



**Pays de
Fontainebleau**
Communauté d'agglomération

Commune d'**AVON**

PLAN

LOCAL

d'**U**RBANISME

MODIFICATION N°7

NOTICE JUSTIFICATIVE	1
----------------------	---

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.....	3
A. CONTEXTE GENERAL ET REGLEMENTAIRE	3
B. ADAPTATIONS ENVISAGEES.....	3
C. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE.....	4
1. Champ d'évolution des PLU	4
2. Procédure envisagée	4
MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU PLU.....	5
A. RENDRE PLUS OPERATIONNELLES CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	5
1. Adaptations des dispositions réglementaires de la zone UC	6
1.1. Dispositions mises en œuvre_ Article UC 6 secteur UCa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	6
1.2. Préservation du caractère spécifique de la zone UC.....	7
1.2.1. Article UC 9 – Emprise au sol des constructions : secteur UCb.....	8
1.2.2. Article UC 10 – Hauteur des constructions : secteurs UCb et Ucd.....	9
2. Adaptations des dispositions réglementaires de la zone UD : article UD 4	10
3. Adaptations des dispositions réglementaires de la zone UE : Adaptation et gestion des fronts urbains.....	11
3.1. Article UE 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : secteur UEc.....	12
3.2. Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : secteur UEc	13
3.3. UE 10 – Hauteur des constructions : secteur UEc	13
B. RENFORCEMENT DES EXIGENCES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES A VEGETALISER : SECTEURS UC ET UE	15
C. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	17
3.4. Le site : localisation et contexte	17
3.5. Le projet envisagé	18
3.6. Changements envisagés.....	18
3.6.1. Règlement graphique	18
3.6.2. Règlement écrit.....	19
3.6.3. Changements apportés au dossier de PLU.....	23
COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE	24

A.	CODE DE L'URBANISME	24
1.	Cadre réglementaire.....	24
2.	Justifications du choix de la procédure.....	24
B.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	24
C.	INCIDENCES DES CHANGEMENTS APPORTES	25

PREAMBULE

A. CONTEXTE GENERAL ET REGLEMENTAIRE

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.

Le présent projet de modification Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune d'Avon.

Le territoire communal s'inscrit dans un ensemble urbain et géographique aux qualités bâties et environnementales reconnues (monuments classés et inscrits, forêt de protection, espaces verts protégés, etc.), toutefois une forte pression foncière s'exerce au détriment du cadre de vie, de la préservation des paysages urbains et naturels. Les règles de préservation ou de valorisation sont insuffisamment contraignantes dans le règlement du PLU actuel et aboutissent à des projets massifs et volumineux, sans lien avec la qualité du territoire.

C'est vers une densité raisonnée aux qualités environnementales affirmées que souhaite se projeter la ville d'Avon. La Ville d'Avon entend par cette modification préserver son cadre de vie par des projets respectueux de leur environnement et du cadre urbain communal, en prenant en compte les spécificités propres à chaque quartier ou secteurs urbanisés de la commune.

B. ADAPTATIONS ENVISAGEES

Afin de mener à bien ses objectifs d'une meilleure maîtrise du développement urbain, d'un renforcement des prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de valorisation des cadres bâtis et paysagers de la commune ; la commune d'AVON veut apporter certaines adaptations à son document. Ces adaptations concernent principalement les points suivants :

- Rendre plus opérationnelles certaines dispositions réglementaires afin de conserver un urbanisme à taille « humaine » cohérent avec la typologie et les différentes formes urbaines qui caractérisent aujourd'hui la commune.
- Renforcer les règles luttant contre l'imperméabilisation de sols et contraindre les possibles programmes immobiliers à la prise en compte d'espaces végétalisés plus importants
- Créer une Opération d'Aménagement et de Programmation spécifique afin de permettre la requalification du centre commercial des Fougères
- Adapter ponctuellement certaines dispositions réglementaires pour une meilleure application du PLU au quotidien

Ces diverses adaptations ont pour objet de clarifier des dispositions existantes et actées dans le PADD du PLU approuvé. En effet, ce dernier acte précise que la préservation du cadre de vie est un des objectifs du PLU Fontainebleau-Avon.

L'axe 4 du PADD est défini au regard de la problématique suivante :

« FONTAINEBLEAU-AVON, UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL : Protéger le patrimoine paysager et architectural, Préserver le cadre de vie au quotidien, Rendre la ville agréable » et proposer des actions et mesures qui conforteront ces thématiques. »

C. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

1. CHAMP D'EVOLUTION DES PLU

Le champ d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme est conditionné aux changements qui sont envisagés, ce dernier peut faire l'objet d'une révision (générale ou allégée), d'une modification (selon une procédure simplifiée ou non) ou d'une Déclaration de Projet (article L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure et les changements apportés au document (modification des objectifs du PADD, réduction d'une zone agricole ou naturelle...) conditionnent la nature de la procédure à mettre en œuvre.

2. PROCEDURE ENVISAGEE

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-31 et suivants) définissent les conditions d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier peut en fonction des changements envisagés faire l'objet d'adaptations soit sous la forme d'une procédure de révision soit sous la forme d'une procédure de modification.

La procédure d'évolution est conditionnée aux changements envisagés ; en effet, dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Une procédure de modification peut être réalisée.

MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU PLU

Au préalable à la définition de nouvelles règles en matière d'occupation et d'utilisation de sols, la commune d'Avon s'est attachée à dresser un état des lieux de son cadre urbain et des principales évolutions sociodémographiques qui caractérisent la commune.

L'analyse du PLUi en vigueur, et la volonté de renforcement des dispositions réglementaires permettant de maîtriser des formes urbaines et de maintien des caractéristiques de chaque quartier ont permis d'identifier plus précisément les secteurs à enjeux.

Les secteurs à enjeux concernent plus précisément :

- L'axe de traversée principale de la commune (Rue de Valvins, Avenue du Général de Gaulle, Avenue Franklin Roosevelt, Rue des Basses Loges), ce secteur densément bâti (à vocation de commerces, services et d'habitat) est aujourd'hui confronté à la réalisation de projets massifs le plus souvent en déconnexion avec la trame urbaine originelle.
- Le secteur de l'avenue Morlet, caractérisée par un ensemble de Villas closes par des murs au sein desquels il apparaît opportun d'assurer une certaine préservation du cadre bâti préexistant.

Indépendamment de ces secteurs précisément identifiés, les changements envisagés par la commune d'Avon, ont pour objet d'apporter une meilleure appréhension de la volonté communale de préserver et valoriser au travers des règles du PLU, la qualité du territoire en s'orientant pour certains espaces vers une densité raisonnée, en renforçant la qualité environnementale, ceci afin de mieux répondre aux objectifs initiaux du PADD en matière de préservation du cadre de vie et de l'environnement.

La concrétisation de ces objectifs de valorisation et de préservation va passer par les changements et adaptations présentés ci-après.

A. RENDRE PLUS OPERATIONNELLES CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les changements envisagés dans le cadre de la présente procédure ont pour objet de permettre le renforcement des objectifs initialement définis dans le PADD en matière de préservation du cadre de vie, paysager et architectural. En fonction des espaces concernés, ces changements vont concerner les règles d'implantation et les règles de hauteur. L'objectif étant de mettre en place les conditions d'une urbanisation plus en adéquation avec la typologie urbaine existante, en prenant en compte les spécificités de chaque quartier ou secteurs à enjeux présents au sein de la trame bâtie communale.

1. ADAPTATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone à vocation résidentielle, construite en ordre discontinu, dont la vocation principale est l'habitat. Recouvrant plusieurs zones des communes de Fontainebleau et d'Avon elle est composée des secteurs suivants :

- UCa : ensemble de secteurs ou de quartiers essentiellement composés de maisons bourgeoises de villas, et de petits collectifs où la présence de murs crée un ordonnancement particulier à l'urbanisation
- UCb : secteur spécifique situé le long de l'avenue Pasteur-Morlet, composé essentiellement de villas et de parcs. Cette configuration urbaine est tout particulièrement à préserver
- UCc : secteur de quartier pavillonnaire de faible densité
- UCd : secteur mixte composé d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs, marqué par la présence d'activités
- UCe : quartier de la rue des Justes

1.1. Dispositions mises en œuvre – Article UC 6 secteur UCa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les changements envisagés pour la zone UC et plus spécifiquement au droit de certains secteurs s'inscrivent dans l'objectif initial de valorisation du cadre bâti existant et de préservation de la qualité du cadre de vie. Ces changements concernent principalement les règles de prospect (implantation, hauteur...) relatives aux constructions et ont également pour objet d'apporter une meilleure prise en compte de la biodiversité urbaine existante, voire introduire de nouvelles dispositions à même d'apporter une plus-value environnementale lors de nouveaux projets.

L'analyse du cadre urbain de la zone UC et de ses différents secteurs a conduit à identifier une certaine absence d'homogénéité urbaine au droit de certains espaces, en particulier le secteur UCa.

Le secteur UCa est décomposé en deux sous-secteurs (UCa1 et UCa2). Au regard de la typologie du bâti il apparaît une certaine inadéquation entre les règles générales de chaque zone et secteur avec la nature des constructions.

Par exemple, le secteur UCa1 recouvre un vaste ensemble bâti entre l'Avenue du Général de Gaulle et la rue des Basses Loges où la typologie du bâti n'est pas homogène. Une partie de ce quartier est occupée par un ensemble de villas closes de murs au sein duquel il apparaît opportun d'affiner les conditions d'occupation du sol afin de conserver une typologie d'habitat en cohérence avec l'existant.

Dans ce cadre, afin de limiter les effets d'opposition, tant au niveau des rues qui bordent cet espace, mais également afin de conserver une typologie urbaine où les constructions s'inscrivent en retrait des voies et des emprises publiques et où les murs de clôtures jouent un rôle majeur en terme de

perception du cadre bâti, une adaptation du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est souhaitable.

L'exigence d'un retrait des constructions d'au minimum 5 m par rapport à la rue des Basses Loges permet de répondre de manière précise à cet objectif de maintien du cadre urbain existant. L'application de ce recul permet en effet de conserver les murs existants comme élément clé en matière d'ordonnancement de cet espace bâti.

L'article UC est modifié de la façon suivante :

ARTICLE UC 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. *Implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement : secteurs UCa, UCa1 et UCa2*

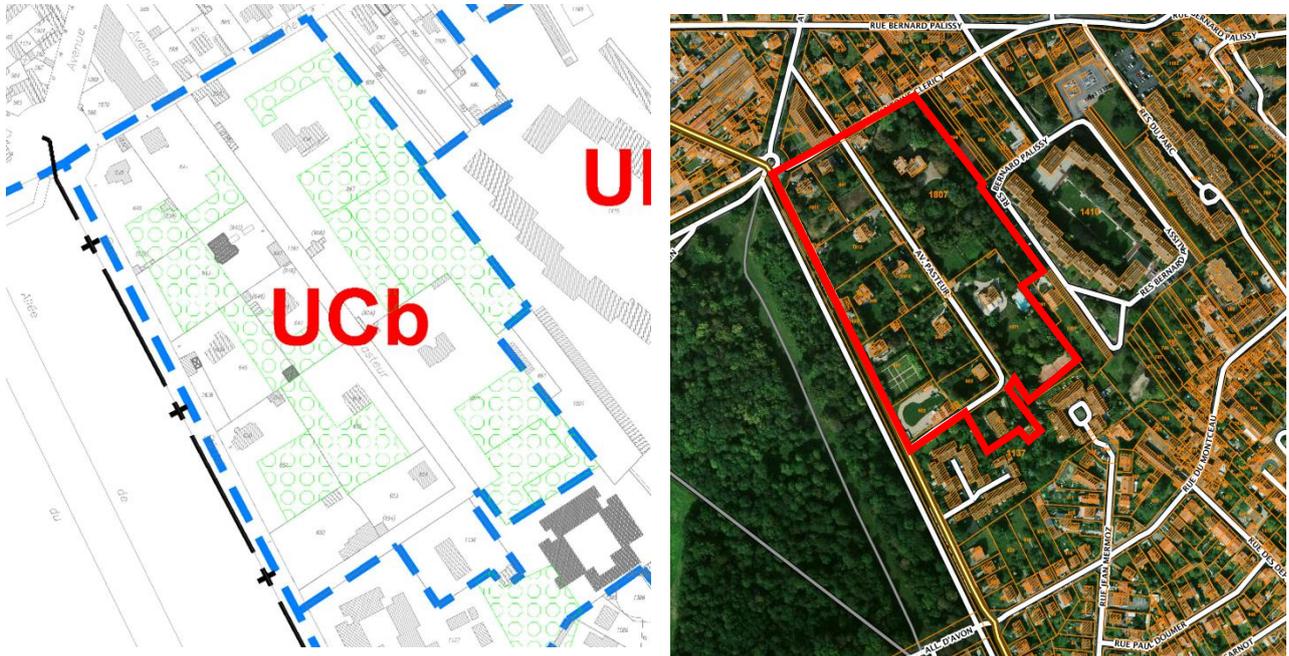
En l'absence d'une ligne de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- *Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte*
- *Soit avec un recul égal ou supérieur à 3,00 m*
- *Le long de la Rue des Basses Loges (ville d'AVON), un recul minimum de 5 m est à respecter*

1.2. Préservation du caractère spécifique de la zone UC

Dans la poursuite de cet objectif de maintien de la qualité du cadre de vie, une adaptation concerne plus spécifiquement le secteur UCb et UCd. Ces secteurs s'inscrivent dans une typologie urbaine très spécifique, qui se caractérise pour UCb par un ensemble de villas édifiées au sein de parcs arborés et clos de murs et d'un ensemble d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs pour UCd.

1.2.1. Article UC 9 – Emprise au sol des constructions : secteur UCb



L'objectif est d'assurer à cet ensemble immobilier de très haute qualité, la conservation de ces caractéristiques, d'autant plus qu'il se situe aux abords immédiats du parc du Château de Fontainebleau et constitue un espace spécifique en matière d'urbanisme à l'échelle de la commune, composé d'un ensemble de villas édifiées au sein de parcs arborés dont l'ensemble est clos de murs.

L'objectif est de limiter la densification de cet espace, en assurant une préservation optimale des caractéristiques d'occupation de sols, en particulier les espaces arborés, paysagés, libres de construction, en limitant et en réorganisant les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions de l'article UC9 relatif à l'emprise au sol des constructions sont modifiées de la façon suivante :

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UCb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Pour les terrains déjà bâtis, l'emprise au sol créée en surplus de l'existant ne pourra dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, sans pour autant dépasser une emprise au sol globale cumulée de 15 %.

1.2.2. Article UC 10 – Hauteur des constructions : secteurs UCb et UCd

Toujours dans cette logique de maîtrise du développement urbain et afin d'éviter des effets d'opposition avec les constructions existantes et les espaces alentours, les règles relatives à la hauteur maximale de constructions sont modifiées afin de permettre une homogénéité avec les constructions nouvelles susceptibles d'être édifiés au sein de ces secteurs.

L'article UC 10, secteurs UCb et UCd est modifié de la façon suivante :

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Secteur UCb :

- ~~• La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.~~
- ~~• La hauteur est limitée à 10,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.~~

Secteurs *UCb*, *UCc* *UCd* et *UCe* :

- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et 11,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 7,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

Secteur UCd :

~~*Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,*~~

- ~~• La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.~~
- ~~• La hauteur est limitée à 10,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.~~

~~*Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,*~~

- ~~• la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 11 au faîtage.~~
- ~~• La hauteur est limitée à 7,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.~~

2. ADAPTATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UD :

ARTICLE UD 4

La zone UD correspond aux espaces d'habitat collectif présent à l'échelle des communes d'Avon et de Fontainebleau, elle est composée des secteurs suivants :

- *UDa : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville de Fontainebleau.
En secteur UDa couvert d'une trame quadrillée et légendée « servitude en vue de la réalisation programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale », en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé un minimum de 50% de logements locatifs aidés par l'Etat.*
- *UDb : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville d'Avon.*
- *UDc : secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine.*
- *UDz : Secteur de la ZAC de la gare, accueillant habitat, activités tertiaires commerciales et de services ;
On distingue les secteurs UDz1 et UDz2, situés de part et d'autre de la voie de chemin de fer.*

Les dispositions relatives à la gestion des déchets pour cette zone sont modifiées, afin d'introduire la possibilité de déroger aux exigences en matière de réservation pour la gestion de déchets dès l'instant où des points de collecte volontaire sont situés au sein ou à proximité des périmètres de projet.

L'article UD 4 – desserte par les réseaux est modifié de la façon suivante :

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

Stockage et enlèvement des déchets :

Dans tous les cas, le stockage des déchets avant collecte doit s'effectuer sur l'unité foncière et être non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant 3 logements ou plus, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

En cas de construction à destination d'habitation comprenant plus de 80 logements au sein de l'unité foncière, le stockage des déchets sera à privilégier par des points d'apport volontaires enterrés dont le dimensionnement et l'implantation devront être adaptés au nombre de logements, aux conditions d'accès des logements et aux contraintes d'accessibilité des engins de collecte.

Toutefois, sur la commune d'Avon, la création d'un espace de stockage pourra ne pas être exigée dès l'instant où un site d'apport volontaire est situé à proximité immédiate du périmètre de projet.

3. ADAPTATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UE : ADAPTATION ET GESTION DES FRONTS URBAINS

La zone UE couvre l'emprise de l'axe principal de l'agglomération Fontainebleau-Avon, composé d'une partie du boulevard du Général-Leclerc et de la rue Aristide-Briand, de l'avenue Franklin Roosevelt, de l'avenue du Général-de-Gaulle.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat et d'activités tertiaires. La zone est destinée à être restructurée tout en affirmant sa fonction économique.

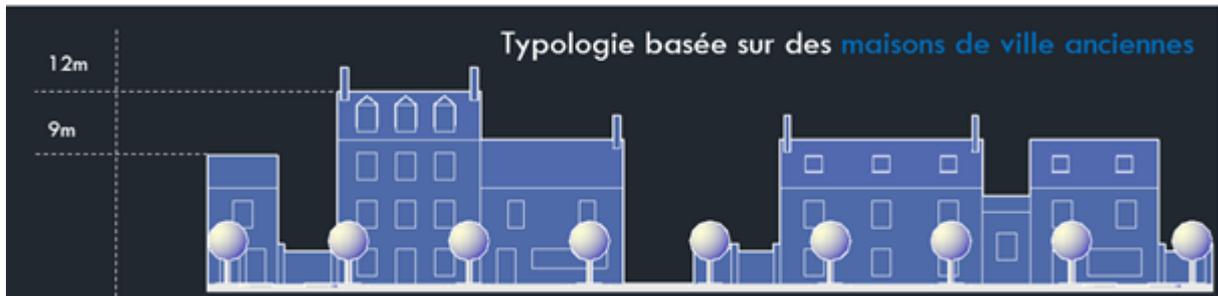
La zone UE est composée de quatre secteurs :

- UEa : Secteur situé de part et d'autre de la rue Aristide-Briand (à partir de la rue Félix-Herbert) et du boulevard du Général-Leclerc, jusqu'à la place Orloff ; cette séquence de l'axe constitue un élément de liaison entre l'axe et le centre-ville de Fontainebleau. La mixité y est affirmée.
- UEb : Secteur situé de part et d'autre d'une partie du boulevard du Général-Leclerc. La fonction résidentielle est dominante.
- UEc : Secteur situé de part et d'autre de l'avenue Franklin-Roosevelt ; la fonction tertiaire d'activités commerciales, de services et de bureaux y est affirmée.
- UEd : Secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.

Les différentes opérations immobilières intervenues au cours des dernières années, se sont le plus souvent caractérisées par des réalisations « massives » créant une dissonance avec le caractère initial de cet espace urbanisé. En effet les constructions réalisées présentent le plus souvent d'importants linéaires bâtis en façade sur rue, des hauteurs importantes qui créent un effet de masse. (Voir illustration schématique ci-après)



Afin d'éviter ces effets d'opposition qui modifient de façon substantielle l'organisation urbaine de cet axe structurant, certaines adaptations sont envisagées afin de tenter de conserver une typologie urbaine plus en adéquation avec le caractère original des fronts bâtis.



L'objectif est, d'une part, de limiter le caractère linéaire et massif des constructions, en limitant leurs longueurs de façade sur rue, en introduisant des obligations de coupure limitant l'aspect très prégnant de certains linéaires. Afin de permettre à la fois d'introduire une limitation dans le linéaire des façades de constructions sur rue et ~~d'autre part~~ d'obliger à la création de coupure au sein de ce linéaire, les règles de prospect en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux limites séparatives, vont être adaptées.

Ces adaptations concernent plus précisément le secteur UEc qui correspond aux emprises longeant l'Avenue Franklin Roosevelt.

3.1. Article UE 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : secteur UEc

En premier lieu, il convient de souligner que l'obligation d'une implantation à l'alignement se doit d'être conservée, afin de maintenir le caractère urbain de cet axe ; toutefois afin de garantir une certaine « perméabilité » dans ce front urbain, le linéaire de façade édifié de manière continue est réglementé et limité, pour permettre la création de ruptures à même de permettre une configuration urbaine plus diversifiée en accord avec l'organisation du bâti.

Une limite de linéaire de façade est définie afin de conserver une organisation du front urbain en harmonie avec la typologie originelle du bâti. Dans ce cadre, les dispositions de l'article UE 6 sont modifiées et complétées de la façon suivante :

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

1. REGLE PRINCIPALE

[...]

Secteur UEc

Les constructions doivent être implantées à l'alignement par rapport à la voie publique. Toutefois les fronts bâtis ne pourront générer de façade de construction sur rue présentant un linéaire continu de plus de 25 m.

3.2. Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : secteur UEc

Afin d'introduire de manière précise cette notion de « rupture » au sein des fronts bâtis, des adaptations sont également apportées aux règles d'implantation en limites séparatives. L'article UE7 est modifié de la façon suivante :

ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLES PRINCIPALES

[...]

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En complément de la règle principale énoncée ci-dessus,

[...]

3 / Secteur UEc

~~*Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :*~~

~~*Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Dans ce cas, un passage sous porche devra être aménagé afin de permettre la desserte des terrains en fond de parcelle.*~~

Sur une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales. L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,00m à l'égout de toiture et ne dépassant pas la hauteur du mur de clôture existant.

3.3. UE 10 – Hauteur des constructions : secteur UEc

Les dispositions de l'article UE en matière de hauteur des constructions sont également modifiées afin de conserver une cohérence avec la volonté communale de maintenir un front urbain homogène au droit du secteur UEc.

ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

[...]

2. Règles principales :

[...]

Secteurs UEb et UEc :

- La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.
- La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

~~Secteurs UEc :~~

- ~~• La hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage.~~
- ~~• La hauteur est limitée à 13,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.~~

B. RENFORCEMENT DES EXIGENCES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES A VEGETALISER : SECTEURS UC ET UE

Afin de conforter l'objectif initial du PADD, de protéger les patrimoines paysager et architectural, de renforcer la qualité du cadre de vie, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur affirme la volonté d'accroître la présence des éléments végétaux au sein de la trame bâtie, afin de renforcer la biodiversité urbaine.

Dans ce cadre les dispositions réglementaires des articles 13 des zones UC et UE sont modifiées de la façon suivante :

ARTICLE UC/UE 13 -LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Sur le territoire de la commune de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après :

- Déduction des bâtiments et/ou des constructions,*
- Des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.*

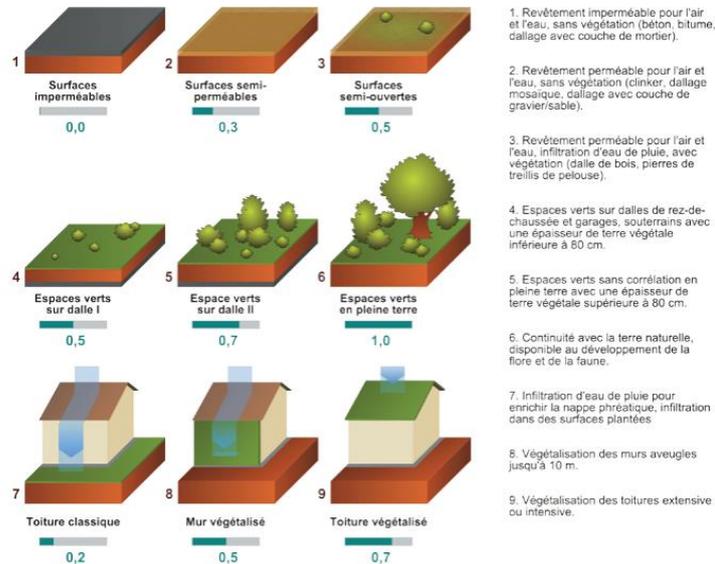
Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter :

40 % du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après).

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Exemples d'équivalences :

- 1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
- 1 m² de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m² de pleine terre
- 1 m² de toiture végétalisée = 0,7 m² de pleine terre

D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau et d'Avon, les dispositions suivantes devront être respectées :

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

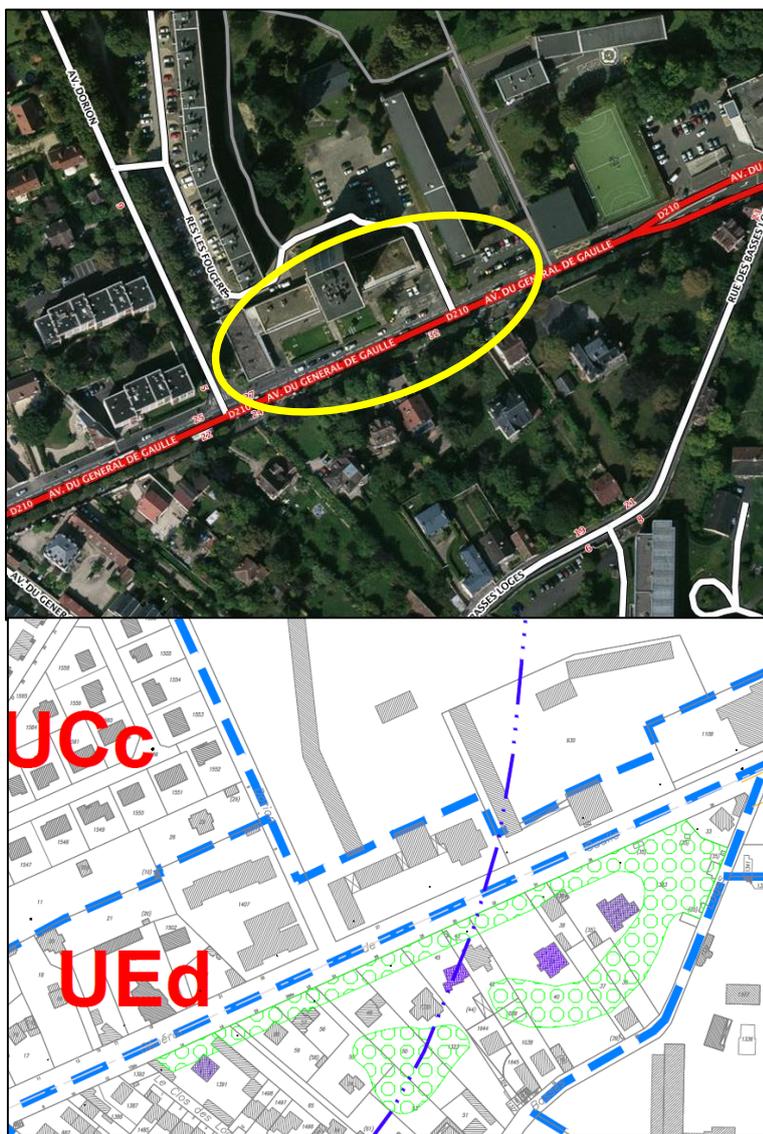
Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

C. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La ville d'Avon souhaite favoriser le renouvellement urbain de son entrée de ville et notamment du centre commercial des Fougères situé avenue du Général de Gaulle et faisant partie du quartier prioritaire politique de la ville. La déqualification de ce centre commercial est importante. La quasi-totalité des cellules commerciales sont fermées.

Par ailleurs ce site constitue une zone de cristallisation des problèmes de sécurité publique.

3.4. Le site : localisation et contexte



Le centre commercial des Fougères est situé le long de l'avenue du Général de Gaulle. Cette emprise est aujourd'hui partiellement occupée et constitue un « point noir » en matière de façade urbaine dans la traversée d'agglomération. En effet de nombreuses cellules commerciales sont aujourd'hui inoccupées.



Ce secteur est classé en zone UEd, secteur à vocation mixte susceptible d'accueillir à la fois de l'habitat, du commerce, des services...

3.5. Le projet envisagé

Dans le cadre de la restructuration de cet espace, il est envisagé la démolition des parties bâties de l'actuel centre commercial, et l'édification de nouveaux bâtiments comportant des rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'accueil d'activités de services, la création de logements dans les parties supérieures et des espaces de stationnement en sous-sol.

Cette opération va également s'accompagner d'un réaménagement des abords tant au niveau des accès que du stationnement et du traitement paysager.

L'objectif est au travers de cette opération de requalification urbaine, de revaloriser le front urbain en entrée de ville, de permettre la réinstallation de commerces et de services.

3.6. Changements envisagés

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération de requalification urbaine, le dossier de PLU est complété afin d'intégrer au droit de cet espace des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

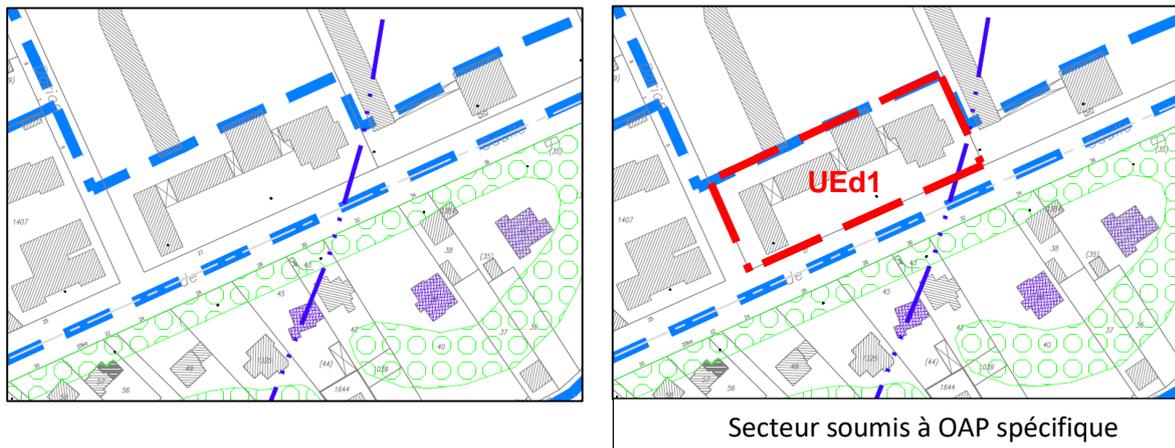
Article R151-6

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.

La transcription de prescriptions spécifiques au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation va permettre de définir les conditions de mise en œuvre de ce projet de réhabilitation urbaine sans pour autant modifier de façon globale la réglementation du secteur UEd.

3.6.1. Règlement graphique

Le règlement graphique du PLU est modifié afin de mentionner le périmètre d'application des prescriptions spécifiques de cette OAP avec la création d'un sous-secteur UEd1.



3.6.2. Règlement écrit

Les dispositions réglementaires UEd sont complétées de la façon suivante :

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIES

[...]

2. ACCES

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.

En secteur UEd1 :

L'accès des véhicules n'est pas limité, sous réserve de l'accord des services gestionnaires de voirie.

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.

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.

Les groupes de garages (2 garages ou plus contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

1. REGLE PRINCIPALE

[...]

Secteur UEd

Avenue du Général-de-Gaulle :

- Côté impair (nord) de la voie :

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique notamment sur les terrains compris entre deux constructions elles-mêmes implantées à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 5 m.

En secteur UEd1 :

- Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum ou égal à 5 m*
- A l'intersection de deux voies il peut être imposé un pan coupé pour les constructions et les clôtures*

- Côté pair (sud) de la voie :

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.

[...]

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...]

ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLES PRINCIPALES

[...]

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En complément de la règle principale énoncée ci-dessus,

[...]

4 / Secteur UEd

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

En secteur UEd1 :

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit d'annexes ne dépassant pas la hauteur du mur de clôture existant.

En secteur UEd1 :

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée.

ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :

Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public, *sauf en secteur UEd1, dans lequel la hauteur maximale est calculée au point médian de la construction.*

- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :

Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

2. Règles principales :

[...]

Secteurs UEd :

Dans une bande de 20,00m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- *La hauteur maximale est limitée à 12,00 mètres à l'égout du toit et 17,00 mètres au faîtage.*
- *La hauteur est limitée à 13,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.*

Au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement,

- *La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faîtage.*
- *La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.*

En secteur UEd1 :

- *La hauteur maximale est limitée à R+3+Attique avec une hauteur maximale de 17 mètres*

ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Sur le territoire de la commune de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après :

- *déduction des bâtiments et/ou des constructions,*
- *des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.*

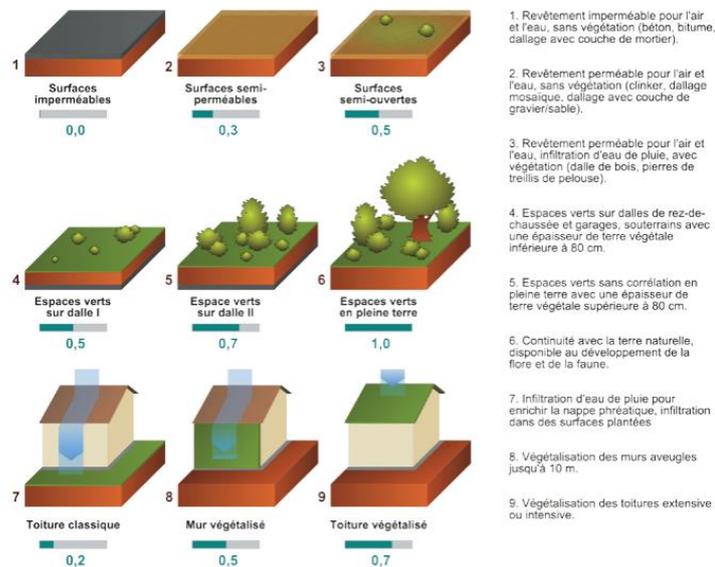
Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter :

40 % du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après).

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Exemples d'équivalences :

- 1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
- 1 m² de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m² de pleine terre
- 1 m² de toiture végétalisée = 0,7 m² de pleine terre

En secteur UEd1 :

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après :

- Déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.

D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau et d'Avon, les dispositions suivantes devront être respectées :

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou

à proximité.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

3.6.3. Changements apportés au dossier de PLU

Le document n°4 du dossier de PLU « Orientation d'aménagement et de Programmation » est complété par des prescriptions spécifiques à même de mieux encadrer le devenir de cet espace.

COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

A. CODE DE L'URBANISME

1. CADRE REGLEMENTAIRE

En fonction des changements envisagés les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet de procédures de révision ou de modification. Le choix de la procédure est conditionné à la nature des changements envisagés.

Dès l'instant où les changements envisagés ont pour objet de modifier les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables, de réduire un espace boisés classés ou une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection, le recours à la procédure de révision s'avère nécessaire (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Toutefois si les changements envisagés ne sont pas de nature à remettre en cause les éléments mentionnés ci-avant et ont pour objet d'adapter les dispositions réglementaires ou corriger des erreurs matérielles, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification ou de modification simplifiée, telle que les définissent les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les changements apportés au PLU en particulier en ce qui concerne les adaptations du règlement écrit s'inscrivent dans le champ de la procédure de la modification ; en effet ces changements ne sont pas de nature à modifier de façon substantielle la teneur du projet initial de PLU. L'ensemble des changements envisagés ne sont en effet pas de nature à affecter les espaces naturels agricoles ou forestiers.

De même les changements apportés au droit des documents graphiques s'inscrivent également dans le champ de la procédure de modification simplifiée ; en effet les modifications apportées au plan de zonage, et plus particulièrement l'identification d'un secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas de nature à déroger aux dispositions régissant la procédure de modification.

B. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Les changements envisagés ne sont pas de nature à créer d'incompatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Fontainebleau. En effet celles-ci ne remettent pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles définis au sein de ce document.

C. INCIDENCES DES CHANGEMENTS APPORTES

L'adaptation du PLU en vigueur s'inscrit dans le renforcement des dispositions et objectifs du PADD. Ces adaptations vont permettre de mieux répondre à l'objectif initial du PLU Fontainebleau-Avon de valorisation de la qualité du cadre de vie et de préservation et de mise en valeur des cadres architecturaux, urbains et paysagers.

Au regard des prescriptions mises en œuvre, renforcement des dispositions réglementaires en matière d'espaces libres et plantations, obligation de créer et de maintenir des espaces de pleine terre, associés à la possibilité d'avoir recours à d'autres formes d'intégration et d'accompagnement (murs et toitures végétalisés...), il apparaît que le projet de modification mis en œuvre n'est pas de nature à générer des incidences négatives.