



+
Communes de
FONTAINEBLEAU & AVON
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

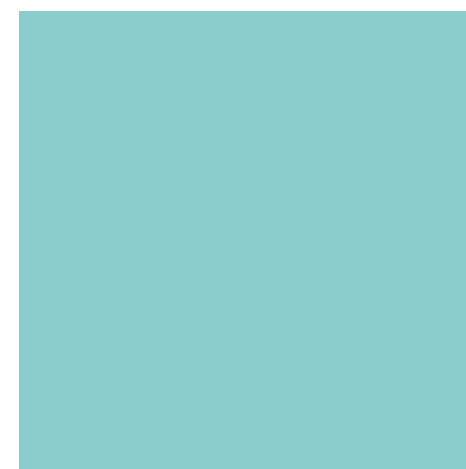
Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
du 31.03.2022

Le Président,
Pascal GOUHOURY



Révision
Allégée n°3 +
Modification
n°11

// Bilan de la
concertation



SOMMAIRE

Les modalités de la concertation définies	5
La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU	9
Bilan de la concertation publique	17

+1. Les modalités de la concertation définies

Dans sa délibération en date du 6 mai 2021, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a choisi, pour la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon, les modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie d'Avon, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les documents relatifs à la procédure,
- La mise en place en mairie d'Avon d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique destinés à recueillir les observations et suggestions du public,
- La tenue d'une réunion d'une réunion publique. La population sera avertie par voie d'affichage.

En complément des dispositions ci-dessus, et bien que non obligatoire dans le cadre de la procédure de modification, la Communauté d'Agglomération et la ville d'Avon ont choisi d'ouvrir la concertation menée dans le cadre de la révision allégée au projet de modification n°11 du PLU.

+ 2. La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU

En application de ladite délibération du 6 mai 2021 et conformément aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation a été mise en œuvre tout au long de la démarche de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de concertation prescrites ont été respectées.

MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS

Comme prévu dans la délibération, plusieurs documents ont été mis à disposition sur les sites internet de la ville et de la communauté d'agglomération et notamment :

- 2 panneaux synthétique sur le projet et la procédure,
- Un diaporama présentant le diagnostic de la ZAE de Valvins,
- Le diaporama de la réunion publique à l'issue de celle-ci,
- La délibération de prescription.



L'AGGLOMÉRATION

VOS SERVICES

LES PROJETS ET RÉALISATIONS

CONTACT



[Délibération prescription déclaration de projet Héronnières - Clos des Ebats \(653.69 kB\)](#)

Révision allégée n°3 du PLU uniquement sur la commune d'Avon

Le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau a prescrit en date du 6 mai 2021 la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

Contexte

La ville d'Avon est confrontée ces derniers temps à de nombreuses mutations foncières sur la zone d'activités le long de l'Avenue de Valvins. Ce contexte est une véritable opportunité pour requalifier et restructurer cette zone d'activités en termes de desserte, de stationnement et de traitement paysager et architectural pour en faire un quartier d'activités attractif et agréable marquant l'entrée Nord de l'agglomération. Par ailleurs, il s'avère qu'un projet de reconstruction de l'école Bellevue est en cours. Ces deux projets nécessitent une évolution du PLU commun d'Avon-Fontainebleau afin de faire émerger des projets de qualité. La commune d'Avon a donc sollicité la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (compétente pour l'évolution des PLU de territoire) pour adapter le PLU.

Concertation

La population est invitée à venir s'exprimer sur ces projets d'ajustements du document d'urbanisme. Les premiers documents de travail sont mis à disposition du public en mairie d'Avon, sur le site internet de la commune et de la communauté d'agglomération. Vous pouvez laisser votre observation sur le registre déposé en mairie ou transmettre votre observation à l'adresse mail suivante : urbanisme@avon77.com.

Une réunion publique de présentation des adaptations prévues au PLU a eu lieu le mercredi 2 février 2022 à 19h à la Maison dans la vallée à Avon.

[Présentation réunion publique 02-02-2022 \(50.59 MB\)](#)

[Panneau synthétique d'information 1 \(8.30 MB\)](#)

[Panneau synthétique d'information 2 \(24.95 MB\)](#)

Prochaines étapes

Un bilan de la concertation sera ensuite tiré par le conseil communautaire. Le dossier sera transmis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Chambres consulaires, ...) puis fera l'objet d'une enquête publique en mairie d'Avon. Le conseil communautaire se prononcera ensuite pour l'approbation du document modifié.

[Délibération - Prescription de la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon \(501.35 kB\)](#)

[Diagnostic réaménagement ZAE Valvins \(69.66 MB\)](#)

EXTRAIT DU SITE INTERNET DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



accueil > la ville > urbanisme > concertation sur le projet de

Concertation sur le projet de révision allégée du PLU

Contexte

La ville d'Avon est confrontée ces derniers temps à de nombreuses mutations foncières sur la zone d'activités le long de l'Avenue de Valvins. Ce contexte est une véritable opportunité pour requalifier et restructurer cette zone d'activités en termes de desserte, de stationnement et de traitement paysager et architectural pour en faire un quartier d'activités attractif et agréable marquant l'entrée Nord de l'agglomération. Par ailleurs, il s'avère qu'un projet de reconstruction de l'école Bellevue est en cours. Ces deux projets nécessitent une évolution du PLU commun d'Avon-Fontainebleau afin de faire émerger des projets de qualité. La commune d'Avon a donc sollicité la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (compétente pour l'évolution des PLU de territoire) pour adapter le PLU. Le conseil communautaire a donc prescrit la révision allégée du PLU le 6 mai 2021.

Concertation

La population est invitée à venir s'exprimer sur ces projets d'ajustements du document d'urbanisme. Les premiers documents de travail sont mis à disposition du public en mairie d'Avon, sur le site internet de la commune et de la communauté d'agglomération. Vous pouvez laisser votre observation sur le registre déposé en mairie ou transmettre votre observation à l'adresse mail suivante : urbanisme@avon77.com. Une réunion publique aura lieu en début d'année 2022 afin de présenter les adaptations prévues au PLU.

Prochaines étapes

Un bilan de la concertation sera ensuite tiré par le conseil communautaire. Le dossier sera transmis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Chambres consulaires, ...) puis fera l'objet d'une enquête publique en mairie d'Avon. Le conseil communautaire se prononcera ensuite pour l'approbation du document modifié.

[Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire du 6 mai 2021](#)

[Diagnostic zone de valvins](#)

EXTRAIT DU SITE INTERNET DE LA VILLE D'AVON



Révision allégée du PLU

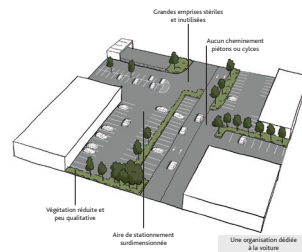
Requalification de la ZAE de Valvins

Pourquoi ?

La zone d'activités de Valvins est actuellement en pleine mutation. Certaines activités déménagent (garage Renault), d'autres se restructurent (Aldi) et de nouvelles activités devraient prochainement s'installer.

La Ville d'Avon en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a donc saisi cette opportunité pour mener une réflexion sur le devenir de la zone d'activités. En effet, si celle-ci reste relativement attractive, elle souffre d'un manque de traitement qualitatif et de cohérence dans la lecture urbaine. Il s'agit également de retravailler l'avenue de Valvins pour affirmer son rôle structurant d'entrée de ville.

Au cœur de la zone, subsistait un espace vert protégé, vestige des anciennes zones maraichères. A l'abandon depuis plusieurs années et enclavé au cœur de la zone, la protection de ce site apparaissait obsolète. La collectivité a souhaité réfléchir à la création de nouveaux espaces verts plus pertinents et participant pleinement à la qualité de la zone. C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération et la commune ont engagé une révision allégée du PLU commun de Fontainebleau-Avon afin d'intégrer ces nouveaux objectifs.



Les objectifs

- Tendre vers la mutualisation et la végétalisation des zones de stationnement
- Aménager des cheminements spécifiques dédiés aux mobilités actives
- Améliorer la fluidité des déplacements et la porosité du site avec ses abords
- Définir une identité avec son langage architectural et paysager
- Structurer et séquencer le linéaire de l'avenue de Valvins
- Organiser les implantations bâties pour gagner en cohérence
- Recréer une armature paysagère
- Repenser les espaces plantés au sein de la zone
- Mettre en réseau les différents espaces végétalisés

La ZAE aujourd'hui

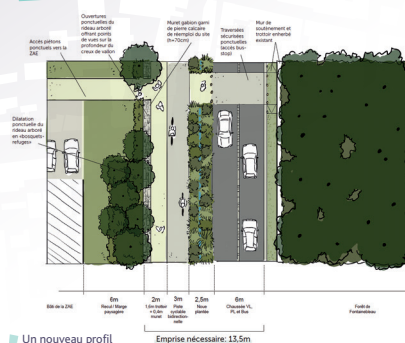
- Une palette végétale des années 80/90 au sein de la zone qui n'exploite pas la richesse végétale et la biodiversité de la forêt située de part et d'autre.
- Des voies en impasse et un manque de liens entre les espaces. Pas de cheminements dédiés et/ou sécurisés pour les mobilités actives.
- Une multitude de typologies bâties et de styles architecturaux associés à des implantations anarchiques qui rendent le paysage brouillon et peu qualitatif.
- Une topographie de vallée avec un effet couloir, dilués par le manque de structuration de l'avenue de Valvins et de ses abords (hétérogénéité des types de clôtures et d'implantations bâties).
- Un manque de cohérence et des espaces principalement dédiés à la gestion des flux de voitures qui rendent l'espace urbain peu qualitatif et peu attractif pour le piéton.
- Une importante imperméabilisation des sols induites par des zones de stationnement surdimensionnées.
- Le motif architectural et urbain du mur très présent historiquement et qui tend à disparaître.



Révision allégée du PLU

Requalification de la ZAE de Valvins

La ZAE demain

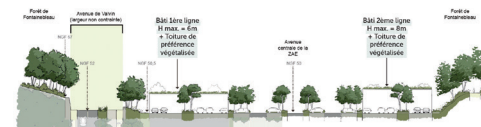


Un nouveau profil pour l'avenue de Valvins

Création d'un front bâti sur l'avenue de Valvins pour faciliter la lecture urbaine et marquer l'entrée de ville

Une organisation au sein de la zone plus favorable à la végétation et aux mobilités actives

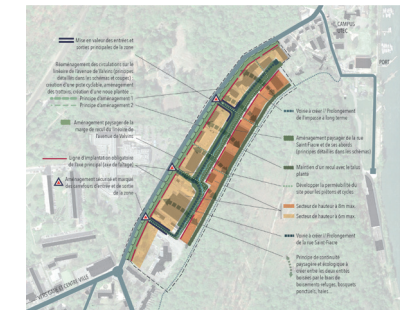
Une meilleure gestion des hauteurs du bâti avec une gradation depuis l'avenue de Valvins pour assurer la visibilité des enseignes tout en assurant que la canopée des arbres surplombe toujours le bâti.



Ce qui change dans le PLU

Le projet de requalification de la ZAE se réalisera dans un temps long, au fur et à mesure des mutations et des opportunités foncières. Les principes édictés par les dispositions réglementaires n'ont pas vocation à tout changer tout de suite mais à donner une nouvelle direction pour l'avenir.

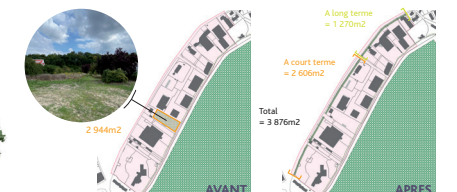
Création d'une orientation d'aménagement et de programmation



Création d'une zone spécifique UX1 avec parmi les grands principes réglementaires :

- Obligation de maintien de 20% minimum de l'unité foncière en espace vert de pleine terre + d'un coefficient de biotope de minimum 40%.
- Obligation de réalisation de 50% minimum des places de stationnement en surface dans un matériau perméable.
- Renforcement des exigences pour le stationnement vélo.
- Règles visant à limiter l'éclairage des façades et la pollution lumineuse.
- Toitures plates uniquement et toitures végétalisées recommandées.
- Mise en place d'un nuancier et d'une palette végétale.
- ...

Suppression de l'espace vert protégé, qui ne présente aucune qualité du point de vue paysager ou de la biodiversité, compensée par la création de la bande paysagère avenue de Valvins.



PANNEAUX DE SYNTHÈSE DU PROJET MIS À DISPOSITION SUR LES SITES INTERNET

MISE A DISPOSITION D'UN CAHIER DE CONCERTATION EN MAIRIE ET D'UNE ADRESSE ÉLECTRONIQUE

Aucun courrier, ni postal, ni électronique, n'a été envoyé à la commune sur le projet de révision allégée n°3 ou de modification n°11.

TENUE D'UNE RÉUNION PUBLIQUE

Informations de la tenue de la réunion publique



EXTRAIT DE LA PAGE FACEBOOK DE LA VILLE D'AVON



EXTRAIT DU SITE INTERNET DE LA VILLE D'AVON



AFFICHETTE PLACARDÉE DANS LA VILLE

Compte-rendu de la réunion

Une vingtaine de personnes étaient présentes dans la salle.

La réunion a permis de présenter le projet sur la ZAE de Valvins (révision allégée n°3) mais également les autres évolutions, pour l'école Bellevue notamment, prévues dans le cadre du dossier de modification n°11.

A l'issue de la présentation, les échanges ont été les suivants :

- Intervention n°1 : Concernant les accès à la zone, notamment par les vélos, il existe déjà un accès à la zone, par la bretelle de la véloroute mais qui est actuellement en très mauvais état. Les accès prévus par le nouveau projet sont trop pentus et non admissibles pour des cyclistes. Il faut absolument prendre en compte le dénivelé et ne pas prévoir des pentes de plus de 5%. Et il faut créer des accès en haut et en bas de la bretelle. De plus les piétons sont actuellement complètement exclus de l'avenue de Valvins. Enfin, le plan projeté avec de la végétation partout c'est très bien mais ça ne fonctionnera sûrement pas car ce que les gens veulent, c'est accéder en voiture et pouvoir se garer.

↳ Mme Tomaschke (1^{ère} adjointe à l'urbanisme) : Il s'agit là d'un plan d'intention et non pas d'un plan de travaux. La commune est tout à fait consciente qu'il y aura le dénivelé à prendre en compte pour les accès vélos et des études seront menées pour définir et réaliser précisément les itinéraires cyclables. Concernant les piétons avenue de Valvins, en effet, actuellement il est très difficile de circuler en sécurité, c'est pour ça que la commune a souhaité lancer cette réflexion afin d'améliorer en particulier les itinéraires pour les mobilités actives.

- Intervention n°2 : Y'aura-t-il des accès prévus depuis la piste verte de la forêt ?

↳ Mme Tomaschke : Oui côté forêt, des perméabilités sont prévues. Il s'agit désormais de préciser les emplacements exacts et de mettre en place les acquisitions foncières pour les créer mais c'est bien prévu.

- Intervention n°3 : Les parkings existants appartiennent-ils aux entreprises ? Ou est-ce de l'espace public ? Comment les mutualiser si chacun souhaite fermer son espace ?

↳ Mme Tomaschke : En effet, les parkings sont tous privés, seule la voie appartient à la collectivité. Pour la mise en place de la mutualisation, il s'agira de négocier avec chacun. Si on propose un projet pour une zone plus qualitative, ce sera bénéfique pour tout le monde.

↳ Mme Da Rocha (Responsable du service d'urbanisme) : Pour pousser à la mutualisation, les exigences en terme de nombre de stationnement à créer ont été abaissées. Et dans les faits, cette mutualisation se fait déjà. Le midi, les gens se garent sur le parking Gifi pour aller au McDo.

- Intervention n°4 : Au niveau de la vitesse de circulation sur l'avenue de Valvins, est-ce que la zone va être classée à 30km/h ? Car le trafic est très dense sur cette voie. Est-ce que cela va changer ?

↳ Mme Tomaschke : L'avenue de Valvins est une voie de transit, la vitesse ne peut pas être réduite à 30km/h. Par contre, la chaussée va être légèrement réduite et les aménagements des abords, avec la noue notamment, devraient accentuer l'impression de rétrécissement et donc pousser les automobilistes à ralentir. Mais c'est parce que le trafic est dense et qu'il est difficile d'agir là-dessus que le projet a également cherché à sécuriser les autres mobilités afin de les rendre plus agréables et de pousser à leur utilisation. La commune poursuit par ailleurs le déploiement de son offre de vélos électriques. Plus les itinéraires vélos sécurisés seront développés et plus cela devrait inciter les gens à prendre leur vélo. Car pour ce qui est du trafic, on ne peut pas faire grand chose et ce n'est pas le PLU qui peut agir.

↳ Mme Da Rocha : On peut également penser que l'amélioration de l'accessibilité et de la desserte de la zone de Valvins, avec une voie de desserte intérieure, permettra aux gens qui veulent accéder à la zone de sortir plus rapidement du trafic de l'avenue.

- Intervention n°5 : La zone va-t-elle accueillir de nouveaux commerces ?

↳ Mme Tomaschke : C'est une zone qui va évoluer au fil du temps et au gré des mutations. Aujourd'hui, c'est Renault qui part et qui libère un foncier important pour de nouvelles activités, probablement à vocation commerciale. Mais pour le moment, c'est le seul et on ne sait pas comment les autres vont évoluer. Mais c'est un foncier non négligeable qui va se transformer à court terme et qui va permettre d'amorcer la nouvelle interface de la zone sur l'avenue de Valvins et de créer la continuité de la rue Saint Fiacre.

- Intervention n°6 : Comment va être créer la continuité de l'aménagement et du nouvel alignement en dehors de la zone ? Notamment après Odéon et jusqu'au rond-point ?

↳ Mme Tomaschke : Cela va être étudié prochainement mais c'est pour le moment hors du périmètre d'étude. Ce sera à discuter avec la copropriété. Mais cela se fera à l'amiable, il n'y aura pas d'expropriation.

- Intervention n°7 : Qu'est-ce qui va se passer sur l'ancienne boîte de nuit/Dia ? Y'aura-t-il un nouveau commerce ?

↳ Mme Tomaschke : Il y a un projet en cours d'instruction mais sur lequel la mairie ne peut pas communiquer pour le moment. Mais oui, il y aura un commerce.



PHOTO DE LA RÉUNION PUBLIQUE

■ Intervention n°8 : Actuellement, sur cette zone de l'ancienne boîte de nuit, il y a des déchets partout et du coup, il y a des souris !

■ Est-ce qu'il y aura une présentation du projet prévu sur ce site ?

■ Dans quel délai, cette zone va-t-elle évoluer ?

↳ Mme Tomaschke : L'information sera remontée au propriétaire pour les déchets. De toute façon, cette zone est vouée à être détruite. Le permis est en cours d'instruction, la zone devrait donc évoluer d'ici à la fin de l'année. Il pourrait y avoir une présentation en réunion publique concomitamment à la présentation pour le centre commercial des Fougères.

■ Intervention n°9 : Quels sont les délais prévisionnels pour le projet de l'école ? et pour la zone de Valvins ?

↳ Mme Tomaschke : Pour l'école, il est prévu une fermeture à la fin de l'année scolaire 2023 (juin 2023) puis le lancement des travaux. Pour Valvins, le site de Renault va évoluer rapidement, dans les deux ans. Pour le reste, ce sera discussion, négociation, acquisition... Cela se fera dans un temps plus long. Pour le moment, les travaux pour la réalisation de la nouvelle avenue de Valvins (trottoirs, piste cyclable, noue) sont prévus pour 2026-2028. La révision allégée du PLU vient vraiment poser les bases et figer les objectifs de la collectivité mais c'est un projet à long terme.

■ Intervention n°10 : Est-il prévu un accès cyclable à la zone de Valvins depuis la rue Bezout ?

↳ Mme Tomaschke : La commune va étudier le développement des itinéraires vélos afin de constituer des continuités entre toutes les polarités de la commune.

■ Intervention n°11 : Sera-t-il possible qu'il y ait à terme des stations vélos dans la zone de Valvins ?

↳ Mme Tomaschke : Oui bien sûr, une station de vélos électriques sera déployées sur la zone de Valvins.

+ 3. Bilan de la concertation publique

Ce bilan de la concertation permet au Conseil Communautaire, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- La concertation a été élargie au champ de la modification n°11, bien que celle-ci ne soit pas obligatoire,
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre l'ambition et les objectifs que se fixent la Ville d'Avon et la Communauté d'Agglomération pour la requalification de la ZAE de Valvins ainsi que la volonté de restructuration de l'école Bellevue.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, la communauté d'agglomération peut considérer que le bilan de la concertation est favorable et qu'elle est à même de poursuivre la procédure.