



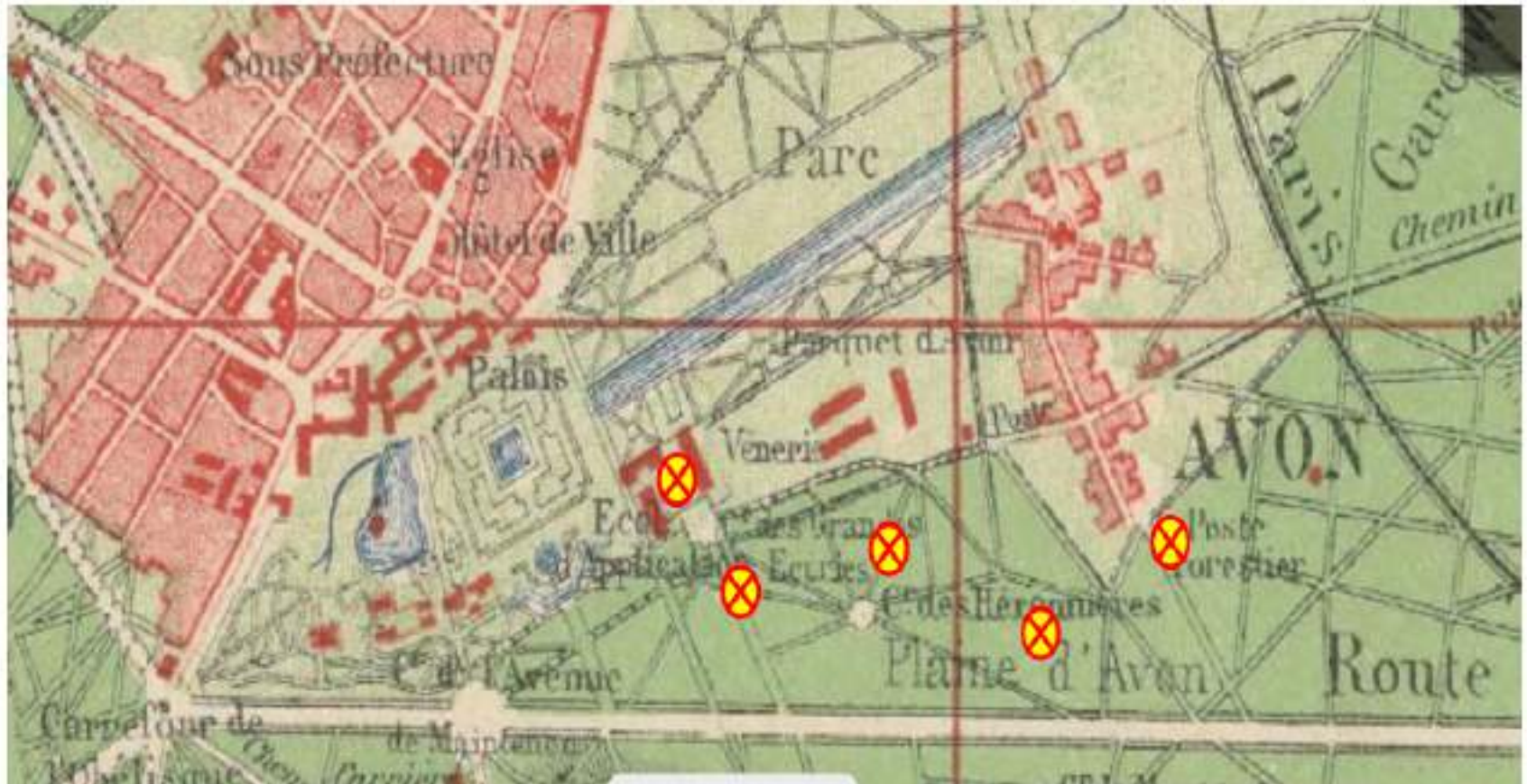
POUR UN NOUVEAU QUARTIER EN
TRANSITION

Réunion publique 28 juin 2021

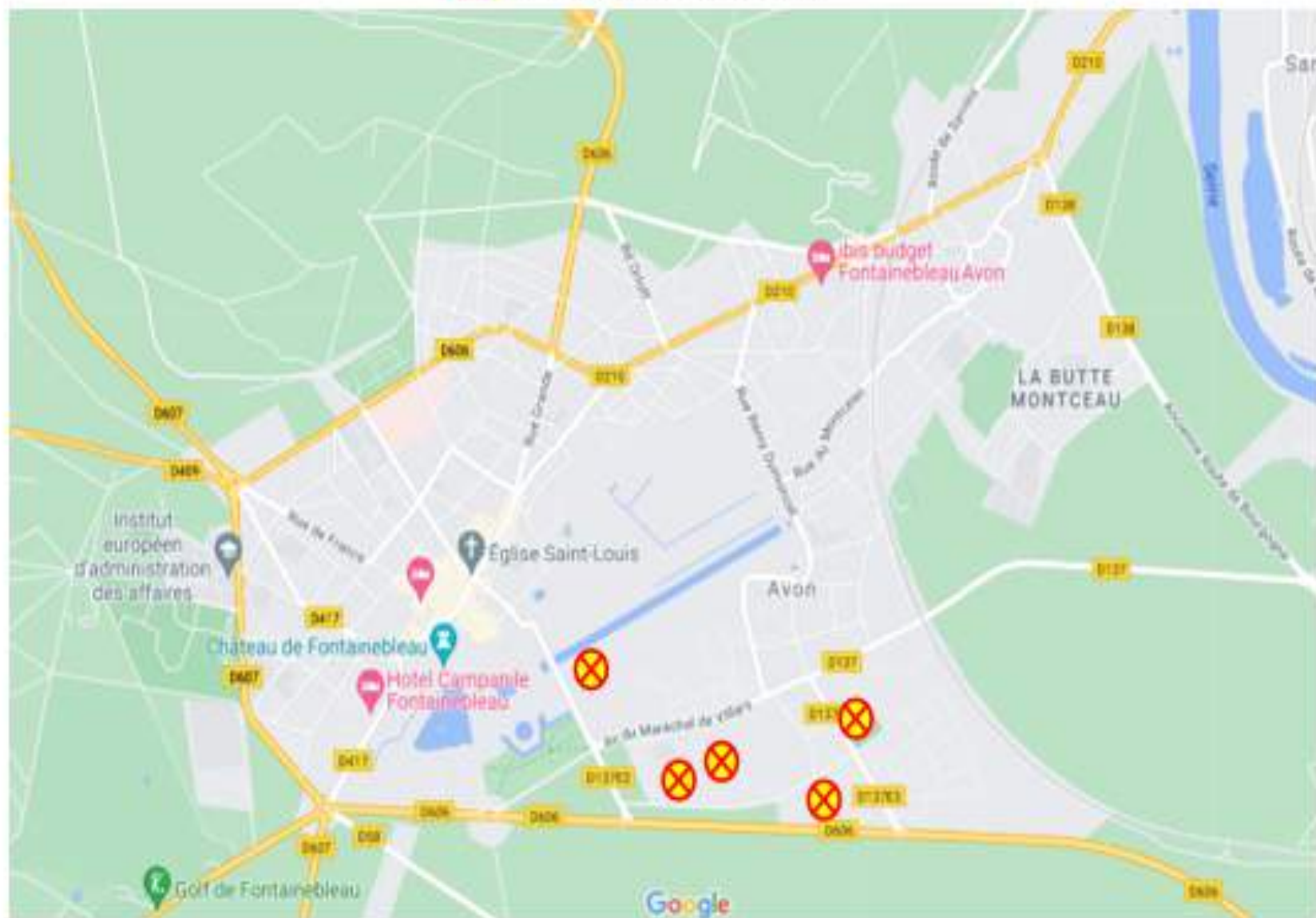
1. POURQUOI CETTE REUNION ?

Sur le territoire de nos deux villes,
des projets immobiliers de grande
ampleur et très impactants sont
sur le point de démarrer

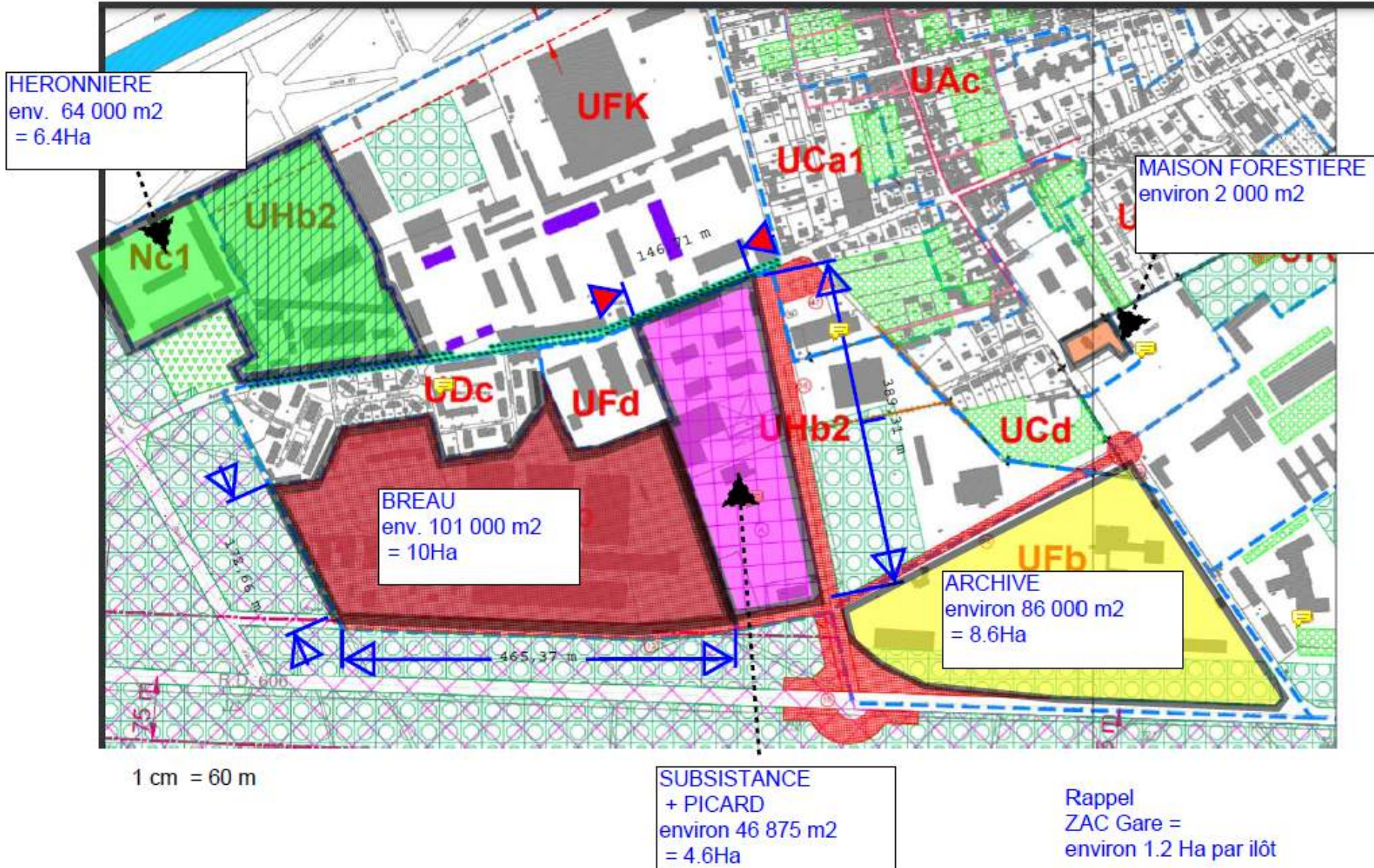
Tous ces projets sont concentrés sur la même zone , déjà gagnée sur la forêt



LOCALISATION DES PROJETS



AU TOTAL, ENVIRON 30 HECTARES A URBANISER



Le projet des Subsistances





Le programme des Subsistances

- 4,5 hectares
- 500 logements (part logements sociaux 12 à 17%)
- 1 hôtel
- 2000 à 3000 m² de commerces , bureaux
- Crèche
- Parking en silo de 385 places
- Place publique de 4 500 m²

Le projet des Héronnières



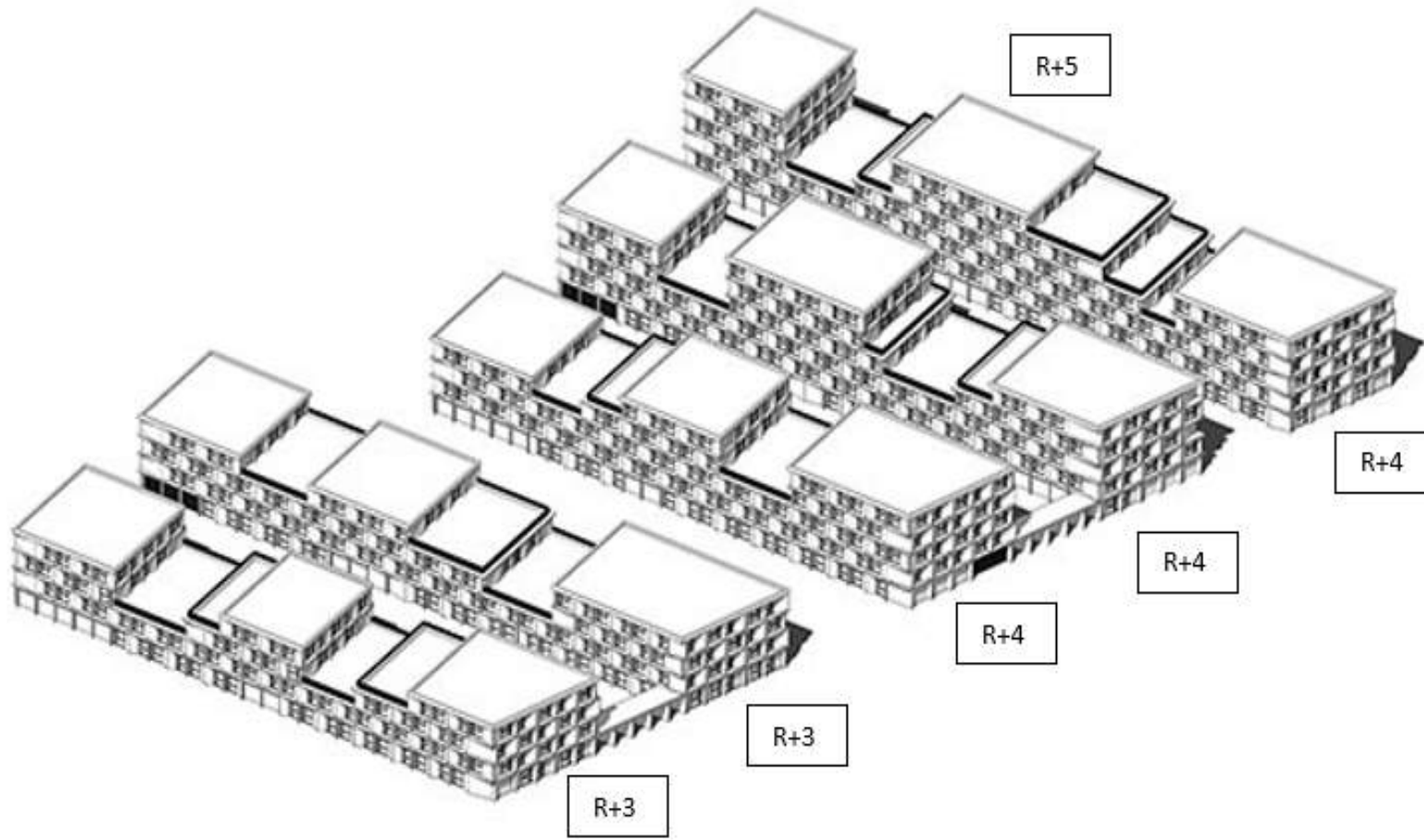


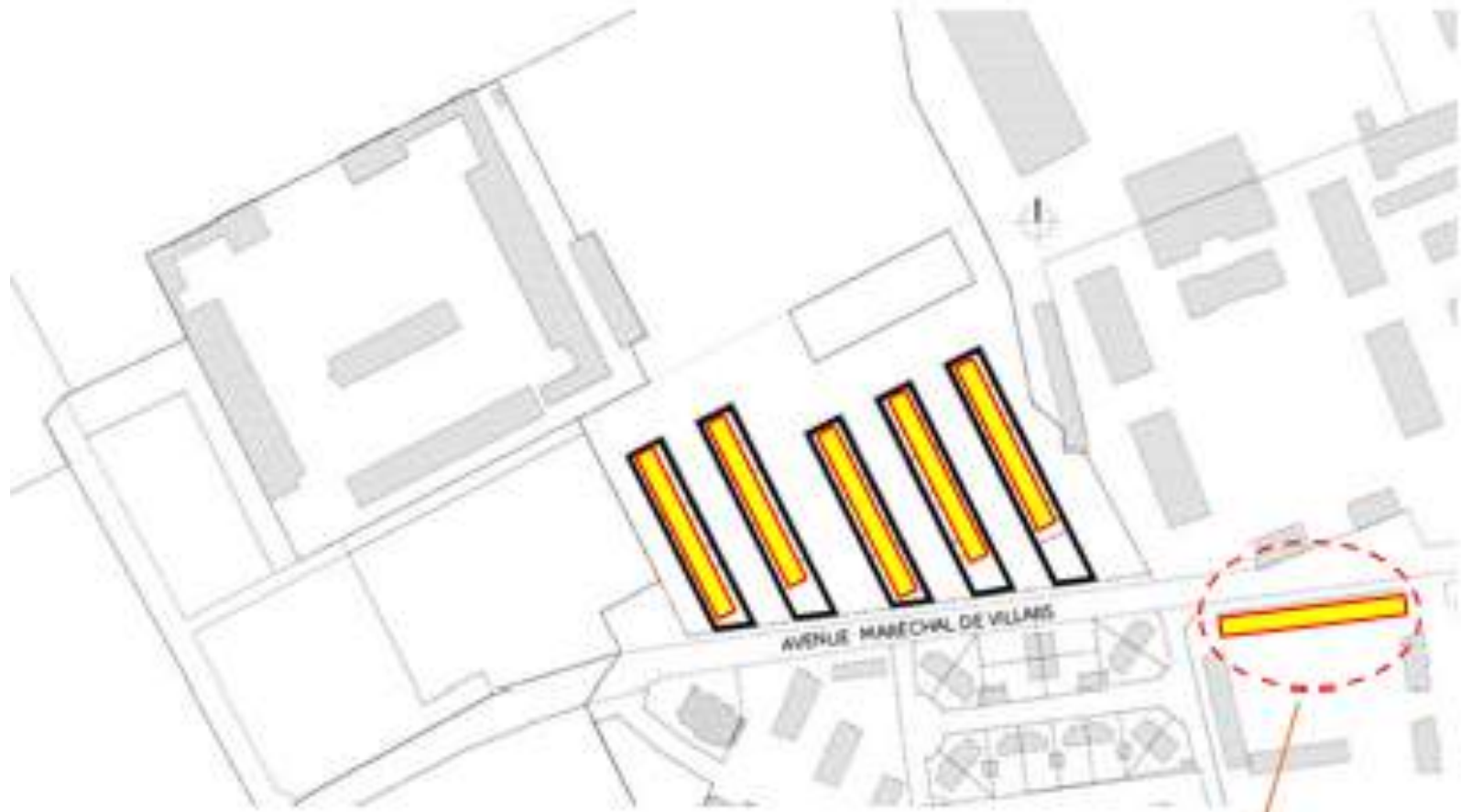


Le programme des Héronnières

- Un campus international des métiers d'Arts sur le modèle des campus américains intégrés
- La rénovation des bâtiments anciens pour y mettre les locaux d'enseignement et d'activités annexes
- 1 000 logements étudiants sur une surface de mètres carrés de plancher non communiquée, une halle pour se restaurer

Photos sur site de l'architecte





3 avenue du Maréchal de Villars.



Le schéma directeur du Bréau



Le schéma directeur du Bréau

HYPOTHESES DE TRAVAIL

Environ 340 logements

Environ 23 000 m² de plancher en logement

Environ 14 100 m² d'activités

Une école, un gymnase, la rénovation du bunker

La maison forestière de la rue des Archives





Le programme de la maison forestière

- 165 logements sociaux pour étudiants

Les autres projets en cours

Sur Avon :

- 260 logements sur la ZAC de la gare
- 59 logements dans le cadre de la rénovation du centre commercial des Terrasses
- 34 logements avenue Franklin Roosevelt

Les autres projets en cours

Sur Fontainebleau :

- 28 logements : Villa Joséphine (ex cinéma Le Select)
- 43 logements 2200 m² SEM PAYS FONTAINEBLEAU et 600 m² de commerces (ex garage Citroën/Opel)
- 44 logements : passage de la Halle (ex halle aux Fourrages Magenta)
- 115 logements dont 28 logts sociaux : Le Monarque (ex caserne Chataux)
- 33 logements : La Salamandre rue de Pleus
- 41 logements : les jardins de Marie (ex garage Citroën rue Grande)
- 66 logements : Habitat social rue Royale (ex siège Picard)

Les autres projets en cours

Sur Fontainebleau :

- Résidences étudiantes
 - 350 logements à la polyclinique
 - Résidence étudiante dans l'ex hôpital (pas d'information à ce jour)

BILAN PROVISOIRE DES LOGEMENTS

ZONE SUD DE L'AGGLOMERATION	
Substances	447
Héronnières	2500/3000
Bréau	340
Maison Forestière	165
SOUS TOTAL	3 452/3 952
AVON	FONTAINEBLEAU
Gare	260
Centre commercial Des Fougères	59
Avenue F. Roosevelt	34
370 logements en cours de construction et 350 logements des résidences étudiantes	
TOTAL : 4 525/5 025 LOGEMENTS	
Soit plus de 6 000 à 8 000 HABITANTS supplémentaires	

2. FAUT-IL PLUS DE LOGEMENTS sur Fontainebleau et Avon ?

Une production de logements déjà en progression

La population de Fontainebleau et d'Avon est en baisse, mais de nombreux logements sont vacants : 12% des logements sont vacants sur Fontainebleau, 11% sur Avon

Nous avons des engagements dans le cadre du PLH que nous avons largement remplis : 184 logements par an sur le Pays de Fontainebleau, dont 61% sur Fontainebleau-Avon.

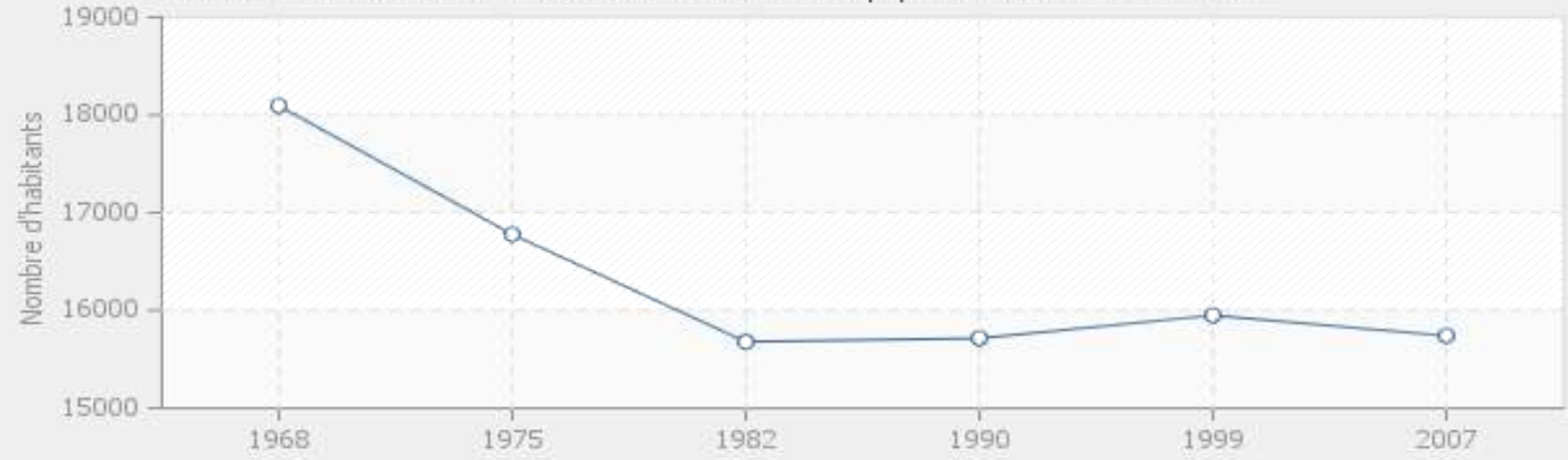
Il faudrait 240 logements /an sur les 5 ans du nouveau PLH pour maintenir la population au même niveau à l'échelle de tout le Pays de Fontainebleau: les projets en cours rien que sur Fontainebleau-Avon atteignent 7 fois cet objectif !

La municipalité de Fontainebleau a affiché la volonté de revenir aux 17 000 habitants des années 70, mais c'est faire abstraction de la croissance d'Avon depuis cette période, et de celle des communes proches.

www.CartesFrance.fr - Avon : Evolution de la population entre 1968 et 2007



www.CartesFrance.fr - Fontainebleau : Evolution de la population entre 1968 et 2007



Un environnement qui a changé

- La pression démographique s'es renforcée autour de Fontainebleau-Avon
- La densité urbain d'Avon est désormais de 3 593 habitants par kilomètre carré
- Saint Fargeau : 857
- Chelles : 3468
- Dammarie les Lys : 2085
- Les modes de vie ont changé : 38,6% des ménages de Seine-et-Marne ont deux voitures ou plus

Des choix contradictoires

LE PROJET DE TERRITOIRE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

AMBITION 2. PROTÉGER ET VALORISER LES PATRIMOINES BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

« Avec un massif forestier qui s'étend sur plus de 22 000 hectares (deuxième massif boisé de France), 3000 km de sentiers pédestres, le Château et la forêt de Fontainebleau de rayonnement international, l'un des endroits mythiques de la peinture pré-impressionniste en France (Barbizon), les nombreux châteaux privés du Pays (Fleury-en-Bière, Chartrettes, Bourron-Marlotte ...), les musées du territoire, le label « Villages de caractère » (Barbizon, Bourron-Marlotte, Samois-sur-Seine et Boissy-aux-Cailles), les bords de Seine et les « Affolantes », le patrimoine historique et paysager omniprésent sur l'ensemble des 26 communes, le Pays de Fontainebleau est un territoire aux atouts culturels et naturels uniques en France. C'est un espace à l'attractivité touristique forte qu'il convient de valoriser tout en maintenant l'équilibre entre les usages économiques et touristiques et la préservation de l'écosystème des sites naturels. Protéger ce cadre de vie, la qualité des patrimoines, c'est garantir la transmission de ce territoire aux générations futures et en faire profiter tous les visiteurs à long terme. L'étendue du patrimoine matériel et immatériel du Pays de Fontainebleau lui garantit un cadre de vie exceptionnel qu'il faut préserver d'un développement urbain et d'une pression immobilière liée à la proximité avec la métropole parisienne »

DES CHOIX CONTRADICTOIRES

- L'engagement dans la démarche de classement de la forêt patrimoine mondial de l'UNESCO et dans une protection renforcée de la forêt exige une urbanisation mesurée et réfléchie

« Fontainebleau et forêt sont indissociables : pour l'opinion publique, c'est un massif forestier emblématique. Sa valeur patrimoniale nationale et sa fonction d'espace vert périurbain sont indiscutables et reconnues. Percolé de flux automobiles croissants, de plus en plus survolé, le massif devra pourtant ménager des zones de calme et de continuité de circulation, pour la faune certes, mais aussi pour les visiteurs en constante augmentation. »

Rapport de l'inspection générale de l'environnement
Un projet territorial, patrimonial et partagé pour le massif de Fontainebleau 2001

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet Parc des Subsistances à Fontainebleau (77) - 3 juin 2021

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- la pollution du sol ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les eaux pluviales et souterraines ainsi que la biodiversité ;
- les déplacements et les nuisances associées ;
- la consommation énergétique et les îlots de chaleur.

La MRAe recommande en conclusions :

- de joindre à l'étude d'impact l'avis de l'ABF relatif aux bâtiments à conserver, de manière à mieux expliquer le parti retenu ;***
- 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.***

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

3. POURQUOI UN MORATOIRE ?

Aucune étude d'impact à ce jour significative et globale à l'échelle des deux villes

- Sur les ressources en eau potable et l'assainissement
- Sur la circulation et la voirie
- Sur les transports collectifs (bus, train)
- Sur le stationnement
- Sur l'impact sur la biodiversité

Nous engageons une démarche de révision du PLUI

- Est-ce le moment de construire massivement alors que les règles d'urbanisme sont appelées à changer en profondeur ?

Quels besoins en équipements et en services publics ?

- Une école est prévue mais sera-t-elle financée ?
- Un gymnase est prévu mais sera-t-il financé ?
- Sécurité ?
- Voirie ?
- Services sociaux ?
- Services de santé ?
- Une grande surface alimentaire ?

La chance de pouvoir bâtir un quartier en transition

- Les deux villes sont engagées dans cette démarche
- Cette dernière grande réserve foncière est l'occasion inespérée de construire **un quartier en transition**, qui soit exemplaire, avec une vraie démarche de concertation des habitants
- Il ne s'agit pas de refuser des constructions de logements mais **de préserver et partager un cadre de vie**

4. ACTION !

Il est encore temps

- Pour les subsistances, permis de construire non encore délivré

Pas de cession de parcelle encore de la CAPF pour la réalisation du projet

- Pour les Héronnières, lancement du projet soumis au vote de la CAPF jeudi 8 juillet
- Pour la maison forestière, pas de démarrage à ce stade
- Pour le Bréau, stade du schéma directeur encore très en amont

A vous d'agir !

- Rejoignez le collectif !

Première réunion le 6 ou le 7 juillet

- Laissez vos coordonnées à la fin de la réunion pour être informés des actions qui vous seront proposées ou envoyez les à :

mairie@avon77.com

- Participez à des visites de site pour visualiser l'ampleur des projets. Dès septembre des dates le samedi matin vous seront proposées

Merci !