



# CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE FONTAINEBLEAU



## **AVENANT**

# OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE FONTAINEBLEAU

## AVENANT DE PROJET

### A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE FONTAINEBLEAU-AVON

#### OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE FONTAINEBLEAU

##### ENTRE

- La commune de Fontainebleau représentée par son maire Frédéric VALLETOUX
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son président Pascal GOUHOURY

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires » d'une part,

##### ET

- L'Etat représenté par le Préfet de Seine et Marne,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations
- Le groupe Action Logement
- L'Agence Nationale de l'Habitat

ci-après, les « **Partenaires** financeurs » d'autre part,

##### AINSI QUE

- La Chambre de Métier et de l'Artisanat
- La Chambre de Commerce et d'Industrie

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

**Il est convenu ce qui suit.**

## Préambule

« Action Cœur de Ville » est le programme national en direction des villes moyennes, visant à favoriser les conditions de leur dynamisme afin de leur permettre de tenir une place de locomotive auprès des territoires de leur aire urbaine. Ainsi le gouvernement a retenu le 27 mars 2018, 7 communes de Seine et Marne (Coulommiers, Meaux, Fontainebleau-Avon, Montereau-Fault-Yonne, Melun et Nemours) parmi les 222 villes réparties dans toutes les régions.

Le programme Action Cœur de Ville s'est ainsi engagé par la signature le 9 octobre 2018 d'une convention-cadre pluriannuelle de 6,5 ans et partenariale avec, aux côtés de la CAPF et des Villes de Fontainebleau et d'Avon, l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignations, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie.

La convention initiale a été signée sur les territoires des deux communes de Fontainebleau et d'Avon. Cependant eu égard aux problématiques différentes, en particulier sur le volet commercial, les deux collectivités ont choisi d'établir un avenant opérationnel spécifique comportant deux périmètres distincts, retravaillés et validés par les communes et l'Etat en septembre 2020.

En effet, depuis la Loi Elan du 23 novembre 2018, l'Etat encourage les territoires lauréats du programme Action Cœur de Ville à transformer leur convention cadre en Opération de Revitalisation des Territoires ORT en approuvant un avenant.

### I. Volet commercial de l'ORT

En premier lieu, les projets situés dans un périmètre identifié ORT, seront dispensés de l'autorisation d'exploitation commerciale, prévue par l'article L. 752-1 du code de commerce, à l'exception des « drive » et des projets s'ils dépassent le seuil fixé à 2.500 m<sup>2</sup> pour les commerces à prédominance alimentaire et 5.000 m<sup>2</sup> pour les autres. De la même manière, la possibilité pour les communes et EPCI compétents, de soumettre volontairement à autorisation d'exploitation commerciale les projets d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 m<sup>2</sup> dans les communes de moins de 20.000 habitants, ne sera plus possible dans les secteurs d'intervention identifiés par les conventions ORT.

En second lieu, et à l'inverse, toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée devant une CDAC pourra être suspendue par arrêté préfectoral, pour une durée de trois ans, renouvelable un an, lorsque celle-ci porte sur un projet situé :

- Sur une commune signataire d'une convention ORT, mais en dehors des périmètres d'intervention définis par la convention ;
- Sur une commune non signataire d'une convention ORT mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque ce projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.

Le texte précise que la décision du Préfet est prise à la demande, ou après avis, de l'EPCI et des communes concernées, et compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données de la zone de chalandise concernée, au regard, notamment, des taux de logements vacants, de chômage et de vacance commerciale.

Le Conseil d'État, saisi pour avis, avait estimé qu'une suspension automatique et générale de l'ensemble des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale dans les hypothèses susvisées, serait disproportionnée et porterait une atteinte excessive à la liberté d'entreprendre. Le mécanisme de suspension s'appliquera donc, au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres de chaque projet. Enfin, l'article 165 de la loi ELAN prévoit une dérogation spéciale pour les projets mixtes, réunissant à la fois des commerces et des logements, situés dans un secteur d'intervention identifié par une convention ORT. Ainsi, dès lors que des commerces, qui dépasseraient le seuil au-delà duquel les équipements commerciaux demeurent soumis à autorisation d'exploitation commerciale, seraient par ailleurs prévus dans le cadre d'un programme mixte et que leur surface de vente sera inférieure au quart de la surface de plancher des logements inclus dans le même programme, ils bénéficieront de cette dispense légale d'autorisation d'exploitation commerciale.

## II. Volet Habitat de l'ORT

L'ensemble des biens inclus dans le périmètre ORT seront éligibles au dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien, qui vise à favoriser la rénovation des logements. D'autres outils de l'ANAH, lancés dans le cadre du plan de relance pourront être aussi mobilisés comme la Vente de l'Immeuble à Rénover VIR et le Dispositif d'Intervention et Foncière DIF.

Une convention de partenariat entre Action Logement / la ville de Fontainebleau / la CAPF/ l'EPCI/ la Banque des Territoires pourra être formalisée au titre d'ACV pour définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Les modalités détaillées de financement sont définies aux termes de directives émises par Action Logement Groupe en application du chapitre II de l'article L 313-18-1 du CCH.

### Divers dispositifs de l'ORT

L'Article 5 de loi Elan prévoit que pour une durée de 7 ans à compter du 28/11/2018, les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans un secteur d'intervention de l'ORT, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisants aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé. Cette possibilité ne concernait avant la loi ELAN que les OIN. Les dérogations peuvent concerner le code de l'urbanisme, le CCH, le code de la santé, etc...

L'ORT instaure l'obligation d'information préalable du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public.

## SOMMAIRE

### **ARTICLE 1 : BILAN DE LA PHASE D'INITIALISATION**

6

1.1: Etudes et diagnostics finalisés

1.2 : Etudes et diagnostics encore en cours

1.3 : Etudes et diagnostics envisagés

1.4 : Conclusions des diagnostics

Axe 1 - Améliorer l'habitat : de la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat

Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 3 - Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions

Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, le patrimoine et les paysages urbains

Axe 5 - Garantir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

### **ARTICLE 2 : STRATEGIE DE REDYNAMISATION : REPONSES AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC**

Axe 1 - Améliorer l'habitat : de la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat

Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 3 - Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions

Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, le patrimoine et les paysages urbains

Axe 5 - Garantir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

### **ARTICLE 3 : LES DYNAMIQUES EN COURS : MISE EN OEUVRE DES ACTIONS MATURES**

3.1 : Actions matures engagées, état d'avancement

3.2 : Actions matures au plan de financement incomplet

### **ARTICLE 4 : PÉRIMÈTRE**

### **ARTICLE 5 : PLAN D'ACTION PRÉVISIONNEL GLOBAL ET DÉTAILLÉ**

5.1 : Plan d'action global / Calendrier

5.2 : Fiches actions détaillées

### **ARTICLE 6 : OBJECTIFS ET MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION**

## **Article 1.**

### **BILAN DE LA PHASE D'INITIALISATION**

Parmi les différentes actions inscrites dans la convention cadre ACV, plusieurs ont été achevées ou sont en cours de réalisation.

La convention cadre Action cœur de ville, signée le 09 octobre 2018 par les partenaires financeurs et acteurs locaux ambitionne de conforter efficacement et durablement le développement du cœur de ville de l'agglomération et appelle une intervention coordonnée des acteurs.

Préalablement à l'élaboration des orientations stratégiques et pour aboutir à une représentation transversale et partagée du territoire, différentes études urbaines ont été menées (stratégie commerciale, Site patrimonial Remarquable, Règlement local de Publicité, etc) ainsi que diverses études préalables au lancement de travaux.

Ces éléments complétés par le constat des différents acteurs du territoire viennent enrichir les 5 axes de la convention :

- Axe 1 – Améliorer l'habitat - de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

## 1.1: Études et diagnostics finalisés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Autres Financeurs	Synthèse des conclusions
2	Outil Cartographie Interactive des Locaux d'Activité CILA®	CCI Seine et Marne	Ville de Fontainebleau	CCI Seine et Marne	Actif
2	Accompagnement pour le positionnement stratégique du centre-ville.	Cabinet BERENICE	Ville de Fontainebleau		En cours de rédaction
2	Application Ma Ville Mon shopping	Fontainebleau	Ville de Fontainebleau	Banque des Territoires	
3-5	Sécurisation du parcours cyclable Gare-Château Grand Parquet Phase 1	STRF	Fontainebleau	DSIL Grand Plan d'Investissement - 61 586.00 € 70% du montant des travaux HT	Travaux réalisés
4	Classement d'un SPR Définition du Périmètre	Atelier Pellen Daudé	CAPF	DRAC CPER	CNPA 16/01/2020
4	Elaboration d'un RLPi	Cabinet EVEN-CONSEIL	CAPF	Etat via la DGD et subvention DGALN	Approbation 1er semestre 2020
1-2- 3-4-5	Projet de territoire	Alphaville	CAPF		Approuvé 12/2019

## 1.2: Etudes et diagnostics encore en cours

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
1	Actualisation des études de 2013/2016 sur l'habitat	Ville de Fontainebleau	CAPF	
1	Programme Local de l'Habitat Intercommunal PLHi	EOHS groupe HTC	CAPF	
1	Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal PLUi	CAPF	CAPF	
2	Recrutement Manager de Centre-Ville	En cours	Fontainebleau	Banque des Territoires
3	Réaménagement d'entrée de ville Place de l'Étape	Opus Urbain	Fontainebleau	Etat DSIL -Action Cœur de Ville 398 657.00 € 35% montant initial estimatif travaux
3	Restauration Mur de Ferrare MH	Choix Prestataire en cours	Fontainebleau	DSIL Plan de Relance- 368 123.00 € 80% montant estimatif travaux
3	Installation de bornes de recharge électrique	Choix Prestataire en cours	Fontainebleau	DSIL Plan de Relance 22 859.00 € 57 ,72% montant estimatif travaux
3-5	Définition d'une stratégie de mobilité et d'aménagement urbain avec intégration des modalités douces de l'axe Seine-Gare-Patton	CEREMA	Villes de Fontainebleau-Avon	Convention

### 1.3 : Etudes et diagnostics envisagés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
3-4-5	Schéma directeur des espaces publics		Fontainebleau	
3-4-5	Aménagement transitoire place de Gaulle		Fontainebleau	
3-4	Planification rénovation rue avec enfouissement des réseaux		Fontainebleau	
4	OAP zone tampon UNESCO		CAPF Fontainebleau- Avon	

## 1.4 : Conclusions des diagnostics

### **AXE 1 DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION, VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE**

La CAPF est un territoire aux revenus et à la notoriété résidentielle élevée, avec des revenus moyens légèrement plus faibles observés dans son cœur à Fontainebleau et à Avon. Le Programme Local de l'Habitat de l'ancienne communauté de communes du pays de Fontainebleau (CCPF), approuvé le 12 novembre 2015, montre qu'à l'échelle de l'agglomération circonscrite aux 5 communes de l'ancienne CCPF, les parcours résidentiels peuvent être rendus difficiles par la faible diversité de typologie des logements alors qu'un taux de vacance non négligeable d'environ 12 % (plus de 20% dans le centre de Fontainebleau) est observé en cœur de ville et alors que la mixité intergénérationnelle pourrait commencer à pâtir du vieillissement de la population.

Remettre sur le marché les logements vacants et notamment les logements en étage de commerce, rénover le bâti des copropriétés vieillissantes, résorber l'habitat indigne et/ou insalubre identifié via le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH de la CCPF, revient à produire des logements sains, calmes et confortables, économes, proches de tous les services, ce qui constitue une des clés pour maintenir et attirer de nouveaux habitants, en particulier des ménages avec enfants.

Ainsi, en 2013, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été menée à l'échelle de la CCPF dans le cadre du PLH.

En 2016, sur les conseils des services de l'État et en corrélation avec les orientations du PLH, la CCPF a souhaité réaliser un complément d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU qui a été confié au bureau d'études CITEMETRIE.

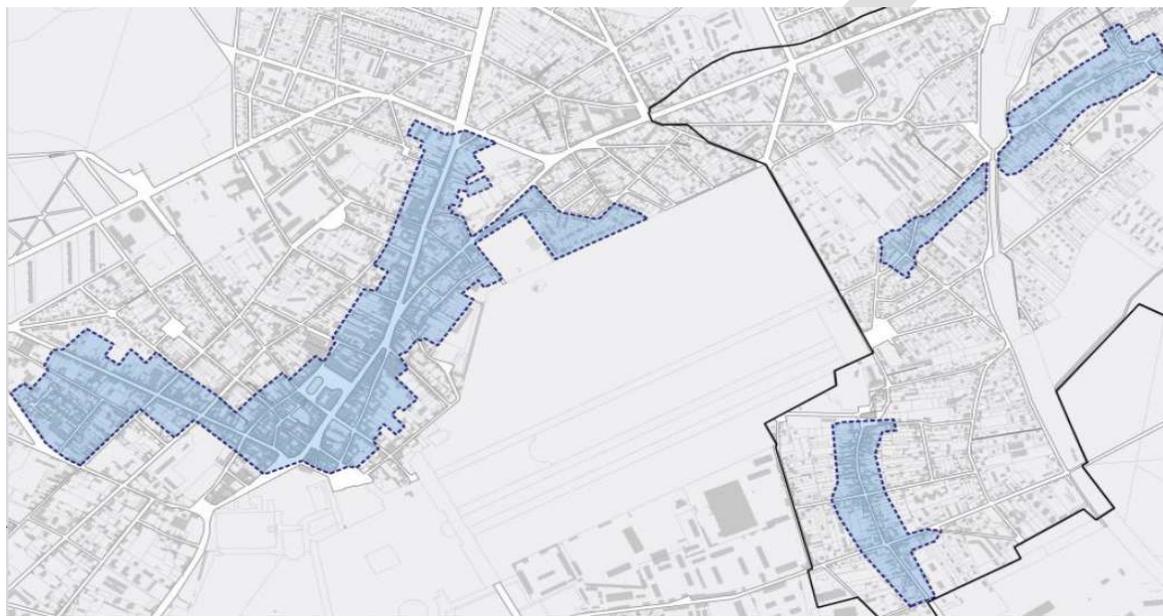
Sur Fontainebleau 130 Immeubles ont été identifiés comme étant ceux sur lesquels pourraient être envisagés des travaux de réhabilitation.

Par ailleurs, la convention de partenariat conclue depuis près de 5 ans entre la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-et-Marne la Ville de Fontainebleau et son CCAS, en association avec l'Agence régionale de santé, permet d'identifier les logements indécents ou insalubres loués à des bénéficiaires de l'AL et d'engager un processus de rénovation auprès des propriétaires concernés.

Si la valorisation du bâti constitue une condition de l'attractivité, l'action ne se limite pas là pour attirer des populations nouvelles. Il s'agit de développer une approche suffisamment contemporaine et équilibrée du patrimoine pour « redonner » vie aux lieux en concevant des modes actuels d'habiter plus conformes à la demande et adaptées au contexte économique.

Ainsi les politiques de ravalement de façades participent pleinement à la fois à l'amélioration du cadre de vie mais peuvent aussi optimiser le confort thermique ce qui induit des économies pour les habitants et de l'activité pour les artisans du bâtiment. Ces actions permettent de raisonner une économie locale de la rénovation.

D'ailleurs, l'étude du Site Patrimonial Remarquable, portée par la CAPF et traité dans l'axe 4, complète les éléments de diagnostic et concourra aussi fortement également à une offre attractive de l'habitat en centre-ville. Dans cette perspective de développement durable, les rénovations du cœur de ville de Fontainebleau pourront s'effectuer selon une approche globale en intégrant notamment des enjeux de conservation et de respect du patrimoine bâti, protégé ou non et d'isolation thermique moderne. La conciliation de ces enjeux sociétaux, environnementaux et culturels nécessite une meilleure compréhension du comportement des bâtiments anciens, point clé de tout projet de réhabilitation.



Carte périmètre OPAH-RU Fontainebleau-Avon  
Source : Étude pré-opérationnelle OPAH-RU – Citemétrie - 1996

Concernant les questions d'habitat, l'attractivité de Fontainebleau conduit d'ores et déjà à la réhabilitation de logements par des propriétaires et bailleurs privés, opérations qui, comme pour tout bellifontain, peuvent bénéficier des conseils gratuits de l'Espace FAIRE, service public de la rénovation énergétique (CAPF, FAIRE, Région Ile de France, CD77, ADEME, PNR du gâtinais).

Pour la 1<sup>er</sup> opération avec Action Logement financée à hauteur de 2 516 230 € et portée par son bailleur social Seqens à Fontainebleau, un permis de construire a été accordé en 2020 pour la création de 66 logements sociaux rue Royale.

**Pour Fontainebleau, les principaux enjeux liés à la restructuration et à la réhabilitation de l'offre d'habitat sont :**

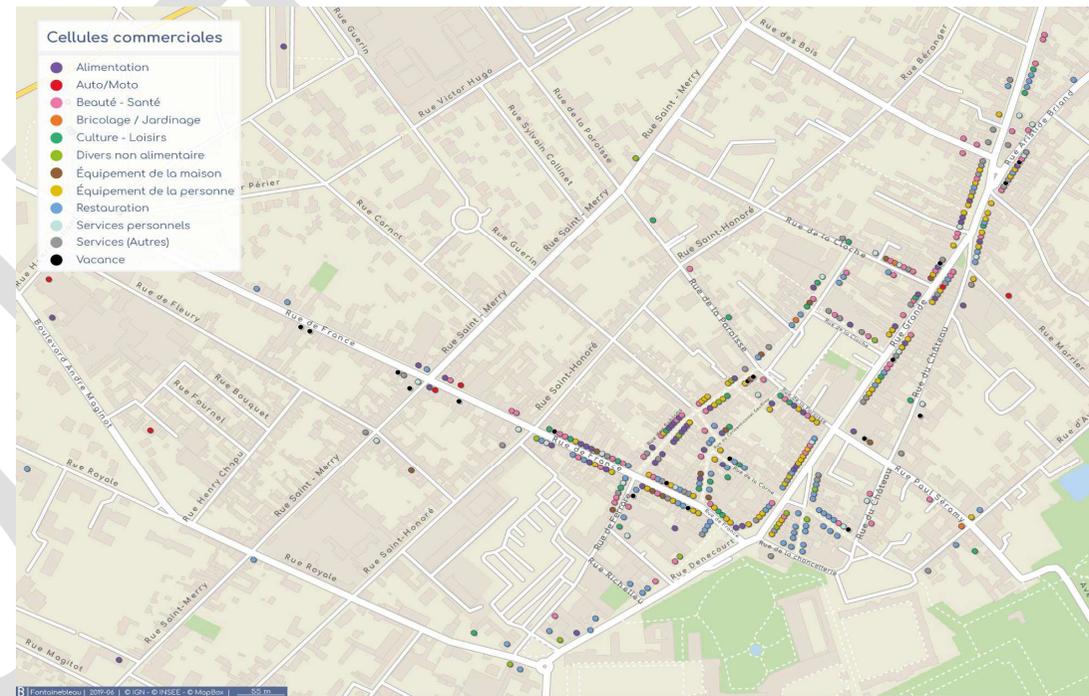
- Inciter, contraindre lorsque nécessaire et accompagner les propriétaires à intervenir sur le bâti ancien et dégradé, afin que soient remis sur le marché des logements vacants,
- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- Accompagner les copropriétés qui montrent des signes de fragilité,
- Répondre davantage à la demande actuelle, en suggérant des types de logement adaptés (habitabilité, prestations, coûts, environnement...) pour moduler l'offre en logements, en fonction des types de ménages souhaitant s'installer en centre-ville, en développant l'offre à la fois de grandes typologies (regroupement de lots vacants ...) pour pouvoir proposer des logements adaptés aux familles, mais aussi des petits logements locatifs meublés, qualitatifs et à prix attractifs, pour les étudiants ou les jeunes actifs et enfin des logements adaptés aux personnes âgées,
- Stimuler la production d'une offre locative privée de qualité au centre-ville, avec des loyers adaptés,
- Restructurer certains espaces mutables et îlots dégradés qui offrent des situations résidentielles attractives (cour intérieure).

## Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Le centre-ville de Fontainebleau est fort d'une activité commerciale dynamique et qualitative (405 Nombre d'emplacements sur le périmètre) avec une densité commerciale de 90,4%, axée principalement sur le prêt-à-porter, la restauration et l'alimentaire. Le taux de vacance (2,7%) y est très faible et aucun linéaire ne semble concentrer la vacance.

Le taux d'enseigne (28,7%) est également élevé, il est majoritairement représenté par des enseignes de moyen/haut de gamme.

L'offre commerciale de Fontainebleau est dynamisée par un marché bien achalandé qui se tient 3 fois par semaine, les mardi, vendredi et dimanche. Sa localisation sur la place centrale de la République permet d'attirer le flux au sein des linéaires marchands. En moyenne ce sont 90 commerçants-forains qui déploient leurs stands. L'offre majoritairement alimentaire permet de compléter celle du centre-ville.





Le potentiel de chalandise est conséquent avec 3 types de publics différents selon trois pratiques du centre-ville : proximité, destination et tourisme. En effet outre le château et la forêt, le centre-ville de Fontainebleau est apprécié pour son patrimoine et l'ambiance urbaine, visité principalement par les plus de 30 ans et CSP+.

Le croisement de trois pratiques (proximité, shopping et touristique) forme un parcours d'usage qui structure le centre-ville. Les linéaires principaux formant le cœur marchand sont desservis par des linéaires d'accroche stratégique. La place de l'Etape, ainsi que la place du Général de Gaulle, forment les portes d'entrée vers le cœur marchand. Ce sont des places stratégiques où le renforcement de la signalétique doit permettre d'irriguer le flux vers les commerces du centre. Pour autant le circuit est fragmenté, peu lisible pour le visiteur extérieur et il existe quelques ruptures d'usage dans les cheminements. La matérialisation d'un parcours marchand apporterait une plus-value.

Tout au long de l'année, une programmation événementielle vient rythmer et animer la vie et les rues du centre-ville. La saison estivale est forte de ses programmations et se présente alors comme la saison la plus attractive à Fontainebleau. L'attractivité touristique est sujette au phénomène de saisonnalité et n'assure pas une animation continue et homogène sur l'ensemble de l'année.

Depuis 2019, la Ville a lancé une application dédiée aux commerçants mais avant la crise sanitaire celle-ci peinait à être adoptée.

### **Pour Fontainebleau, les principaux enjeux pour favoriser un développement économique et commercial équilibré sont :**

#### **Les Enjeux sur lesquels la Ville de Fontainebleau peut agir directement**

- Aménager un circuit marchand qualitatif et cohérent.
- Renouveler son agenda d'animations commerciales et marchés thématiques.
- Anticiper les occupations de rdc de certaines futures opérations immobilières en CV.
- Renouveler l'image du centre-ville par des actions de marketing territorial.

#### **Les Enjeux pour lesquels la Ville ne peut tenir qu'un rôle d'accompagnement**

- Sensibiliser l'ensemble des commerçants aux enjeux de marketing territorial liés à la visibilité numérique du centre-ville marchand.
- Anticiper les futures cessions de fonds de commerces et être en capacité d'orienter les porteurs de projets d'implantation en CV.?

### **Axe 3 – Développer l’accessibilité, les mobilités et les connexions**

Le centre-ville de Fontainebleau, traversé d’Est en Ouest par son axe principal, la rue grande, pourrait être qualifié de centre-ville du quart d’heure où dans un périmètre restreint il est possible de trouver logements, commerces, culture, sports, écoles à moins de quinze minutes en se déplaçant en modes doux. Ce pourquoi l’aménagement des espaces publics est primordial afin de conforter son usage multimodal et de mettre en valeur les patrimoines.

Parallèlement, l’accessibilité du centre-ville en voiture, est bonne avec des capacités de stationnement satisfaisantes, cependant il existe des ruptures qualitatives dans les parcours et les cheminements, en particulier depuis le château.

A Fontainebleau, la motorisation des ménages est d’environ 0,95 véhicule par ménage. La motorisation des ménages a tendance à augmenter lorsqu’on s’éloigne du centre-ville allant jusqu’à 1,2 véhicules par ménage. Le centre-ville, caractérisé par un bâti ancien non pourvu d’offre de stationnement privative suffisante doit donc faire face à un déficit de stationnement plus marqué que sur le reste du territoire. Cependant, ce déficit d’environ 670 places dans l’Iris Centre-Ville est entièrement comblé par l’offre sur voirie et en ouvrage représentant respectivement 1400 et 1700 places de stationnement.

Les actions de requalification des espaces publics qui ont déjà été réalisées rue du château, place de la République et sur le secteur piétonnier visent plusieurs objectifs qu’il est nécessaire de poursuivre en les adaptant aux caractéristiques de chaque rue dans les futurs aménagements de l’Opération de Revitalisation du Territoire bellifontain :

- **Unifier et qualifier le centre historique** par un traitement identitaire commun
- Créer **des traits d’union dynamique entre l’hyper centre, le château et les différentes parties de la ville**
- **Apaiser les espaces publics pour** favoriser et sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes
- Favoriser de **nouveaux usages**, notamment la création d’**espaces d’animation**
- **Mettre en valeur les singularités architecturales et patrimoniales** et l’**ambiance nocturne**
- Offrir une **présence végétale**
- Multiplier la présence de Points d’Apport Volontaire
- Repenser le stationnement repensé pour privilégier les places « arrêt minute », PMR et les places pour les vélos

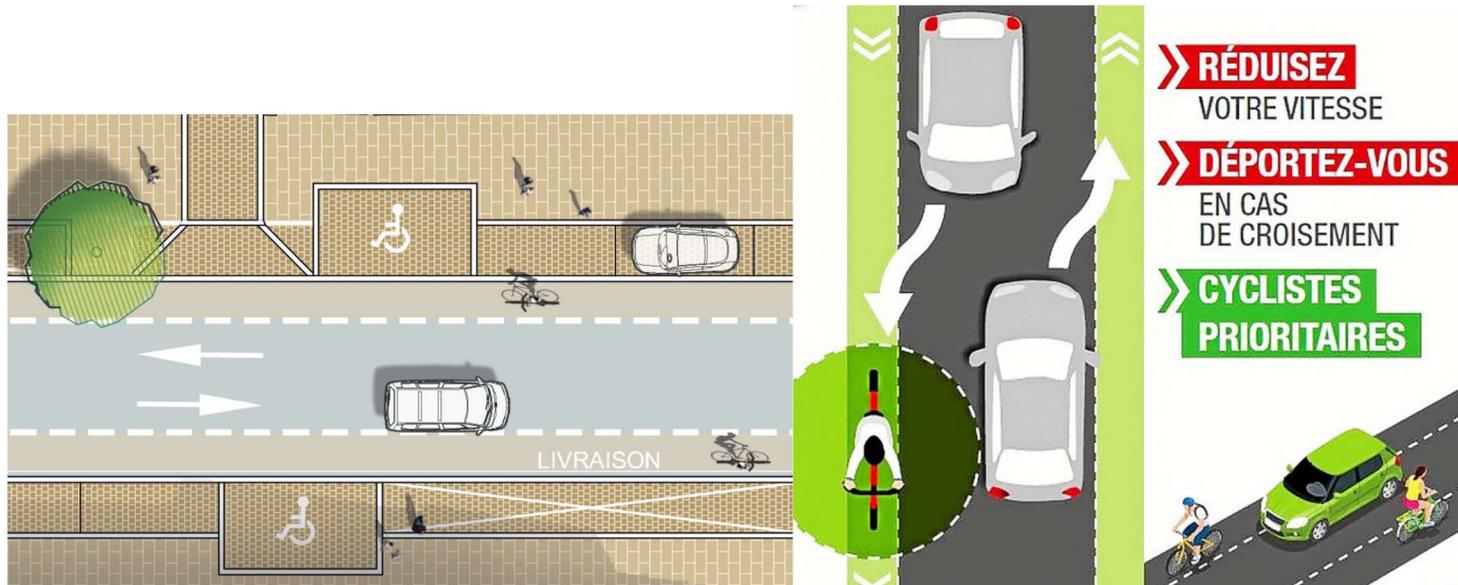
C'est ainsi que l'avant-projet de réaménagement de la place de l'étape parvient à concilier ces différents objectifs pour la transformer en un lieu de vie plus vert, plus convivial et plus sécurisé. A l'instar des effets induits par la réhabilitation de la rue du château, il est possible de penser que des propriétaires riverains de cet axe réhabilité entreprendront ensuite des Travaux d'embellissement et de restauration de leurs biens immobiliers.



L'étude des futurs aménagements de la place de l'Étape a permis, en particulier de faire émerger une solution intéressante pour le déplacement des vélos, généralisable sur l'ensemble de la **rue Grande**.

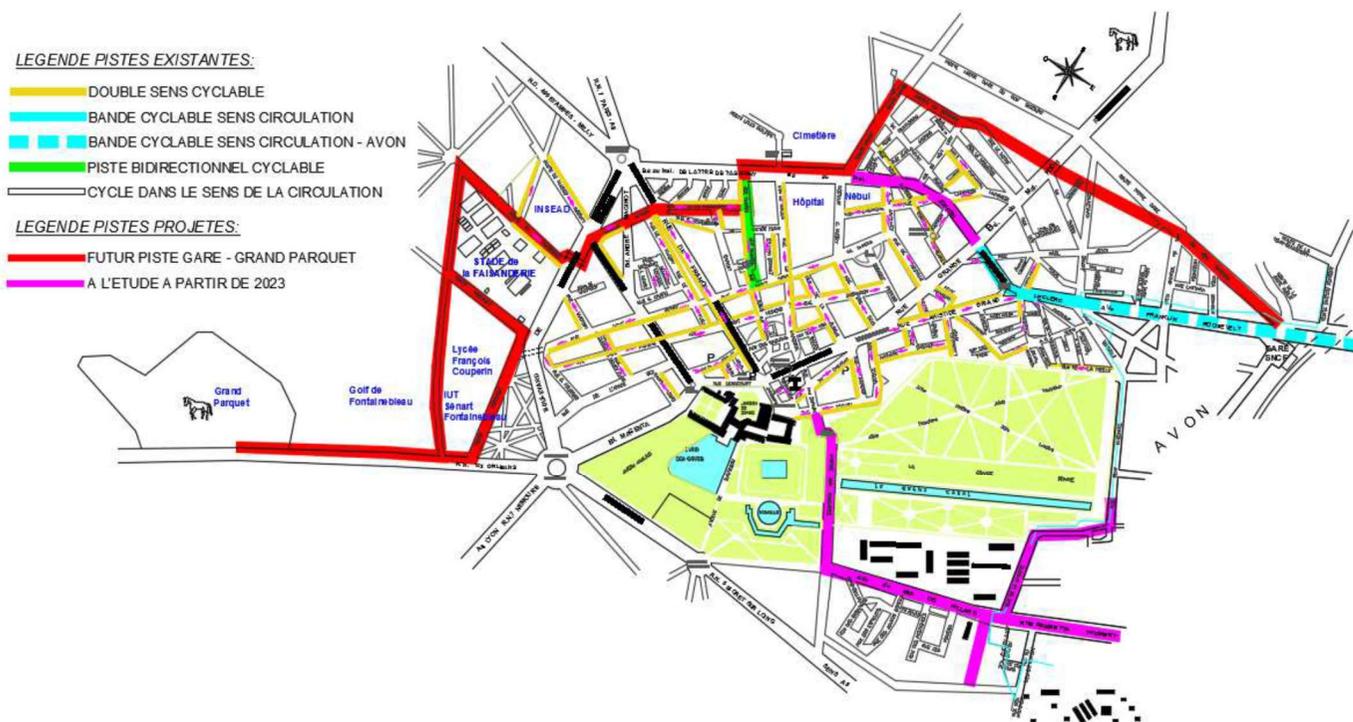
La "**Chaussée à voie centrale banalisée**" (**CVCB**) est un dispositif qui permet de :

- réduire la vitesse des véhicules
- donner la priorité aux cyclistes,
- partager la voirie.

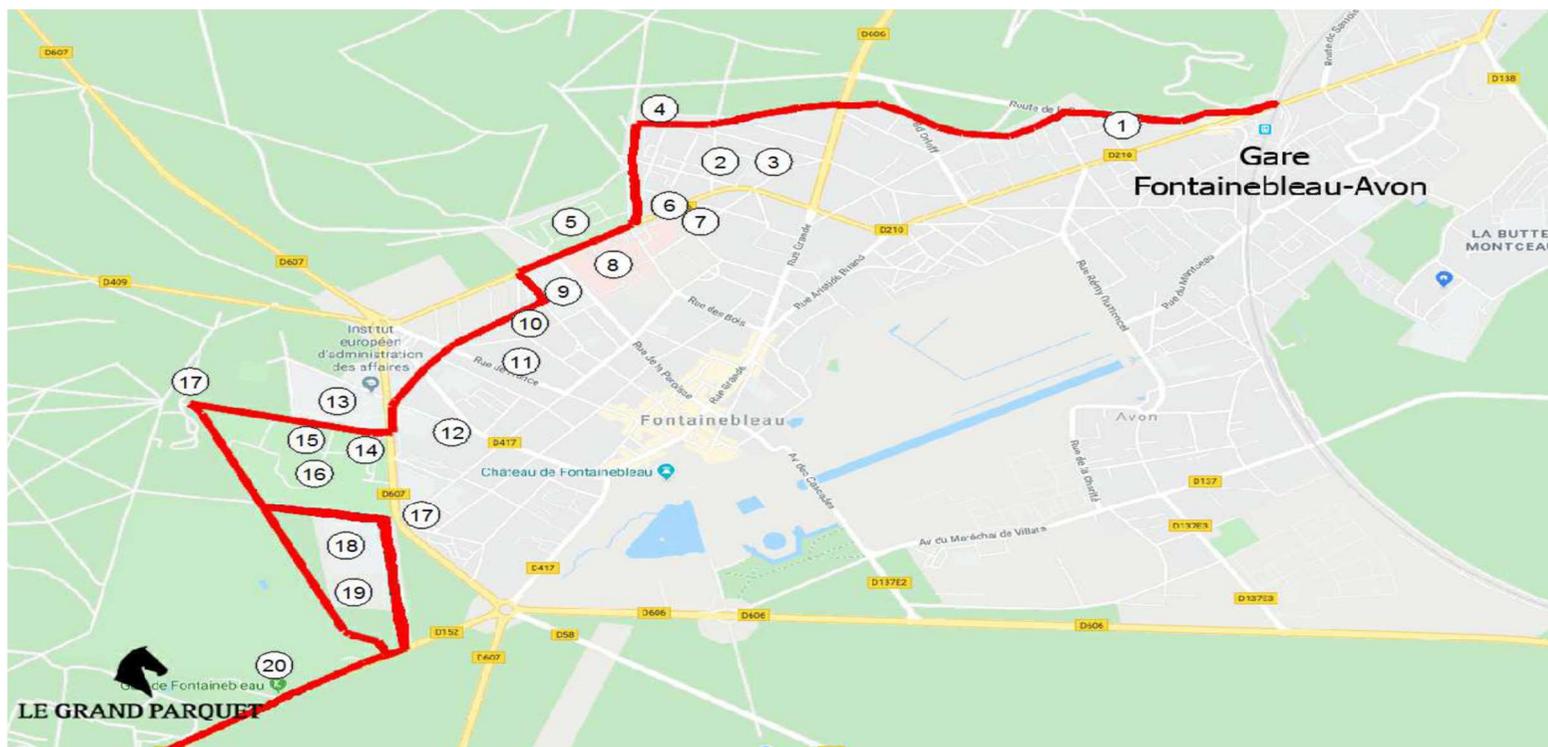


Plusieurs communes françaises ont déjà mis en en place ce dispositif : Besançon, St Omer, Quimper, Caen, et autres

Concernant les aménagements cyclables au sens large, depuis une dizaine d'années la ville de Fontainebleau a fait le pari du vélo, en devenant une ville 30 km/h et en généralisant les doubles sens cyclables. Pour compléter ces dispositifs, la ville de Fontainebleau va créer une piste cyclable permettant de relier la gare de Fontainebleau-Avon au GRAND PARQUET.



Dans le cadre d'Action cœur de Ville, une liaison douce Gare de Fontainebleau – Avon au Grand Parquet est en cours de réalisation sur une distance de 7 km avec un chantier qui s'échelonnnera sur 3 ans. Ce tracé reprend un ensemble de chemins formant le tour de la ville. Elle passera autant par des voies partagées de circulation que par des voies vélos en forêt ou encore par une voie douce route d'Orléans. Plusieurs passages sont bordés par la forêt sur d'anciens chemins de bornage.



La liaison douce gare-grand parquet desservira plusieurs pôles générateurs de déplacements qu'il permettra de relier tout au long de son itinéraire

1. La Maison Départementale des Solidarités (Département de Seine et Marne)
2. La MASA (Maison des Associations SALVADOR ALLENDE)
3. L'école Lagorsse
4. Le Boulodrome
5. Le Cimetière
6. La Nébul (Maison des jeunes)
7. La Maison de l'Enfance
8. Le Centre Hospitalier de Fontainebleau

9. Le Lycée et Collège International
10. L'école St Louis
11. Le lycée Jeanne d'Arc
12. La Sous-Préfecture
13. L'INSEAD
14. La Piscine de la Faisanderie,
15. Le Gymnase Lucien Martinel
16. Le Stade Philippe Mahut
17. Le Parcours de Santé
18. Le Lycée François Couperin
19. L'IUT
20. Le golf de Fontainebleau

Sur le réaménagement de l'axe structurant de la Seine au château de Fontainebleau, reliant Fontainebleau et Avon où se situe la gare de Fontainebleau-Avon, les villes de Fontainebleau et d'Avon ont souhaité engager des réflexions. Considérant l'intérêt général de cet axe, les villes de Fontainebleau et Avon et le CEREMA ont souhaité coopérer et unir leurs efforts pour étudier le déploiement de solutions innovantes pour le réaménagement de l'axe structurant Seine/Square Patton et répondre aux enjeux de mobilité et de territoire intelligent. Ainsi, l'étude porte sur la définition d'une stratégie de mobilité et d'aménagement d'une partie de l'axe « Seine-Château » jusqu'au square Patton à Fontainebleau.

Le diagnostic du CEREMA pose des enjeux multiples, développés au travers de quatre prismes « cadre de vie » / « mobilité » / « forme urbaine » / « économie », qui sont tous en interaction les uns avec les autres. Il a ainsi été décidé de retenir deux grandes orientations pour développer les-scénarii :

- Apaiser l'axe en modérant la circulation, en favorisant les mobilités actives et une meilleure qualité d'usage
- Rendre l'axe attractif par une valorisation du paysage naturel et bâti et par le développement des polarités urbaines et commerciales.

#### **Pour Fontainebleau, les principaux enjeux pour développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions sont :**

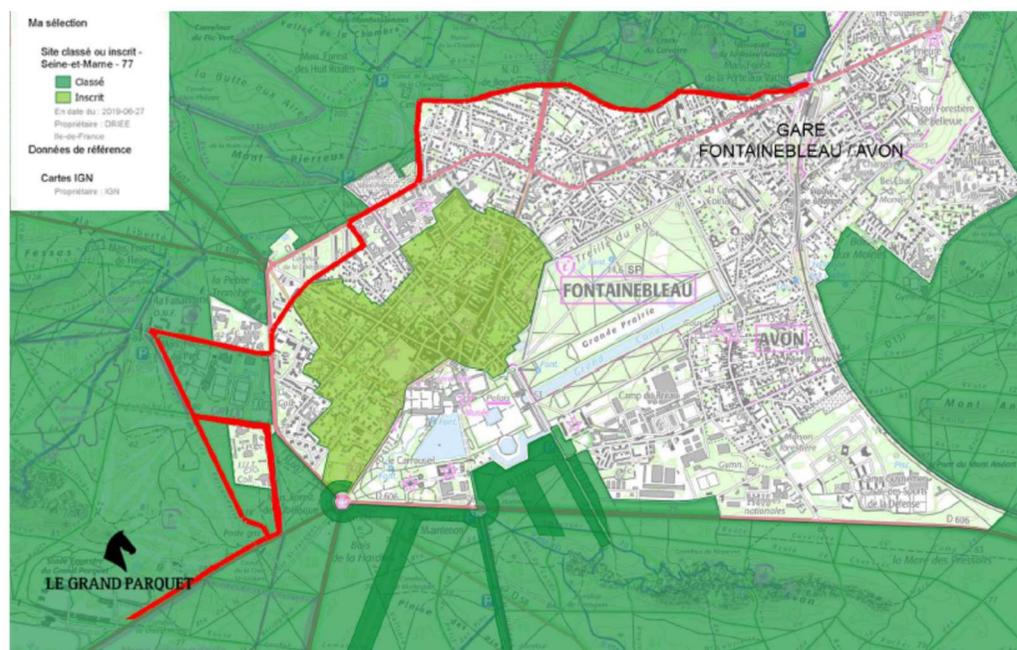
- **Unifier et qualifier le centre historique** par un traitement identitaire commun
- Créer **des traits d'union dynamique entre l'hyper centre, le château et les différentes parties de la ville**
- **Apaiser les espaces publics pour** favoriser et sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes
- Offrir une **présence végétale**
- Améliorer le jalonnement dynamique sans encombrement de l'espace public déjà contraint et ne pas porter atteinte à la lisibilité de l'ensemble des informations que ce soit pour le stationnement comme pour les itinéraires cyclables
- Augmenter l'offre de stationnement vélos, en particulier à proximité de tous les espaces majeurs et de tous les bâtiments de service public, en adaptant l'offre aux nouveaux usages comme les vélos cargo.

## Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, le patrimoine et les paysages urbains

Le patrimoine urbain et architectural joue un rôle important dans l'attrait et la qualité de vie de Fontainebleau. Héritage de l'histoire de la ville, il doit être considéré comme une ressource qu'il s'agit de sauvegarder et de valoriser.

Le territoire de Fontainebleau est couvert de multiples protections existantes, notamment au titre du code du patrimoine avec le classement de monuments historiques mais aussi avec les protections au titre des abords des monuments historiques recouvrant une partie de la commune.

La ville de Fontainebleau est également soumise à des protections au titre du code de l'environnement (abords de la Forêt de Fontainebleau, site classé, périmètre de protection : notamment Forêt de protection et Forêt d'exception, zones inondables, risques de feux de forêts, NATURA 2000) et du code de l'urbanisme (avec un Plan Local d'Urbanisme en mode patrimonial).



### Patrimoine naturel et historique : Protections réglementaires

*Atlas des patrimoines, extrait  
Ministère de la Culture  
Source : atlas.patrimoines.culture.fr*

#### Site classé : en vert

Forêt domaniale de Fontainebleau  
Arrêté du 02/07/1965  
La majeure partie de la liaison se trouve en site Classé ou aux abords, une petite partie se trouve aux abords de site inscrit.

Fontainebleau possède 43 monuments historiques, dont les rayons de protection, générés au titre des abords, couvrent presque la totalité de la commune. Si la présence de monuments historiques, définit le niveau patrimonial reconnu, le régime de

protection des abords (rayons des 500 mètres) ne révèle pas réellement l'intérêt propre des patrimoines paysagers, urbains et bâtis qui se situent dans ces périmètres. Même si ce dispositif permet une protection des abords des monuments historiques existants sur le territoire, il reste faible quant à la protection des compositions et des caractéristiques patrimoniales et historiques des ensembles urbains.



Fontainebleau peut ainsi être considérée comme une triade :

- la forêt, reconnue nationalement par son site classé et qui représente 95 % du territoire ;
  - le château, monument historique internationalement reconnu par son statut de bien inscrit au patrimoine mondial, et qui représente 17 % de l'espace urbanisé ;
  - un espace urbanisé représentant 5 % du territoire, dans lequel se situe un site inscrit depuis 1973 qui est le bourg de Fontainebleau.
- Le cumul des protections existantes montre que le territoire de Fontainebleau dispose d'une protection maximale.

La valeur de ce patrimoine a été reconnue comme un enjeu majeur par les élus de Fontainebleau et d'Avon, qui ont initié un projet commun consistant notamment à créer un site patrimonial remarquable sur leur territoire.

L'objectif du site patrimonial remarquable est d'identifier ce patrimoine et de pouvoir établir une valeur pédagogique dans son approche. Les deux types de critères mis en place pour l'identification du patrimoine qui doit former ce périmètre sont

- les critères immatériels : l'histoire, la reconnaissance et l'attachement.
- les critères matériels : le paysage, l'urbain et le bâti. Ces éléments sont concrets et le site patrimonial remarquable, à travers ses outils, va être actif sur leur conservation, leur protection et leur mise en valeur.

Fontainebleau constitue un territoire clos, notamment par la forêt. Il est également clos à l'intérieur : le château est clos de murs et l'espace public est clos de clôtures. Il s'agit encore d'un mimétisme. Il en résulte une imperméabilité qui fait la valeur et la caractéristique de ce territoire. En revanche, des relations s'imposent entre le château et l'espace public au travers des portes du château. Le château est un passage obligé pour aller du nord au sud, ce qui crée des interactions entre l'espace urbanisé et l'espace public. Celles-ci induisent des questions sur le traitement et la mise en valeur des espaces publics.

Le site patrimonial remarquable, par son diagnostic et son outil de gestion, va pouvoir donner des clefs sur le traitement de ces espaces. Les portes de sorties du parc qui débouchent sur l'espace public sont également concernées, ainsi que l'avenue des cascades qui forme un espace de transition et de relation entre le nord et le sud de la ville.

Le territoire est historiquement très fort, mais les évolutions de l'espace bâti sont relativement récentes, puisque le patrimoine est souvent rattaché au XIX<sup>e</sup> siècle. Dans une logique de « bord à bord » avec le site classé de la forêt et un souci de cohérence des protections, le périmètre ci-dessous a été validé par la Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine du 16 janvier 2020.

**Les enjeux de la mise en valeur des formes urbaines, du patrimoine et des paysages urbains pour Fontainebleau seront intégrés au SPR, il est possible d'en distinguer deux axes principaux :**

➤ **La Relation patrimoniale CHÂTEAU-VILLE**

La conservation des bâtis à haut potentiel patrimonial fait partie des enjeux du SPR, dans la mise en valeur de la qualité patrimoniale née du mimétisme avec le château.

Il a en effet été confirmé des secteurs à haut potentiel patrimonial que sont les maisons de villégiature, les hôtels particuliers au nord du château et le quartier XIXe au nord de la rue Saint-Honoré, auquel s'ajoute l'ensemble formé par les villas de villégiature de grande qualité du secteur de l'avenue du Touring Club. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PSMV doivent, également, permettre le traitement du deuxième enjeu de la relation patrimoniale

Il sera aussi nécessaire de traiter l'imperméabilité physique et relationnelle entre ville et château, pour permettre le traitement des espaces publics donnant sur les portes du château et du parc, comme : la place du Général de Gaulle, la place d'Armes, l'allée de Maintenon, l'avenue des Cascades, notamment l'arrivée depuis la rue Paul Séramy et l'avenue du Maréchal de Villard, les rue Marrier et rue d'Avon, etc...

➤ **La Relation patrimoniale VILLE-FORET**

Le diagnostic du SPR a identifié des enjeux de mise en valeur des points de connexion et de transparence entre l'espace bâti de la ville et l'immense domaine naturel de la forêt :

- Traiter la présentation des lisières,
- Gérer de manière raisonnée, les stationnements et les traversées routières de la forêt, pour favoriser la fréquentation de la forêt, prenant en compte les relations visuelles du grand paysage,
- Mettre en valeur les entrées de ville,
- Porter vigilance aux formes urbaines, pour permettre un développement urbain respectueux des valeurs patrimoniales du futur SPR,
- Mettre en place les conditions de vie en termes de qualité de logements, d'activités, de développement durable, en favorisant les projets prenant en compte le qualitatif, les conditions de végétalisation en pleine terre.

## **Axe 5 – Garantir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs**

Le centre-ville de Fontainebleau intègre de nombreux équipements et services de toute typologie :

- Équipements culturels (conservatoire, médiathèque, théâtre, galerie d'expositions, cinéma...)
- Équipements de loisirs (jardins, jeux d'enfants, etc.)
- Équipements sanitaires (Maison de Santé Universitaire, centre hospitalier du sud Seine -et-Marne)
- Équipements administratifs (TGI, Tribunal des Prud'hommes, Maison de la médiation sociale)
- Établissements scolaires
- Établissements d'enseignement supérieur (Mines ParisTech, INSEAD)
- Palais de Fontainebleau
- Offres hôtelières ou de résidences de tourisme
- 450 commerces, le marché Saint Louis

### **Les enjeux liés à l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs sont pour Fontainebleau :**

- **La poursuite de la mise en accessibilité de tous les bâtiments, en particulier l'Hôtel de Ville,**
- 
- **Le maintien d'un niveau d'usages agréables et d'attractivité nécessite les développements croisés des axes 1-2-3-4 précédents, en particulier tout ce qui est déjà fait en évènementiel, qu'il soit culturel, sportif ou commercial.**
- **La proposition de nouvelles offres de service public, en particulier celles destinées à la jeunesse.**

## Article 2.

### STRATEGIE DE REDYNAMISATION : RÉPONSE AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

La combinaison d'atouts patrimoniaux, environnementaux et paysagers avec une accessibilité apaisée, une ambiance urbaine à la fois animée et tranquille du cœur de ville, couplés à un dynamisme culturel et commercial marqué, fait que l'économie résidentielle est tout aussi féconde que l'apport de l'activité touristique.

C'est pourquoi Fontainebleau s'est engagée dans le dispositif Action Cœur de Ville qu'elle souhaite poursuivre et amplifier à travers l'Opération de Revitalisation du Territoire pour

- Développer une approche suffisamment contemporaine et équilibrée des patrimoines bâtis pour « redonner » vie aux lieux en concevant des modes actuels d'habiter plus conformes à la demande et adaptées au contexte économique et écologique en soutenant la réhabilitation pour améliorer la vie des habitants présents et faire venir de nouveaux ménages en centre-ville
- Renforcer la singularité du centre-ville en facilitant l'enracinement des activités de services, commerciales et de tourisme en place pour répondre aux attentes des habitants et des visiteurs
- Développer l'animation urbaine, créative et renouvelée
- Poursuivre la dynamique qui permet de rendre les déplacements, mais plus largement les espaces publics, agréables et axés sur le confort d'usage dans le but de renforcer la ville apaisée
- Dynamiser l'offre de stationnement et développer une nouvelle offre d'écomobilité
- Développer l'amélioration, l'accessibilité aux équipements et services et leur confort d'usage.

Les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, avec la démarche « Fontainebleau (en Transition, l'innovation, le recours au numérique sont intégrées dans la réflexion amont, les choix et les cations dans tous les axes.

## Axe 1 - Améliorer l'habitat : de la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Pour atteindre les principaux objectifs que sont la lutte contre la vacance et l'insalubrité, la réhabilitation de l'habitat du centre-ville et la diversification de l'offre de logement, la mise en œuvre d'une OPAH-RU est nécessaire et pertinente pour Fontainebleau. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée à de nombreux enjeux qui se déclinent de la manière suivante :

- Des enjeux sociaux
  - o Produire une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande
  - o Lutter contre les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
  - o Adapter les logements et offrir des niveaux de loyer supportables pour les ménages
  
- Des enjeux environnementaux
  - o Maîtriser le foncier par la réappropriation des potentialités foncières du centre-ville
  - o Favoriser la rénovation thermique de l'ancien pour assurer la montée en qualité du parc
  
- Des enjeux liés à l'attractivité du centre-ville
  - o La remise sur le marché des logements vacants en priorisant les typologies attractives
  
- Des enjeux économiques
  - o L'effet levier généré par la mise en place de l'OPAH-RU
  - o Les montants de travaux engendrés par les travaux de réhabilitation

L'actualisation du repérage du bâti dégradé effectué en 2016 est nécessaire pour mener à bien les principales actions incluses dans une OPAH RU

### Action 1 :

Lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique des ménages et prévenir la fragilisation des copropriétés

Définir une stratégie globale en plusieurs étapes, dans la continuité de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013-2014, actualisé en 2016 avec un volet actif d'intervention ciblé sur le centre ancien de Fontainebleau et Avon et un volet incitatif d'OPAH classique.

## Action 2 :

Mener une action renforcée de la résorption de la vacance

- Remise sur le marché de l'ordre de 275 logements vacants en six ans
- Dispositif d'intervention sur l'amélioration du parc (type OPAH)
- Information ciblée à l'intention des propriétaires pour la mise en location des logements vacants
- Identification et remise sur le marché des patrimoines vacants stratégiques du centre ancien

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique sera d'inciter et d'accompagner le processus de requalification de l'habitat privé. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- Poursuivre la requalification des espaces publics du centre-ville
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Toutefois, dans le cadre des actions cœur de ville et de l'ORT correspondant à des secteurs de la commune de Fontainebleau, et à la suite du travail de suivi animation de l'OPAH, d'autres immeubles pourront être concernés par l'OPAH -RU, y compris le volet Renouvellement Urbain.

## Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Pour maintenir, soutenir et améliorer le tissu économique commercial du centre-ville de Fontainebleau comme premier lieu d'attractivité de l'agglomération, la Ville de Fontainebleau s'engage à

- Recruter un manager de centre-ville pour contribuer à l'animation en faisant l'interface et faciliter les relations et les démarches aux entreprises installées ou qui souhaitent développer leur activité. La Banque des Territoires financera ce poste.
- 
- Conseiller les implantations pour diversifier l'offre commerciale en centre-ville qui correspondent aux besoins et au profil de la commune et réaliser les aménagements nécessaires pour continuer à insérer au mieux le commerce dans la ville
- Identifier les porteurs de projet d'implantation d'activités cohérentes avec les cibles identifiées, et les attirer sur la commune.
- Soutenir, voire initier des actions innovantes et des animations. Par exemple la Ville de Fontainebleau a reconduit l'opération des bars éphémères qui a permis en 2020 d'animer les espaces publics.
- Améliorer la visibilité/ lisibilité du parcours marchand depuis le château
- 
- Poursuivre la requalification des espaces publics

Par ailleurs il faut noter que l'application « ma Ville, mon shopping », financé par la Banque des Territoires, permet désormais aux commerçants de créer leur boutique virtuelle et aux bellifontains d'acheter local via internet et que l'accès à la Wifi en libre accès est aujourd'hui opérationnel sur le centre-ville.

### Axe 3 – Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions

Dans le projet Action Cœur de Ville Fontainebleau, il s'agit de poursuivre la dynamique qui permet de rendre les déplacements, mais plus largement les espaces publics, agréables et axés sur le confort d'usage dans le but de renforcer la ville apaisée car le bien être urbain passe, non seulement par la capacité à se déplacer mais aussi par la tranquillité et la sécurité. Cela recoupe les objectifs croisés suivants :

- Permettre à tous les publics, disposant de modes de mobilité variés, et qu'ils combinent, de se déplacer dans, depuis et vers le centre-ville
- Proposer des mesures spécifiques pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou en situation de handicap dont profitent d'autres publics, comme les parents avec poussette, les personnes âgées etc.
- Favoriser le maillage et la sécurisation des modes de déplacements actifs (piétons, cycles),
- Penser les espaces de déplacement comme des lieux de vie assurant une réelle continuité entre la gare, le centre-ville et les pôles de vie et d'attractivité (Etablissements d'enseignement scolaires et supérieurs, Gare, Château, Forêt, Centre Hospitalier etc....)
- Intégrer les mobiliers et les services de propreté urbaine du cœur de ville qui constitue un élément indispensable de son attractivité pour les résidents et les visiteurs
- Disposer utilement des dispositifs de vidéoprotection en vue d'une meilleure prévention et résolution des délits commis, en particulier sur les entrées/sorties.
- Elaborer un éclairage public comme outil de tranquillité et de sécurité mais aussi d'attractivité sans oublier de réduire la facture énergétique ainsi que l'impact environnemental.
- Faciliter le stationnement pour favoriser l'accès aux commerces.

Concernant la mobilité, les travaux de la liaison douce gare-grand parquet se poursuivent alors que le déploiement progressif sur divers sites de bornes de recharge électrique commence. En septembre 2021, avec les exigences de confort d'usages variés et une cohérence de matériaux, commenceront les travaux de requalification complète de la place de l'étape, entrée du cœur de ville commerçant.

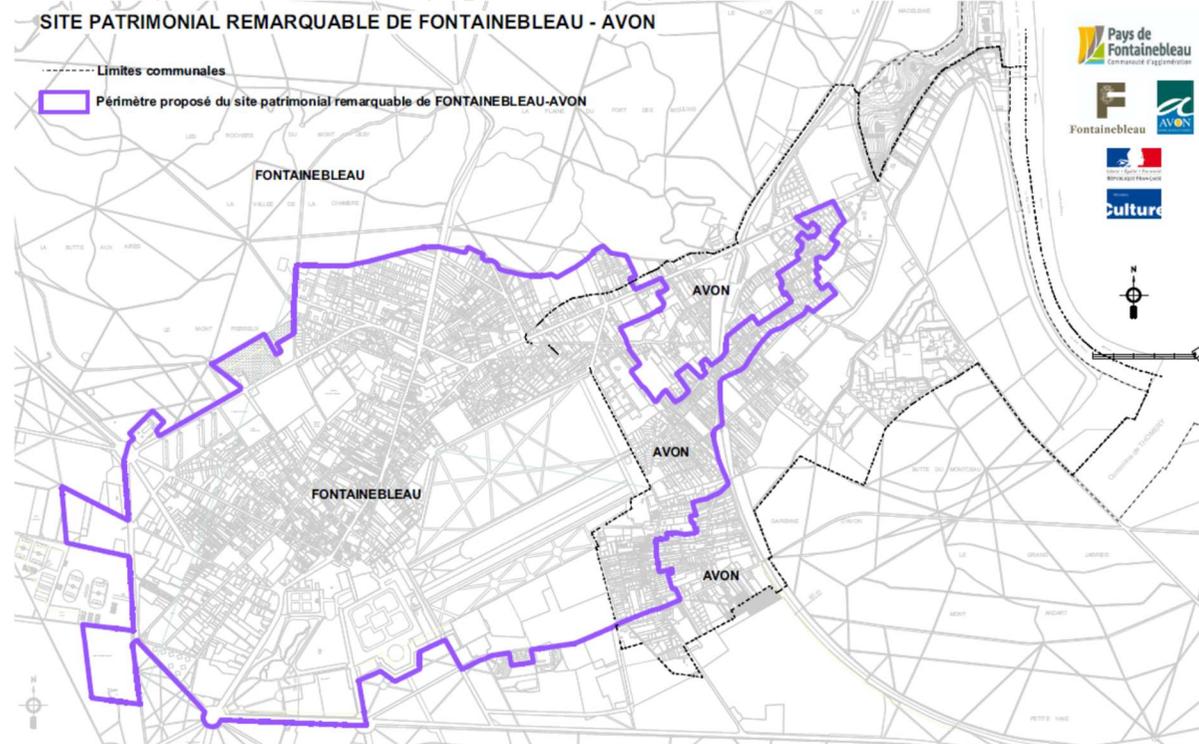
Fontainebleau étudie également la planification de rénovation des rues avec enfouissement des réseaux. Ceci aboutira à un schéma directeur des espaces publics. Pour 2022 l'embellissement de la place de Gaulle complètera les travaux de restauration du Mur de Ferrare, Monument Historique.

## Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, le patrimoine et les paysages urbains

Le projet de Site Patrimonial Remarquable SPR, introduit par la loi LCAP, permet la protection patrimoniale d'ensembles urbains, paysagers ou bâtis, pour être mise en œuvre.

Les collectivités, Fontainebleau, le Pays de Fontainebleau et Avon ont approuvé son périmètre en décembre 2019 et la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 janvier 2020. En fonction de la suite de la crise sanitaire, ce périmètre de SPR sera soumis par l'Etat à enquête publique avant son approbation. Puis seront étudiés les outils de gestion : PSMV Périmètre de Sauvegarde et de Mise ne Valeur et PVAP, Périmètre de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Ce cadre patrimonial accompagnera fort à propos la mise en œuvre de l'OPAH RU.



## Axe 5 – Garantir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

**Plusieurs projets de nouveaux équipements de service public, de domaines et de dimensions différents, permettront de mieux servir les habitants et acteurs du territoire :**

- **L'implantation du nouveau commissariat permettra de rénover le site Philardeau**, dans un bâtiment de qualité rénové aux portes du centre-ville et de pôles générateurs comme le Centre Hospitalier Sud 77 et le futur campus UPEC
- **La création d'une Résidence d'Artiste**, dans l'ancienne demeure attenante à l'atelier Comairas qui va être réhabilitée pour recevoir au rez de chaussée des espaces d'exposition et à l'étage un appartement permettant d'accueillir en résidence un(e) artiste. Celle-ci viendra enrichir et irriguer les missions artistiques et culturelles de la Ville de Fontainebleau à partir de besoins et de ressources identifiés, au service des politiques publiques.  
C'est cette plasticité qui confère à la résidence d'artiste son caractère inventif et adapté aux enjeux artistiques et culturels ; l'artiste en résidence est en effet en situation d'expérimenter de nouvelles formes de création en relation avec son environnement, comme d'actions culturelles dans le lien qu'il instaure avec les publics.
- L'étude d'un équipement pour la jeunesse dans l'ancien bâtiment d'enseignement situé au cœur de Ville au 164 rue grande

**Enfin**, la ville de Fontainebleau et l'Université Paris Est Créteil Val de Marne UPEC travaillent ensemble à l'implantation d'un Pôle d'Enseignement Supérieur de l'Université Paris Est-Créteil Val-de-Marne sur le site de l'ancienne caserne militaire Damesme à proximité immédiate du centre-ville et de ses aménités. Ce projet de campus durable s'articule autour de plusieurs axes en parfaite synergie avec le tissu économique et d'enseignement supérieur déjà présent à Fontainebleau. Celui-ci rassemblera sur un même lieu de vie environ 2000 étudiants répartis sur :

- **Une école Internationale d'Études Politiques EIEP (environ 600 étudiants)**

Composée d'un peu plus de 700 étudiants actuellement et d'environ 100 étudiants à terme, le futur EIEP de l'UPEC proposera des formations de la licence au doctorat (2 licences et 3 masters) axées sciences politiques générales et internationales et de l'administration publique.

- **Un pôle de Santé Sud 77 (environ 700 étudiants)**

Le pôle Santé Sud 77 de l'UPEC regrouperait l'Institut de Formation en Soins infirmiers (IFSI) existant déjà, l'école de Kinésithérapeute en partenariat ENKRE (Ecole Nationale de Kinésithérapie et de Rééducation) et d'autres formations possibles comme un institut de formation en

ergothérapie, en orthophonie, en psychomotricité et en carrières médicales et médico-sociales. Tous les projets du pôle Santé Sud 77 sont cohérents avec le projet de Campus des Métiers et des Qualifications sur « Santé et Bien vieillir »,

- **Le déplacement de l'actuel Institut Universitaire Technologique (environ 700 étudiants),** déjà présent sur la Ville sera effectué pour rejoindre le futur campus unique pour bénéficier de ses synergies et pour permettre le développement de l'IUT qu'empêche le site actuel contraint.

Le futur Pôle d'Enseignement Supérieur de Proximité de l'UPEC sera donc pluridisciplinaire et de dimension suffisante pour accueillir également ses fonctions supports (bibliothèque, restaurant universitaires, etc..) qui pourront être développés par le CROUS.

Le site de l'ancienne caserne Damesme, propriété de l'Etat, présente toutes les qualités pour accueillir ce projet urbain majeur pour le développement du territoire. L'emplacement de cette grande parcelle d'une emprise de 28 000 m<sup>2</sup> est en effet stratégique. Son accessibilité est extrêmement facile par tous les modes de transport (Voiture, Bus, Vélos, Marche) et proche des points majeurs que sont le centre-ville (10' à pieds) et la gare (20' à pieds). Plus largement, l'insertion urbaine et paysagère au sein d'un quartier en mutation a été et sera étudiée finement pour offrir un cadre futur de développement de qualité, tant pour mettre en valeur ses qualités patrimoniales que ses qualités d'usage en particulier en termes d'espaces publics.

L'étude de programmation, co-financée par la Ville, l'UPEC et la Banque des Territoires, est en cours avec le bureau d'études ARP Astrance comme maître d'œuvre.

A proximité immédiate de la caserne Damesme, des projets majeurs de renouvellement sont à l'œuvre. En premier lieu, la construction du nouvel équipement hospitalier sera achevée en 2021. Des opérations immobilières qualitatives privées vont, aux alentours de la caserne Damesme, permettre de renforcer et de diversifier l'offre d'habitat de la ville, en particulier en termes de nouveaux logements étudiants.

La synergie entre le territoire de Fontainebleau et le Sud Seine-et-Marne d'une part et le pôle d'enseignement supérieur de proximité de l'Université Paris Est Créteil Val de Marne d'autre part s'annonce ainsi comme foisonnante et fructueuse. Le futur campus Damesme de l'UPEC permettra en effet de diversifier, conforter et développer l'offre d'études supérieures, au Sud Seine-et-Marne, une offre en phase avec l'économie et ses développements, tant locaux qu'internationaux.

**Article 3.**  
**LES DYNAMIQUES EN COURS :**

**3.1 : Actions matures engagées, état d'avancement**

<b>AXE</b>	<b>Description succincte</b>	<b>Lieu (ORT ou hors ORT)</b>	<b>Porteur</b>	<b>Calendrier de réalisation</b>	<b>Budget (€ TTC)</b>	<b>Partenaires Financeurs concernés</b>
<b>Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré</b>	Mise en place d'un observatoire du commerce CILA / CCI	Toute la ville	Ville de Fontainebleau	2019		CCI et CMA
	Plateforme digitale pour les commerçants bellifontains, permettant le clic & collect et la livraison	Toute la ville	Ville de Fontainebleau	Novembre 2020		Banque des Territoires / Région IDF /
<b>Axe 3 – Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions</b>						

<b>Axe 3 – Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions</b>						
	Diagnostic et projet de réaménagement urbain de l'axe Seine-Gare-Patton	ORT	Villes de Fontainebleau et Avon	2020-2021		/
<b>Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, le patrimoine et le patrimoine et</b>	Elaboration d'un règlement local de publicité intercommunal	CAPF	CAPF	Application juillet 2020		
	Classement d'un SPR intercommunal	Fontainebleau / Avon	CAPF / Fontainebleau / Avon	Avis favorable en CNAP janv. 2020	651 600€	DRAC
<b>Axe 5 – Garantir l'accès aux</b>						

### 3.2 : Actions matures au plan de financement incomplet

<b>AXE</b>	<b>Description succincte</b>	<b>Lieu</b> ( <i>ORT ou hors ORT</i> )	<b>Porteur</b>	<b>Calendrier de réalisation</b>	<b>Partenaires Financeurs concernés</b>
<b>Axe 4-5</b>	Réhabilitation du 164 rue grande	ORT	Ville de Fontainebleau	2022	
<b>Axe 4-5</b>	Création Résidence Artistes	ORT	Ville de Fontainebleau	Eté 2021	

## **ARTICLE 4. :**

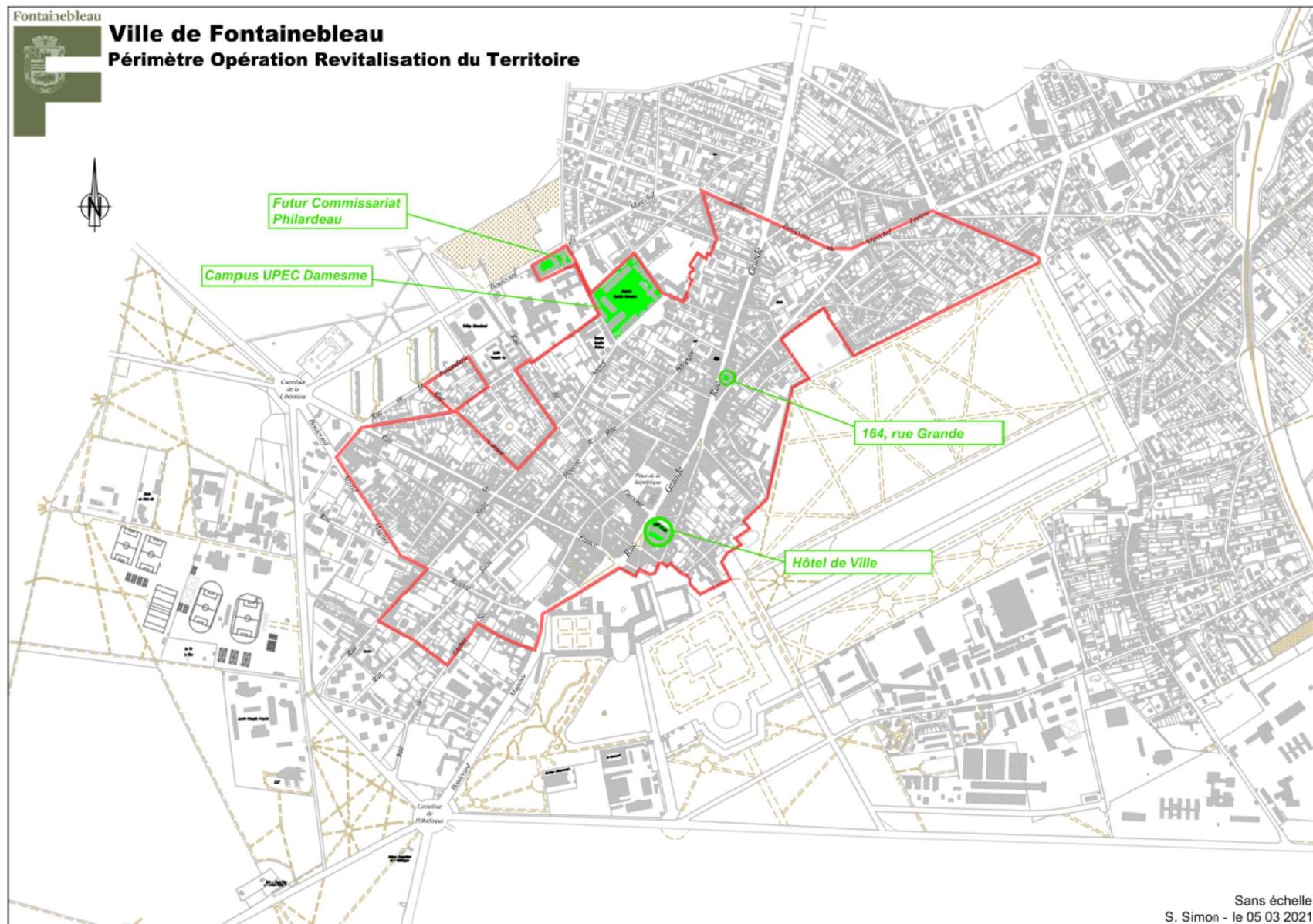
Le périmètre ORT de Fontainebleau s'étend au-delà du centre-ville qui réunit plus de 450 commerçants pour englober le tissu urbain dans lequel ont été repérés les immeubles qui feront l'objet de la 1<sup>er</sup> convention d'OPAH RU.

Enfin, parmi les projets de revitalisation du territoire, figurent dans ce périmètre les deux anciens sites militaires dont la conversion verra de nouvelles fonctions de services publics majeurs :

- Le site Philardeau accueillera le commissariat
- Le site Damesme permettra le développement du campus durable de l'UPEC avec le CROUS

Ces deux équipements se trouvent à proximité immédiate du Centre Hospitalier du sud 77 et à environ une dizaine de minutes à pied du centre-ville

## Cartographie du périmètre d'intervention ORT



**ARTICLE 5 :**  
**PLAN D'ACTION PREVISIONNEL GLOBAL ET DÉTAILLE**

identité				Actions				Engagements financiers obtenus (confirmés)												Calendrier		
région	Dép	Ville	EPCI	Axe	Description	Nom secteur d'intervention d'ORT	Partenaires locaux	Coût total	DSIL	FNADT	DETR	Banque des Territoires	CEREMA	Action Logement	Anah	EPCI	Ville	Dép.	Région	Date lancement	Date livraison	
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	1	OPAH-RU	ORT	Anah														2021	
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	1	Programme Local de l'Habitat Intercommunal PLHi	CAPF	EOHS														2021	
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	1 / 2 / 3 / 4 / 5	Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal PLUi	CAPF	CAPF														2021	
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	2	Mise en place d'un observatoire du commerce CILA / CCI	Toute la ville	CCI / CMA														2018	En cours
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	2	Application « Ma Ville Mon Shopping »	Toute la ville	Banque des territoires Région	16 000 € HT				7 800 €					3 200 €		5 000 €		nov. 2020	En cours
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	3 / 4 / 5	Diagnostic et projet de réaménagement urbain de l'axe Seine-Gare-Patton	ORT	CEREMA AVON	71 439 €					26 475 €				12 679 €				2020	2021
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	2	Accompagnement pour le positionnement stratégique du centre-ville marchand	Toute la ville	Cabinet BERENICE	13 650 € HT									13 650 €				2019	2019
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	2	Recrutement Manager de Centre-Ville	Toute la ville	Banque des territoires					10 000 €									2021	
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	3	Sécurisation du parcours cyclable Gare-Château Parquet Phase 1		STRF	120 415 €	61 586 €											48 993 €		
IDF	77	FONTAINEBLEAU	CAPF	3	Réaménagement d'entrée de ville Place de l'Etape	ORT			398 657 €												2021	2022





## 5.2 : Fiches actions détaillées

Les fiches actions doivent permettre de définir précisément les investissements par lieux, leurs modalités de pilotage et les partenaires impliqués, ainsi que les conditions de leur faisabilité, selon les 5 axes du programme.

Les actions sont détaillées sous forme de fiches précisant :

- L'objet et la justification vis-à-vis du diagnostic
- Un descriptif des objectifs / de la programmation
- La localisation (périmètre d'intervention ou secteurs prioritaires de l'ORT)
- La localisation de l'action par une cartographie
- La description de la nature de l'opération composant une action : études (Ex. : maîtrise d'œuvre), travaux d'aménagement ou immobiliers, acquisitions, opérations de transformation et de réorganisation
- Les résultats attendus et leur degré de maturité
- Le coût estimé de l'action et les financements mobilisables en investissement et fonctionnement
- Le(s) maître(s) d'ouvrages et partenaires
- Le calendrier de réalisation détaillé par opération
- Un ou des indicateurs de suivi et d'évaluation

<b>Fiche action</b>	<b>OPAH-RU</b>
<b>Axe 1</b>	<b>Améliorer l'habitat</b> de la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
<b>Date de signature</b>	<b>Envisagé au 1<sup>er</sup> semestre 2021</b>
<b>Description générale</b>	<p>La démarche d'OPAH-RU avait été initiée à l'échelle des 5 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau (Avon, Fontainebleau, Bourron-Marlotte, Recloses, Samois-sur-Seine).</p> <p>L'OPAH-RU doit créer les conditions favorables à une massification des travaux de rénovation des habitations privées au sein du périmètre concerné.</p> <p>La démarche prévoit de bonifier les aides à la rénovation de l'ANAH et intègre un engagement et un financement complémentaires des collectivités locales, dont les modalités restent à définir entre la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les Villes. Cet engagement complémentaire concernerait à minima le portage du suivi-animation, co-financé par l'ANAH, consistant à sélectionner un prestataire en charge d'accompagner les projets de rénovation, de promouvoir les financements disponibles et d'assurer une veille foncière au sein des secteurs les plus concernés par les enjeux de renouvellement urbain. Aussi, un volet coercitif (procédures contraignantes), concernant quelques immeubles ciblés au sein du cœur urbain, pourrait être intégré.</p> <p>La durée du projet de convention OPAH-RU est fixée à 5 ans. La signature d'avenants est possible, en vue de mettre à jour les périmètres, objectifs et financements des différents acteurs.</p>

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Massifier la rénovation (notamment énergétique) des logements privés au sein du périmètre, lutter contre la précarité énergétique des ménages</li> <li>- Développer l'offre de logements de qualité au sein du territoire en réduisant la part de logements indignes et vacants</li> <li>- Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et l'attractivité du cœur urbain</li> <li>- Contribuer à l'activité économique locale, notamment artisanale</li> </ul>
<b>Intervenants</b>	<p>A clarifier  CAPF  Communes du périmètres OPAH-RU, notamment Avon et Fontainebleau.  ANAH  Voir Banque des Territoires, Action Logement (potentiels financeurs complémentaires)  Prestataire retenu dans le cadre du suivi-animation</p>
<p>ANAH  Collectivités : CAPF, Villes de Fontainebleau et de Fontainebleau  Eventuellement : Action Logement, Banque des Territoires.</p>	

<b>Budget global</b>	<p>D'après le projet de convention OPAH-RU de 2016-2017, le budget global prévisionnel serait le suivant : Entre 7 703 924 € à 9 059 850 €  dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 624 892 à 6 352 892 € pour l'ANAH.</li> <li>- Entre 2 105 861 € à 2 774 411 € pour les collectivités (CAPF et Villes)</li> </ul> <p>Ce budget prévisionnel ne tient pas compte d'éventuels financements complémentaires (Action Logement, Banque des Territoires...).</p>
<b>Modalité de financement</b>	<p>ANAH  CAPF : arbitrage politique  Villes  Banque des Territoires, Action Logement.</p>
<b>Indicateurs d'avancement</b>	<p>Signature de la convention avec l'ANAH, le Pays de Fontainebleau et les communes concernées, dont Fontainebleau  Choix d'un opérateur chargé du suivi/animation  Réactualisation des données issues de l'étude de 2016</p>

Fiche Action	Implantation du Campus Universitaire de l'UPEC sur le site de l'ancienne caserne Damesme à Fontainebleau
<b>Axe de rattachement</b> <b>2-3-4-5</b>	Développement économique Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine Accès aux équipements et services publics
<b>Date de signature</b>	En cours Inscription au Contrat de Plan Etat Région 2015-2020 Etude de programmation conjointe Ville de Fontainebleau-UPEC Sept 2021 : Rentrée d'étudiants EIEP dans 2 bâtiments réhabilités
<b>Description générale</b>	Sur l'ancienne caserne militaire au cœur de ville de Fontainebleau, le futur campus Damesme de l'UPEC accueillera l'Université Paris Est Créteil Val de Marne et répartis sur : <b>Un pôle de Santé Sud 77 (environ 600 étudiants)</b> L'Institut de Formation en Soins infirmier (IFSI) existant déjà, l'école de Kinésithérapeute en partenariat ENKRE (Ecole Nationale de Kinésithérapie et de Rééducation) et d'autres formations possibles comme un institut de formation en ergothérapie, en orthophonie, en psychomotricité et en carrières médicales et médico-sociales. <b>Une Ecole Internationale d'Etudes Politiques EIEP (environ 600 étudiants)</b> Composée d'un peu plus de 700 étudiants actuellement et d'environ 100 étudiants à terme, le futur EIEP de l'UPEC proposera des formations de la licence au doctorat (2 licences et 3 masters) axées sciences politiques générales et internationales et de l'administration publique. <b>Le déplacement de l'actuel Institut Universitaire Technologique (environ 700 étudiants),</b> déjà présent sur la Ville Le futur Pôle d'Enseignement Supérieur de Proximité de l'UPEC sera donc pluridisciplinaire et de dimension suffisante pour accueillir également ses fonctions supports (bibliothèque, restaurant universitaires, etc..) qui pourront être développés par le CROUS.

<b>Objectifs</b>	La synergie entre le territoire du Pays de Fontainebleau et le Sud Seine-et-Marne d'une part et le pôle d'enseignement supérieur de proximité de l'Université Paris Est Créteil Val de Marne d'autre part s'annonce ainsi comme foisonnante et fructueuse. En valorisant une ancienne caserne militaire au cœur de la ville de Fontainebleau, le futur campus Damesme de l'UPEC permettra en effet de diversifier, conforter et développer l'offre d'études supérieures, au Sud Seine-et-Marne, une offre en phase avec l'économie et ses développements, tant locaux qu'internationaux.
<b>Intervenants</b>	Etat- UPEC- Région Ville de Fontainebleau — CD77 CROUS
<b>Budget global</b>	140 K€ Etude de Programmation Financement Banque des territoires 30 M€ Travaux UPEC demandés au titre du CPER Etude et travaux stationnement en cours évaluation
<b>Modalité de financement</b>	Réhabilitation 2 bâtiments 2021 2 M€ CD77 3,4 M€ Etat plan de Relance  Campus global Contrat de Plan Etat Région CD77-CAPF-Ville de Fontainebleau

<b>Nom de l'action</b>	<b>COMMISSARIAT Ancien bâtiment militaire PHILARDEAU</b>
<b>Axe de rattachement</b>	Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine Accès aux équipements et services publics
<b>Date de signature</b>	Décision du Ministère intérieur Janvier 2021
<b>Description générale</b>	Rénovation-Réhabilitation de l'ancien bâtiment militaire PHILARDEAU pour accueillir le commissariat
<b>Objectifs</b>	Implantation du commissariat dans des locaux réhabilités situé dans un bâtiment de qualité rénové aux portes du centre-ville et de pôles générateurs comme le Centre Hospitalier Sud 77 et le futur campus UPEC
<b>Intervenants</b>	Etat
<b>Budget global</b>	En cours évaluation
<b>Modalité de financement</b>	Foncier : Ville de Fontainebleau Réhabilitation : Etat
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Installation des forces de Police

Fiche action	Création d'une résidence d'Artiste Espace Comairas
<b>Axe 1-4-5</b>	<p><b>Concentrer l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs</b></p> <p>Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine</p>
<b>Date de signature</b>	Ouverture en sept 2021
<b>Description générale</b>	L'ancienne demeure attenante à l'atelier Comairas va être réhabilitée pour recevoir au rez de chaussée des espaces d'exposition et à l'étage un appartement permettant d'accueillir en résidence un(e) artiste.
<b>Objectifs</b>	<p>La résidence d'artiste viendra enrichir et irriguer les missions artistiques et culturelles de la Ville de Fontainebleau à partir de besoins et de ressources identifiés, au service des politiques publiques.</p> <p>C'est cette plasticité qui confère à la résidence d'artiste son caractère inventif et adapté aux enjeux artistiques et culturels ; l'artiste en résidence est en effet en situation d'expérimenter de nouvelles formes de création en relation avec son environnement, comme d'actions culturelles dans le lien qu'il instaure avec les publics.</p>
<b>Intervenants</b>	Ville de Fontainebleau
<b>Budget global</b>	60 K€ HT
<b>Modalité de financement</b>	Ville de Fontainebleau
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Travaux
<b>Indicateurs de résultat</b>	Inauguration

Fiche action	Réhabilitation du 164 rue grande
<b>Axe 5 &amp; 4</b>	<b>Concentrer l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs</b> Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
<b>Description générale</b>	Mis à disposition du CD77 durant les travaux de réhabilitation du collège Lucien Cézard, l'ancien bâtiment d'enseignement sis 164 rue grande, pourra accueillir de nouvelles fonctions. Préalablement des études de structure et des diagnostics divers fourniront la base des possibles. Plusieurs scénarii de programmation pourront parallèle être étudiés.
<b>Objectifs</b>	Réhabiliter un bâtiment municipal sur la rue grande pour proposer des activités, des services et des équipements s'adressant aux jeunes de tous âges
<b>Intervenants</b>	Ville de Fontainebleau
<b>Budget global</b>	En cours d'évaluation
<b>Modalité de financement</b>	
<b>Indicateurs de résultat</b>	Ouverture

Fiche action	Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Zone tampon du bien inscrit « Palais et Parc » au Patrimoine Mondial UNESCO
<b>Axe 4</b>	<b>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine</b>
<b>Date de signature</b>	2020
<b>Description générale</b>	<p>Les communes de Fontainebleau disposant d'un plan local d'urbanisme intercommunal qui recouvre l'emprise des deux communes, prévoient la réalisation avec la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) "Zone Tampon du bien, Palais et Parc de Fontainebleau, inscrit au Patrimoine mondial Unesco".</p> <p>En effet, le bien « Palais et parc de Fontainebleau », inscrit en 1981 sur la liste du patrimoine mondial selon une procédure n'exigeant pas alors de zone tampon, est aujourd'hui tenu de se conformer à cette prescription depuis la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).</p> <p>C'est pourquoi, la communauté d'agglomération a approuvé lors du conseil communautaire du 27 juin 2019 le périmètre de la zone tampon de ce bien inscrit et de son projet d'extension « Domaine de Fontainebleau » au patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>Ainsi, en complément de la partie forestière en site classé depuis 1965, le Pays de Fontainebleau a lancé par une délibération du 12 juillet 2018 la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), sur le territoire des deux communes, Fontainebleau et Avon. La proposition du périmètre SPR est arrêtée par l'assemblée délibérante du Pays de Fontainebleau le 5 décembre 2019. La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) a émis un avis favorable le 16 janvier 2020. Le périmètre de SPR ne recouvrira pas la totalité de la zone tampon du bien inscrit « Palais et Parc de Fontainebleau».</p>
<b>Objectifs</b>	<p>Mise en conformité de l'inscription du bien « Palais et parc de Fontainebleau » au patrimoine de l'UNESCO</p> <p>Outil de protection indispensable à la réussite du projet d'inscription de la forêt de Fontainebleau au patrimoine mondial de l'UNESCO en extension du château</p> <p>Disposer d'un cadre opérationnel pour une stratégie de cohérence territoriale en parfaite articulation et complémentarité avec le futur Site Patrimoniale Remarquable (SPR).</p>
<b>Intervenants</b>	Villes de Fontainebleau et d'Avon, CAPF

## **ARTICLE 6 : OBJECTIFS ET MODALITES DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DES PROJETS**

Un état d'avancement des actions menées sera présenté aux membres composant le comité de projet Action Cœur de Ville lors de sa tenue. Il sera également transmis au Comité Régional d'Engagement accompagné du relevé de décisions du comité de projet.

Il mettra en évidence l'avancement global du projet cœur de ville de Fontainebleau et de chacune des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport sera présenté au Comité de projet.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin d'apprécier des résultats du projet.

**AVENANT ORT signé en 8 exemplaires, le**

<b>CAISSE DES DEPOTS</b>	<b>ANAH</b>	<b>Groupe ACTION LOGEMENT</b>
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne</b>	<b>Chambre de Métier et de l'Artisanat de Seine et Marne</b>	