

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 07 juillet 2022

Délibération n°2022-146 - Foncier - Convention de rétrocession et d'aménagement relative à la voirie et aux réseaux de la ZAE de Valvins/Saint Fiacre - Commune d'Avon – Approbation et autorisation de signature

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstention	0
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour	58
Contre	0

L'an deux mil vingt-deux, le 7 juillet, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 1^{er} juillet 2022, s'est réuni Salle « La Samoisienne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sophie BERTHOLIER, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Aurélie BRICAUD, Gwenaël CLER, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Isabelle TORQUE et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Thomas IANZ, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT
Mme Françoise BICHON-LHERMITTE à M. Michel CHARIAU
Mme Judith REYNAUD à M. Laurent ROUSSEL
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ
Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
Mme Audrey TAMBORINI à M. Olivier MAGRO
Mme Anne GHYSSENS à M. Alain RICHARD
M. Jean-Claude DELAUNE à Mme Lamia KORT
M. Jean-Philippe POMMERET à M. Pascal GOUHOURY
M. Julien GONDARD à Mme Gwenaël CLER

M. Michaël GOUÉ à Mme Véronique FÉMÉNIA
M. Richard DUVAUCHELLE à Mme Isabelle TORQUE
M. Thibault FLINÉ à Mme Francine BOLLET
M. Cédric THOMA à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN
M. Thierry REYJAL à Mme Nathalie VINOT
M. Patrice MALCHERE à M. Pascal GOUHOURY

Membres absents :

Mme Marie-Laure VASSEUR
M. Christian BOURNERY
M. Alain THIERY

Secrétaire de Séance : M. Daniel RAYMOND

Rapporteur : Mme Françoise TOMASCHKE

Du fait de sa localisation en entrée d'agglomération, de son emprise (environ 9 ha), et de sa position d'interface avec la forêt de Fontainebleau, la zone d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire de Valvins, située sur la commune d'Avon, est un secteur qui concentre d'importants enjeux, tant d'un point de vue paysager, fonctionnel, qu'économique.

La commune d'Avon a engagé depuis 2019, dans le cadre du programme « d'Action Cœur de Ville », une étude stratégique d'aménagement commercial sur ses pôles commerciaux, dont la ZAE de Valvins. Cette étude a révélé plusieurs enjeux et notamment :

- « un manque de lisibilité urbaine et commerciale,
- un développement commercial opportuniste et instable,
- une offre commerciale peu attractive et qualitative. »

A cela, s'ajoutent les constats suivants, à l'origine de certains dysfonctionnements :

- Mobilité et accès : des voiries en impasse, une multitude d'accès individuels sur l'avenue de Valvins, absence de réelles connexions entre la voie verte et la ZAE, absence de piste cyclable sécurisée sur l'avenue de Valvins, des circulations piétonnes inconfortables, etc.
- Typologie bâtie : une hétérogénéité qui rend le paysage brouillon, peu qualitatif et peu attractif, une zone qui ne joue pas son rôle de marqueur de l'entrée de ville.
- Aménités urbaines : un manque de cohérence et des espaces principalement dédiés à la gestion des flux de véhicules motorisés qui rendent l'espace urbain peu qualitatif.

Par ailleurs, des mutations foncières sont à l'œuvre dans la zone, impliquant de nouveaux projets (départ de certaines entreprises, arrivée de nouvelles enseignes, réaménagement de certains bâtiments, reconstruction de nouveaux locaux, etc).

Souhaitant profiter des mutations foncières en cours pour requalifier ce secteur d'entrée d'agglomération, la Communauté d'agglomération, compétente pour l'évolution des PLU du territoire, et la commune d'Avon ont engagé une réflexion d'ensemble sur le devenir de cette zone d'activités. Une procédure de révision allégée du PLU, dont le projet a été arrêté en conseil communautaire le 31 mars 2022, est en cours, afin de définir de nouveaux principes d'aménagement et leurs traductions règlementaires. L'objectif est de permettre une meilleure organisation de la zone en termes de desserte, voies douces, stationnement et un traitement architectural et paysager plus qualitatif.

Cependant, cette réflexion sur l'évolution de la zone à long terme, qui se traduira avec l'application du futur PLU révisé, se superpose aux court/moyen termes des projets portés par les propriétaires privés, maîtrisant l'essentiel du foncier. Il s'agit donc pour la communauté d'agglomération, compétente en matière de zones d'activités économiques, et pour la commune d'Avon, qui assure le lien avec les porteurs de projet privés, d'accompagner les mutations foncières en cours et à venir en veillant à la cohérence des projets et au respect des exigences techniques définies.

Projet de convention de rétrocession et d'aménagement des futures voies créées

Depuis sa création, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est compétente en matière de gestion, d'aménagement et d'entretien des voies des zones d'activités économiques communautaires, dont fait partie la ZAE de Valvins. Les nouvelles voies qui seront créées dans le cadre des futurs projets ont donc vocation à être transférées dans le domaine public de la Communauté d'agglomération, dans le cadre d'une procédure foncière entre la CAPF et le futur aménageur.

Les emprises concernées par le projet de rétrocession correspondent aux voies destinées à être ouvertes à la circulation (chaussées et trottoirs) :

1. Le futur prolongement de la rue Saint-Fiacre vers le Sud de la zone, qui viendra se connecter sur la voie d'accès publique au centre Odéon ;
2. La future voie d'accès depuis la RD 210, dans le sens uniquement entrant.

Ainsi, parallèlement à la définition des principes d'aménagement (OAP) et des dispositions réglementaire associées (règlement) dans le cadre de la révision du PLU, les conditions de réalisation (dimensionnement et caractéristiques techniques des voiries et réseaux sous voies) et les modalités de rétrocession des futures voies créées doivent être fixées par la communauté d'agglomération dès en amont de la mise en œuvre du/des projet(s).

Ainsi, il est proposé aux membres du conseil communautaire d'autoriser le Président à conclure, avec le futur aménageur, une convention de rétrocession des voiries, dont le projet est annexé à la présente délibération. La signature de cette convention permettra de fixer les exigences de la communauté d'agglomération, en conditionnant la reprise des voies au respect des prescriptions définies en amont.

Il est à préciser que ces exigences d'aménagement des voies et des réseaux desservant plusieurs parcelles et se connectant aux voies publiques, même s'il n'y a pas rétrocession, seront à respecter par le porteur du projet dans le cadre des futurs permis, conformément aux clauses du cahier des charges de prescriptions techniques annexées à la délibération.

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1^{er} janvier 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire et le développement économique (création, aménagement et gestion des zones d'activités) ;

Considérant le procès-verbal de mise à disposition des biens nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité économique dite « Valvins », établi ~~entre la Communauté~~ d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la commune d'Avon ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220712-2022-146-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Considérant qu'il est nécessaire, pour garantir le respect des exigences techniques définies par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, d'établir une convention de rétrocession des voies nouvellement créés, en vue de leur transfert dans le domaine public de l'agglomération ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Approuver la convention, jointe, de rétrocession et d'aménagement relative à la voirie et aux réseaux de la ZAE de Valvins/Saint Fiacre, jointe, à intervenir avec l'aménageur, ainsi que son annexe, soit le cahier des charges de prescriptions techniques d'aménagement de voiries à destination de l'aménageur conformément au projet d'opération d'aménagement programmé du Plan Local d'urbanisme de la ville d'Avon,
- Autoriser M. le président à signer ladite convention, ainsi que tout avenant et document s'y rapportant.

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité de :

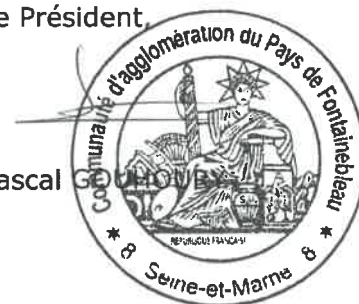
- Approuver la convention, jointe, de rétrocession et d'aménagement relative à la voirie et aux réseaux de la ZAE de Valvins/Saint Fiacre, jointe, à intervenir avec l'aménageur, ainsi que son annexe, soit le cahier des charges de prescriptions techniques d'aménagement de voiries à destination de l'aménageur conformément au projet d'opération d'aménagement programmé du Plan Local d'urbanisme de la ville d'Avon,
- Autoriser M. le président à signer ladite convention, ainsi que tout avenant et document s'y rapportant.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal



Certifié exécutoire le 12 JUIL. 2022
Date de mise en ligne le 12 JUIL. 2022
Notification le 12 JUIL. 2022
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr