

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME FONTAINEBLEAU-AVON

P.L.U.

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation	24 novembre 2010
Révisions allégées	17 janvier 2013 (2)
Modifications	10 février 2011 17 janvier 2013 (2) 11 décembre 2014 17 septembre 2015 15 septembre 2016 (2) 14 décembre 2017 4 avril 2019
Déclaration de projet INSEAD avec mise en compatibilité du PLU	6 février 2020

par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

IV.3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

IV.2.1. LE ZONAGE

Le zonage s'appuie sur les articles R.123-5 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme qui institue le classement en zones.

Les Plans d'Occupation des Sols (avant la loi SRU du 13 décembre 2000) définissaient deux types de zone :

- Les zones « U » (urbaines)
- Les zones N (naturelles).

Les P.L.U. s'appuient sur quatre types de zones

- Les zones « U » (urbaines)
- Les zones « AU » (à urbaniser)
- Les zones « A » (agricoles)
- Les zones « N » (naturelles)

A Fontainebleau-Avon, on ne trouve pas de zones agricoles, il n'y a donc pas de zone « A » ; de même les zones à urbaniser ne se trouvent pas en zones pleinement naturelles ; les zones de développement et de renouvellement urbain sont desservies par les réseaux et la voirie, il n'y pas lieu de les classer en zones « AU », à urbaniser. Dans ce sens, les zones urbaines qui seront sujettes à des opérations d'ensembles sont assujetties à la possibilité d'application du sursis à statuer (article L.111-10 du Code de l'Urbanisme) ou sont l'objet d'un gel pour 5 ans (ZAC de la Gare).

On trouve donc, à Fontainebleau-Avon,

- Des zones « U » urbaines
- Des zones naturelles « N »

Ces zones sont déclinées suivant leur type d'occupation et les règles spécifiques qui s'y appliquent. Le zonage est défini pour correspondre aux morphologies des différentes zones qui composent l'agglomération, au titre des fonctions (mixtes, équipements, activités, naturels)

Les zones urbaines font l'objet de zonages différents clairement identifiés, dans la mesure où l'essentiel de l'instruction du droit des sols s'y concentre,

- En secteur diffus
 - des réajustements de délimitation ont été opérés au sein de la zone UC, UB, UE. Parmi les changements de zonage sur certains secteurs, on peut citer :
 - sur Avon, la zone d'urbanisation future 2NAa de la gare a été réintroduite en zone urbaine UD pour tenir compte du projet de ZAC de l'éco-quartier, et la zone 1NA, ancienne ZAC de la Vallée, devient UCe. Les zones 2NAb et 2NAc du vieil Avon sont transformées en UCa avec une protection des espaces verts et jardins. Sur l'axe Roosevelt et de Gaulle, une partie des zones UE deviennent UCa pour limiter la pression foncière économique sur l'habitat.
 - sur Fontainebleau, a été affinée la délimitation de la zone UC afin de tenir compte d'une morphologie plus dense en front de rue de certains secteurs ou de la présence de grandes parcelles végétalisées ; des secteurs sont ainsi devenus UB, ou UA (entrée de ville bd Maginot, St Merry près de la caserne Chataux, début du bd Foch). La zone UBa est étendue aux abords de la rue Royale côté impair en continuité du centre-ville afin de traduire la relative homogénéité du paysage urbain de cette rue.

- Le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L. 123-1-7 a été complété sur les deux communes et le repérage d'ensembles urbains à valoriser a également été introduit.
- Certains réajustements ont été effectués au sein d'une même zone entre des sous-secteurs. Deux secteurs ont été créés au sein de la zone UCa dont les contours ont été réajustés. Cette modification correspond à une recherche de simplification du zonage en réponse à la demande de l'Etat tout en respectant la morphologie urbaine existante. Ainsi le secteur UCa2 traduit, sur l'ancienne zone UCc du quartier des Provençaux à Fontainebleau, une meilleure adéquation règlementaire à la typologie bâtie existante : la possibilité est donnée de s'implanter en limite séparative tout en conservant les mêmes règles d'emprise et de hauteur que le POS avec l'ajout de la bande de constructibilité de 20m par rapport à l'alignement : ce cadrage atténue fortement l'impact de l'harmonisation du COS en UC à 0.6.
- Des marges de recul ont été plus largement introduites sur des quartiers résidentiels afin de conserver un paysage urbain plus aéré en front de rue.
- La zone naturelle (N) a été redéfinie et les sous-secteurs qui la composent ont été affinés en fonction des destinations existantes et projetées qui y sont autorisées. L'espace boisé classé a été plus finement délimité au sein du massif forestier.
- Une harmonisation et simplification des coefficients d'emprise au sol ont été effectués en zones UB et UC : Le coefficient de 40% a été généralisé en UBa supprimant ainsi la référence à des « extensions mineures limitées aux maisons unifamiliales » dont l'application était complexe. Ce secteur périphérique au centre-ville est doté d'une certaine occupation bâtie avec une protection EVP très présente en arrière de parcelle. L'impact de cette modification de CES est par conséquent relativement limité ». En zone UC, l'augmentation du CES à 40% est plus strictement encadré et limité aux annexes dont la définition est précisée au lexique du règlement ».

IV.2.1.a – la définition des zones et des secteurs

La zone UA : elle correspond aux zones centrales de Fontainebleau et d'Avon ainsi qu'aux anciens quartiers ou villages. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées essentiellement à l'alignement des voies, en front continu ou quasi continu.

- **UAa** : Secteur du centre-ville de Fontainebleau.
- **UAb** : Secteur en continuité du centre-ville de Fontainebleau, avec une densité plus faible.
- **UAc** : Secteur correspondant aux centres originels de la commune d'Avon, du Vieil-Avon et de Changis.
- **UAd** : Secteur correspondant aux anciens quartiers des Pleus et des Provenceaux, de l'angle des boulevards Foch/ Joffre/ Leclerc à Fontainebleau, à Avon des rues du Montceau, de la République, du petit quartier de la rue Bernard-Palissy.

La zone UB : elle Correspond à la zone limitrophe du centre-ville de Fontainebleau. Elle présente la particularité de disposer de grands espaces libres soit au niveau de la parcelle, soit en cœur d'îlots.

La destination principale de la zone est l'habitat.

La zone UB est composée de trois secteurs :

- **UBa** : Secteur de maisons uni-familiales et de maisons de maîtres présentant des similitudes morphologiques avec le centre-ville (découpage parcellaire, alignement) et disposant de cœurs d'îlots occupés par des jardins.
- **UBb** : Secteur au maillage parcellaire large, comportant de nombreux hôtels particuliers associés à de vastes espaces libres.
- **UBc** : Secteur correspondant aux quartiers spécifiques "Henri-Chapu" et des "Fourmis-Rouges" ; bien que le maillage parcellaire soit petit, la présence de cours ou de jardinets est importante.

La zone UC : elle correspond à la zone résidentielle construite en ordre discontinu, à vocation dominante d'habitat individuel. La destination principale de la zone est l'habitat.

La zone UC est composée de quatre secteurs :

- **UCa** : secteur correspondant aux quartiers composés de maisons bourgeoises et de villas, avec présence de petits collectifs, et caractérisé par une urbanisation dont la continuité par rapport à l'alignement est rétablie par un mur de clôture.
On distingue les secteurs UCa1 et UCa2 pour des questions de hauteur maximale différenciée d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- **UCb** : Secteur correspondant au quartier spécifique de l'Avenue Pasteur à Avon, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger. Il s'agit d'un quartier en vis-à-vis du parc du Château, très vert et aéré, donnant du répondeant au Parc.
Le règlement de la zone UCb, article 5, prescrit une superficie minimale pour un terrain constructible, ceci est justifié de la manière suivante :

- Cette zone est constituée de grands terrains avec des villas fin 19^{ème} siècle/début 20^{ème} associées à leurs parcs arborés. Pour renforcer et contribuer à la préservation de ce secteur d'un intérêt architectural et paysager manifeste, le minimum parcellaire de 1 200 m² pour une construction a été maintenu tel qu'il existait au POS. Il s'agit d'éviter toute rupture brutale avec le parcellaire existant et la forme urbaine qui l'accompagne. Au-delà de l'intérêt propre à cette zone, elle se situe en vis-à-vis du Parc du Château de Fontainebleau, auquel elle vient donner un répondeant.

- Le maintien de ce minimum parcellaire répond en effet à l'article L. 123-1 12° du Code de l'urbanisme qui stipule que fixer une superficie minimale des terrains constructibles est possible lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.



- **UCc** : Secteur de quartiers pavillonnaires de faible densité.
- **UCd** : Secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs, où la présence d'activités est marquée.
- **UCe** : Secteur de l'ancienne Z.A.C. de la Vallée, achevée le 15/04/08

La zone UD ; Il s'agit d'une zone d'habitat collectif discontinu ou de grandes emprises foncières en restructuration urbaine.

La zone UD est composée des secteurs :

- **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.
- **UDc** : secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine.
- **UDb** : secteur principalement résidentiel correspondant aux ensembles d'habitat collectif de la ville d'Avon.
- **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 ».

La zone UE : Il s'agit de la zone située sur l'axe économique de l'agglomération Fontainebleau-Avon. Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat et aux activités tertiaires. La zone est destinée à une restructuration partielle et à l'affirmation de 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 d'une partie du boulevard du Général-Leclerc; 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 du boulevard du Général-Leclerc à l'avenue du Touring-Club. 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. Le sous-secteur UED1 correspond au site du centre commercial des Fougères et à sa requalification dans le cadre de l'OAP sur ce secteur.

La zone UF est une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux.

La zone UF est composée de 5 secteurs :

- **UFa** : Le secteur UFa comprend les équipements de formation et d'enseignement intégrés dans un milieu forestier ou situés de part et d'autre du boulevard de Constance. **Le secteur UFa1 correspond spécifiquement au campus de l'INSEAD créé par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet approuvée le 6 février 2020.**
- **UFb** : le secteur UFb comprenant les autres équipements.
- **UFc** : 1 partie de l'espace sportif de Guynemer
- **UFk** : le secteur UFk est alloué aux emprises de l'école de gendarmerie. Il correspond au secteur de Lariboisière et Bigot d'Engente.

La zone UH est une zone de renouvellement urbain, située au sud du parc du château, d'activités, d'équipements et de logements. Elle comprend un secteur d'équipements et d'activités logements liées et un secteur à destination mixte.

Elle correspond aux emprises du Bréau et de l'Ecole Interarmées des Sports.

- Le secteur UHa est un secteur d'équipements ; y sont admis les logements activités liés aux équipements. uniquement,

- Le secteur UHb est un secteur mixte d'activités, d'équipements et de logements. On distingue le secteur UHb1 dont l'architecture s'inscrit dans l'espace semi-naturel existant et le secteur UHb2 qui s'inscrit dans l'espace urbain des casernes, clos de murs et structuré par les voies et accès.
En secteur UHb2 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 15% de logements locatifs aidés par l'Etat.

La zone UX : Il s'agit d'une zone considérée comme entrée de ville d'Avon, composée actuellement d'activités tertiaires et de services, ainsi que de quelques constructions à usage d'habitations ; elle est destinée à recevoir exclusivement des activités industrielles et artisanales, des bureaux et des commerces.

La zone N : c'est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages, du massif forestier qui la constitue

La zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
- **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; **un secteur NC1** correspond :
 - au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements
 - au Centre Sportif d'Equitation Militaire (CSEM) ainsi que l'hébergement lié aux activités autorisées.
- **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
- **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc)
- **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
- **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
- **Le secteur Nr correspond aux réserves de biotopes.**