

COMMUNE DE AVON

Réaménagement de la ZAE de Valvins

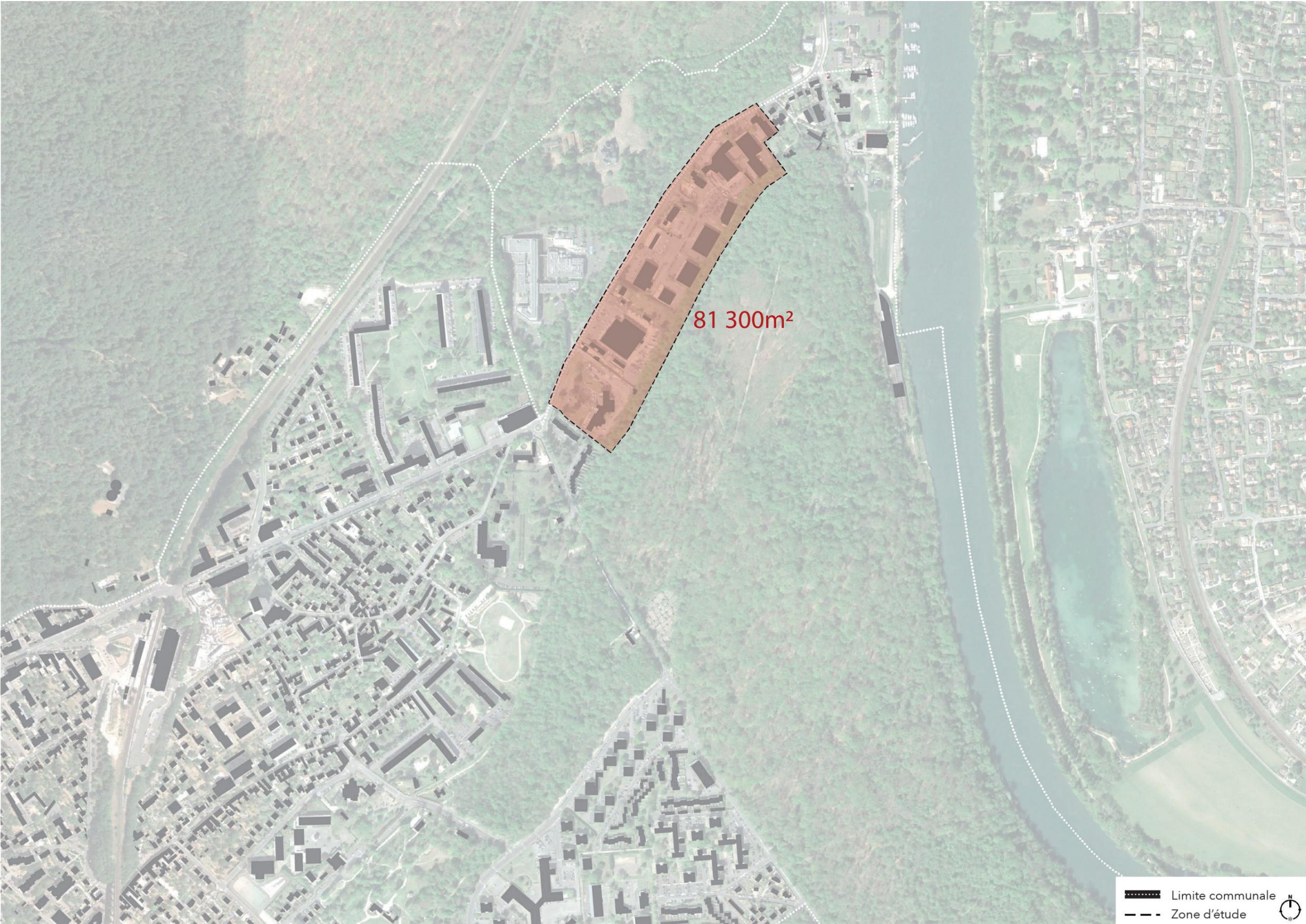
Révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon

Présentation générale du projet // Réunion publique du 02.02.2022

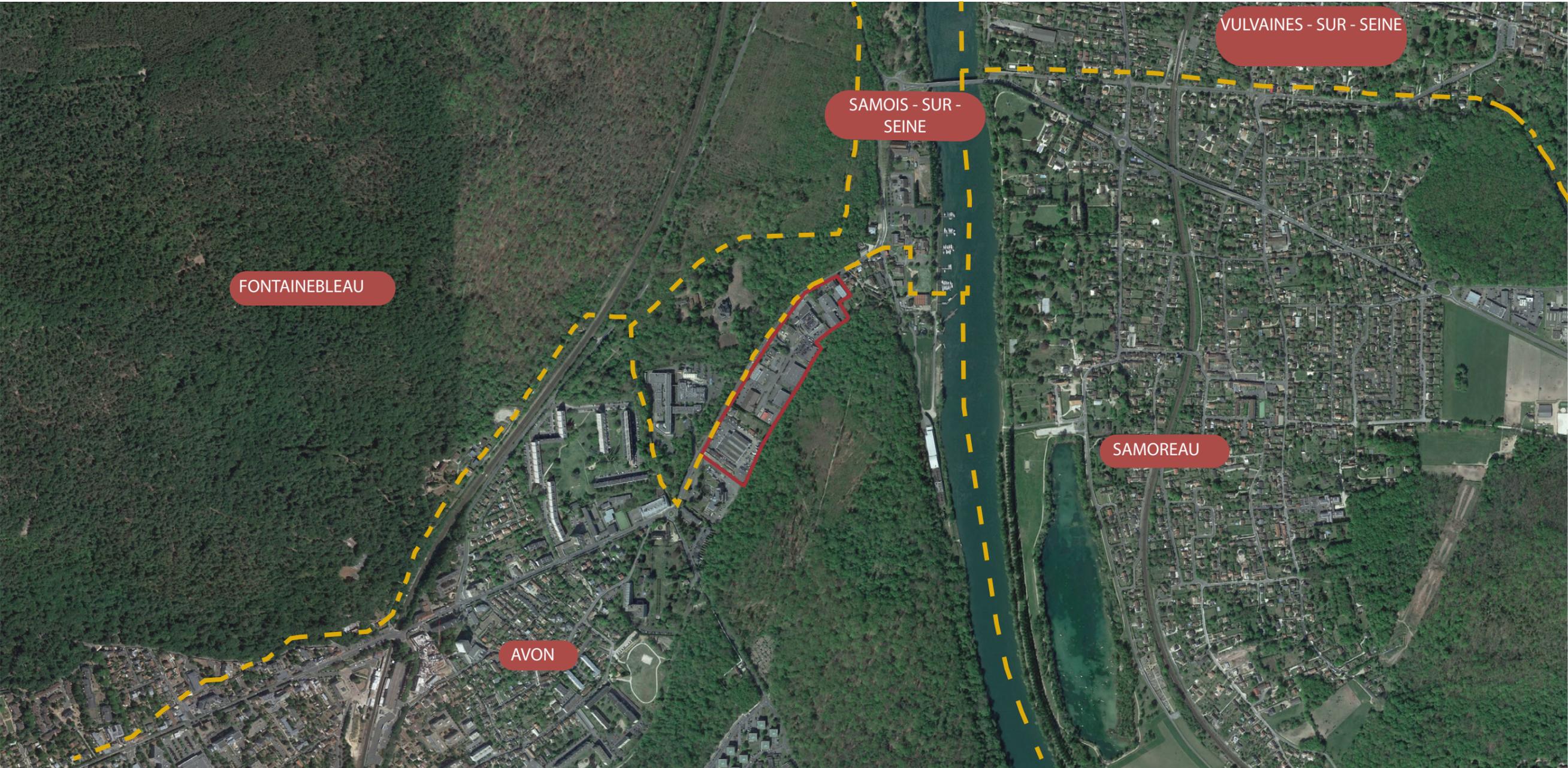


LE CONTEXTE

ZONE D'ETUDE



CONTEXTE TERRITORIAL



Limites communales

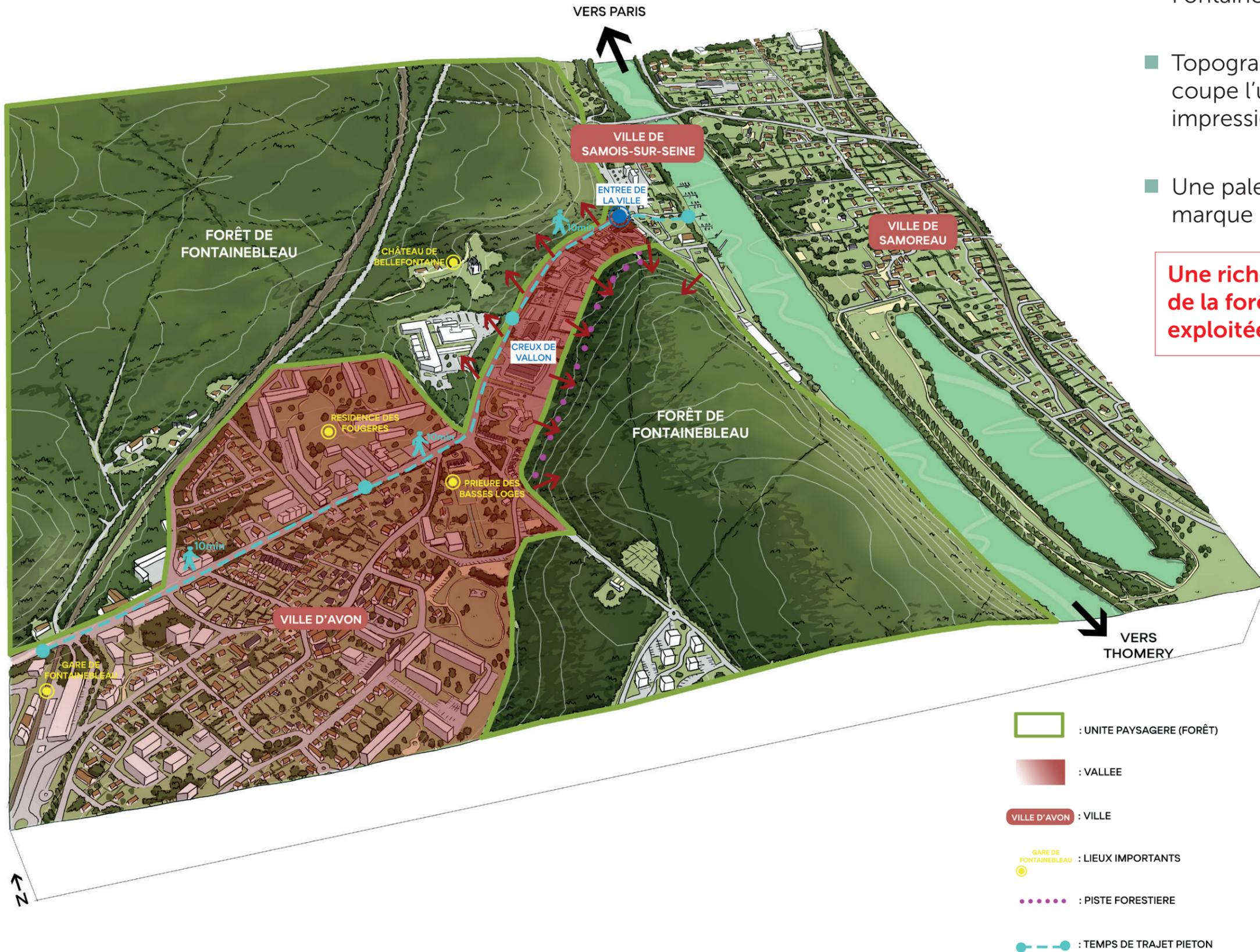
CONTEXTE URBAIN



Positionnement au sein de la ville

LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC & LES PISTES DE RÉFLEXIONS

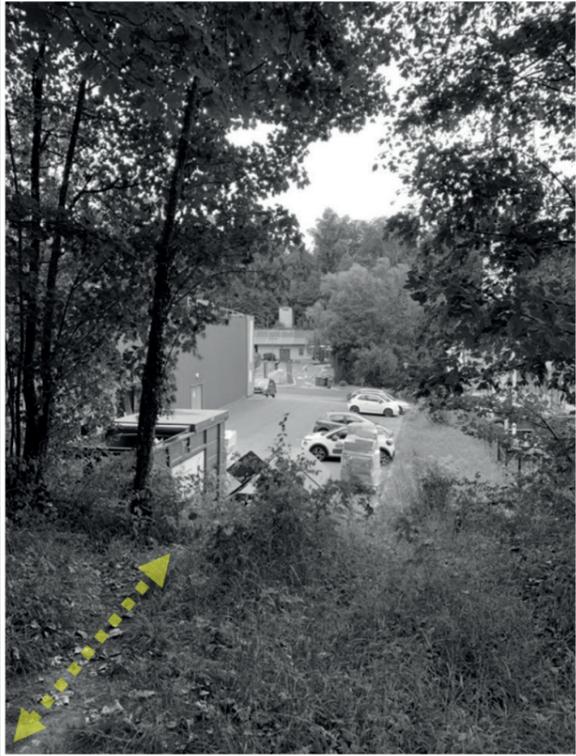
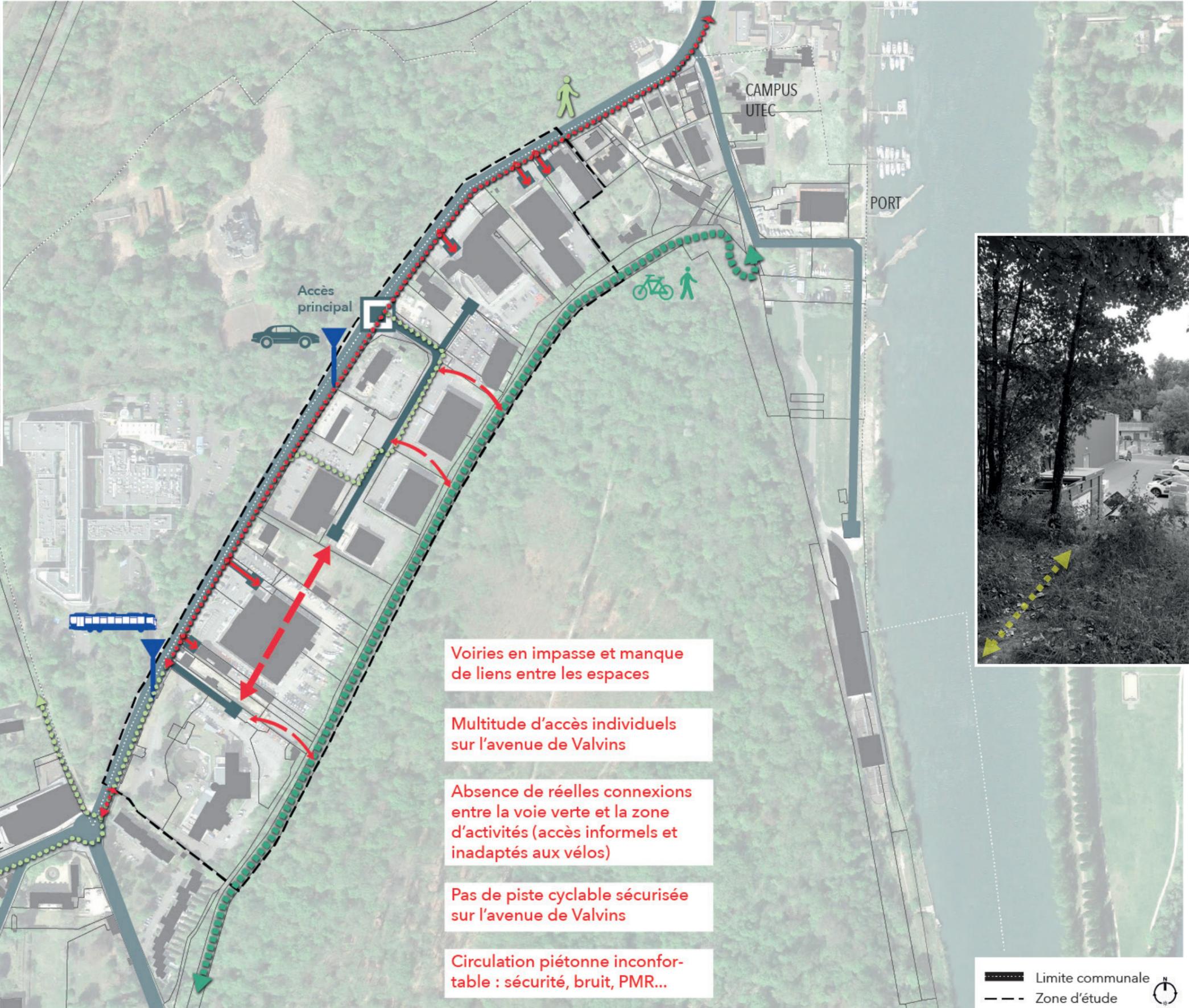
PAYSAGE



- Unité paysagère de la forêt de Fontainebleau
- Topographie naturelle de vallée qui coupe l'unité paysagère et qui donne une impression de couloir
- Une palette végétale des années 80/90 qui marque le paysage de la ZAE

Une richesse végétale et de la biodiversité de la forêt à proximité qui n'est pas exploitée et qui n'entre pas dans la ZAE

MOBILITÉ & ACCÈS



- Voiries en impasse et manque de liens entre les espaces
- Multitude d'accès individuels sur l'avenue de Valvins
- Absence de réelles connexions entre la voie verte et la zone d'activités (accès informels et inadaptés aux vélos)
- Pas de piste cyclable sécurisée sur l'avenue de Valvins
- Circulation piétonne inconfortable : sécurité, bruit, PMR...

TYPLOGIE DE BÂTI



- Maisons individuelles hors ZAE
- Maisons individuelles dans la ZAE
- Bâtiments d'activités et équipements hors ZAE
- Bâtiments d'activités de la ZAE
- Immeuble de bureaux
- Habitat collectif hors ZAE
- Château



- Une grande diversité des typologies bâties
- Une entrée de ville confidentielle, sans qualité paysagère ni architecturale, et qui manque d'un marqueur fort.

Un paysage brouillon et peu qualitatif qui ne joue pas son rôle de marqueur de l'entrée de ville

TYPOLOGIE DE BÂTI // AU SEIN DE LA ZAE



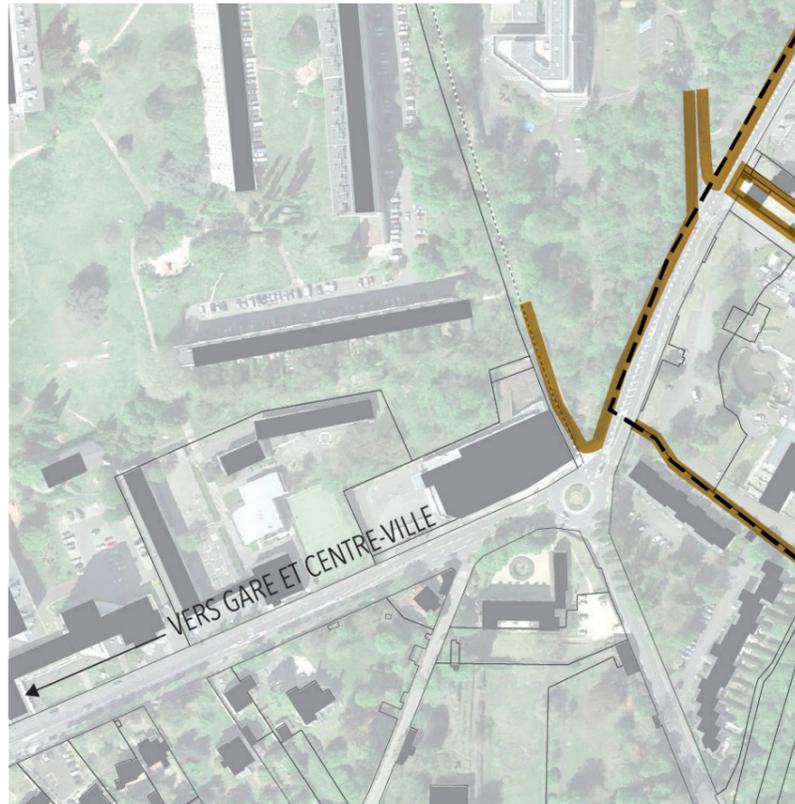
- Une très grande diversité des types de bâti
- Chaque enseigne apporte son logo, ses couleurs et ses éléments visuels liés à la marque
- Des implantations anarchiques (recul et parallélisme par rapport à la voie)

Une hétérogénéité qui rend le paysage brouillon, peu qualitatif et peu attractif

MOTIF ARCHITECTURAL // LES MURS

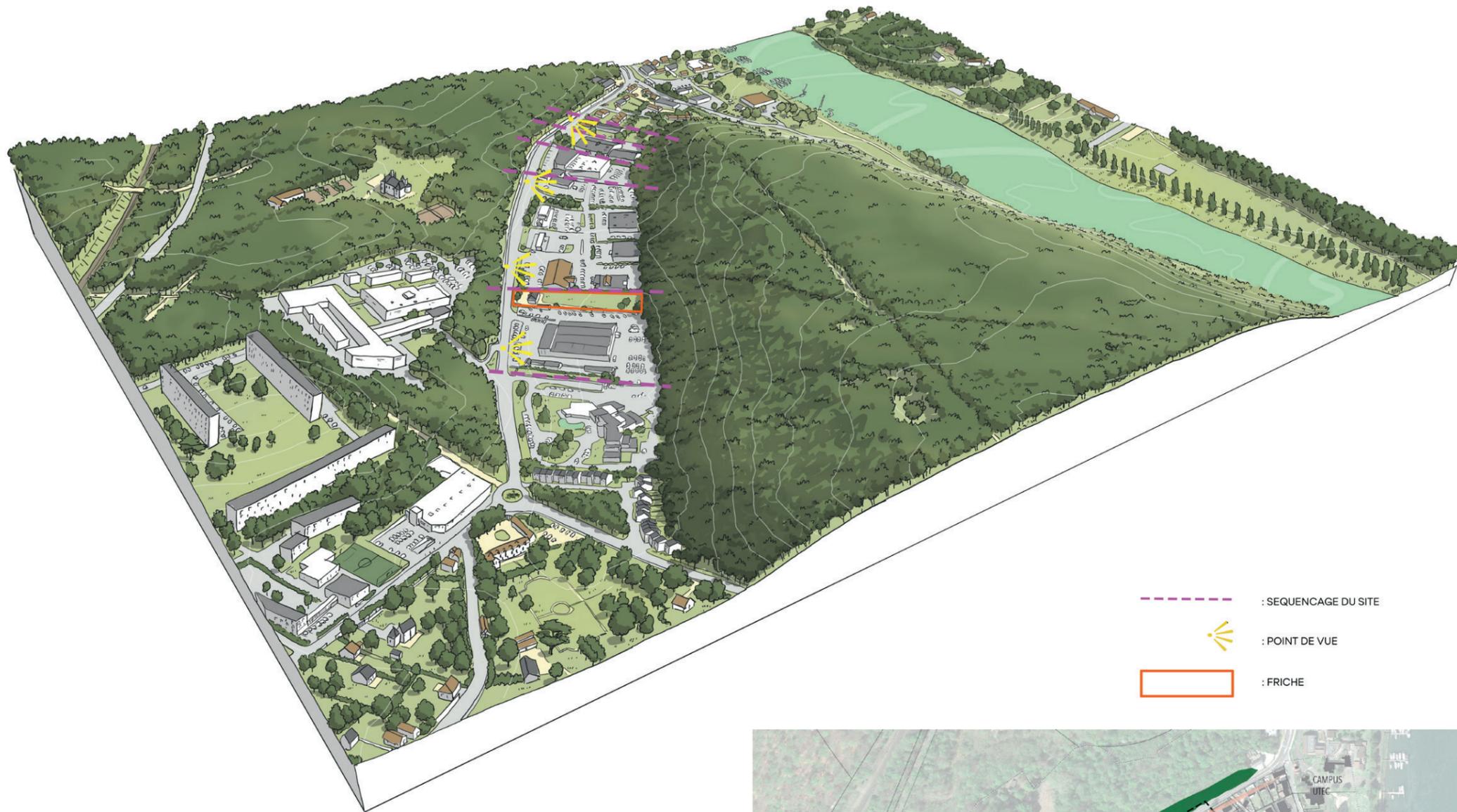


Un motif qui tend à disparaître.



..... Limite communale
--- Zone d'étude

SEQUENCES & VUES



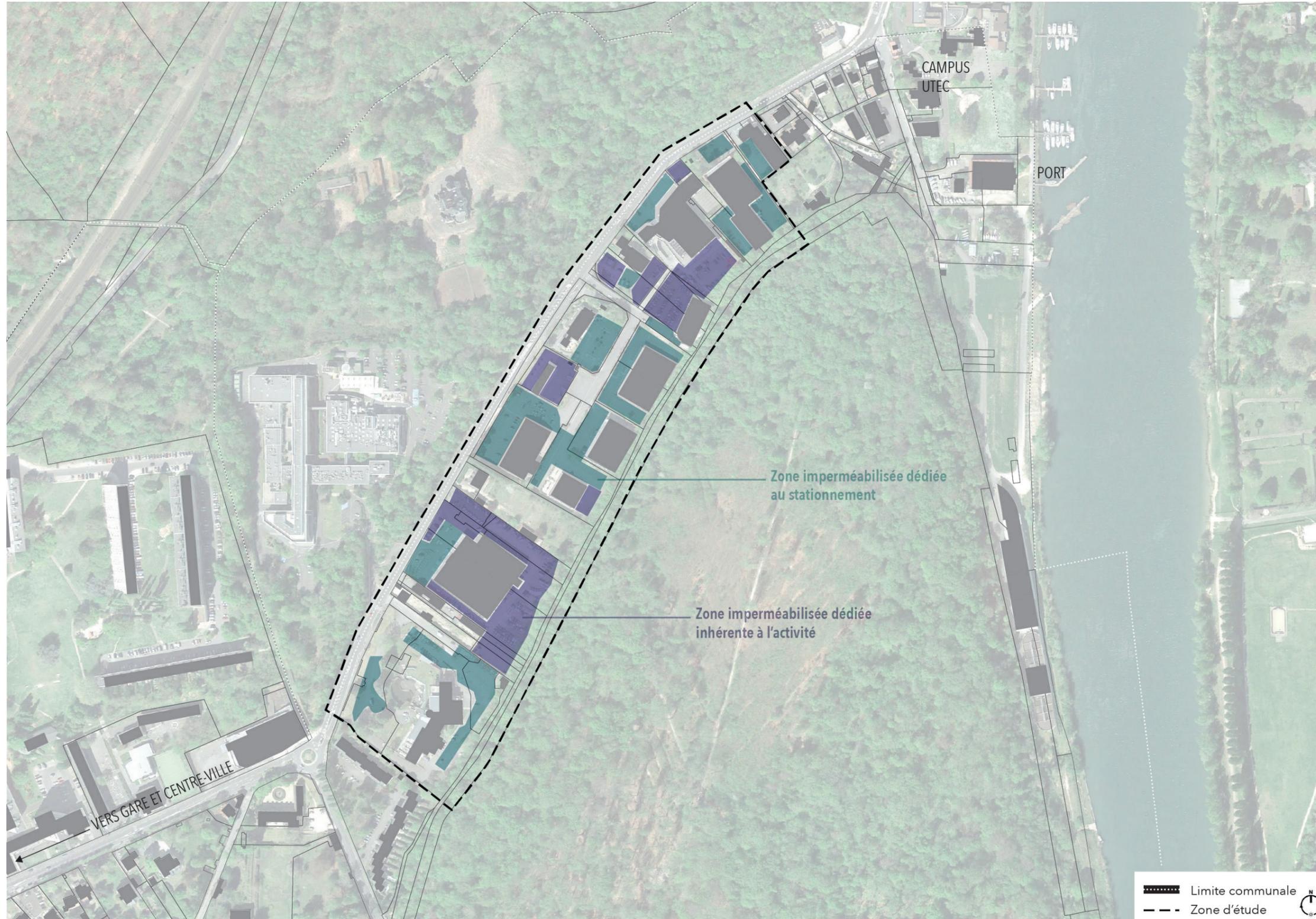
- - - : SEQUENCAGE DU SITE
- ☀ : POINT DE VUE
- : FRICHE

Le long de l'avenue de Valvins, l'effet couloir et la structure de l'espace sont dilués par l'anarchie des implantations de bâtiments, des types de clôtures et la multiplication des enseignes.



Avenue de Valvins

AMENITES URBAINES



Espaces publics au sein de la ZAE

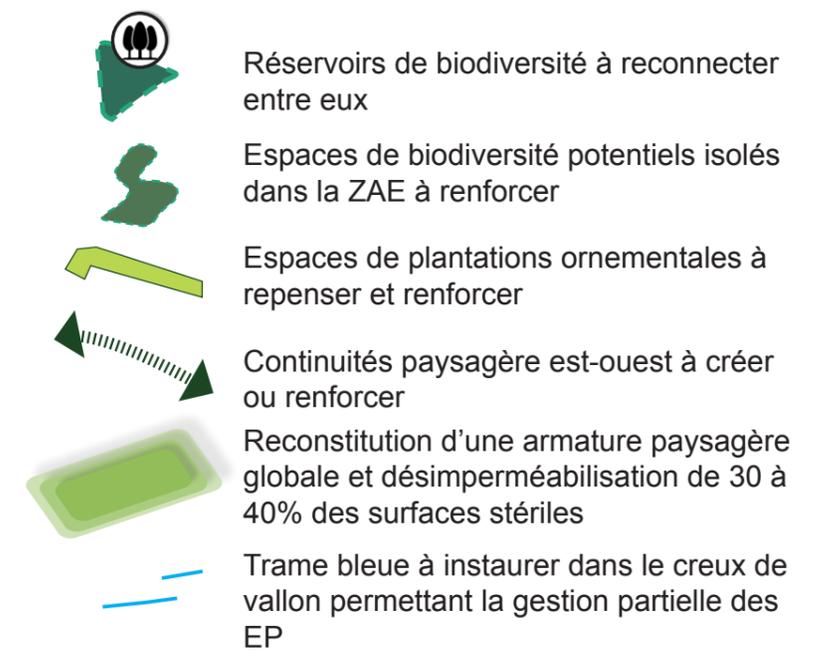
Un manque de cohérence et des espaces principalement dédiés à la gestion des flux de véhicules motorisés qui rendent l'espace urbain peu qualitatif.

PISTES DE REFLEXIONS // ORGANISATION

- La mutualisation et la végétalisation des zones de stationnement
- La désimperméabilisation de certains espaces
- L'aménagement de cheminements spécifiques dédiés aux mobilités actives et de stationnements adaptés
- Améliorer la fluidité des déplacements et la porosité du site avec ses abords
- Mieux identifier et signifier les entrées dans la zone
- Définir une identité avec son langage architectural et paysager
- Recréer une armature paysagère
- Travailler le linéaire de l'avenue de Valvins pour mieux le structurer et le séquencer, notamment en améliorant les vues
- Organiser les implantations bâties pour donner plus de cohérence à la zone
- Gagner en cohérence : signalétique, enseignes, mobilier urbain



Réflexion sur l'effet de strates depuis la RD



- De grands réservoirs de biodiversité matérialisés par la forêt de Fontainebleau sur les deux versants du vallon à reconnecter entre eux
- Des espaces plantés existants (ornement) anecdotiques et résiduels à repenser : élargissement des bandes plantées, création de larges fosses de plantations pour les arbres, plantations d'essences locales variées...
- Des espaces plantés morcelés à mettre en réseau
- Envisager une gestion des EP par le biais de noues afin d'accueillir une biodiversité plus riche

PISTES DE RÉFLEXION // TRAME NOIRE



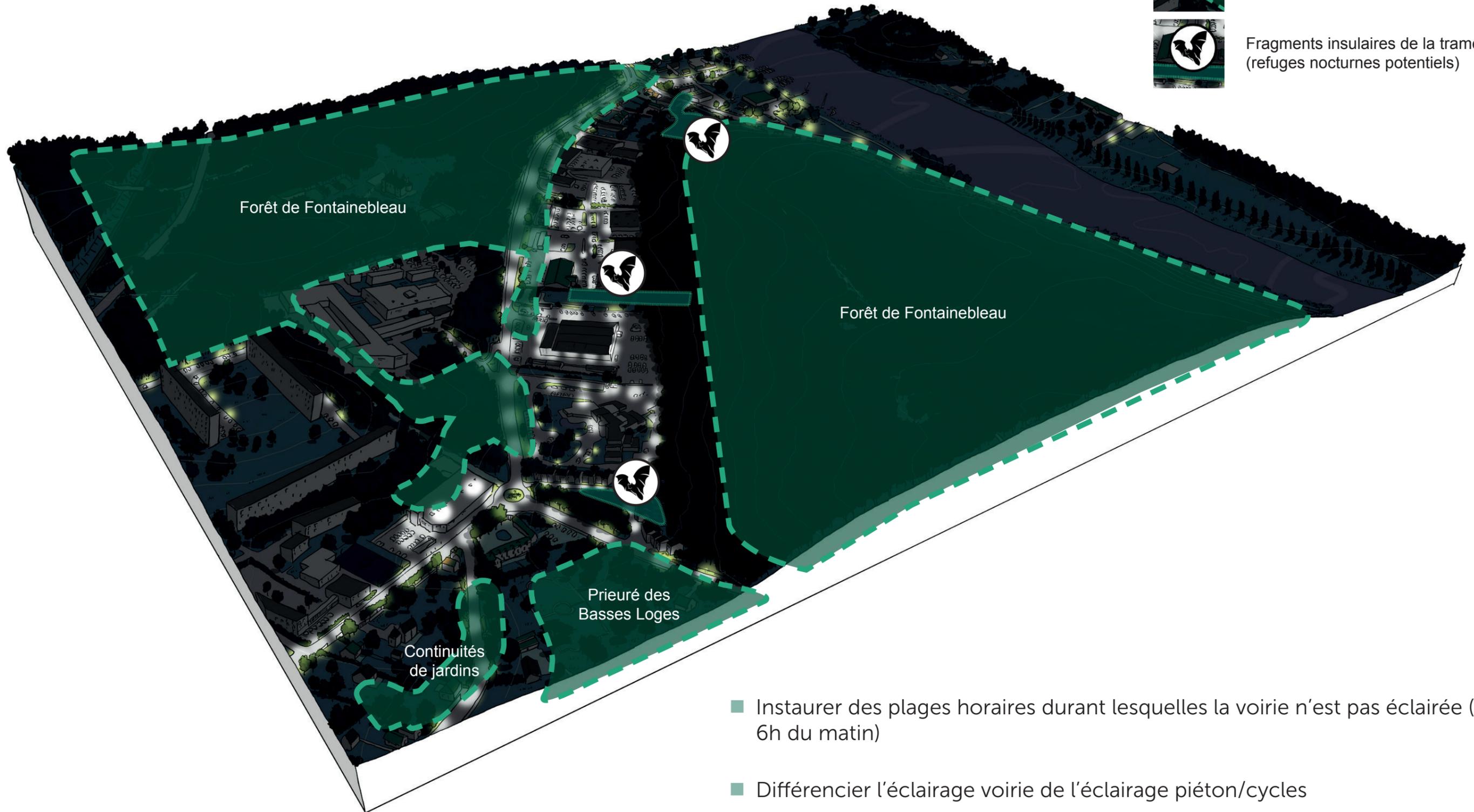
Trame de l'éclairage urbain



Grande continuités de la trame noire



Fragments insulaires de la trame noire
(refuges nocturnes potentiels)

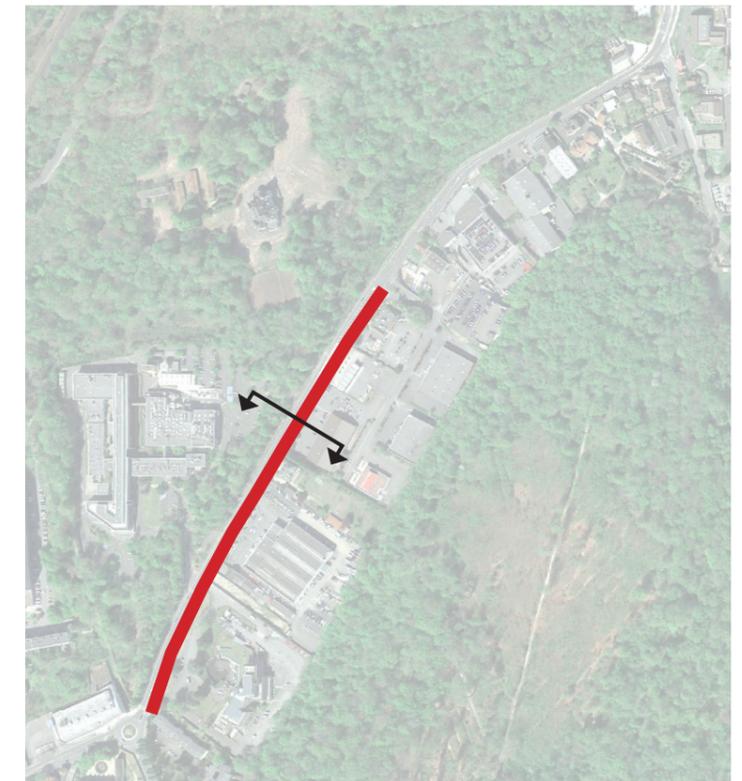
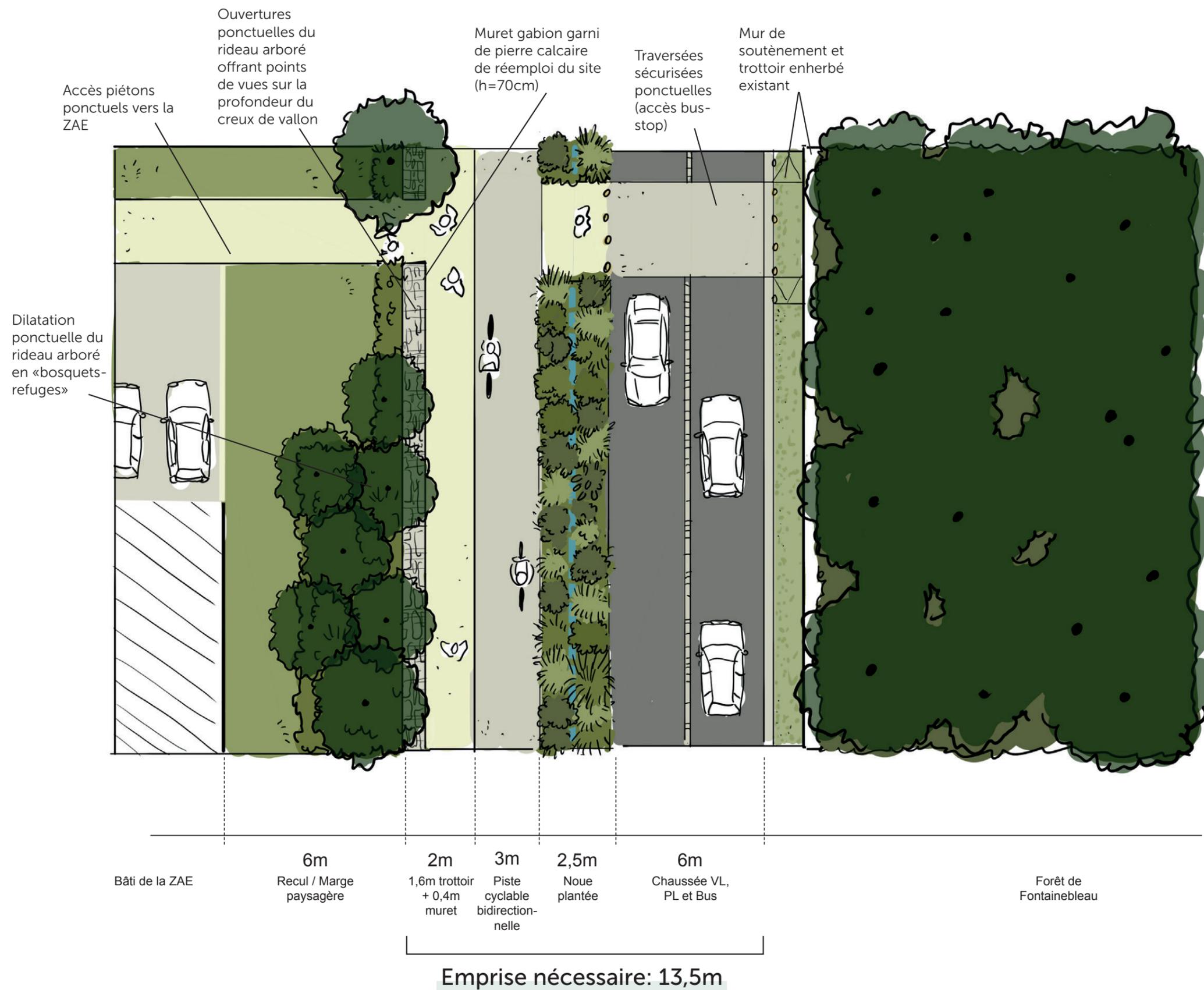


- Instaurer des plages horaires durant lesquelles la voirie n'est pas éclairée (de 3h à 6h du matin)
- Différencier l'éclairage voirie de l'éclairage piéton/cycles
- Maîtriser l'éclairage des devantures d'entreprises, souvent excessifs

LES NOUVEAUX PRINCIPES D'ORGANISATION

STRUCTURER L'AVENUE DE VALVINS //

SÉQUENCE 1 - LARGEUR DE CHAUSSÉE <15M



Sections de chaussées de largeurs >15m permettant la continuité du profil type ci contre



STRUCTURER L'AVENUE DE VALVINS //

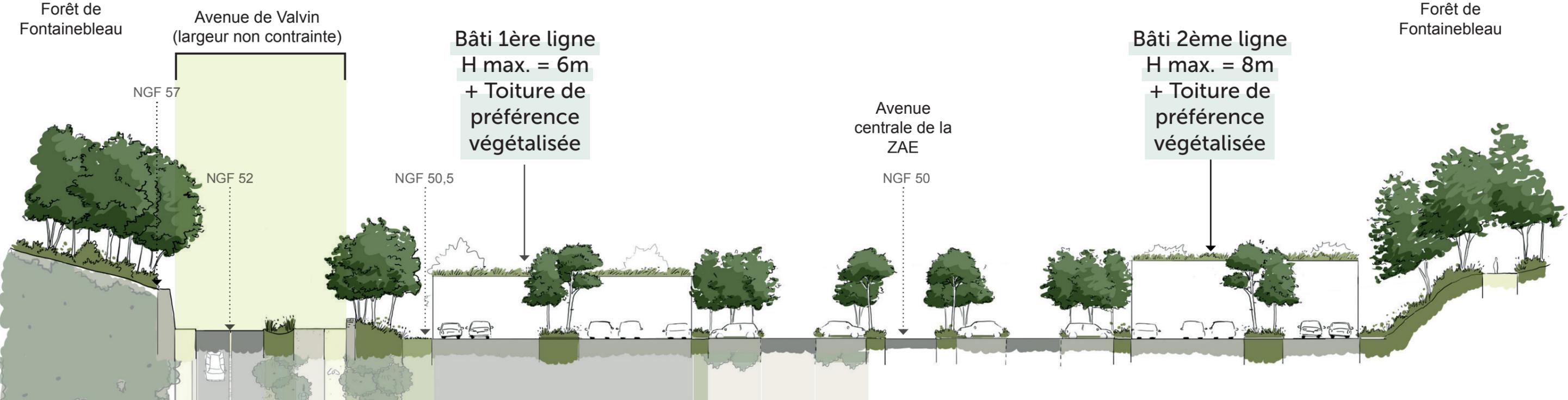
SÉQUENCE 2 - LARGEUR DE CHAUSSÉE CONTRAINTE



Sections de chaussées de largeurs <15m nécessitant négociations foncières pour la continuité du profil type page précédente



GERER LES HAUTEURS DU BÂTI



La canopée des arbres doit rester la limite haute et doit surplomber le bâti

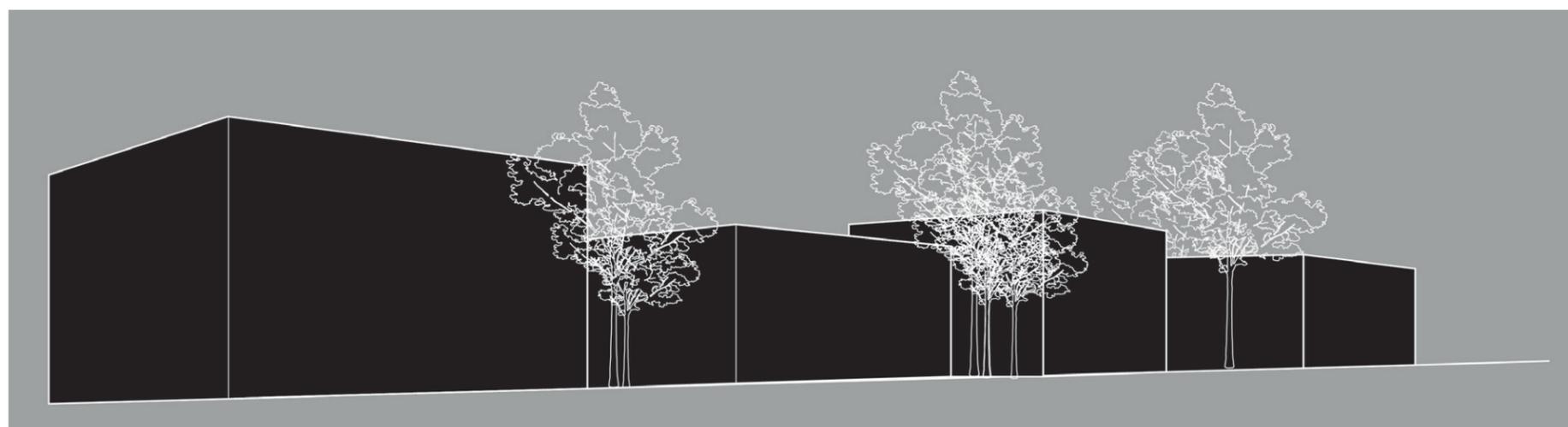
HARMONISER LES IMPLANTATIONS



Ligne d'implantation sur l'avenue de Valvins (recul de 6m par rapport à la limite de l'emprise publique)

Création d'un front bâti qui structure la zone d'activités, facilite la lecture urbaine et marque l'entrée de ville

Ligne d'implantation sur la rue Saint-Fiacre côté Est pour assurer la lisibilité à l'intérieur de la zone comme depuis les points de vue séquentiel de l'avenue de Valvins



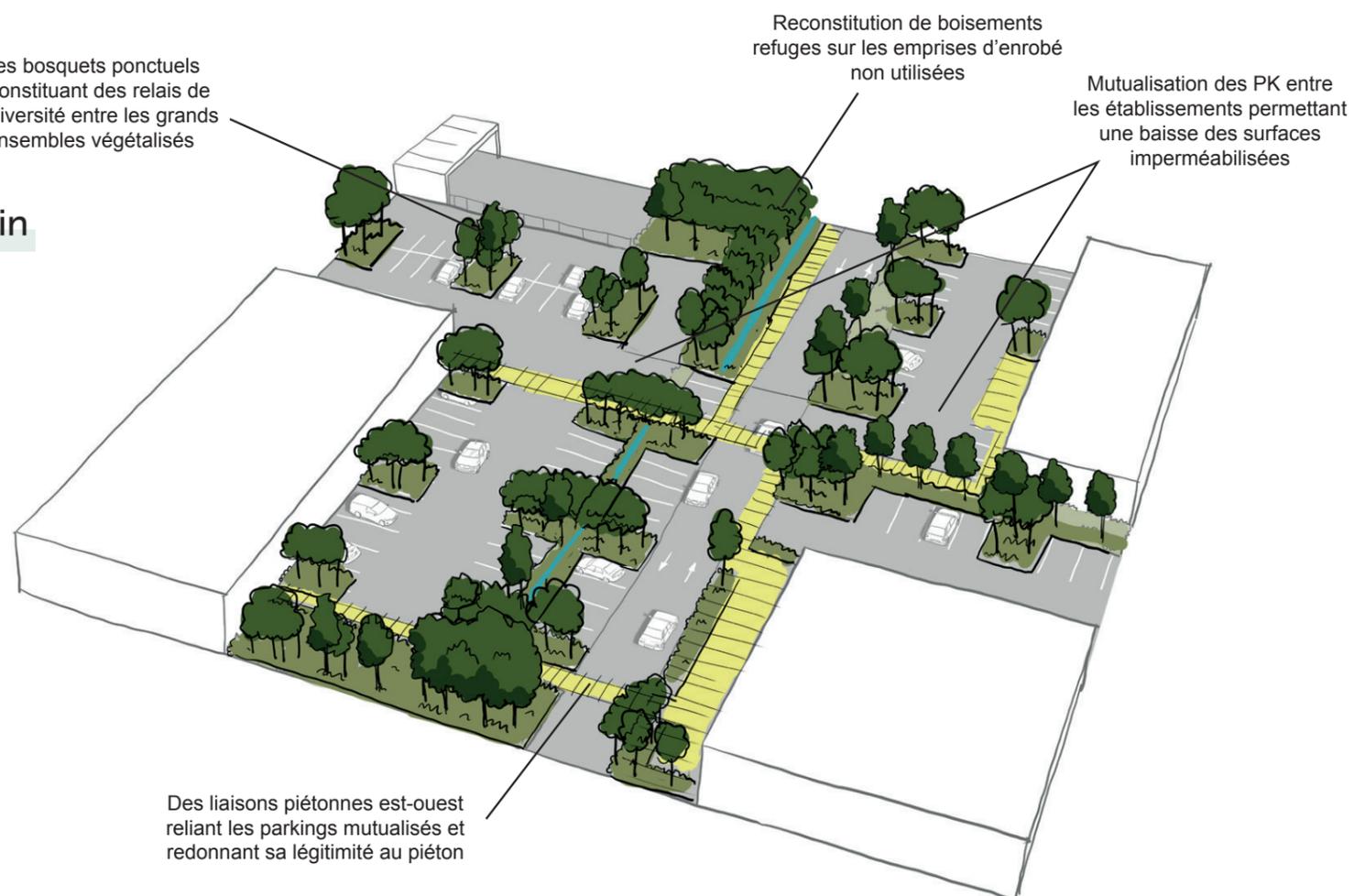
DÉSIMPÉRMÉABILISER & MUTUALISER DES PARKINGS

Aujourd'hui



- De vastes emprises imperméables et stériles créant de réelles ruptures de continuités écologiques
- Une offre de stationnement peu rationalisée au regard des horaires d'affluence
- Une place pour le piéton quasi-inexistante

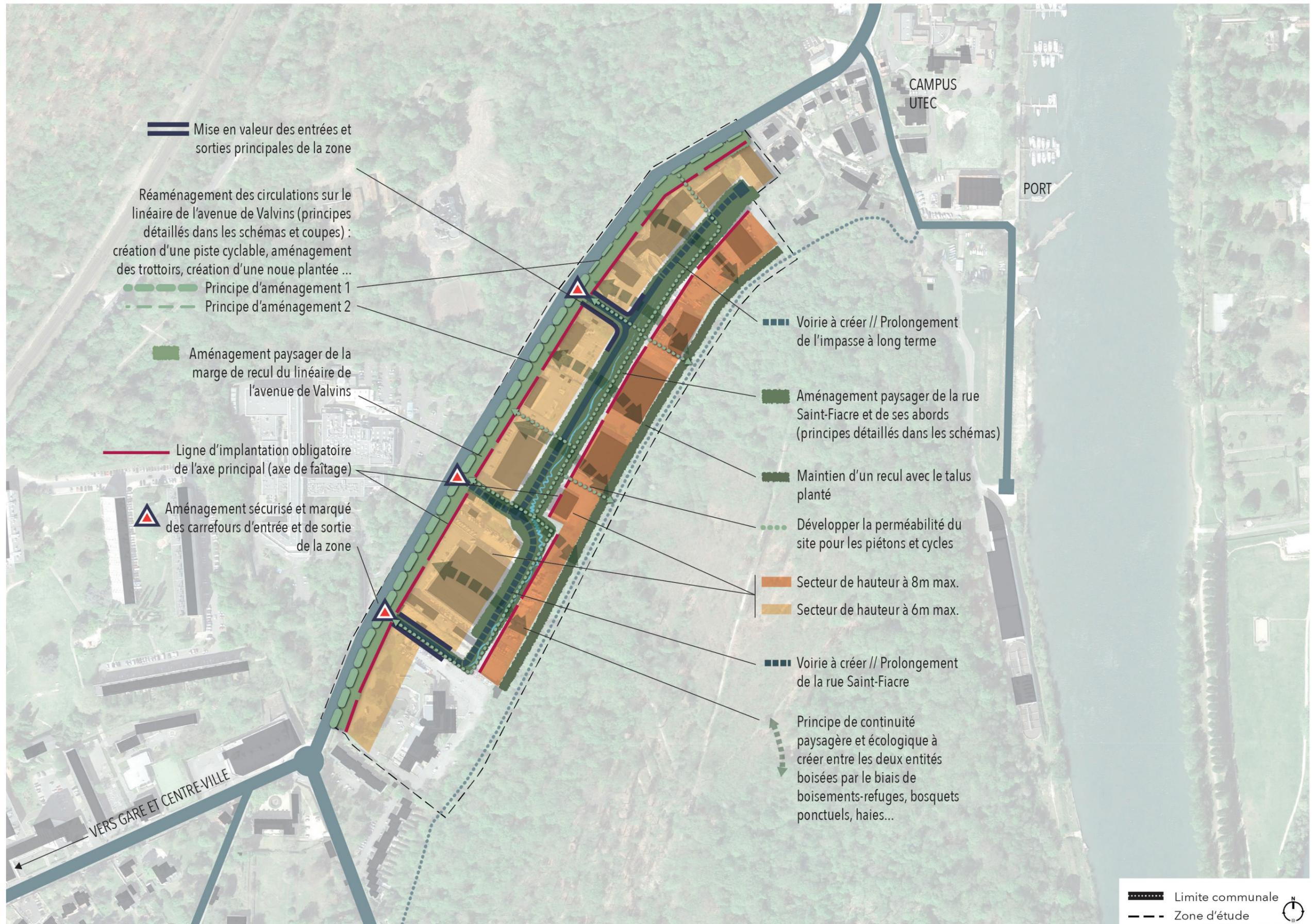
Demain



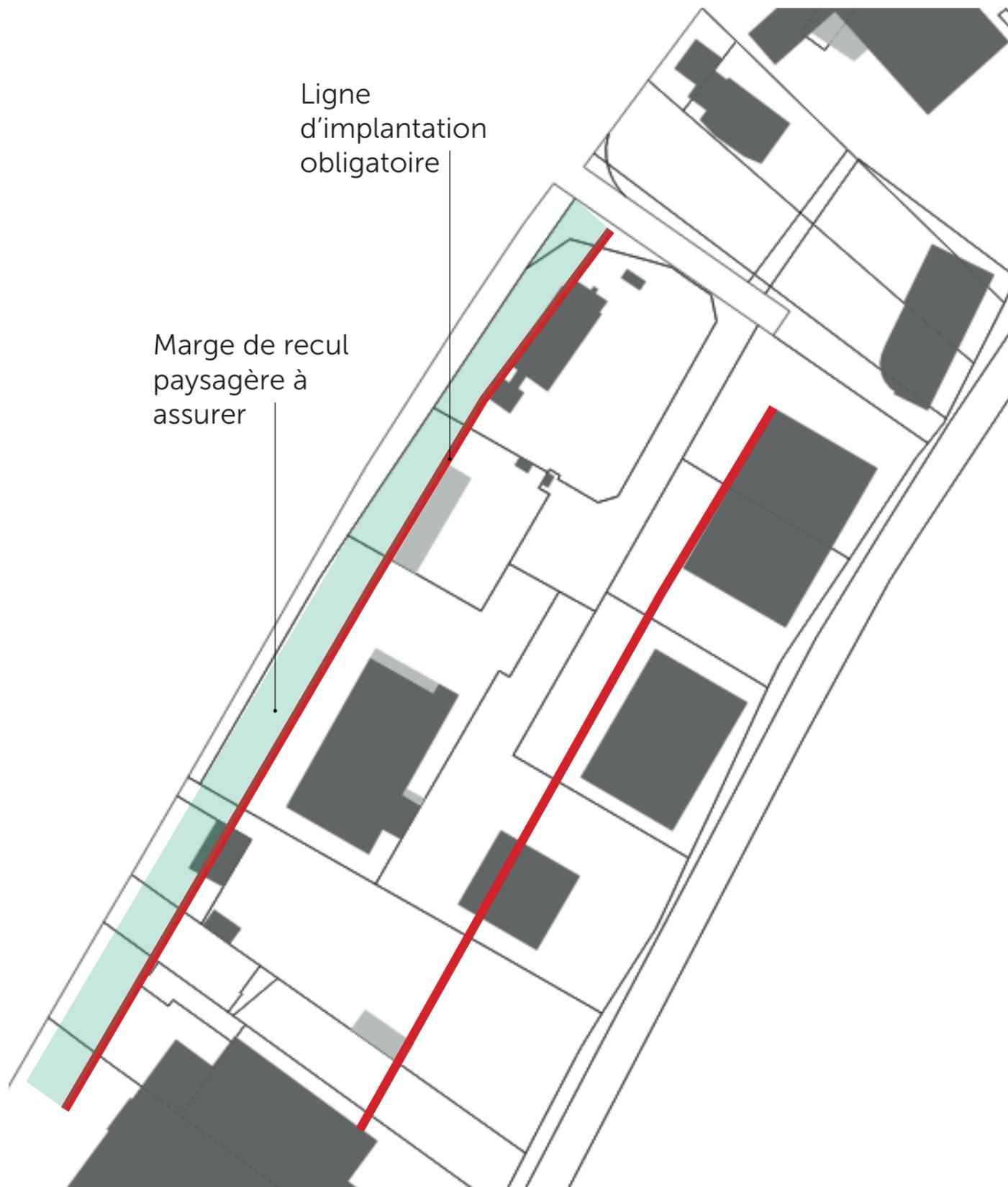
- Pousser à la désimperméabilisation des surfaces d'enrobés surdimensionnées
- Favoriser la mutualisation des parkings entre les établissements afin de rationaliser leurs usages au regard des heures d'affluences, variable selon le service (magasin alimentaire, restaurant...)
- Rendre plus lisible la mutualisation des parkings en rompant les poches «sectorisées».
- Reconstituer une trame piétonne confortable et redonner une nouvelle légitimité aux mobilités douces

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

CRÉATION D'UNE OAP



ZONAGE & RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES



■ Création d'une zone spécifique : UX1

■ Avenue de Valvins :

- Ligne d'implantation obligatoire pour les façades des constructions principales (portée sur le zonage)

■ Rue Saint-Fiacre (existante et à créer) :

- recul de 8m
- avec ligne d'implantation obligatoire des façades des constructions principales

■ Par rapport aux limites séparatives :

- Implantation possible en limite dans le cas d'un aménagement d'ensemble où les bâtiments formeraient une continuité architecturale cohérente.
- Ou retrait de 6m minimum
- Recul minimal de 5m du fond de parcelle

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations autorisées dans la zone

■ Actuellement :

- Habitation (sauf gardiennage)
- Industrie
- Agricole et forestière
- Artisanat
- Commerce
- Hôtel
- Equipements publics
- Bureau
- Entrepôt
- EVP = garage, abri de jardin, aire de jeu, piscine, bassin, tennis non couverts



Les destinations autorisées dans la zone

■ Demain :

- ~~Habitation (sauf gardiennage)~~
- ~~Industrie~~
- ~~Agricole et forestière~~
- ~~Artisanat~~
- ~~Commerce~~
- ~~Hôtel~~
- ~~Equipements publics~~
- ~~Bureau~~
- ~~Entrepôt~~
- ~~EVP = garage, abri de jardin, aire de jeu, piscine, bassin, tennis non couverts~~

ZONAGE & RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES



- Pas d'emprise au sol maximum (50% actuellement) mais :
 - Obligation de 20% MINIMUM d'espace vert de pleine terre
 - + un CBS (coefficient de biotope par surface) MINIMUM de 40%
- Obligation de réalisation de 50% MINIMUM des places de stationnement en surface dans un matériau perméable
- Uniquement des clôtures végétalisées autorisées
- Palette végétale inscrite dans l'OAP
- Aire de stationnement :
 - doivent être rythmées par des aménagements paysagers en bosquet permettant d'animer l'espace et d'intégrer les places de stationnement dans le paysage,
 - doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 50m² avec possibilité de les organiser en bosquet
- Les dépôts, stockage et aires de stationnement sont interdits dans la marge de recul avenue de Valvins
- Possibilité de créer des parcs de stationnement commun (mutualisé) pour répondre aux objectifs de stationnement
- Dès 15 places créées = Obligation de création d'une place de stationnement avec borne de recharge pour les véhicules électriques
- Abaissement des exigences de création de places de stationnement :
 - Commerces et artisanat : 1 pl/15m² de SDP // 1pl/50m² de SDP
 - Bureaux : 1 pl/15m² de SDP // 1pl/55m² de SDP
- Renforcement des exigences pour le stationnement vélo (pour les usagers comme pour les salariés).

ZONAGE & RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES

Volumes & Hauteurs

- Hauteur calculée par rapport au terrain naturel et non plus par rapport au niveau de la rue.

Eclairage

- Règles visant à limiter l'éclairage des façades et la pollution lumineuse.

Toitures

- Toitures plates uniquement
- Les toitures végétalisées recommandées.

Matériaux & couleurs

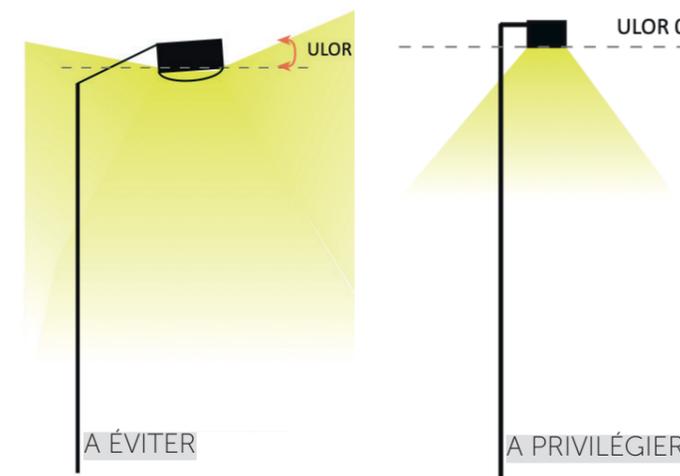
- Mise en place d'un nuancier
- Maximum trois couleurs et trois matériaux
 - Cependant il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.
- Les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs en particulier depuis l'avenue de Valvins, devront être particulièrement soignées et intégrer un travail architectural poussé, afin de qualifier cet espace en entrée d'agglomération.

Clôtures

- Uniquement végétale, en utilisant des végétaux préconisés dans la liste,
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Accès

- Les accès aux parcelles se feront uniquement par la rue Saint-Fiacre.



Source : Charte en faveur d'un éclairage raisonné sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole



Exemple de nuancier

PALETTE VÉGÉTALE

ARBRES D'ALIGNEMENT ET ISOLÉ



Alisier de fontainebleau
Sorbus Latifolia



Tilleul petite feuille
Tilia cordata



Aubépine Monogyne
Crataegus monogyna



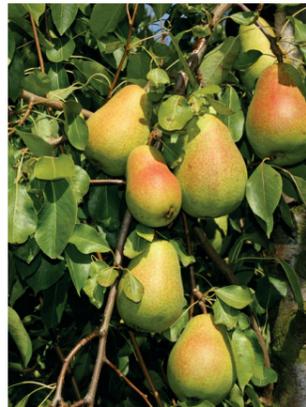
Chêne pédonculé
Quercus robur



Cerisier sainte lucie
Prunus Malaheb



Peuplier tremble
Populus tremula



Poirier commun
Pyrus pyraster



Pin sylvestre
Pinus sylvestris



Chêne vert
Quercus ilex

ARBRES DE BOSQUET



Orme champêtre
Ulmus minor



Erable champêtre
Acer campestre



Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos Scop



Frêne
Fraxinus



Pommier sauvage
Malus sylvestris



Merisier
Prunus avium



Sorbier des oiseaux
Sorbus aucuparia



Sureau Noir
Sambucus nigra



Neflier
Mespilus germanica

PALETTE VÉGÉTALE

HAIES VIVES



Charme
Carpinus betulus



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Chèvrefeuille
Lonicera



Noisetier
Corylus avellana



Laurier noble
Laurus nobilis



Rosier des chiens
Rosa canina



Fusain d'Europe
Euonymus europaeae



Neflier
Mespilus germanica



Aubépine
Crataegus

VEGETATIONS BASSES



Germandrée petit chêne
Teucrium chamaedrys



Gaura lindheimeri
'Whirling Butterflies'



Luzule des bois
Luzula sylvatica



Amourette
Briza media



Narcisse
Pseudo-narcissus



Iris des jardins
Iris germanica 'Drama Queen'



Asphodèle blanc
Asphodelus albus



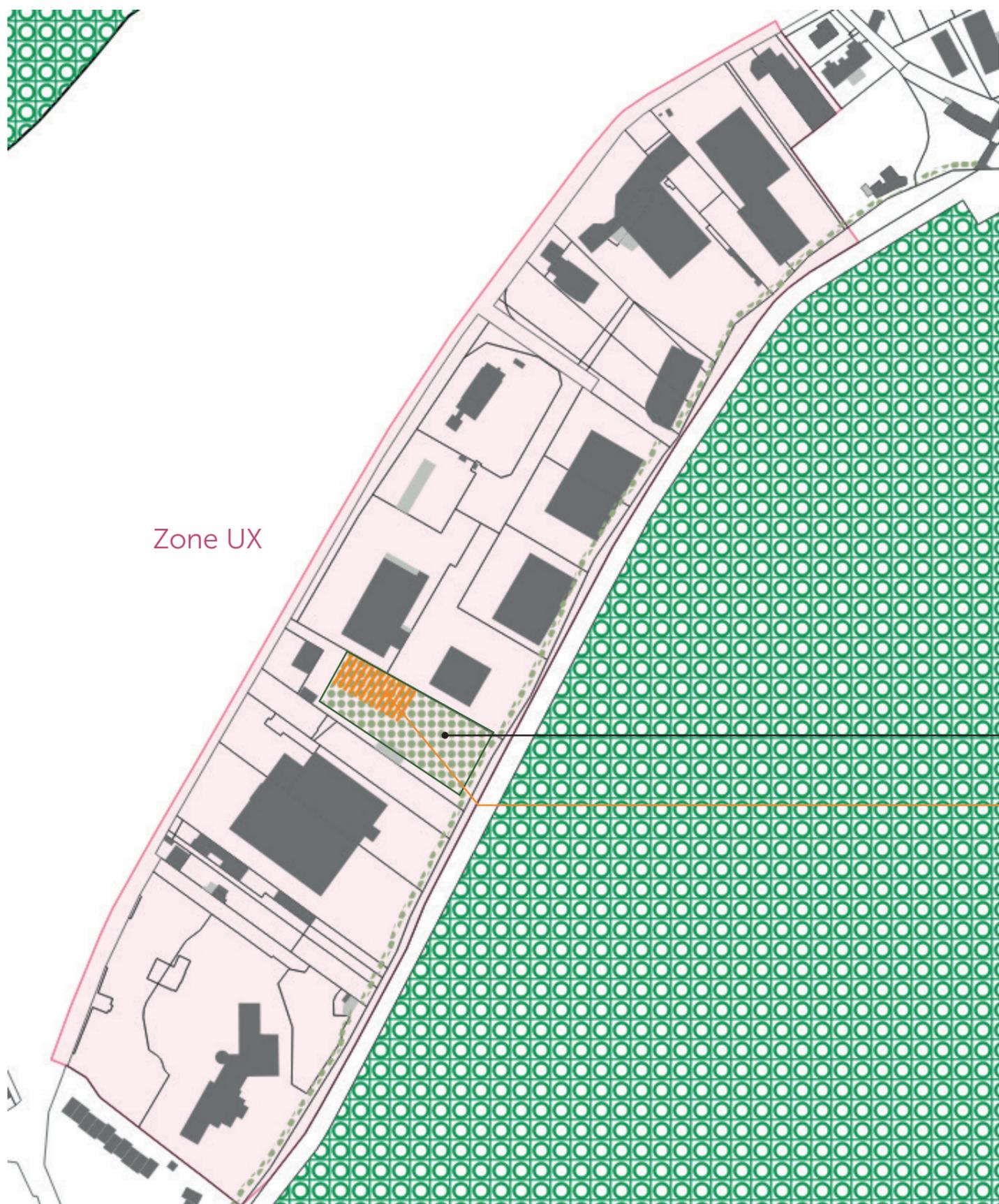
Aster ericoides 'Blue Star'



Sauge des prés
Salvia pratensis

LES CONSÉQUENCES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

SUPPRESSION D'UN ESPACE VERT PROTÉGÉ



Surface EVP = 2 944m²

25% de l'emprise au sol de cet espace vert (soit 736m²) pouvait être utilisé pour :

- l'extension des constructions existantes,
- des aires de stationnement (liées à la construction),
- des aires de jeux, bassin, piscine, tennis,
- un abri de jardin de 7m²,
- un garage de 15m².

Surface préservée de toutes constructions = 2 200m²

CARACTÉRISTIQUES & QUALITÉS ACTUELLES DE CET ESPACE PROTÉGÉ



- 1- Emprise anciennement bâtie, démolition datant d'environ 1 an puis sol retourné, biodiversité faible
- 2- Prairie, biodiversité ordinaire du quotidien
- 3- Verger à l'état sanitaire engagé (stade sénescent des sujets)
- 4- Fond de parcelle : talus marquant la transition avec la forêt, grands sujets, grande potentialité d'habitat pour les oiseaux



Liste non-exhaustive des végétaux spontanés du site :
Chicorée, achillée, seneçon du cap, matricaire, vergerette de sumatra (photo1), verge d'or (photo2), morelle noire, amarante hybride, pourpier potager (photo3), molène faux-bouillon (photo4), crépide capillaire, pissenlit, porcelle enracinée,...

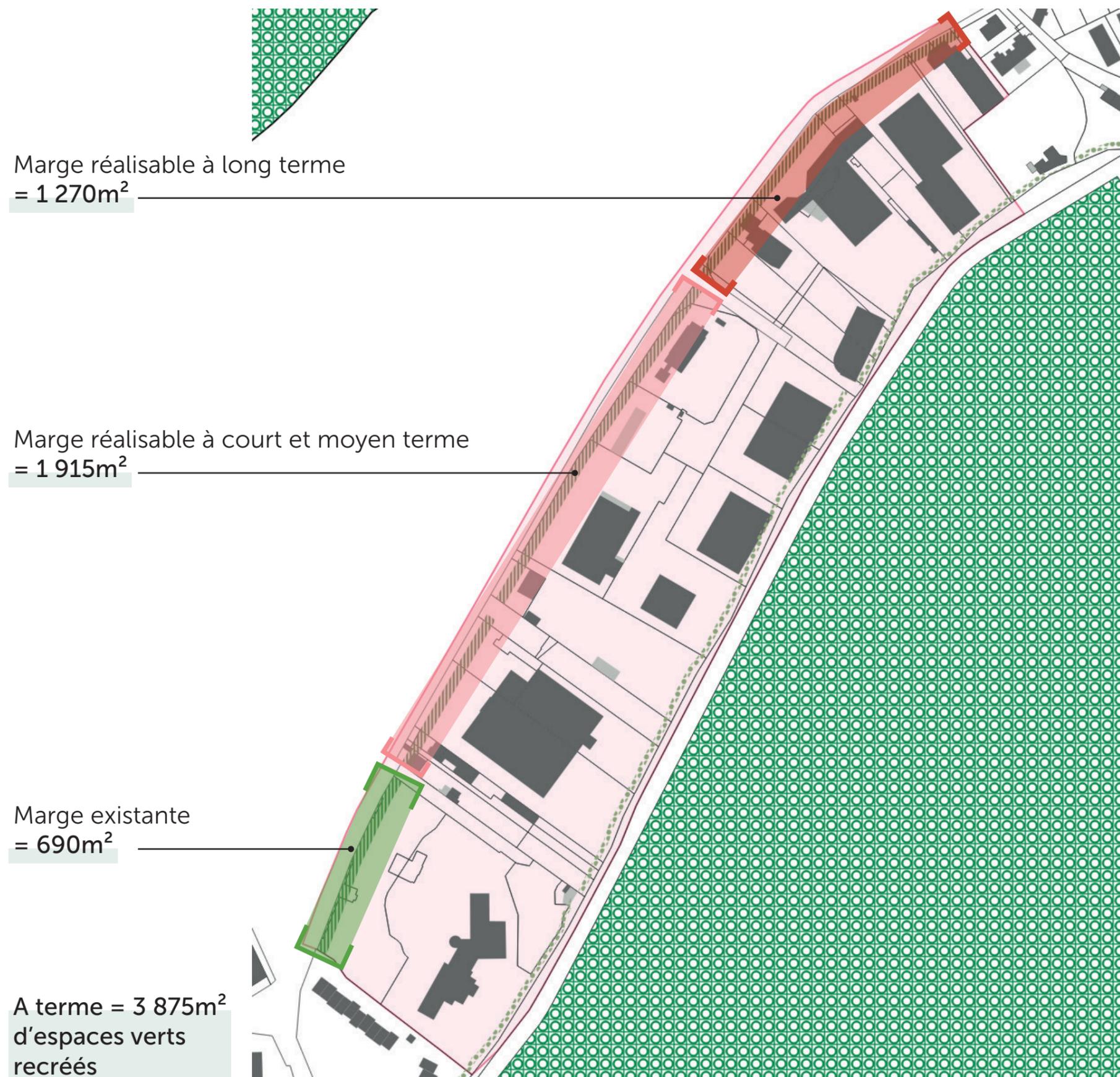


Photo A: Vue sur le sol retourné de l'emprise anciennement bâtie



Photo B: Vue sur la prairie (1er plan), le verger et le talus de fond de parcelle (2nd plan)

COMPENSATION OPÉRÉE PAR LE NOUVEAU PROJET



COMPENSATION OPÉRÉE PAR LE NOUVEAU PROJET

Aujourd'hui



Demain

- Noues plantées
- Marges de recul végétalisées
- Plantations en bosquet permettant une trame transversale en pas japonais
- Stationnement végétalisé
- 20% minimum des unités foncières traitées en espace de pleine terre = Min. 12 630m²
- 40% minimum des unités foncières à traiter en CBS = Min. 25 265m²

= 38 255m² MINIMUM d'espaces végétalisés favorables à la biodiversité

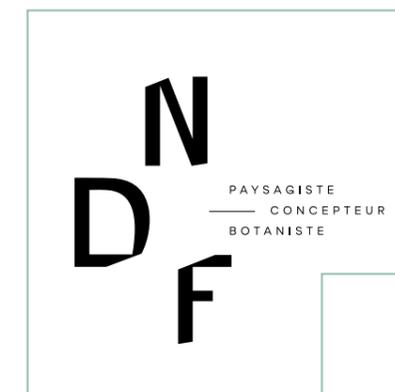


COMMUNE DE AVON

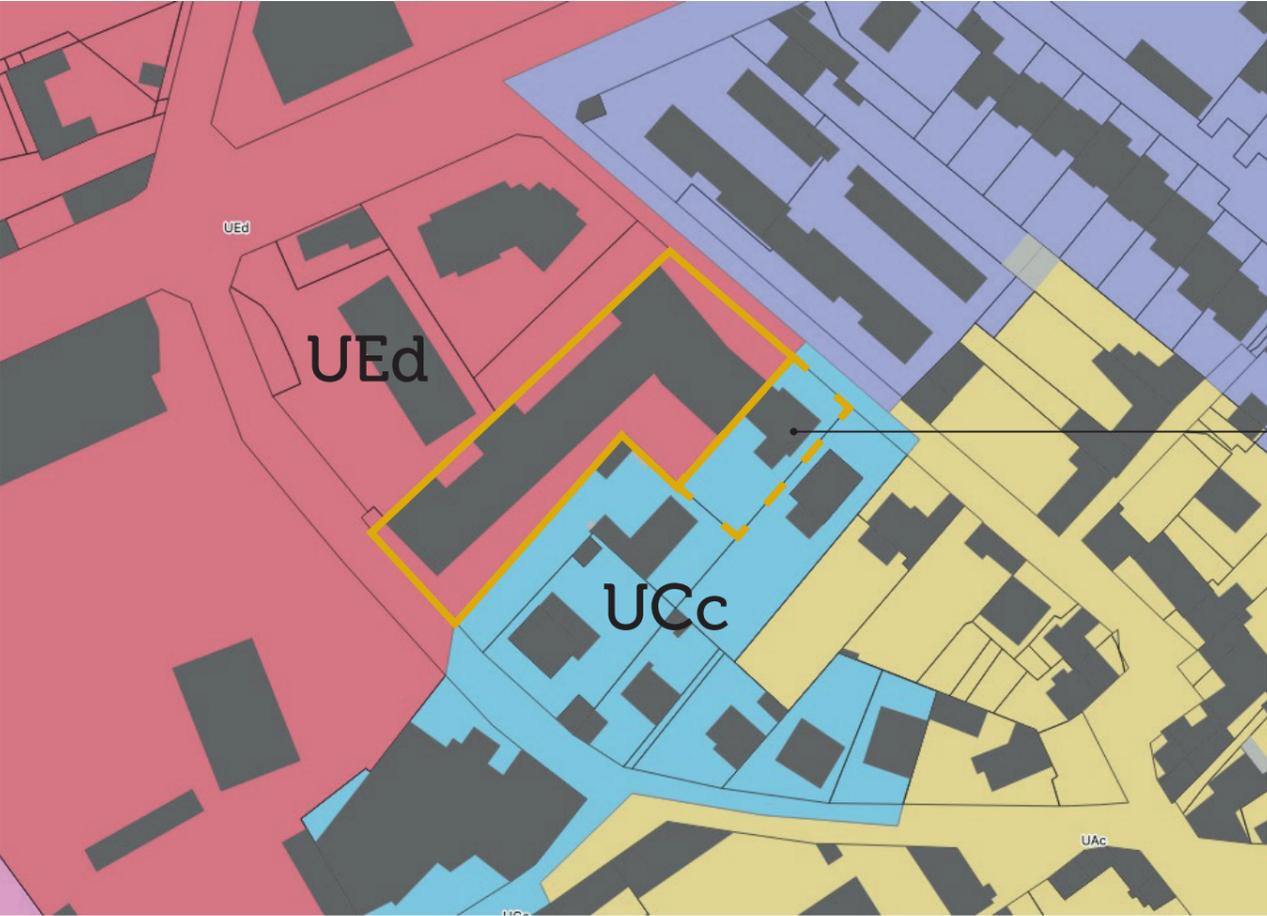
Restructuration et rénovation de l'école Bellevue

Modification n°13 du PLU de Fontainebleau-Avon

Présentation générale du projet // Réunion publique du 02.02.2022

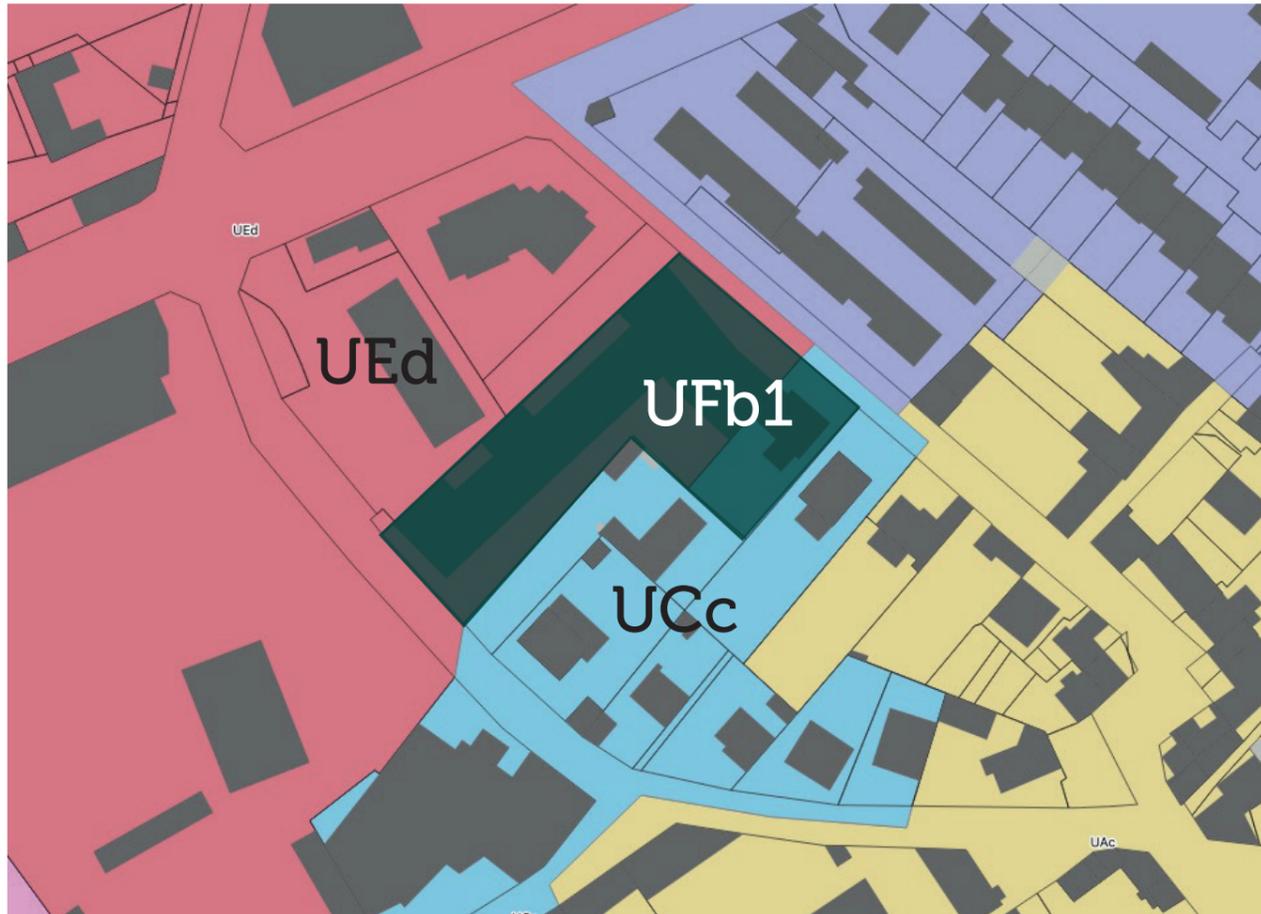


LE PLU ACTUEL



Extension de l'école prévue sur une parcelle attenante mais qui n'est pas classée dans la même zone au PLU

ÉVOLUTION DU ZONAGE



Le site de l'école intègre le secteur UFb, secteur à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif

Un sous-secteur spécifique est créé UFb1 afin d'adapter 3 règles et de donner plus de souplesse à l'aménagement futur dans un site très contraint :

ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

- Suppression de la règle relative à la distance entre deux bâtiments sur une même propriété (art. 8)
- Augmentation de l'emprise au sol maximale : de 50% à 80%
- Obligation de conserver 20% des espaces non bâtis en espace vert de pleine terre

CALENDRIER

Jusqu'au 11.02

Finalisation des études et de la concertation

- Documents disponibles à la consultation en mairie, sur le site internet de la CAPF et de la commune
- Registre de concertation en mairie pour laisser ses observations

Arrêt en Conseil Communautaire

Les consultations

- Avis de l'Autorité Environnementale
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Enquête publique

Approbation en Conseil Communautaire