



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°MRAe 2021 - 1696

SYNTHÈSE

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du « Parc des Subsistances » à Fontainebleau dans le département de la Seine-et-Marne et sur son étude d'impact associée, datée de mars 2021. Il est émis dans le cadre de la procédure de permis d'aménager.

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

Le projet prévoit :

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

Ce projet est soumis à évaluation environnementale suite à la décision DRIEE-SDDTE-2020-124 du 3 septembre 2020.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent le paysage et le patrimoine bâti, la pollution du sol, l'eau et la biodiversité, les déplacements et les pollutions associées, la consommation énergétique et les îlots de chaleur.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- assurer le traitement de l'eau de nappe pompée (pour son rabattement) avant rejet ;
- justifier le dimensionnement des ouvrages de rétention / infiltration des eaux pluviales en tenant compte notamment de la nature argileuse du sol ;
- fournir le détail des mesures de protection des espèces protégées identifiées sur le site et de leur habitat, afin d'éviter, réduire ou compenser l'impact du projet en phase travaux et exploitation ;
- produire une analyse des co-visibilités ainsi que des perspectives d'insertion du projet dans son contexte, aériennes et à hauteur d'homme.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles dans l'avis détaillé ci-après.

PRÉAMBULE

La MRAe a été saisie d'un dossier reçu le 15 avril 2021 pour avis dans le cadre de la demande de permis d'aménager relatif au projet d'aménagement du Parc des Subsistances situé à Fontainebleau (77).

Cette saisine étant conforme au I de l'article R.122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.

Conformément au II de l'article R122-7 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEAT agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 15 avril 2021.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis donné.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle instructeur la DRIEAT placé sous l'autorité fonctionnelle du président de la MRAe et sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Table des matières

1. L'évaluation environnementale.....	6
2. Contexte et présentation de l'opération.....	6
2.1 Contexte territorial.....	6
2.4. Description du projet.....	9
3. Principaux enjeux environnementaux.....	11
4. Qualité de l'étude d'impact.....	11
5. Prise en compte des principaux enjeux et impacts environnementaux.....	11
4.1 La pollution des sols.....	11
4.2 L'eau et la biodiversité.....	12
4.4 Impacts du projet sur le paysage et le patrimoine historique.....	14
4.5 Consommation énergétique, émissions de gaz à effet de serre et îlots de chaleur.....	16
6. Justification du projet retenu et variantes envisagées.....	16
7. Information, consultation et participation du public.....	17

AVIS DÉTAILLÉ

1. L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

L'article R. 122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L. 122-1 et R. 122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet d'aménagement du Parc des Subsistances sur la commune de Fontainebleau est soumis à évaluation environnementale¹ suite à une décision du préfet de région Île-de-France, prise après un examen au cas par cas, (décision DRIEE-SDDTE-2020-124 du 3 septembre 2020).

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande du maire de Fontainebleau dans le cadre de la procédure de permis d'aménager. Il porte sur la prise en compte de l'environnement par le projet tel qu'il est présenté dans la demande de permis d'aménager et sur l'étude d'impact datée du mois de mars 2021.

À la suite de la phase de consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour décider d'autoriser ou non le projet.

2. Contexte et présentation de l'opération

2.1 Contexte territorial

Le territoire de la commune de Fontainebleau, situé au sud-est de Paris, couvre une superficie de 17 205 hectares, dont seulement 232 hectares (soit moins de 2%) sont urbanisés, le reste constituant le massif forestier de Fontainebleau et le parc du château (p12).

L'étude d'impact indique (p.17²) que schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) « *identifie la commune de Fontainebleau comme l'un des pôles de centralité du bassin de vie rural de l'agglomération parisienne à conforter* .

Ces pôles ont vocation à être renforcés :

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

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau.

2 Sauf indication contraire, la mention « p. » se réfère à la page correspondante de l'étude d'impact

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

Le projet de Parc des Subsistances s'inscrit dans la dynamique de réaménagement de l'ancien quartier militaire du Bréau, situé au sud-est du centre-ville de Fontainebleau en limite de la commune d'Avon³. Cet ancien quartier militaire offre selon l'étude d'impact « environ 26 ha de terrains mutables en friche ou à l'état d'abandon. Il constitue aujourd'hui le potentiel foncier le plus important de l'agglomération. Il fait l'objet d'une reconversion d'ampleur » (p.143) intégrant, aux abords immédiats du projet, 110 logements construits par les Foyers de Seine-et-Marne, des équipements publics (Halles de Villars) ou de formation, et le siège social de la société Picard surgelés (3000 m² de surface de plancher, 150 salariés).



Figure 1 : Localisation du projet (cercle orange) au sein du quartier du Bréau (hachures orange) (source : MRAe Géoportail)

2.2 Localisation du projet

Le projet du Parc des Subsistances est situé au sud de l'avenue du Maréchal de Villars, à 350 m au sud du Domaine national du Château de Fontainebleau classé au titre des monuments historiques et à 150 m au nord de l'ancienne RN6 et de la forêt domaniale de Fontainebleau. L'avenue du Maréchal de Villars (D137) est l'axe de desserte du quartier du Bréau. C'est actuellement la seule voie d'accès aux parcelles du projet (p 156).

Le quartier du projet est desservi par deux lignes de bus (p.157) rejoignant la gare de Fontainebleau - Avon située à 2,5 km à pied environ au nord-est du projet (source : Google Maps).

3 Dans la figure 4 en p.12 de l'étude d'impact, le projet est mal positionné



Figure 2 : L'environnement du projet (source : étude d'impact p.13)

2.3 Occupation du site

Le site se développe sur une emprise de 4,17 ha (source : dossier de demande de permis d'aménager⁴). Il est l'une des friches militaires identifiées sur la commune (p.145) et intègre un espace de stationnement provisoire réalisé au profit de la Halle et du cinéma.

D'après l'étude d'impact (p.14) « le site est entièrement imperméabilisé, les locaux en place ne présentent pas de valeur patrimoniale hormis un bâtiment dont les services des Bâtiments de France recommande la conservation » (« Pavillon des Subsistances » cf. encadré en noir à gauche dans la figure 3).

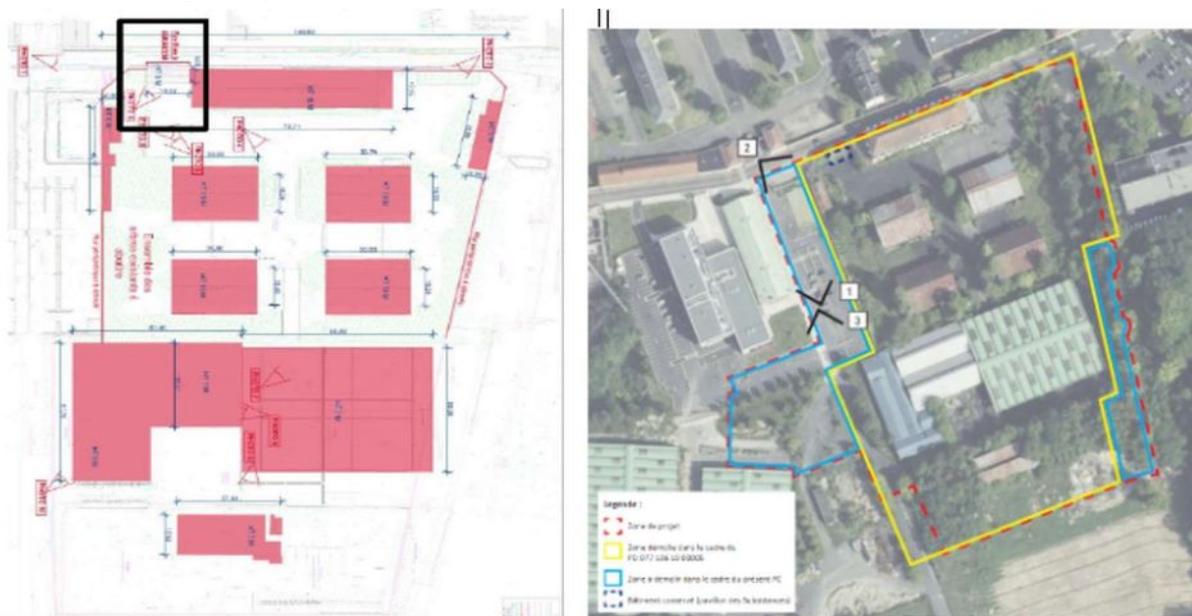


Figure 3 : Occupation actuelle du site (Source étude d'impact p. 14 et 39)

4 PA2 - Notice décrivant le terrain et le projet



Figure 4 : occupation du site (Google Earth)

L'étude d'impact ajoute à la même page que « les bâtiments du site ont fait l'objet d'un permis de démolir (PD 007 186 19 00005) » à l'exception du Pavillon des Subsistances qui présente un intérêt patrimonial et qui sera réhabilité (p88)

La MRAe remarque qu'il conviendra de bien inclure l'emprise du parking en silo dans toutes les figures présentant le périmètre du projet dans l'étude d'impact.

Elle observe également que l'étude d'impact note (p.116) que « le site est occupé à plus de 70 % par des surfaces minérales », ce qui contredit l'affirmation selon laquelle le site serait « entièrement imperméabilisé » (p.14) (cf figure 4).

2.4. Description du projet

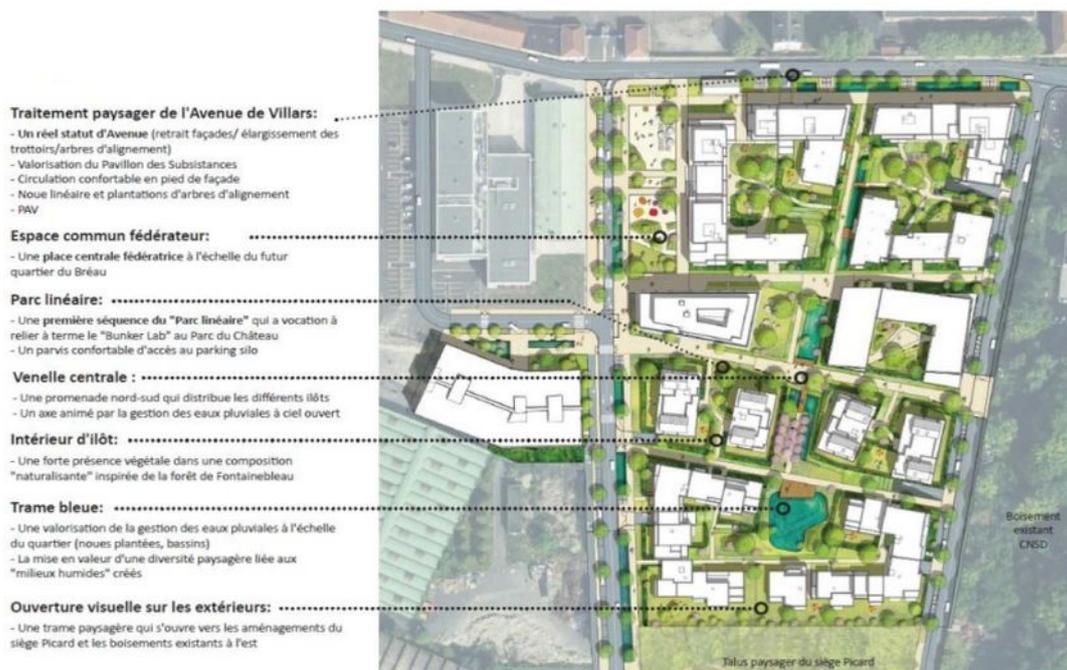


Figure 5 : Plan des espaces paysagers et des circulations (source : étude d'impact)

Le projet, présenté par la société civile immobilière de construction-vente (SCCV) Fontainebleau Subsistances, prévoit la mutation de l'ancien site militaire en un quartier mixte à destination de logements (R+1 à R+5), d'hôtel (ponctuellement à R+6), de résidence étudiante, de commerces et de services et d'espaces extérieurs (figure 5).

Il intègre l'aménagement des espaces extérieurs privés et publics afin, selon l'étude d'impact, d'améliorer la qualité paysagère et l'usage des espaces de proximité et de réduire l'effet d'îlot de

chaleur (recomposition de square, parcs et jardins, végétalisation et réduction de l'imperméabilisation, création de noues, bassins, etc).



Figure 6 : Perspective, angle nord-ouest (source : étude d'impact)



Il est également prévu, dans le cadre du projet :

- l'amélioration de la desserte du quartier et sa connexion au centre-ville par la création d'une voie de desserte nord-sud à l'est et la poursuite de l'aménagement du barreau nord-sud à l'ouest ;
- la création de liaisons piétonnes publiques est-ouest et nord-sud au sein du site (sous forme d'allées) ;
- une place de 4500 m² à l'angle ouest de l'avenue de Villars, devant accueillir des terrasses de café-restaurant, un espace d'accueil pour les usages quotidiens (marché) ou exceptionnels, une aire de jeux pour enfants, de grands mobiliers en bois et un square.

Figure 7 : Plan masse et hauteur des futurs bâtis (source : étude d'impact p.29)

Le projet des constructions suit un épannelage décroissant du nord au sud, allant de logements collectifs vers des logements intermédiaires (du R+5 au R+1) (figure 7).

Il développe une surface de plancher (SDP) totale de 43 097 m² se décomposant comme suit :

- 346 logements, 162 studios, 84 chambres d'hôtel ;
- 782 places de parkings sur deux niveaux de sous-sol sous les bâtiments (p 36) ;
- un parking silo de 8 494 m² de SDP et de 384 places (81 en compensation de celles existantes supprimées, 162 places pour les commerces/bureaux/hôtel/résidence et 141 pour les usagers du secteur. (p 36).

Le démarrage des travaux est prévu pour la fin d'année 2021 (p38). La durée des travaux n'est pas mentionnée. Une fois le terrain libéré de toute construction, la réalisation du projet est prévue en trois phases :

- Phase 1 : Hôtel + Bureaux + Commerces (îlot D) + Parking silo + Place publique + îlots A1/2 ,
- Phase 2 : Résidence étudiante « BASE CAMP » + îlots B et C
- Phase3 : Îlots EFGH.

3. Principaux enjeux environnementaux

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.

Chacun d'entre eux fait l'objet d'un développement ci-après dans le chapitre 5 du présent avis.

4. Qualité de l'étude d'impact

D'une manière générale, les enjeux du site et du projet sont identifiés, synthétisés et hiérarchisés dans l'étude d'impact. Pour les thématiques paysage, eaux pluviales et biodiversité des compléments doivent être apportés (cf. développements ci-après) et certaines contradictions mériteront d'être levées.

Le plan masse du projet indiquant les hauteurs de bâti de R+1 à R+5 omet toutefois de mentionner le restaurant constituant un étage supplémentaire (« rooftop ») en R+6 (en p. 29 de l'étude d'impact).

5. Prise en compte des principaux enjeux et impacts environnementaux

4.1 La pollution des sols

Le site a accueilli par le passé (p.103) des activités potentiellement polluantes (stockage, entreposage). Aujourd'hui, le site n'est plus exploité et comporte 10 bâtiments.

D'après l'étude d'impact (p.103), une dizaine de sites inscrits dans la base des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) sont présents dans un rayon d'un km autour du projet. Ceux-ci sont également susceptibles d'avoir eu une influence sur la zone d'étude à la suite d'une contamination des sols et/ou de la nappe.

Le site a fait l'objet de plusieurs études et diagnostics relatifs à la pollution des milieux, dont le dernier réalisé en décembre 2020 par la société Solpol met en évidence (p93) la présence de :

- métaux lourds au droit des futurs espaces paysagers des îlots hôtels et bureaux, D1 et D2,
- substances volatiles (mercure) et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), HCTC10_C12) et HCTC12_C16), au droit des espaces paysagers projetés.

L'enjeu est modéré selon l'étude d'impact (p. 93 et 193), qui préconise de réaliser des travaux de gestion des pollutions nécessaires afin d'assurer la compatibilité des sols avec les usages projetés, conformément aux dispositions prévues par la réglementation et les études spécifiques.

Des investigations ont été également menées sur la nappe (p. 194) et ont identifié des anomalies en HAP, supérieures à la limite de qualité pour les eaux de consommation (annexe I de l'arrêté du 11 janvier 2007).

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

Conformément aux recommandations de Solpol, le projet prévoit (p.217) un recouvrement des zones de pleine terre (terre végétale ou remblais d'apport sains), sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers avec filet avertisseur à la base, au droit des îlots hôtel et bureaux, D1 et D2.

D'après l'étude d'impact (p.93), les teneurs en polluants sont conformes aux critères de l'arrêté du 12 décembre 2014 fixant les conditions d'acceptation des terres dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI). Concernant les excavations et évacuations de terres liées à la réalisation des niveaux de sous-sol, l'orientation des terres sera possible vers une ISDI (p.73).

4.2 L'eau et la biodiversité

Comme cela a été dit, l'étude d'impact note que le site est occupé actuellement à plus de 70 % par des surfaces minérales (p 116). Le résumé non technique explique que « *le projet développe une présence végétale forte et une trame verte à grande échelle permettant d'offrir un cadre de vie végétalisé et confortable* ». Le projet prévoit de créer des surfaces de pleine terre du site, actuellement imperméabilisé (sans qu'il n'ait été possible de comparer ces surfaces avant et après le projet) et « *des surfaces d'enrobé, de dalles béton et de pavés* » (p.111).

La mise en œuvre du projet paysager conçu selon le dossier comme une trame bleue, impliquant des noues et des bassins, favorise l'infiltration des eaux pluviales au droit des espaces de pleine terre (p.33). L'ensemble des eaux pluviales des emprises privées seront gérées à la parcelle, tandis que les eaux pluviales des emprises publiques (pouvant aussi récupérer les surverses des parcelles privées) seront infiltrées dans le sol par un système continu de noues paysagées et dans un bassin au point bas.

Le dimensionnement des ouvrages d'infiltration proposé repose sur une gestion à la parcelle des pluies courantes à moyennes de chaque îlot privé, sur la base de pluie de retour de 10 ans (p.252).

En cas de pluies plus fortes ou exceptionnelles, des trop pleins seront mis en œuvre depuis ces parcelles privées afin de diriger le surplus vers les ouvrages d'infiltration des espaces communs. Ces ouvrages seront dimensionnés sur la base d'une pluie de retour de 30 ans et augmentés des volumes complémentaires issus des trop plein des îlots privés. Des dispositifs de pré-traitement des eaux sont également prévus (p.85).

La MRAe observe que l'annexe annoncée (p.34) relative aux volumes utiles de rétention des eaux pluviales à réaliser pour chaque bassin versant n'a pas été jointe à l'étude d'impact. Celle-ci ne précise pas non plus les coefficients de ruissellement retenus avant et après projet. La MRAe souligne l'importance de préciser ces points, le site étant sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) (p.167).

La MRAe relève que la nappe peut se rencontrer à faible profondeur (6,75-8m) et qu'elle est sujette à des remontées (p 207). L'étude d'impact prévoit (p. 228) de possibles interférences avec la nappe lors de la fondation des deux niveaux de parking souterrains, pouvant nécessiter locale-

ment, pendant la phase travaux, un rabattement et donc des pompages soumis à une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement).

L'étude d'impact évoque à ce titre une demande d'autorisation environnementale (p 217). La MRAe rappelle que ce dossier de demande d'autorisation devra intégrer l'analyse des modalités des rejets des eaux pompées lors du rabattement de nappe ainsi que la gestion des eaux pluviales (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature à partir de 1ha de surface réceptionnant des eaux pluviales).

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur les points suivants :
- les modalités de rejet des eaux pompées lors du rabattement de la nappe ;
- la justification des coefficients de ruissellement avant et après projet ;
- la justification des ouvrages de rétention / infiltration des eaux pluviales tenant compte notamment du risque de retrait gonflement des argiles sur le site.

Concernant la biodiversité, la MRAe note les objectifs du projet, à savoir la mise en œuvre d' « une présence végétale forte et une trame verte à grande échelle » (p.31) et celle d'un réseau de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, permettant selon l'étude d'impact de « créer une diversité de paysages qualitatifs qui favorise le développement d'écosystèmes faune-flore » (p.33).

Des inventaires in situ ont été réalisés (p.122). L'étude d'impact indique (p.116) que le site est favorable à cinq espèces d'oiseaux protégées qui peuvent trouver les conditions requises pour nicher sur le site : la Fauvette à tête noire, le Pouillot véloce, le Rougegorge familier, l'Accenteur mouchet et le Pinson des arbres. Le Rougequeue noir est susceptible de nicher dans les bâtiments à détruire (p 219). Ont également été rencontrés sur le site le Lézard des murailles (espèce protégée) et des arthropodes : l'Œdipode turquoise (espèce d'insecte protégée en Île-de-France p141). Selon l'étude d'impact, l'Œdipode turquoise ne semble pas se reproduire sur le site, mais utilise plutôt la zone pour se déplacer.

Des mesures sont mentionnées pour favoriser l'installation à long terme des espèces protégées identifiées (p.116 et 198) et éviter les impacts sur ces espèces et leur habitat lors des travaux de démolition et de débroussaillage (p.219). Mais la MRAe relève que les mesures annoncées en page 219 de l'étude d'impact⁵, afin d'éviter, de réduire ou de compenser l'impact des travaux ne sont pas jointes au dossier.

Des refuges naturels et artificiels sont prévus au sein du projet (p.285) pour maintenir les populations animales en place. Des mesures sont annoncées (p.253 et 288) afin d'éviter, de réduire ou de compenser l'impact du projet en exploitation, concernant les oiseaux nicheurs, l'Œdipode turquoise et le Lézard des Murailles, mais ne sont pas présentées dans le dossier.

La MRAe recommande de fournir le détail des mesures de protection des espèces protégées identifiées sur le site et de leur habitat, afin d'éviter, réduire ou compenser l'impact du projet en phases travaux et exploitation et de s'assurer de leur suffisance.

4.3 Impacts du projet sur les déplacements et les pollutions associées

Le projet, situé au sud de la commune, est éloigné du centre-ville de Fontainebleau (à 1,5 km au nord-ouest) et de la gare SNCF de Fontainebleau (à environ 2,5 km à pied au nord-est, selon Google Maps). Il n'est actuellement accessible que par l'avenue du maréchal de Villars.

Les déplacements sont identifiés par le porteur de projet comme un enjeu fort (p156).

Actuellement, l'offre en transport en commun aux environs du site est constituée par deux lignes du réseau Transdev Île-de-France, accessibles au droit du projet au niveau de l'arrêt « Charité » (le long de l'Avenue du Maréchal de Villars) (p 156). Ces deux lignes relient le centre-ville de

5. Fiches mesures rédigées conformément au guide des mesures d'évitement/réduction/compensation (ERC)

Fontainebleau (et le Centre Hospitalier) à la gare SNCF de Fontainebleau-Avon, avec une fréquence de 5 bus/sens aux heures de pointes pour la ligne 8 et 1 bus/sens pour la ligne 3 (p 156).

D'après l'étude d'impact (p 87), la programmation du projet et la stratégie mises en œuvre ont pour finalité de desservir le site par la création de nombreuses voies piétonnes et voiries.

Les aménagements prévus visent également à réduire les déplacements automobiles quotidiens : espaces extérieurs réservés (ou privilégiés) pour les modes doux par la création de pistes cyclables « *en lien avec la promenade verte du Bréau* ». L'étude d'impact indique (p.25) que « *l'intérieur du quartier est entièrement piéton et totalement ouvert sur son environnement. L'ensemble du quartier est irrigué par quatre larges traverses réservés aux modes doux (piétons, cyclistes), créant un cœur de quartier sans voiture* ». Le projet prévoit également la mise en place d'un arrêt de bus au niveau de la nouvelle place publique du projet facilitant la liaison avec la gare, la présence de commerces de proximité au sein du projet et création de locaux vélos dans les bâtiments (au rez-de-chaussée et en sous-sol).

L'étude d'impact (p.157) évoque une étude de trafic révélant que les conditions de circulation dans le périmètre d'étude sont, à l'état initial, globalement fluides aux heures de pointe et elle indique (p.269) que ces conditions de circulation resteront fluides dans le cadre du projet, dans la mesure où l'augmentation engendrée sur les autres voiries de desserte (rue des Cascades, rue de la Charité, rue Gambetta, ...) restera inférieure à 10 % d'un trafic actuel relativement modéré.

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

D'après l'étude de modélisation (p.276), les hausses du trafic liées au projet sur la zone d'étude ne vont pas entraîner de modification significative de la qualité de l'air sur le secteur, en comparaison à la situation actuelle, en raison principalement du renouvellement du parc. L'étude d'impact cite également comme mesure de réduction de cette pollution l'usage des transports en commun et les déplacements actifs (vélo et marche à pied), mais sans préciser les parts modales prévues entre la voiture, les transports en commun et les modes actifs.

L'étude d'impact (p 279) présente les résultats des modélisations réalisées pour évaluer les effets du projet sur l'ambiance sonore du secteur. Ces derniers montrent que, malgré une légère évolution du trafic sur les voies routières existantes, les habitations les plus proches restent dans une ambiance sonore modérée (niveaux sonores inférieurs à 65 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit). Elle conclut ainsi que la création de la nouvelle voie et l'aménagement du projet n'auront pas d'incidence notable sur l'exposition au bruit des habitations proches du projet.

La MRAe recommande de joindre à l'étude d'impact une étude de répartition des flux modaux ainsi que l'étude de trafic dont il est fait mention.

4.4 Impacts du projet sur le paysage et le patrimoine historique

Le paysage est identifié par le porteur de projet comme un enjeu fort (p.117).

Au sein de l'emprise du projet, la MRAe note que le projet apporte un certain nombre de réponses adéquates, en termes d'organisation générale du bâti, de paysagement, de gestion des eaux pluviales (noues, bassins) et de développement de la biodiversité, (p.117). Ces éléments sont en outre disposés au sein d'une composition d'ensemble cohérente (cf. figure 4 ci-dessus).

S'agissant de l'environnement du projet, l'étude d'impact indique (p.312) que « les sites de Fontainebleau et Avon, qui désormais ne forment qu'une seule et même enveloppe urbaine, se sont implantés dans un vallon affluent de la Seine qui s'est exprimé comme une clairière au sein du massif forestier. Le patrimoine de la commune [de Fontainebleau] est remarquable, fait de nombreux hôtels particuliers autour du château et de bâtis plus traditionnels correspondant au centre bourg, mais tout aussi remarquable ».

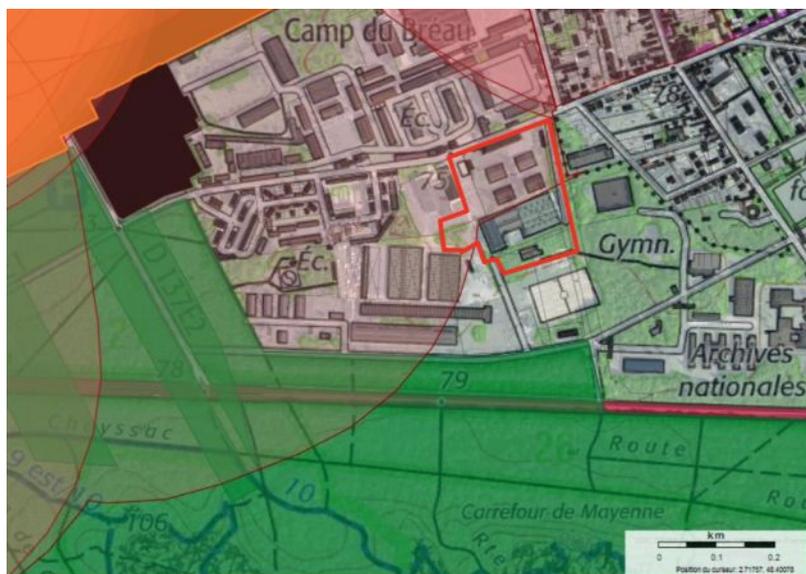


Figure 8 : Extrait de la carte des monuments historiques (Source étude d'impact p. 157)

L'étude d'impact rappelle en outre (p.156) que le projet intercepte le périmètre de protection du monument historique « Domaine national de Fontainebleau », inscrit également sous le nom de « Palais et parc de Fontainebleau » au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le projet est également situé à proximité immédiate de deux autres périmètres de protection de monuments historiques : « Église Saint-Pierre » à Fontainebleau et « Ancien couvent des Carmes – Porte et jardins » à Avon.

Compte tenu de ces éléments, la MRAe s'interroge sur l'insertion du projet dans son contexte.

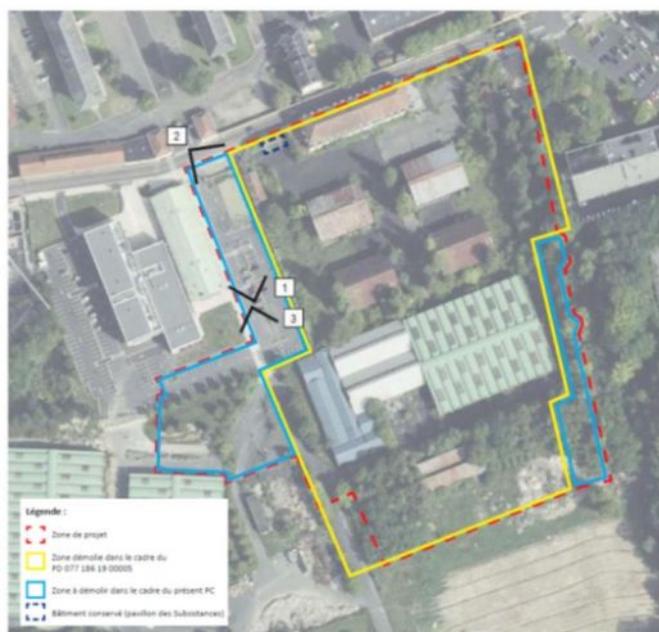


Figure 9 : Emprise du permis de démolir (source étude d'impact p.39) et bâtiment voué à démolition longeant l'avenue du Maréchal de Villars (Google Earth)

Comme précisé plus haut, et compte tenu du permis de démolir déjà accordé, le Pavillon des Subsistances sera le seul bâtiment conservé dans le cadre du projet, car « les services des Bâtiments de France » en auraient recommandé la conservation (p.14 et 39). La MRAe relève que l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) correspondant n'est pas joint à l'étude d'impact, or cet élément est utile à la compréhension du parti retenu.

L'étude d'impact précise (p.14) que « les bâtiments ont fait l'objet d'un permis de démolir⁶ » dont l'emprise est figurée en jaune dans la [figure 9](#). Le « Pavillon des Subsistances » à conserver y est figuré dans le rectangle bordé d'un tireté noir (p 14 et 39).

La MRAe note l'absence de perspectives aériennes montrant, avant et après le projet, l'emprise dans son environnement, incluant le périmètre de protection du monument historique « Domaine national de Fontainebleau », le château et son parc, ainsi que la forêt de Fontainebleau. Une analyse des co-visibilités et des vues du site à hauteur d'homme avant et après projet depuis différents points de vue, incluant les bâtiments existants autour du site, sont également attendues.

La MRAe recommande :

- 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.

4.5 Consommation énergétique, émissions de gaz à effet de serre et îlots de chaleur

L'étude d'impact indique (p.249) que les nouveaux aménagements permettent de réduire le phénomène d'îlot de chaleur en augmentant la proportion d'espaces végétalisés, notamment en pleine terre, en travaillant sur la palette de végétaux utilisés et en intégrant des espaces en eau, utilisés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site, mais aussi par la volumétries des bâtiments facilitant la circulation de l'air, le choix de matériaux clairs et plutôt perméables. L'effet positif du phénomène a été évalué.

L'étude d'impact présente par ailleurs les résultats d'une étude de faisabilité des énergies renouvelables dans le cadre du projet et conclut (p.76) au choix de chaudières gaz à condensation pour les logements et de pompes à chaleur air / air pour les bureaux, commerces, restaurant et hôtel pour traiter les besoins de chauffage et de refroidissement des différents bâtiments. La MRAe fait remarquer que l'étude de faisabilité ne répond pas à l'objectif de valorisation des énergies renouvelables. car bien que les chaudières à condensation sont plus économes que les équipements classiques, le gaz ne fait pas partie des énergies renouvelables.

6. Justification du projet retenu et variantes envisagées

L'étude d'impact présente une seule variante de projet (p. 77) qui prévoyait une programmation à usage principal de logements, mais incluait déjà des commerces en RDC. Depuis, le projet urbain a été repensé en libérant notamment le site de l'emprise de la voiture et « la programmation a été enrichie avec des bureaux, un hôtel, une résidence étudiante et un parking silo afin de mutualiser du stationnement avec le reste du quartier » « afin de répondre aux enjeux du secteur du Bréau et plus largement aux besoins identifiés à l'échelle de la commune ».

6 Permis de démolir n°PD 007 186 19 00005

Par ailleurs, la qualification des espaces verts a été précisée, avec notamment un véritable rôle pour la gestion des eaux pluviales, mais également des atouts pour la biodiversité ou la gestion des îlots de chaleur.

Toutefois, comme cela a été précisé plus haut, les raisons du parti pris de démolition de certains bâtiments ne sont pas précisés dans l'étude d'impact, pas plus que les critères retenus (ni les visuels associés), en tenant notamment compte du monument historique situé au nord (et notamment des co-visibilités).

7. Information, consultation et participation du public

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

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.

Fait et délibéré en séance le 3 juin 2021

Étaient présents :

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-Jacques LAFITTE, Jean-François LANDEL,
Ruth MARQUES, François NOISETTE et Philippe SCHMIT, président.**