Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

Procédure de modification de droit commun
Modification n°1/2016
en application des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme

OBJET de la procédure : Modification du règlement de la zone UDz

Notice explicative

Mai 2016

EXPOSE PREALABLE

Le plan local d'urbanisme Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010. Il a fait depuis l'objet de différentes procédures d'évolution, la dernière, en date du 17 septembre 2015, portant sur le tissu diffus avec des modifications de rédaction du règlement et l'intégration de réformes législatives.

Dans le cadre du projet dit de la ZAC des Yèbles de Changis un règlement UDz avait été mis en place dans l'attente du projet retenu. Cette ZAC, de compétence communale, a vu la ville d'Avon retenir l'esquisse du projet urbain lauréat permettant aujourd'hui d'affiner le règlement de la zone. Ce projet nécessite quelques adaptations règlementaires.

La ZAC comprend un programme d'environ 21 800 m² de surface de plancher répartit sur 2 îlots : ouest et est tels que repérés aux documents graphiques du PLU. A noter que, dans un premier temps, seul l'ilot Est en zone UDz2 a fait l'objet d'une consultation. Le programme prévisionnel sur cet ilot prévoit 16100 m² de surfaces de plancher qui se décomposeront en logements libres (8500 m² dont environ la moitié en logements intermédiaires), résidence sociale (3300 m²), commerces (1300m²), bureaux (3000m²), espaces verts et stationnements.

Les objectifs et enjeux de l'opération urbaine sont multiples :

Un enjeu d'aménagement urbain :
• Profiter d'une des dernières opportunités foncières d'envergure pour la commune.
• Inverser les représentations négatives laissées dans l'imaginaire collectif local par les derniers grands aménagements urbains des années 1960-1970.
• Soigner l'une des entrées d'agglomération du Pays de Fontainebleau que constituent ces terrains, de par leur proximité immédiate avec la gare ferroviaire et routière et en lien avec la forêt de notoriété internationale.
• Donner un « cœur » de plus à un tissu urbain communal dépourvu d'un véritable « centre-ville ».

Un enjeu socio-économique :
• Rééquilibrer le rapport emplois/habitants et conforter les dynamiques économiques.
• Développer une mixité sociale et fonctionnelle pour permettre l'émergence d'un quartier.
• Renforcer l'attractivité des abords de la gare ferroviaire et routière
• Intégrer l'opération dans son environnement.

Un enjeu environnemental :
• Préserver les ressources naturelles d'un site réputé pour son caractère d'exception.
• Développer le lien naturel avec la forêt.
• Accorder la priorité à la qualité environnementale et paysagère

Le choix de la procédure :

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),

- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- La mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- La mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

La procédure dont il est question ne relève pas de la révision, aucun des points listés à l'article L153-31 n'est impacté :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Aucune des réductions citées au 2° et 3° n'est faite et les orientations du PADD citées au 1° sont respectées et consolidées : « *Améliorer l'offre, la diversité et la qualité des logements* », « Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements », « maintenir des possibilités de renouvellement de l'espace urbain », « Maintenir et développer les activités commerciales », « faciliter l'installation d'activités adaptées au milieu urbain : tels que bureaux d'étude, sièges sociaux, entreprises de service », « projets d'aménagement : Requalifier les terrains SNCF autour du projet de pôle gare ». Ces terrains sont par ailleurs repérés dans la cartographie du PADD dans les projets d'aménagements potentiels et ciblés « développement et mise en valeur de l'espace ».

La procédure en question relève de la procédure de modification de droit commun, cela à la lecture de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui déterminent le champ d'application de cette procédure :

Article L153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure en question par ses ajustements réglementaires qui doivent permettre la mise en œuvre du projet urbain retenu par la Ville d'Avon est en effet susceptible de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions de la zone UDz2.

Ainsi, la modification du présent règlement de la zone UDz2 vient ajuster le règlement au projet retenu par la ville d'Avon, et ces ajustements relèvent de la procédure de modification de droit commun.

Par ailleurs le rapport de présentation ne sera pas modifié. Il y est fait mention de « la ZAC de la gare d'Avon » ou encore de « la ZAC des Yèbles de Changis » notamment en page 214 et 308/309. Il y est rappelé le programme issu du dossier de création de ZAC avec une programmation mixte sur l'ensemble des deux ilots Est et Ouest incluant logements, commerces, services et bureaux. Ainsi le projet tel que retenu sur l'ilot Est et objet de la présente procédure de modification reste en parfaite adéquation avec la présentation qui en est faite dans le rapport de présentation. Les éléments et paragraphes du rapport de présentation traitant de la ZAC dans son ensemble ne pourront être adaptés et modifiés qu'à l'issue d'une autre procédure de modification du PLU lorsque le projet sur l'ilot Ouest aura été défini et retenu.

La procédure sera menée telle que définie dans les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

A noter que lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (Article L153-42). Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera également au siège de la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau en plus de la mairie d'Avon.

Ces modifications ne préjugent pas d'autres besoins d'évolutions pouvant survenir ultérieurement dans l'application du présent document d'urbanisme.

Par arrêté n°2016-23 en date du 12 mai 2016, Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Fontainebleau a engagé cette procédure de modification dont les modifications sont exposées ci-après.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Pour une parfaite compréhension, chaque article de la zone UD est passé au crible et les ajustements nécessaires sont explicités. L'ensemble de ces modifications ne valent que pour la zone UDz et plus précisément UDz2.

- DANS LE CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UDz était grevée d'une servitude en application de l'article L123-2 du CU qui interdisait les constructions sans l'approbation d'un projet global d'aménagement. Cette servitude, ce « gel », avait une durée de 5 ans. Elle a été mise en place en même temps que l'approbation du PLU le 24 novembre 2010. Cette servitude est aujourd'hui caduque, la zone est donc déjà constructible telle que les règles le permettent.

Les modifications seront les suivantes, les mentions à la servitude seront ôtées :

***UDz** : Secteur de la ZAC de la gare, accueillant habitat, activités tertiaires commerciales et de services ~~; il dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».~~*
~~En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».~~
On distingue les secteurs UDz1 et UDz2, situés de part et d'autre de la voie de chemin de fer.

- UD1 : L'article reste inchangé.

- UD2 : En UDz il est fait à nouveau mention de conditions particulières liées à la servitude caduque, ces mentions seront ôtées :

~~En secteur UDz, en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions ci-après~~
~~• Les constructions ou installations sont admises si leur superficie est inférieure à 150 m² de surface de plancher par unité foncière,~~
~~• Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 50m² de surface de plancher par unité foncière,~~

- UD3 : L'unité foncière du projet est suffisamment importante pour que plusieurs accès aux différents bâtiments soient possibles et viennent ainsi permettre des accès et sorties moins centralisés et mieux diffuser et répartir les flux sur l'ensemble des voies. Ainsi le paragraphe :

L'accès véhicule est limité à un seul par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée. Cependant, la création d'un deuxième accès pourra être autorisée, à titre exceptionnel, pour contrainte technique ou raison de sécurité justifiée.

Sera modifié en ajoutant à la suite : *En UDz2, la création de plusieurs accès pourra être autorisée.*

Par ailleurs, afin de desservir dans les meilleures conditions l'ensemble, les rampes d'accès aux parkings souterrains seront à double sens de cinq mètres de large, nécessitant des portails en conséquence, avec une pente de 5% sur une longueur de 4m à partir. Ainsi le paragraphe :

Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures. La largeur des portails est cependant limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Sera modifié en ajoutant à la suite : *En UDz2, la largeur des portails est limitée à 5 m entre tableaux.*

Et le paragraphe :

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

Sera modifié en indiquant que : *En UDz2, La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 4 m à partir de l'alignement.*

- UD4 : L'article reste inchangé.

- UD5 : L'article reste inchangé.

- UD6 : Le projet urbain retenu se doit de laisser un parvis en recul de l'avenue du Général de Gaulle, ainsi qu'une coulée verte le long de la rue de la petite vitesse. Ainsi, le retrait maximum de 5 m imposé en UDz n'est pas suffisant. Il est donc proposé de réécrire le paragraphe pour UDz2 :

« Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 5 m. » comme ceci :

« Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou futures, soit en retrait. »

- UD7 : la marge de recul ne correspond pas au projet envisagé. Aujourd'hui les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à D>H-3m (D étant la distance entre la construction et la limite séparative, et H la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit). Ainsi il est proposé de l'adapter pour UDz2, en maintenant un recul, dans les dispositions particulières, en reprenant une formulation de ce que l'on peut retrouver dans d'autres zones:

Les constructions doivent être implantées en recul des limites, suivant les situations énoncées ci-après.
Si la façade orientée sur la limite séparative ne présente aucune baie ou comporte un ou plusieurs jours de souffrance, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres.
Si la façade orientée sur la limite séparative comporte des baies, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de cette limite».

Par exception un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m.

- UD8 : Aujourd'hui la construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, et à 8 mètres lorsque ces bâtiments comportent des baies. Il est proposé de porter cette distance à 6 mètres pour UDz2. Ainsi le règlement serait rédigé de la sorte, avec pour ajout « Cette distance est portée à 6m en UDz2 » :

En secteur UDa, UDb et UDz
La distance entre les baies et la construction non contigüe est portée à 8,00m des baies. Cette distance est portée à 6m en UDz2.

o Lorsque la construction comporte des baies dont la partie basse est située à moins de 2,00m du plancher,
o Ou lorsque la construction dépasse 9,00m à l'égout de toiture ou 9,50 m à l'acrotère de terrasse.

- UD9 : Les modalités de calcul prenant en compte toute surélévation du terrain naturel supérieure à 0.30m ne sont pas favorables à la topographie de ce terrain. En effet le terrain étant d'un dénivelé de plus de 10 mètres depuis son point haut jusqu'à son point bas le projet s'adaptera à la topographie pour y construire les stationnements en sous-sol sans avoir à creuser le terrain mais donc en le comblant. Ainsi l'ensemble des sous-sols supportant ce projet seront comptabilisés comme emprise au sol. Au regard de cette topographie en creux qui ne peut qu'être urbanisée par comblement et donc par emprise au sol, il est proposé de ne pas règlementer cet article pour UDz2. Un coefficient de pleine terre sera créé en UD13.

- UD10 : Pour les mêmes raisons que précédemment, c'est-à-dire la nature topographique du terrain il est proposé de calculer, en UDz2, la hauteur des constructions à partir de la voie, comme cela est le cas par exemple en zone UX et cela pour les mêmes raisons de déclivité du terrain.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi :

La hauteur maximum autorisée en UDz2 sera de :

- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle

- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse

- Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles

A noter que ces hauteurs sont équivalentes à celles autorisées aujourd'hui dans la zone, soit 21m au faitage avec une baisse sensible côté rue des Yèbles et au bas de la rue de la Petite vitesse.

- UD11 : Pour permettre l'adaptation du projet sans contraindre son architecture une nouvelle rédaction de l'article 11 est proposée :

Dans A- Les immeubles, et même si d'ores et déjà des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous condition d'insertion à l'environnement, il est proposé :
Dans Toitures en pentes, la mention "d'aspect terre cuite" pour les tuiles sera supprimée pour UDz2

Dans B- Les devantures commerciales, concernant le traitement de ces devantures, également intégrées dans un projet architectural d'ensemble, il sera indiqué sous forme de dispositions particulières qu'en UDz2, *des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une création architecturale, sous condition d'insertion à l'environnement*.

Dans C - Les Clôtures, pour les mêmes raisons déjà expliquées à l'article UD3,

Le paragraphe : *Un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité.*
Sera suivi de de dispositions particulières indiquant que : *En UDz2, la création de plusieurs accès pourra être autorisée et la largeur des portails est limitée à 5 m entre tableaux.*

- UD12 : Les obligations en matière de stationnements sont ramenées à ce que permet la loi du 20/12/14 et son décret d'application du 23/07/15. Ainsi pour les logements situés à moins de 500 m d'une station de transports collectifs (gare) le nombre de stationnement ne peut excéder 1 place par logement, et pour les logements sociaux 0,5 place (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme). Ces dispositions conviennent à la faisabilité du projet et seront ajoutées dans les règles en matière de stationnment.

- UD13 : Une condition supplémentaire sera ajoutée pour la zone UDz2 afin de s'assurer d'un minimum de pleine terre sur l'unité foncière de ce projet tel qu'expliqué à l'article UD9

Ainsi sera ajouté : Pour UDz2, un coefficient de pleine terre de 15% sur l'unité foncière sera demandé.

- UD14 : L'article reste inchangé.

L'ensemble de ces ajustements vous sont présentés dans le document « Règlement UDz après modification » à comparer avec le document « Règlement UDz avant modification »