeure partie de la zone d'activités économiques, elle doit permettre d'encadrer la réorganisation de la ZAE pour gagner en cohérence et en lisibilité. D'une superficie de 8,13 hectares, une large partie de l'OAP est soumise à un risque d'inondations par remontée de nappe et est zonée en zone marron du PPRI.

Enjeux et objectifs :

- Éléments stratégiques

La restructuration du site et les différents projets qui en découlent répond à plusieurs enjeux du PADD qui sont :

- Le développement et le maintien des activités commerciales
- Le renforcement de la place réservée aux équipements, aux services et au secteur tertiaire
- La préservation des lisières forestières et le développement des circulations douces
- Une préservation des qualités paysagères des lisières

Le projet doit permettre de réorganiser la ZAE pour gagner en cohérence et en lisibilité. Cette restructuration passe par :

- La restructuration des abords de la zone le long de l'avenue de Valvins pour structurer et qualifier l'entrée de ville,
- Donner plus de place aux mobilités actives et mieux partager l'espace, tant en termes de mobilité que d'usages,
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et redonner une vraie place à la végétation
- Créer un quartier commercial et d'affaires attractif et de qualité.

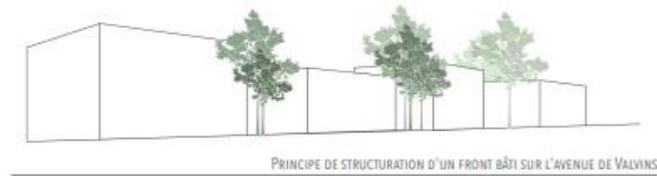
2.1.Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site est dominé actuellement par des activités. Le projet consiste à restructurer les activités et intégrer plus de nature dans la zone économique. La dominante du site ne change pas.
- La fonction activités mixtes va être composée l'entièreté du périmètre. Des espaces végétalisés ou aménagements végétalisés sous différentes formes vont être présents sur le site afin de permettre une continuité paysagère et écologique au sein de l'espace. De plus la desserte et la voirie va être restructurée afin de qualifier et réorganiser le secteur

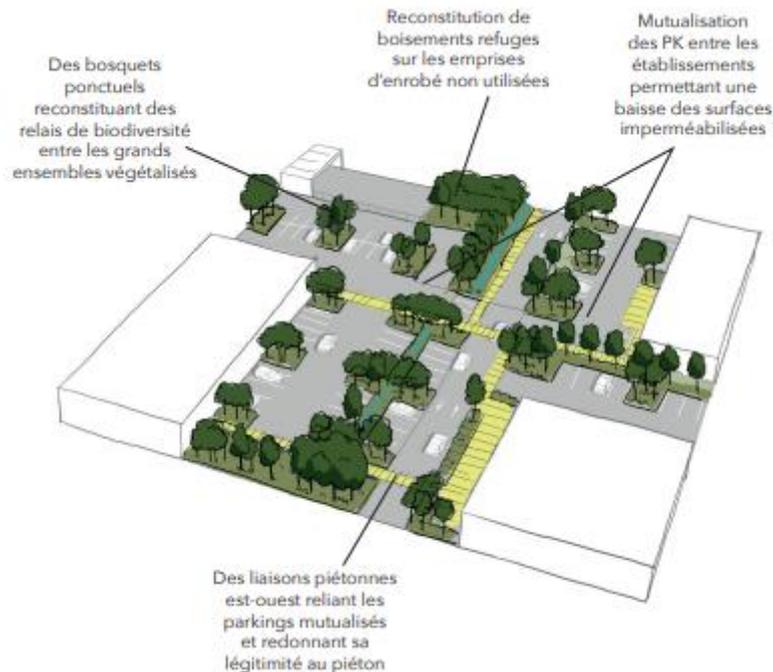
Qualité urbaine du projet :

- Depuis l'avenue de Valvins, un front bâti doit être recréé afin de redonner une cohérence depuis la voie de circulation et de séquencer les vues. Il s'agit aussi de redonner un caractère urbain à la voie et de marquer l'entrée de ville.

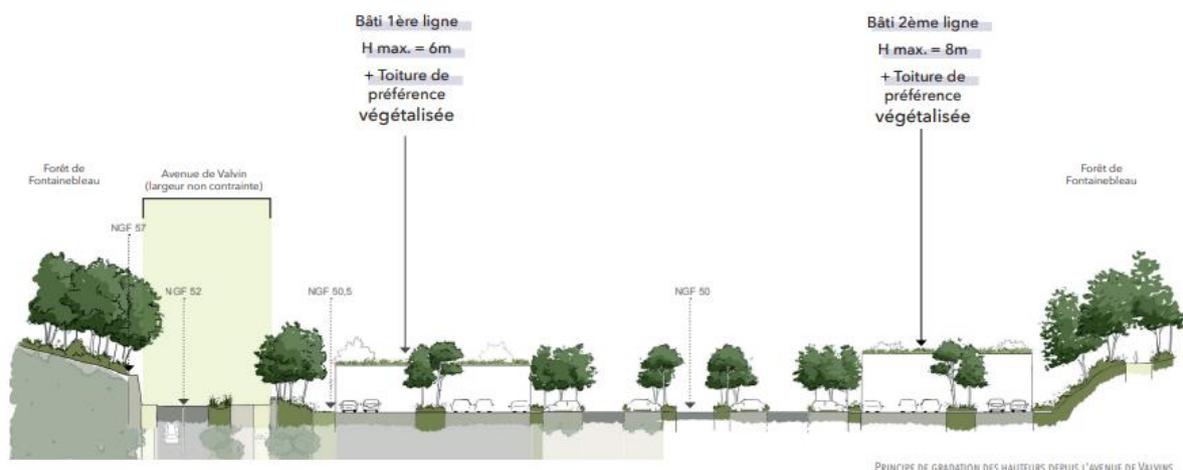


- Les constructions devront donc respecter une marge de recul stricte de 6m par rapport à l'alignement actuel ou futur (selon les besoins pour créer les profils d'emprise exposés précédemment). Cette marge de recul doit être conservée et aménagée comme un espace paysager planté (voir profils de l'avenue de Valvins ci-avant). Aucune construction ne sera admise dans la marge paysagère, seules les circulations dédiées aux mobilités actives pourront être aménagées. Les plantations devront être réalisées sous forme d'arbres isolés et de bosquets qui créeront ainsi un rideau arboré tout en conservant des ouvertures sur la zone, rythmant ainsi le passage depuis l'avenue de Valvins.
- L'implantation de l'axe principal des constructions se fera obligatoirement sur la ligne portée au plan de zonage située en recul de 6m.
- Au sein de la zone, le même principe devra être respecté sur le côté Est de la rue Saint-Fiacre afin de recréer également une ligne d'implantation des constructions en second rideau qui permettra de mieux structurer l'espace et de réorganiser les vues depuis l'avenue de Valvins.
- Afin de marquer la limite de l'emprise publique mais aussi de structurer l'espace et de rappeler un motif architectural déjà présents historiquement sur le site de la ZAE, un muret devra être réalisé sur l'ensemble du linéaire de l'avenue de Valvins. Ce muret devra être composé de gabions réalisés en pierres calcaires, idéalement issues des murs existants sur le site qui devront être détruits (notamment lors de la réalisation du prolongement de la rue Saint-Fiacre),
- Afin de réorganiser les vues depuis l'avenue de Valvins, tout en prenant en compte le besoin de visibilité des activités, en particulier commerciales, les hauteurs seront limitées selon un principe de gradation depuis l'avenue de Valvins vers le fond de la zone.
- Ainsi, les constructions au premier plan, le long de l'avenue de Valvins auront une hauteur limitée à 6m avec une toiture plate, de préférence végétalisée. En second rang, côté Est, et pour assurer la visibilité des activités, les hauteurs pourront être légèrement supérieures avec un maximum de 8m.
- La limitation de la hauteur telle qu'elle a été déterminée ci-avant doit permettre de maintenir les constructions en deçà de la canopée des arbres qui devra constituer la limite la plus haute afin de former une véritable continuité entre les deux zones forestières situées à l'Est et à l'Ouest de la ZAE. En effet, l'ensemble des éléments paysagers exigés (bosquets, arbres isolés, alignements...) doivent permettre de reconstituer une continuité paysagère et écologique et de faire le lien entre les deux.
- Du côté Est de la zone, en bordure de la forêt, un recul devra être maintenu avec le talus afin de préserver la lisière forestière. Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement

des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle la zone afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.



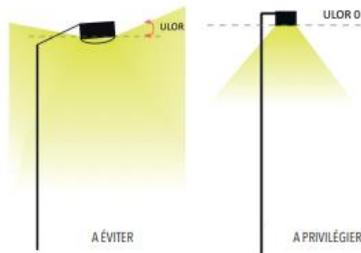
- Afin de faciliter les déplacements actifs au sein de la zone et la mutualisation des zones de stationnement, les clôtures devront être limitées au sein de la zone. S'il y en a, elles devront être végétalisées. Néanmoins, ponctuellement et pour des besoins spécifiques, la constitution de murets pourra être autorisée, à condition qu'il reprenne le même langage architectural que le muret imposé le long de l'avenue de Valvins (gabions de pierres calcaires) ou éventuellement s'il s'agit de murets maçonnés et enduits d'une couleur neutre assurant l'insertion de cet élément dans l'environnement.
- Les constructions devront s'adapter et respecter la topographie existante du site et ne réaliser aucun talutage artificiel, remblai ou déblai susceptible de modifier le relief existant.



- L'éclairage public, au sein de la ZAE, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et devra être conçu pour être le moins nuisant possible pour la faune nocturne.

Ainsi, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.

- La hauteur des éclairages sur mât ne doit en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.



Source : Charte en faveur d'un éclairage raisonné sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole

- Une attention particulière et un soin devront être apportés à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement. Les projets devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les constructions participent pleinement à la qualité d'ensemble de la zone. En particulier :
 - Les façades comporteront trois couleurs au maximum, choisies dans le nuancier ci-dessous.
 - Il sera admis ponctuellement l'utilisation de couleurs vives et/ou contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), 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 utilisés doit être limité à 3 afin de privilégier un traitement homogène des façades.



Source : DRIAC Centre - Fiche conseil "Les couleurs" - Novembre 2014

Espaces publics :

- Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie de la ZAE.

2.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- La zone de verger, repérée sur le plan, doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu.
- Des aménagements paysagers sont à réaliser le long de l'avenue Valvins et de la rue Saint-Fiacre.
- Le talus planté existant doit être maintenu
- L'intention des espaces verts est de prendre en compte les enjeux environnementaux dans la restructuration de la ZAE et de redonner une vraie place à la végétation. Cela permettra de créer un quartier plus attractif et de qualité tout en permettant la création de corridors verts entre deux espaces boisés situés de part et d'autre du périmètre de l'OAP.

Paysage :

- La zone de verger, repérée sur le plan, doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu.
- Des ceintures vertes au sein du périmètre sont à renforcer afin d'assurer une continuité écologique entre les deux espaces boisés périphériques au périmètre
- La composition paysagère des abords des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier selon les principes édictés précédemment (plantation des marges paysagères, plantations des zones de stationnement...). Les éléments paysagers doivent être une des composantes fondamentales des projets d'aménagement. Les plantations devront être choisies dans la palette végétale détaillée dans les pages suivantes selon leurs usages.

Continuités écologiques (TVB)

- Des bosquets ponctuels reconstituant des relais de biodiversité entre les grands ensembles végétalisés
- Reconstitution de boisements refuges sur les emprises d'enrobé non utilisées

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- La désimperméabilisation des sols est fortement encouragée afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de développer la végétation au sein de la zone. Les surfaces laissées libres devront alors privilégier des aménagements végétalisés (voir schéma explicatif précédent) en faveur de la biodiversité et respectant la palette végétale détaillée dans les pages suivantes.
- La gestion des eaux pluviales passera par la création de noues

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- L'éclairage public, au sein de la ZAE, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et devra être conçu pour être le moins nuisant possible pour la faune nocturne.

Ainsi, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.

- La hauteur des éclairages sur mât ne doit en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site est soumis au risque inondation.

- Si présence du risque :

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation :

- Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales,

Risque feu de forêt :

- Si présence du risque :

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie :

- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage en adéquation avec le programme de ou des opérations.

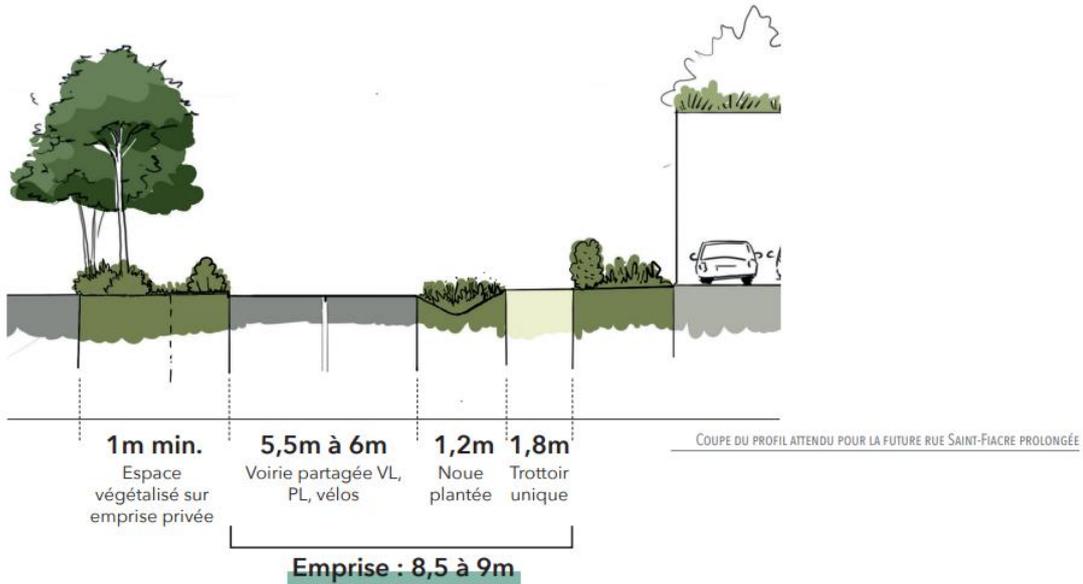
2.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

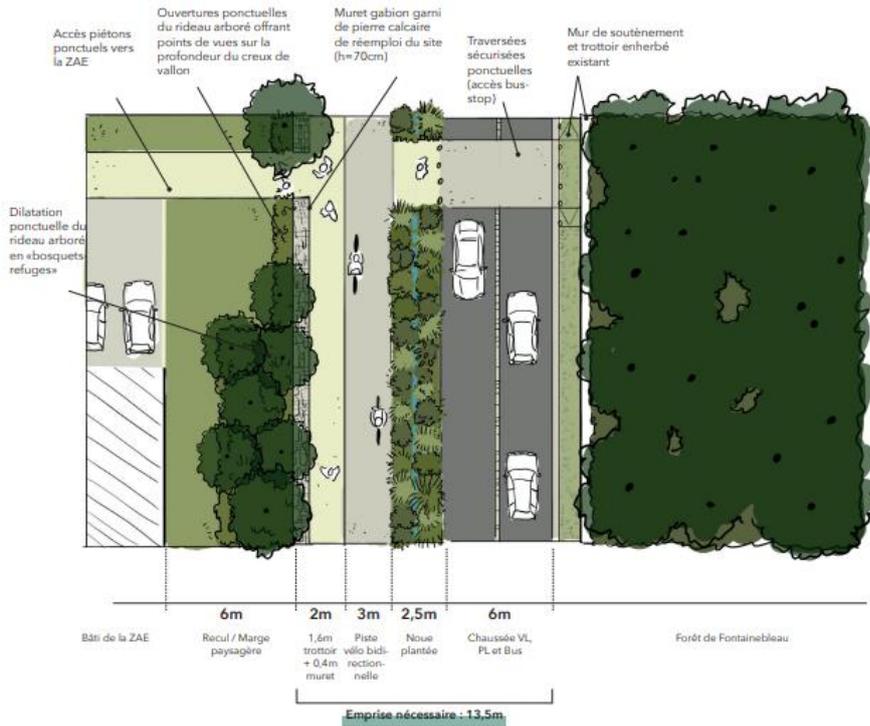
- Les deux points d'accès à la zone (centre d'affaires Odéon et entrée de la rue Saint-Fiacre) devront être maintenus, marqués et sécurisés pour assurer les entrées et sorties du site.
- Un nouveau point d'accès, uniquement entrant, sera créé entre les deux accès déjà existants. Il permettra de fluidifier la circulation et d'entrer rapidement dans la zone.
- L'ensemble de ces points d'accès à la zone doivent être traités de manière spécifique et qualitative (aménagement paysagers, signalétique, éclairage...) afin de mettre en valeur et de marquer les entrées-sorties de la zone et de sécuriser le trafic.
- La rue Saint-Fiacre, qui dessert l'intérieur de la zone, devra être prolongée vers le Sud afin de venir se connecter à la voie de desserte du centre d'affaires Odéon et ainsi constituer la voie principale de desserte de la zone. Son profil devra respecter les dispositions de la coupe

détaillée ci-après. Une attention particulière sera portée à la qualité du paysage proposé aux abords de la voie. Les espaces végétalisés devront être marquants et soignés.

- Au Nord, la rue Saint-Fiacre pourra être prolongée jusqu'à l'extrémité de la zone afin de compléter la desserte interne.
- A terme, toutes les activités de la zone devront être desservies depuis l'intérieur de la zone et aucun accès individuel sur l'avenue de Valvins ne devra perdurer.
- L'avenue de Valvins devra être requalifiée, selon les séquences (largeur d'emprise < 13m ou >13m) et en respectant les profils exposés ci-après.



- En dehors des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales (noue), elle doit surtout permettre une meilleure accessibilité à la zone par les mobilités actives. Ainsi, elle doit intégrer une piste cyclable bidirectionnelle de 3m sur l'ensemble du linéaire et des trottoirs plus confortables (entre 1,5m et 1,6m).



SECTIONS DE CHAUSSEES DE LARGEURS <13M PERMETTANT LA CONTINUITÉ DU PROFIL TYPE CI CONTRE



COUPES DU PROFIL ATTENDU POUR L'AVENUE DE VALVINS // SECTEUR DE LARGEUR D'EMPRISE < 13M



SECTIONS DE CHAUSSEES DE LARGEURS >13M NÉCESSITANT NÉGOCIATIONS FONCIÈRES POUR LA CONTINUITÉ DU PROFIL TYPE PAGE PRÉCÉDENTE



COUPES DU PROFIL ATTENDU POUR L'AVENUE DE VALVINS // SECTEUR DE LARGEUR D'EMPRISE > 13M

Mode doux :

- Autour du périmètre on retrouve un trottoir au niveau de l'Avenue de Valvins. Les autres voiries ne présentent pas de trottoir nettement définis mais des bords de routes praticables par les piétons. Aucun aménagement pour les cyclistes n'est présent, mais les voies restent praticables pour ces usagers et un partage de la voie s'opère

- Au sein de la zone d'activités, la nouvelle rue Saint-Fiacre devra proposer une voirie partagée (VL, PL, vélos), assurant ainsi une circulation apaisée où chacun pourra trouver sa place.
- D'une manière générale, les points d'accès à la zone (perméabilité) pour les piétons et les vélos devront être multipliés. Aussi bien depuis l'avenue de Valvins à l'Ouest, que depuis la piste verte en bordure de forêt à l'Est. Pour cette dernière, des accès piétons/vélos adaptés (notamment au regard du relief) devront être aménagés ;
- Les circulations piétonnes devront être dédiées et matérialisées par le biais d'aménagements spécifiques (revêtement particulier, différence de coloris, éclairages adaptés...) permettant de favoriser et de faciliter ce type de déplacements au sein de la zone notamment dans les secteurs de parkings mutualisés. La place du piéton doit être affirmée au sein de la zone. Une homogénéité du traitement devra être observée dans l'ensemble de la zone afin de faciliter la lecture pour le piéton, sur les zones de parking, pour la traversée de la rue Saint-Fiacre, pour rejoindre l'avenue de Valvins ou la piste verte en forêt.

Desserte par les transports en commun :

- Le site est bien desservi par les transports en commun. Le bus traverse le périmètre et présente plusieurs arrêts au sein du périmètre
- Aucun aménagement futur en ce qui concerne les transports en commun

Besoin en matière de stationnement :

- Aussi souvent que possible, la mutualisation des espaces de stationnement devra être privilégiée, en particulier pour les activités qui ne fonctionnent pas sur les mêmes temporalités (comme par exemple : un restaurant dont la clientèle est principalement présente le midi et le soir et un magasin de vêtements, fermé le midi et ouvert le matin et l'après-midi).
- Une partie, si ce n'est la totalité, des places de parking devront être réalisées dans un matériau perméable assurant l'infiltration des eaux pluviales.
- Les espaces de stationnement doivent être paysagés et plantés. Ils doivent participer pleinement à la qualité et à l'ambiance du site et constituer un des éléments de la trame verte au sein de la zone. Il ne s'agira pas de planter uniquement quelques arbres ou haies aux abords des parkings mais de proposer une véritable composition paysagère.
- Les aires de stationnement devront également développer les places de stationnement pour les véhicules électriques rechargeables.
- Des stationnements vélos adaptés devront également être créés, aussi bien pour les salariés que pour les visiteurs/consommateurs. L'utilisation des arceaux sera à privilégier. Les espaces de stationnement vélos devront être positionnés à proximité des entrées des bâtiments et devront, dans la mesure du possible, être couverts et éclairés.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Accès principal
 -  Carrefour sécurisé à aménager
 -  Voirie structurante/ primaire existante
 -  Voirie de desserte existante
 -  Voirie de desserte à créer
 -  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 -  Continuité écologique à préserver ou renforcer
 -  Création de noue
 -  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
 -  Axe de faitage
 -  Vergers à préserver, renforcer ou à créer
 -  Espace de desserte paysagère à créer
 -  Recul planté d'espèces locales
 -  Hauteur maximale du bâtiment (6m)
 -  Hauteur maximale de bâti (8m)
- Référentiels**
-  PPRI
 -  Parcelles

Sources : IGN (BD TOPO) -
 Réalisation : Citadia Conseil,
 Mai 2024 

3. OAP N°3 : OAP PORTE NORD

Localisation et caractéristique du site :

L'OAP Porte Nord est située en limite nord-ouest de la zone urbaine de la commune de Fontainebleau. Ce secteur d'environ 3,5ha constitue une porte d'entrée stratégique et emblématique de la commune depuis la forêt. Le secteur est délimité par le boulevard de la Constance à l'ouest, la rue Paul Tavernier, la rue Jean-Henri Dunant et sa rive sud et au nord le Bd Winston Churchill.

Le secteur de la Porte Nord constitue un espace de seuil entre ville et forêt, porté par la présence d'une végétation importante et de grandes perspectives arborées le long des pénétrantes que sont le Boulevard Winston Churchill et le boulevard André Maginot.

Le secteur accueille actuellement une mixité de fonction : habitat social marqué par l'émergence bâtie de la tour Warnery, locaux techniques d'administration appartenant à l'Etat et occupés par le Conseil Départemental de la Seine et Marne sur la partie sud, diverses activités économiques (station-service en entrée nord, centre de contrôle technique, ...).

La collectivité souhaite engager une transformation de ce secteur afin de qualifier cette entrée de ville. Cette volonté se traduit par l'inscription du secteur dans le programme Action Cœur de Ville. C'est dans ce sens également, que le secteur est classé en plan de zonage en zone UR correspondant en secteur de renouvellement urbain. La présente OAP sectorielle vient compléter le dispositif réglementaire et préciser les intentions urbaines, paysagères et programmatiques.

Enjeux et objectifs :

- Éléments stratégiques

Le projet de requalification de la Porte Nord doit permettre de changer l'image de l'entrée de ville en organisant la diversification typologique de la Tour Warnery et en réaménageant ces abords, de développer une nouvelle offre résidentielle et commerciale en lieu et place des activités commerciales actuelles en rive sud de la rue Henri Dunant. L'OAP préconise également de conforter la qualité paysagère en renforçant la végétalisation de la parcelle donnant sur le rond-point de la Libération, en végétalisant la frange est du Bd de la Constance et en renforçant les alignements d'arbre qui participent fortement à la mise en perspective des pénétrantes vers le cœur urbain. Enfin, l'OAP porte des objectifs de développement des modes actifs en sécurisant le carrefour Tavernier / Maginot.

A ce titre, l'OAP Entrée Nord répond aux objectifs du PADD suivants :

- I.1.1. *Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique* en préservant et en renforçant la nature en ville (cœur d'îlot, alignements d'arbres) pour tous les services qu'elle peut rendre (préservation de la biodiversité, îlots de fraîcheur, ombrage, séquestration du carbone, de polluants atmosphériques).
- I.2.1. *Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat*, par la constitution d'une offre nouvelle d'habitat en recyclage de locaux peu denses qui favorise le développement urbain au sein du tissu urbanisé en mettant en œuvre une intensité urbaine qualitative et harmonieuse pour préserver le cadre de vie des habitants et qui privilégie la mixité fonctionnelle et sociale des opérations, la mutualisation des espaces et la mutabilité des bâtiments.
- III.1.2. *Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat* en diversifiant la programmation de la Tour Warnery et en constituant une nouvelle offre de logements sur la rue Henri-Dunant (25% de logements locatifs sociaux sur la programmation globale du secteur).
- III.2.2. *Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire* en requalifiant les quartiers et entrées de villes dégradées et en garantissant l'insertion architecturale et paysagère des réhabilitations, extensions et nouveaux projets de construction
- III.2.3. *Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager* en préconisant le respect du référentiel du logement de qualité issu de la mission Girometti/Leclercq de septembre 2021.

3.2.Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le projet prévoit le changement d'occupation de la Tour Warnery et la requalification des espaces communs au pied de celle-ci pour une meilleure qualité urbaine et paysagère, la construction d'un programme immobilier résidentiel à l'est de la rue Henri Dunant dont les logements devront répondre aux objectifs de qualité définis par le référentiel du logement de qualité. Ce programme accueillera en rez-de-chaussée des activités commerciales ou de services.
- La vocation du site de l'Etat occupé par le Département sera diversifiée pour permettre l'accueil ou le développement d'espace d'activités mixtes et des équipements publics.
- La pointe sud du périmètre sera réservée au développement d'activités tertiaires.
- En application du SDRIF-e, près de 50 logements devraient être construits sur le site dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction.

Espaces publics :

- La trame des espaces publics sera maintenue et renforcée du point de vue végétal par le renforcement de la végétalisation de la pointe nord-ouest, de la rive est du Bd de Constance et des alignements d'arbres existants.
- Une attention particulière sera portée à la sécurisation du carrefour et à la place dédiée aux modes actifs.

Formes urbaines :

- Habitat collectif.

Les logements construits devront respecter le référentiel le référentiel du logement de qualité issu de la mission Girometti/Leclercq de septembre 2021 et permettre la réalisation de logements accessibles, évolutifs, inclusifs et partagés :

- En revisitant les formes urbaines et architecturales non seulement bioclimatiques mais aussi pour les rendre désirables : maisons individuelles groupées, maisons superposées, petits immeubles collectifs, etc. qui permettent de mettre les logements en lien avec des espaces extérieurs généreux, et qui préservent l'intimité
- En relevant les critères de qualité minimale des habitations (surface globale, taille des pièces, hauteur plafond, luminosité, rangements),
- En pensant aux logements pour tous, c'est à dire aux besoins de l'Habitat Inclusif comme une opportunité en partant des besoins (évolutifs) de la personne, âgée, en situation de handicap, ou du Jeune (intergénérationnel).

Plus précisément, les logements devront chercher à respecter les éléments suivants :

- Mutabilité de l'agencement interne
- Double orientation
- hauteur minimum sous plafond à 2,70m
- surfaces vitrées généreuses
- logements de 3 pièces et plus traversant,
- Espaces extérieurs obligatoires (balcons, terrasse, jardins, loggias, ...)
- Surfaces minimales : T1 28m², T2 45m², T3 62m², T4 79m², T5 96m²
- Stationnement souterrain aux dimensions suffisamment généreuses pour en faciliter l'usage.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la programmation résidentielle qui sera déterminée.

3.3.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- Selon règles d'urbanisme applicables

Paysage :

- Le projet promeut l'amélioration des perspectives paysagères d'entrée de ville par la végétalisation des parcelles en entrée nord-ouest et le renforcement des alignements d'arbres le long des grandes pénétrantes du site. Une végétalisation de la rive est du Bd de Constance est également attendue.

Gestion des eaux pluviales : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

- Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols,

Performance énergétique : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

- Le site n'est pas soumis au risque inondation.

Risque feu de forêt :

- Le site n'est pas soumis au risque feu de forêt

3.4. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- Le projet ne prévoit pas de modification du réseau viaire.
- Les règles du PLUi applicables en entrée et sortie de parking souterrain devra être appliquée

Mode doux :

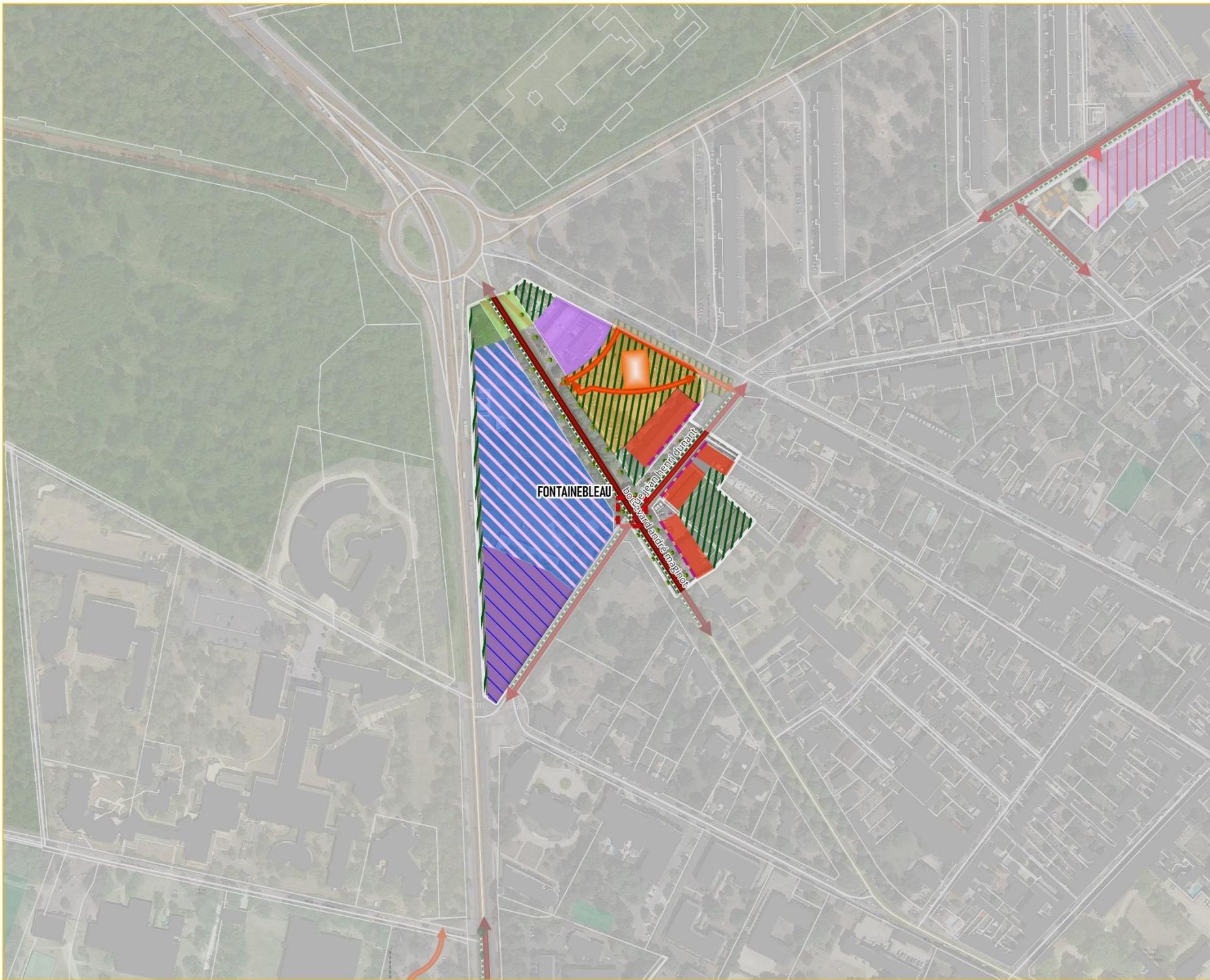
- Des cheminements modes actifs devront être aménagés sur les voies qui seraient requalifiées.

Desserte par les transports en commun :

- Sans objet

Besoin en matière de stationnement : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

Desserte par les réseaux : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*



-  Carrefour sécurisé à aménager
 -  Linéaire commercial à préserver
 -  Voirie structurante/ primaire existante
 -  Voirie secondaire existante
 -  Voirie de desserte existante
 -  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
 -  Habitat collectif
 -  Commerce et activité de service
 -  Activités tertiaires
 -  Bâtiment/lot à requalifier
 -  Espace vert existant
 -  Espace à végétaliser
 -  Espace de desserte paysagère à créer
 -  Espace commun à végétaliser et réorganiser
 -  Secteur d'activités mixtes ou d'équipements collectifs
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

4. OAP N°4 : OAP FAISANDERIE

Localisation et caractéristique du site :

Le site est positionné en limite nord du centre-urbain de Fontainebleau. L'OAP d'une superficie de près de 5000m², il se situe entre les rues Carnot, de la Faisanderie et Guérin. L'OAP occupe le tiers nord de l'îlot délimité au sud par la rue Victor Hugo.

Le site est actuellement occupé par l'école Saint Louis et par un site de l'entreprise Véolia.

Dans le cadre d'un projet de relocalisation de l'école Saint-Louis, la collectivité souhaite requalifier le secteur pour en intensifier l'usage et en renforcer le rôle dans le système de l'entrée du centre-ville.

Ainsi, l'OAP prévoit que ce secteur accueille un programme mixte composé de logements et d'équipements en le structurant autour d'éléments patrimoniaux bâti et paysager à conserver.

Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre de développer un ensemble immobilier mixte plus qualitatif et répondant aux besoins exprimés dans le PADD du PLUi.

Ce nouvel ensemble immobilier devra par ailleurs s'implanter en recul le long de la rue Guérin pour favoriser la marchabilité de cette rue pénétrante vers le centre urbain historique et ses activités.

4.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Habitat collectif et équipement
- En application de la densité minimale du SDRIF-e, il est attendu un programme compris entre 35 et 40 logements.

Qualité urbaine du projet :

Les logements construits devront respecter le référentiel le référentiel du logement de qualité issu de la mission Girometti/Leclercq de septembre 2021 et permettre la réalisation de logements accessibles, évolutifs, inclusifs et partagés :

- En revisitant les formes urbaines et architecturales non seulement bioclimatiques mais aussi pour les rendre désirables : maisons individuelles groupées, maisons superposées, petits immeubles collectifs, etc. qui permettent de mettre les logements en lien avec des espaces extérieurs généreux, et qui préservent l'intimité
- En relevant les critères de qualité minimale des habitations (surface globale, taille des pièces, hauteur plafond, luminosité, rangements),
- En pensant aux logements pour tous, c'est à dire aux besoins de l'Habitat Inclusif comme une opportunité en partant des besoins (évolutifs) de la personne, âgée, en situation de handicap, ou du Jeune (intergénérationnel).

Plus précisément, les logements devront chercher à respecter les éléments suivants :

- Mutabilité de l'agencement interne
- Double orientation

- hauteur minimum sous plafond à 2,70m
- surfaces vitrées généreuses
- logements de 3 pièces et plus traversant,
- Espaces extérieurs obligatoires (balcons, terrasse, jardins, loggias, ...)
- Surfaces minimales : T1 28m², T2 45m², T3 62m², T4 79m², T5 96m²
- Stationnement souterrain aux dimensions suffisamment généreuses pour en faciliter l'usage.

Espaces publics :

- L'accès au futur programme se fera rue de la Faisanderie
- Un recul devra être respecté pour épaissir la rive ouest du trottoir de la rue Guérin.

Formes urbaines :

- Dans le respect des morphologies de la zone UBd

Mixité fonctionnelle et sociale :

- Programmation mixte habitat et équipement

4.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- L'arbre situé dans l'actuelle cour de l'école Saint-Louis devra être préservé

Paysage :

- Le projet devra ménager des points de vue depuis l'espace public vers le cœur d'îlot paysager.

Continuités écologiques (TVB)

Le projet développé devra développer des strates paysagères différenciées et être favorables à la nature en ville (biodiversité, ...).

Gestion des eaux pluviales : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

- La gestion des eaux pluviales devra être réalisé à la parcelle et privilégier une gestion gravitaire.

Performance énergétique : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

4.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

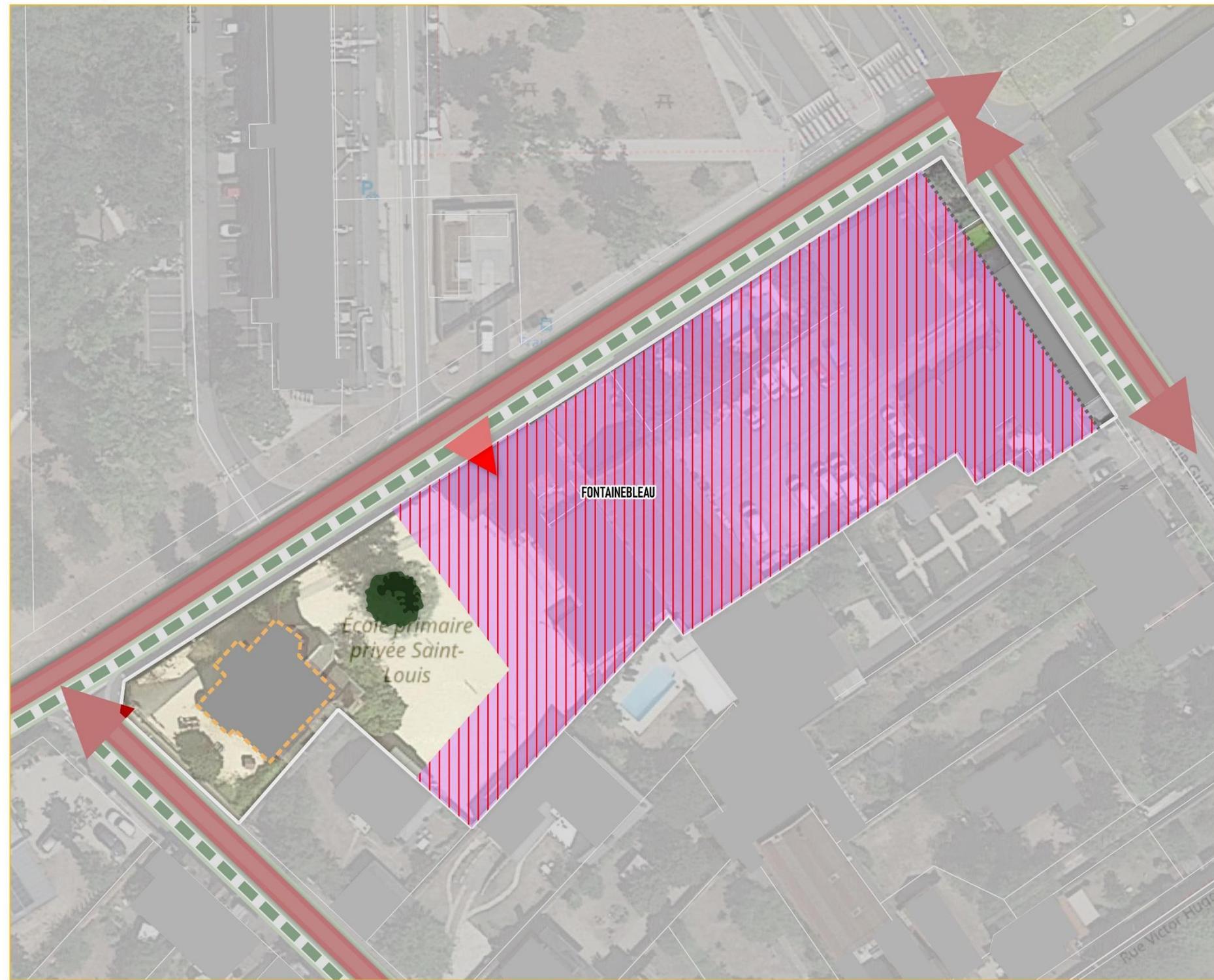
Accès et réseau viaire :

- L'accès aux stationnements du futur projet sera aménagé sur la rue de la Faisanderie

Besoin en matière de stationnement :

- Voir règlement de la zone

Desserte par les réseaux : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles »*



-  Accès principal
 -  Arbre remarquable à conserver
 -  Recul des constructions à respecter
 -  Batiment à conserver
 -  Secteur mixte Habitat collectif / Equipements
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

5. OAP N°5 : OAP RUE DE LA PAROISSE – RUE SAINT-MERRY

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur de l'OAP rue de la Paroisse/rue Saint-Merry est situé en centre-ville de Fontainebleau et sa superficie est de plus de 2500m.

Le site est actuellement occupé par une activité d'antiquaire dont le bâti est de faible qualité et par une maison d'angle. Le cœur d'îlot sous-occupé n'est pas végétalisé et des boxes de parking occupent le linéaire le long de la rue de la Paroisse.

Idéalement situé, le site a vocation à se redévelopper en accueillant un programme résidentiel.

Enjeux et objectifs :

Le projet de redéveloppement de ces parcelles avec un programme immobilier résidentiel qualitatif répond aux objectifs de renouvellement urbain et de développement maîtrisé des centralités, manifesté par le PADD. Par ailleurs, la végétalisation du cœur d'îlot, perceptible depuis l'espace public répond à l'objectif de renforcement de la nature en ville.

5.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Dominante résidentielle
- Le programme immobilier se déploie sur rue et ménage des percées visuelles toute hauteur vers le cœur végétalisé de l'îlot.
- En application des densités minimales exigées, le projet devrait comprendre plus de 18 logements.
- Les logements construits devront respecter le référentiel le référentiel du logement de qualité issu de la mission Girometti/Leclercq de septembre 2021 et permettre la réalisation de logements accessibles, évolutifs, inclusifs et partagés :
 - En revisitant les formes urbaines et architecturales non seulement bioclimatiques mais aussi pour les rendre désirables : maisons individuelles groupées, maisons superposées, petits immeubles collectifs, etc. qui permettent de mettre les logements en lien avec des espaces extérieurs généreux, et qui préservent l'intimité
 - En relevant les critères de qualité minimale des habitations (surface globale, taille des pièces, hauteur plafond, luminosité, rangements),
 - En pensant aux logements pour tous, c'est à dire aux besoins de l'Habitat Inclusif comme une opportunité en partant des besoins (évolutifs) de la personne, âgée, en situation de handicap, ou du Jeune (intergénérationnel)/

Plus précisément, les logements devront chercher à respecter les éléments suivants :

- Mutabilité de l'agencement interne
- Double orientation
- Hauteur minimum sous plafond à 2,70m
- Surfaces vitrées généreuses
- Logements de 3 pièces et plus traversant,

- Espaces extérieurs obligatoires (balcons, terrasse, jardins, loggias, ...)
- Surfaces minimales : T1 28m², T2 45m², T3 62m², T4 79m², T5 96m²
- Stationnement souterrain aux dimensions suffisamment généreuses pour en faciliter l'usage

Espaces publics :

Afin de faciliter les déplacements piétons le long de la rue de la Paroisse, le programme prévoira un retrait et un recul végétalisé. Depuis l'espace public, deux percées visuelles seront aménagées pour rendre visible le cœur d'îlot.

Formes urbaines :

- Habitat collectif
- Les logements s'inscriront dans les objectifs du référentiel du logement de qualité issu de la mission Girometti/Leclercq.

5.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- Le projet intègrera des objectifs de végétalisation du cœur d'îlot, végétalisation qui devra être perceptible depuis l'espace public par le respect de perspectives paysagères à préserver.

Paysage :

- Le(s) bâtiment(s) adressés sur la rue de la rue de la Paroisse s'implanteront en recul de l'espace public et ménageront par ailleurs un retrait végétalisé permettant d'améliorer le paysagement de la rue.
- Deux percées visuelles seront aménagées pour rendre perceptibles le cœur d'îlot

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- Gestion des eaux pluviales devra privilégier la gestion à la parcelle par infiltration

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

5.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- Les accès au stationnement sous-sol se feront sur l'une ou l'autre des voiries desservant le site.

Besoin en matière de stationnement :

- Voir règlement

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Recul des constructions à respecter
 -  Alignement des constructions à respecter
 -  Batiment à conserver
 -  Habitat
 -  Espace vert à créer
 -  Espace à végétaliser
 -  Recul végétalisé
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

6. OAP N°6 : OAP CASERNE DAMESME – RUE SAINT-MERRY

Localisation et caractéristique du site :

L'OAP Caserne Damesme – rue Saint-Merry est située en centre-ville de Fontainebleau. D'une superficie de près de 3ha, le site bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité du centre hospitalier et du centre-ville et est accessible en modes actifs et en transports en commun.

Longuement occupé par l'école de gendarmerie, la collectivité souhaite encadrer son évolution future par le biais de cette OAP. Classé en zone UE (équipements), le site a vocation à accueillir en son sein un nouveau campus universitaire intégré à l'écosystème universitaire bellifontain et en phase avec l'économie locale, organisé autour de la place d'arme végétalisée et réorganisée dans son fonctionnement. L'organisation du bâti autour de la place d'armes sera préservée dans le futur projet.

Une programmation d'hébergement ou d'habitat spécifique sera développée sur la partie bâtie au nord-est du site.

Enjeux et objectifs :

- Éléments stratégiques (répondre aux objectifs du territoire, ou de la commune)

Le projet doit permettre de renforcer le caractère multifonctionnel du centre-ville de Fontainebleau en permettant le développement d'une nouvelle offre d'équipements universitaires en lien avec les axes du PADD et notamment l'axe 2 – II.1. Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau qui vise à renforcer en priorité notamment le tertiaire supérieur et en particulier l'enseignement supérieur et la formation.

Le redéveloppement du site en Campus universitaire répond aux objectifs de développement du territoire.

6.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Les enjeux sont de deux ordres :

En termes d'insertion dans son environnement :

- *Créer un campus dynamique et ouvert qui participe à la vie culturelle de Fontainebleau*
- *Travailler sur la perméabilité intergénérationnelle en tenant compte du tissu démographique très familiale autour du campus et des besoins de cette population*
- *Mettre en valeur le cadre naturel dans lequel s'inscrit le projet : la préservation de la biodiversité, des espaces de pleine terre et du lien avec la forêt.*
- *Créer une offre de mobilité durable et partagée facilitant l'accès à ce nouveau campus depuis la gare et toute la Seine-et-Marne*

En termes de reconversion d'un site existant fermé en un campus ouvert sur son quartier, par l'aménagement d'ouverture et de continuités de trame verte à créer ou à développer, par un travail

sur les formes bâties existantes à réinterroger et enfin par un travail sur les espaces publics et de respiration à créer pour intégrer pleinement le campus dans un quartier en pleine redynamisation :

- *Préserver un cadre de vie agréable par la création d'espaces végétalisés tout en réussissant à intégrer une offre de stationnement en phase avec les besoins du quartier, du projet et du centre-ville.*
- *Créer un lien bilatéral entre le campus et le reste de la ville en rendant le campus traversant.*

Vocation prévisionnelle des espaces :

Dominante équipements avec une programmation complémentaire en hébergement spécifique (logements étudiants, ...) :

- *Un nouveau bâtiment de l'UPEC déjà présent sur le site de la caserne Damesme*
- *Un bâtiment principal rénové pour une ou des offres de formation*
- *La construction d'une résidence étudiante d'environ 80 chambres et d'une cafétéria*
- *Une offre de stationnement en superstructure*
- *Une maison de la vie étudiante de l'UPEC et un espace dédié au service jeunesse de la ville*

Qualité urbaine du projet :

- o La programmation développée s'inscrira dans la trame architecturale historique en réhabilitation ou démolition/reconstruction dans le respect des implantations bâties historiques et de la composition martiale.

Espaces publics :

- o Le redéveloppement de ce site sera l'occasion d'insérer le site de l'ancienne caserne dans son environnement immédiat en maillant une trame d'espace public connectée sur les rues adjacentes et mettant fin à l'insularité du site actuel.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- o Mixité fonctionnelle avec programmation d'équipement complétée par un programme d'habitat spécifique.

6.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- o Le projet devra permettre la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces publics internes au site. Ces aménagements devront participer d'une gestion alternative des eaux pluviales privilégiant l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site.
- o Les haies paysagères présentes sur site devront être préservées et leur rôle écosystémique renforcé. Des haies pourront être créées dans le cadre de la végétalisation accrue du site.

Paysage :

- o Préservation la composition martiale des bâtiments

- Le projet devra améliorer l'insertion paysagère du site en travaillant notamment sur les limites avec les rues adjacentes (rue Lagorsse, rue Javouhey, rue Marty, Bd Damesme,...)

Gestion des eaux pluviales : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

- Le projet privilégiera la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par infiltration et la désimperméabilisation des sols.

Performance énergétique : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

En outre :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

6.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

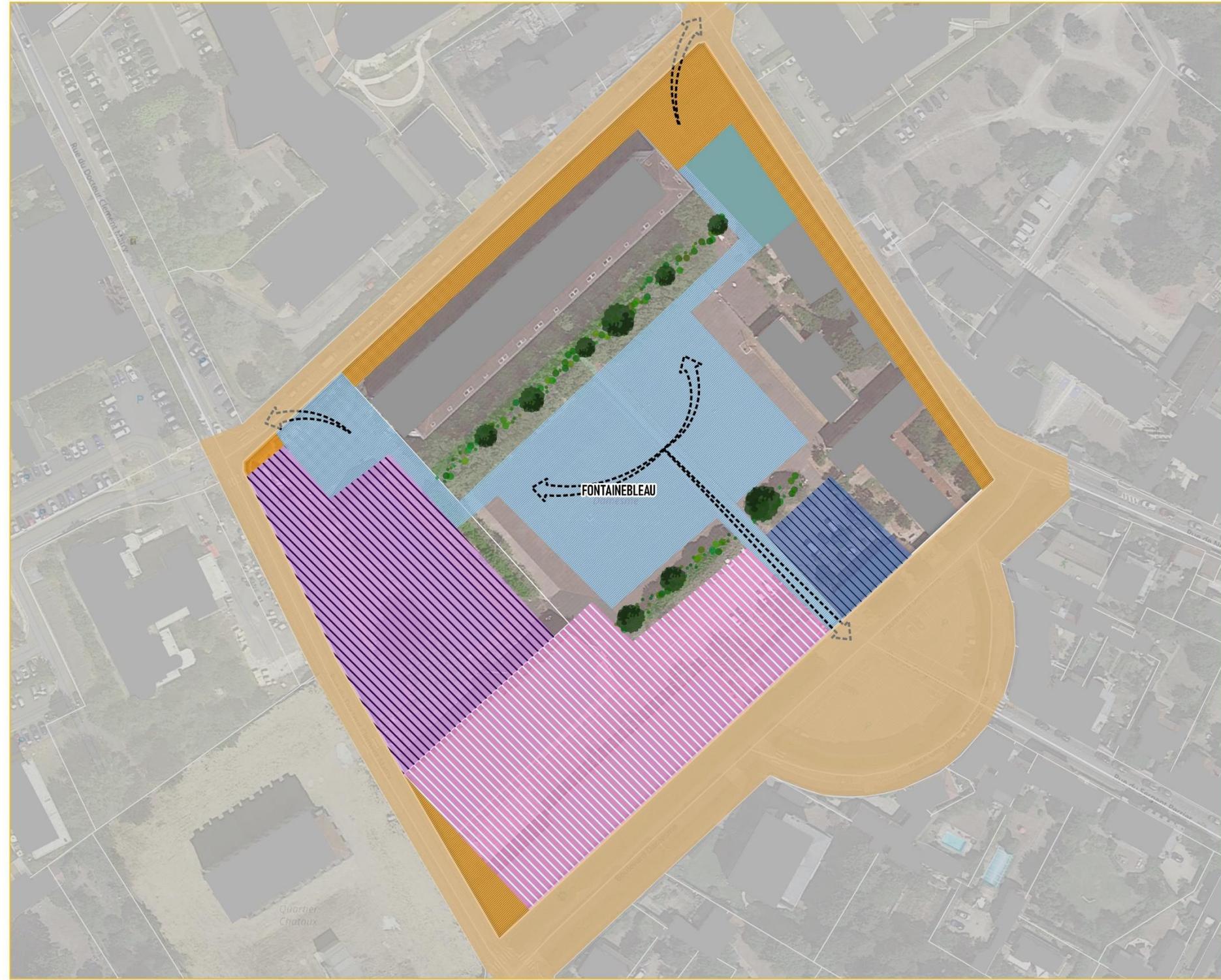
Accès et réseau viaire :

- Les accès véhicules seront prioritairement aménagés via la place Clémenceau

Mode doux :

- La perméabilité du site sera renforcée pour les modes actifs.

Desserte par les réseaux : *Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*



-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Ouverture de l'ilot
-  Hébergement, habitat spécifique (EHPAD, logements étudiants...)
-  Equipement
-  Espace public à requalifier
-  UPEC
-  Développement UPEC
-  Espaces à usages publics
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

Quartier
Chataux

FONTAINEBLEAU

7. OAP N°7: OAP STADE MAHUT

Localisation et caractéristique du site :

L'OAP Stade Mahut, située en lisière ouest du centre-ville de Fontainebleau, se trouve au sein d'un vaste complexe d'équipements sportifs et à proximité immédiate de nombreuses infrastructures d'enseignement (lycée François Couperin, INSEAD, IUT). D'une superficie de près de 8200 m², le site n'est actuellement pas bâti. Seuls deux constructions voisinent le site, le pavillon de la CAPF au nord et des vestiaires au sud.

Le terrain d'assiette de l'OAP est actuellement à 50% imperméabilisé par des terrains de basket-ball. Une lisière végétale fait office de zone tampon entre ce terrain et le Boulevard de Constance (RD607) classé voie à grande circulation.



2 : Absence de traitement paysager



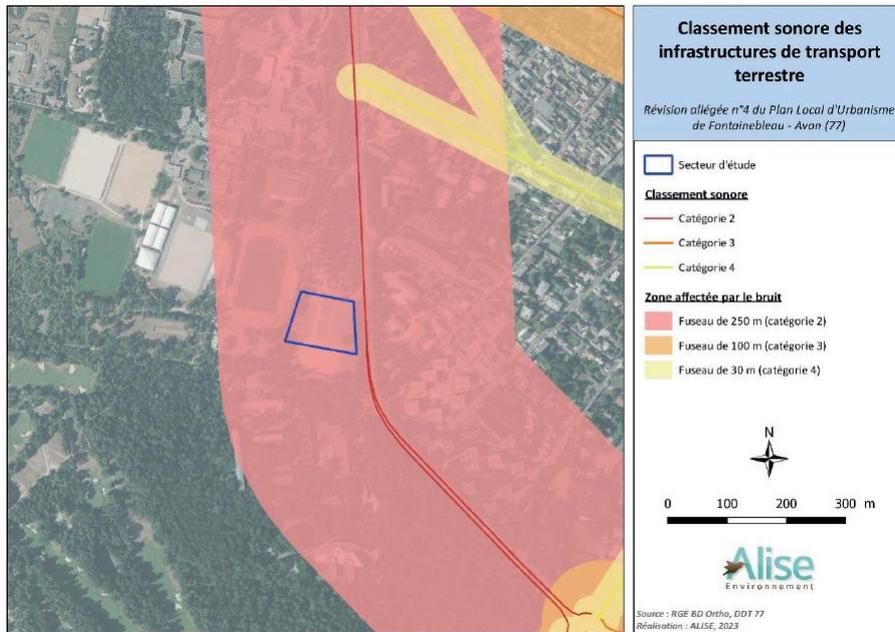
4 : Végétation alentour présente



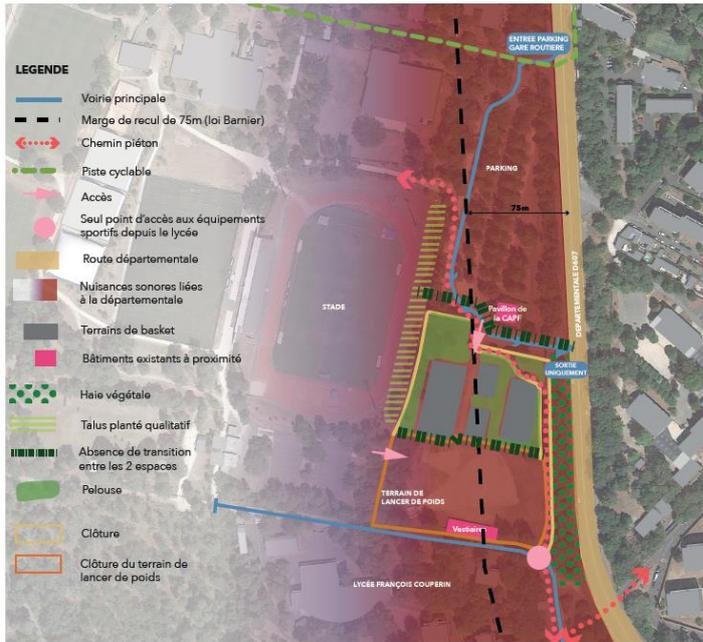
3 : Sol artificialisé



6 : Site très clôturé



- LEGENDE**
- | — Marge de recul de 75m (loi Barnier)
 - Nuisances sonores liées à la départementale
 - Terrains de basket
 - Route départementale
 - Emprise projet
 - | — Piste cyclable



- Le recul obligatoire de 75m qui s'applique aujourd'hui grève la moitié du site
- Un site facilement accessible, proche du parking et des arrêts de bus
- Un site bien placé et très fréquenté notamment grâce au chemin piéton qui le longe
- Un site aujourd'hui clôturé, peu qualitatif et pour 50% de sa surface imperméabilisé
- Une absence de traitement paysager et en particulier entre les terrains de basket et le terrain de lancer de poids
- Un projet qui s'inscrit dans un site sensible : patrimoine naturel riche et varié, patrimoine culturel à proximité
- Des nuisances sonores dues à la RD mais atténuées par la végétation présentes
- Le site ne s'inscrit pas dans un site sensible du point de vue de la biodiversité
- Présence de risques naturels

En dehors des espaces urbanisés, les voie à grande circulation étant grevées d'une marge de recul inconstructible de 75m, cette OAP a vocation à justifier la réduction de la bande inconstructible à 25m en apportant des éléments de réponse sur 5 points (article L111-8 du code de l'urbanisme) :

- La lutte contre les nuisances sonores
- La sécurité
- La qualité de l'urbanisme
- Le paysage
- La qualité architecturale

Enjeux et objectifs :

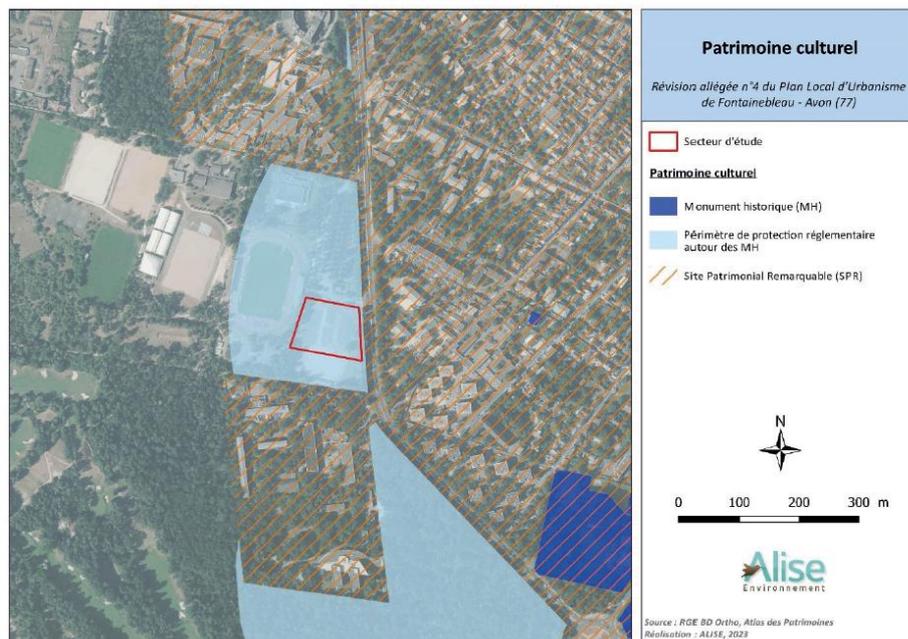
- Éléments stratégiques

La collectivité souhaite renforcer la vocation sportive du site en y développant un skate-park. Ce développement répond à l'axe III. « *Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants* » et son chapitre 1. « *Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population* » objectifs « **Compléter et renforcer l'offre d'équipements du territoire : sportifs, culturels et événementiels, numérique (fibre optique, télétravail...)** ».

7.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

La programmation d'un skate-park permet de développer l'offre en équipements sportifs sur le territoire. Le programme poursuit en complément un enjeu de désimpermeabilisation des sols, de développement et de renforcement de la strate végétale et une amélioration de la porosité du site pour les modes actifs par la suppression des clôtures internes.

Qualité urbaine du projet :



- Le projet est situé 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 monument historique de l'« Hôtel de Pompadour » partiellement inscrit.

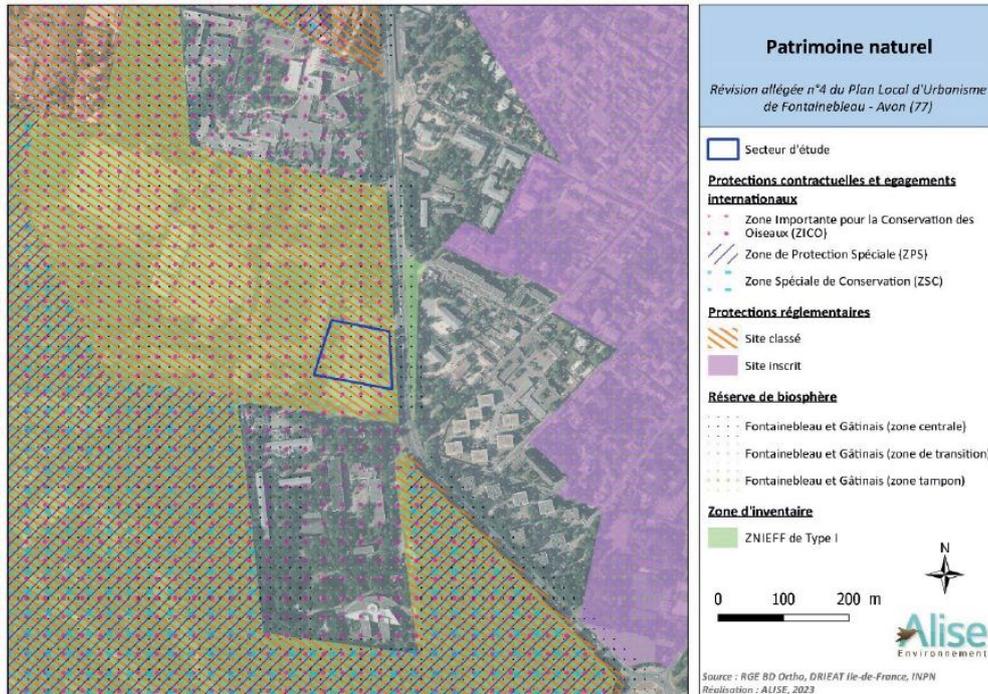
Le projet développé sera ainsi soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France

7.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

-
-

- Le site est situé 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 ».
- Il est également concerné par la Réserve de Biosphère « Fontainebleau et Gâtinais ».



- Le projet est localisé à environ 70m des limites de la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau » et à 150m du site inscrit « Quartier Anciens »

Le projet se déploiera sur les portions déjà imperméabilisées. Les espaces imperméables restants seront désimperméabilisés. La végétalisation présente sur site sera préservée. Une attention particulière sera portée aux circulations des engins pendant la phase chantier. Des passages de faune seront mis en place.

Paysage :

- Le secteur d'étude n'est pas concerné par une continuité écologique au sein de l'OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage.



Pour autant, le projet s'attachera à renforcer les talus et haies végétales existantes et développera les transitions végétales avec les sites voisins. Le projet intégrera le développement de la végétalisation en cœur de site. La haie végétale en bordure de la route départementale sera densifiée.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

- En portant un objectif de désimperméabilisation, le projet participe d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

- Le site est situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Cela est sans incidence sur le projet.

7.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- L'accessibilité viaire ne sera pas modifiée.

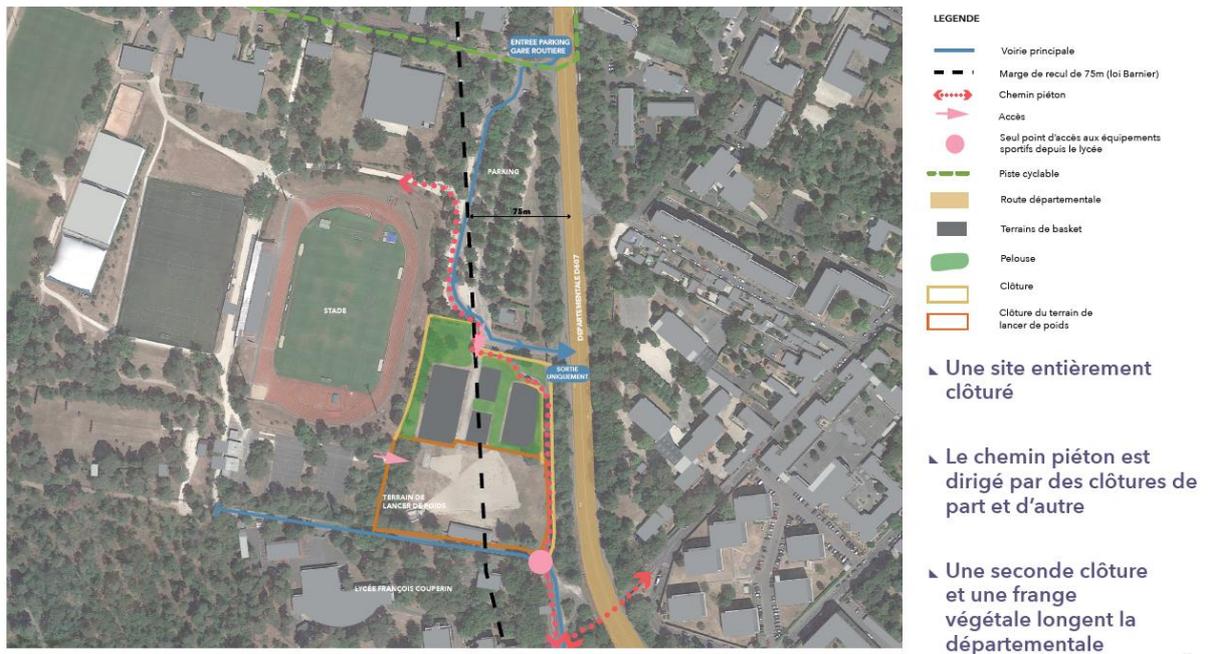
Sécurité :

Les cheminements piétons pour l'accessibilité du site sont dissociés de la route départementale. Les aménagements paysagers entre la RD et le futur skate-park seront renforcés pour empêcher toute co-visibilité.

Mode doux :

Le site d'inscrit dans le périmètre plus large du complexe sportif Mahut. Ce site est accessible depuis le centre-ville par deux passages sous-terrain sous la route départementale. Le complexe sportif offre un réseau de cheminements piétons dense en interne.

- La porosité du site sera renforcée pour les modes actifs permettant une libre déambulation au sein du skate-park.



Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Liaison douce (piétons, vélos) existante
-  Transition végétale à réaliser
-  Parcours piéton libre à développer
-  Accès secours à maintenir
-  Recul de 25m
-  Recul de 75m
-  Talus planté qualitatif à maintenir ou renforcer
-  Haie végétale à maintenir et à densifier
-  Implantation des équipements en maximisant la perméabilité du site

Référentiels

-  Parcelles