



**Pays de
Fontainebleau**
Communauté d'agglomération

Commune d'**AVON**

PLAN

LOCAL

d' **U**RBANISME

MODIFICATION N°7

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

4

PLU approuvé par délibération en date du : 24 novembre 2010

PLU modifié les : 10/02/2011, 17/01/2013, 11/12/2014, 17/09/2015, 15/09/2016,
14/12/2017

PLU révisé le : 17/01/2013

Modification n°7 approuvée le :

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	2
B. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
LE SECTEUR DE PROJET.....	4
A. CADRE GENERAL ET CONTEXTE.....	4
B. OBJECTIFS	5
PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
A. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
1. Accès et desserte.....	7
2. Typologie et nature des constructions.....	7
3. Gestion des stationnements.....	7
4. Espaces libres et traitement paysager	7
B. SCHEMA DE PRINCIPE	8

PREAMBULE

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Code de l'urbanisme

Article L151-6 : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 : Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 : Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 : Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

B. CONTEXTE COMMUNAL

Le cadre réglementaire de la commune d'Avon s'inscrit dans un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal concernant également la commune de Fontainebleau. Le plan local d'urbanisme Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010, et a fait depuis, l'objet d'évolutions successives au cours des dernières années. La dernière modification datant du 14 décembre 2017.

Dans le cadre des adaptations que la commune d'Avon souhaite apporter au droit de son territoire communal, des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement sont définies.

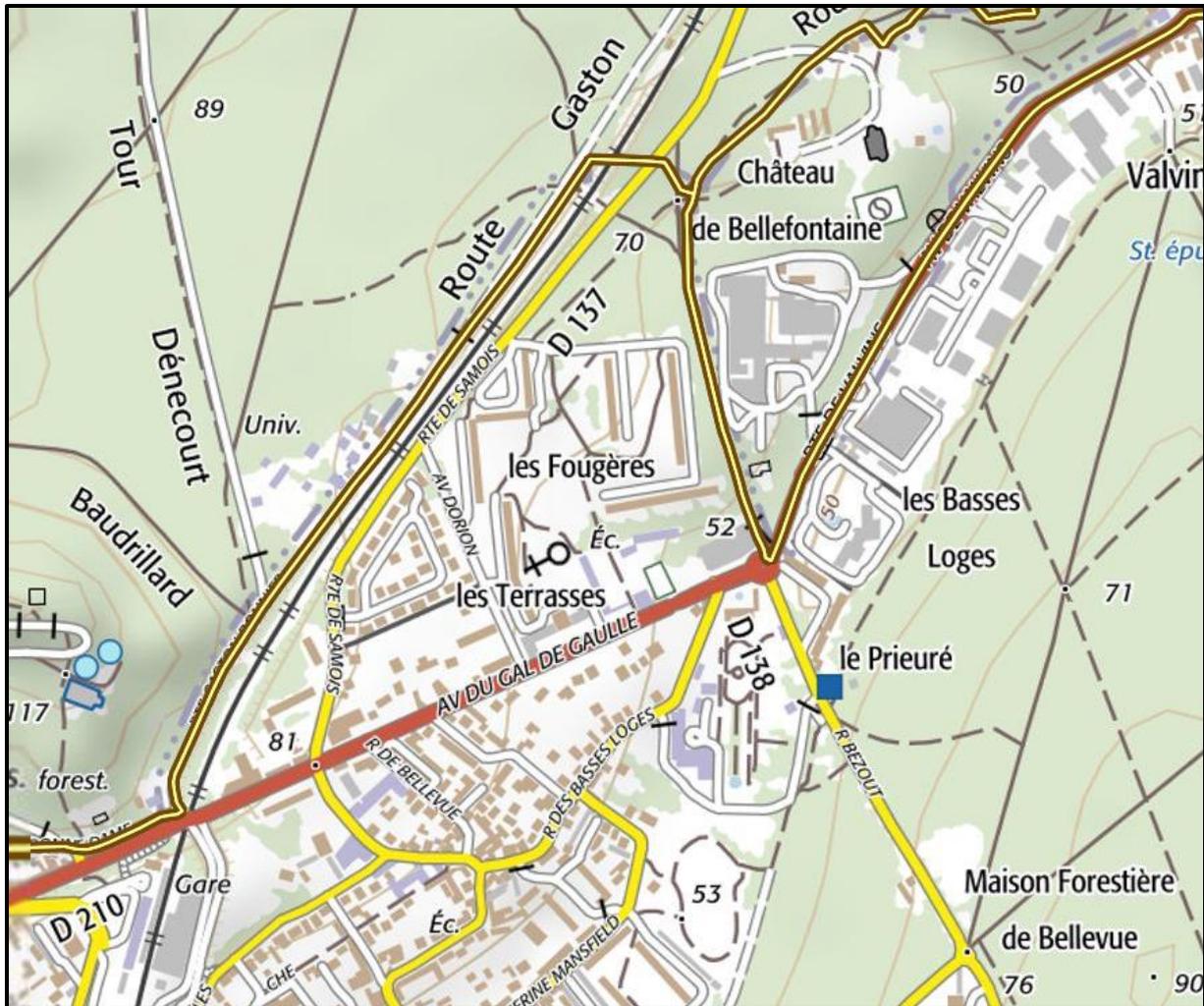
Ces prescriptions ont pour objet de cadrer au droit d'une emprise identifiée au règlement graphique les dispositions en matière de constructibilité, d'accès, en matière de stationnement...

Ces prescriptions s'inscrivent dans les dispositions du 4° de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme « Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Afin de clarifier les règles applicables au droit de ce secteur ces dernières sont reprises au sein de la présente OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans leur intégralité.

LE SECTEUR DE PROJET

A. CADRE GENERAL ET CONTEXTE



L'avenue du Général de Gaulle constitue un des axes majeurs de la ville d'Avon. Cet axe structurant marque l'entrée de ville de l'agglomération, caractérisé par une urbanisation relativement dense, composée à la fois d'ensemble immobiliers à vocation d'habitat, de commerces, de services, mais également dans certaines parties par un cadre bâti moins dense, composé de villas et de constructions individuelles.

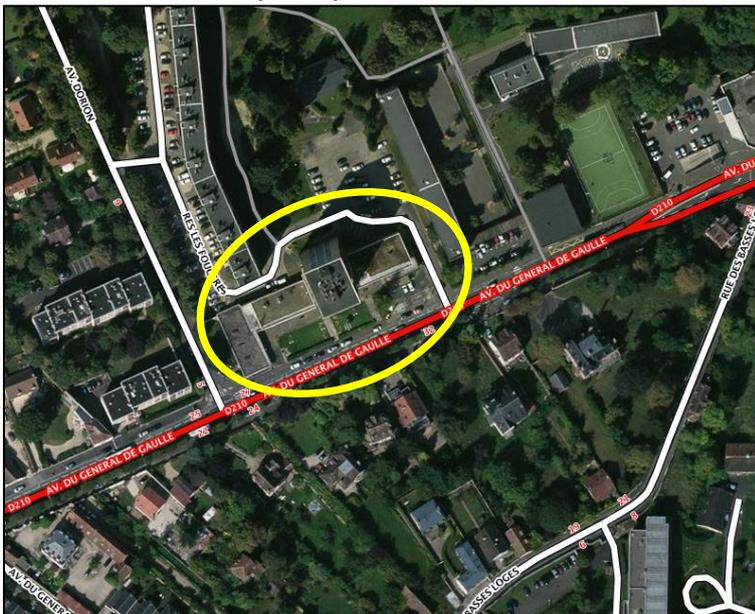
Un vaste ensemble immobilier à vocation de logements collectifs marquent cette entrée Est de l'agglomération, « Les Fougères ». Cet ensemble immobilier composé de grands ensembles s'étend entre l'avenue du Général de Gaulle au Sud et la Route de Samois au Nord.

Au droit de l'avenue du Général de Gaulle un centre commercial, aujourd'hui fortement déqualifié constitue à la fois l'entrée à ce vaste ensemble immobilier et une façade sur l'avenue.

Les cellules commerciales initialement présentes sont aujourd'hui pratiquement toutes inoccupées et cet espace offre aujourd'hui peu d'attrait, cristallisant certains problèmes de sécurité publique.



Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain et de valorisation de son cadre urbain, la commune d'Avon souhaite favoriser l'émergence de projet structurant à l'échelle de cette façade urbaine.



L'emprise à dominante commerciale qui borde l'avenue du Général de Gaulle est actuellement classée en zone UEd au Plan Local d'Urbanisme approuvé. Cette zone à vocation mixte, est susceptible d'accueillir à la fois de l'habitat, du commerce, des services...

B. OBJECTIFS



Au regard du constat de déqualification de cette emprise, qui offre aujourd'hui un caractère peu valorisant le long d'un axe structurant de l'agglomération Fontainebleau-Avon, il apparaît opportun à la municipalité d'Avon de réorganiser au droit de cette emprise les conditions d'occupations du sol afin de permettre la concrétisation de projet de réhabilitation, permettant à la fois de répondre aux enjeux de valorisation des façades urbaines, d'offre des commerces et de services au droit d'un espace densément peuplé.

L'objectif communal de requalification concerne plus précisément l'emprise occupée par l'actuel centre commercial « des Fougères » composé de cellules commerciales et dominée par une tour à vocation de logements.



Les objectifs communaux en matière d'aménagement de cet espace reposent sur les éléments suivants :

- Requalifier cet espace qui constitue une des entrées de ville favorisant la requalification commerciale de cet espace
- Réorganiser les accès et desserte pour ouvrir cet espace sur l'avenue
- Intégrer la problématique du stationnement, à la fois pour les logements et les commerces et services.
- Requalifier les éléments de paysage urbain à même de valoriser cet ensemble immobilier.

PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. ACCES ET DESSERTE

La rénovation de cet espace induit non seulement la prise en compte des accès existants, mais se doit également de prendre en compte à la fois la desserte et les accès liés à un programme comprenant à la fois des logements et des commerces et services.

Les dispositions actuelles du règlement limitent les accès à un seul par unité foncière, au regard des emprises concernées, de la diversité potentielle des programmes envisagés (création à la fois des structures susceptibles d'accueillir des commerces et des services, et réalisation de logements), il apparait opportun de ne pas limiter la desserte de cet espace à un seul accès.

2. TYPOLOGIE ET NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions réglementaires actuelles induisent un recul des constructions des limites séparatives latérales, une limitation des hauteurs dans une bande 20 m par rapport à l'alignement. L'objectif est au droit de ce secteur qui s'inscrit dans une typologie urbaine marquée de faciliter l'implantation des constructions en permettant d'une part l'implantation au minimum sur une des deux limites séparatives latérales.

Par ailleurs afin de « casser » l'empreinte visuelle de la tour qui surplombe l'actuel centre commercial, il serait opportun de permettre la réalisation de construction présentant une hauteur plus importante que celles actuellement autorisées. De plus le terrain présente un dénivelé relativement marqué qu'il convient d'intégrer dans l'aménagement de cet espace.

Par ailleurs les constructions au droit de ce secteur doivent nécessairement observer un recul des limites séparatives, au regard de la configuration du site, d'une volonté de rationaliser l'usage du foncier et ainsi permettre à la fois la mise en place d'un programme de requalification s'inscrivant dans une valorisation de l'entrée de ville et répondant à la volonté communale de « verdier » les opérations d'aménagement et de construction, cette obligation au droit de cette emprise est levée.

3. GESTION DES STATIONNEMENTS

Les dispositions actuelles du règlement induisent la réalisation de 2 places de stationnement par logement, et 1 place par tranche de 30 m² à partir de 100 m² pour les commerces, ainsi que la réalisation de places de deux roues. Au regard de la situation de cette emprise de son débouché au droit de l'avenue du Général de Gaulle, il convient de se conformer aux prescriptions existantes.

4. ESPACES LIBRES ET TRAITEMENT PAYSAGER

La requalification de cet espace va également induire la prise en compte des dispositions réglementaires en matière de traitement et de réalisation d'aménagements paysagers et d'espaces

verts. De fait, les dispositions réglementaires exigent la réalisation d'un pourcentage d'espaces verts ce qui permettra de pallier le caractère totalement minéral de cet espace actuellement

Afin de faciliter la mise en œuvre des différents programmes susceptible de répondre à cette volonté de valorisation, des dispositions réglementaires spécifiques en lien avec les différents programmes envisagés sont définis, ces dispositions sont rajoutées au sein du règlement de la zone UEd.

Plus précisément les dispositions réglementaires suivantes en lien avec les objectifs définis précédemment sont mises en œuvre.

B. SCHEMA DE PRINCIPE

