



Communes de

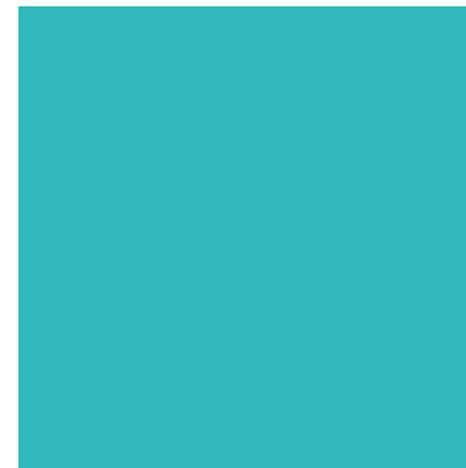
FONTAINEBLEAU & AVON

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
du 29.09.2022 approuvant
la modification n°11 du PLU
de Fontainebleau-Avon

Le Président,
Pascal GOUHOURY



Modification
n°11
*// Notice de
présentation*



SOMMAIRE

Notice de présentation	5
Préambule	7
Exposé des motifs & contenu de la modification	12
1 <i>Permettre la restructuration et la rénovation de l'école Bellevue</i>	12
2 <i>Corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd</i>	18
Compatibilité avec les documents supra-communaux	20
Incidences sur l'environnement	22
Procédure	25
Décision du Président	26
Décision de la MRAe	28

+ 1. Notice de présentation

PRÉAMBULE

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président - Pascal GOUHOURY

Pôle Urbanisme Habitat Déplacement : Valérie TANANT / Emilien MOUTAULT

44 rue du Château - 77 300 FONTAINEBLEAU

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/11/2010.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°3, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°4, approuvée le 11/12/2014
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015
- Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015
- Modification n°6, approuvée le 15/09/2016
- Modification n°7, approuvée le 15/09/2016
- Modification simplifiée n°8, approuvée le 14/12/2017
- Modification n°9, approuvée le 04/04/2019
- Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020
- Modification n°10, approuvée le 10/09/2020

La présente procédure constitue la 11^{ème} modification du document.

Objet de la modification

La présente modification concerne deux évolutions réglementaires sur le territoire de la commune d'Avon.

La première vise à permettre l'évolution du zonage et du règlement sur le site de l'école Bellevue afin de permettre la rénovation et l'extension des équipements actuels devenus obsolètes.

La seconde vise à corriger une incohérence à l'article 10 du secteur UEd. En effet, il présente un « vide » réglementaire sur les hauteurs permises dans une bande comprise entre 20m et 30m de l'alignement.

Justification du choix et rappel de la procédure de modification

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010 et qu'ils viennent notamment répondre aux dispositions de l'orientation n°2 "*Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire*" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements. L'un des moyens soulevés pour répondre à cet objectif est "*En facilitant, la requalification des établissements anciens, leur extension ou leur réaménagement, voire leur transfert sur des terrains devenus disponibles.*"
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

Les évolutions prévues pour permettre l'extension de l'école Bellevue entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

La présente procédure est donc celle de la modification dite de droit commun et sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 février 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

- ▶ Par décision en date du 5 mai 2022, la MRAe a dispensé la procédure de modification n°11 d'évaluation environnementale (décision DKIF-2022-053).

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 7 juin au 8 juillet 2022.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (le détail des évolutions est disponible dans le document annexe "*Synthèse des évolutions portées aux dossiers après avis des PPA, de la MRAe et enquête publique*").

Le projet de modification n°11 est approuvé par délibération du Conseil communautaire le 29 septembre 2022.

Selon les dispositions des articles L153-24 du Code de l'urbanisme, les communes de Fontainebleau-Avon n'étant pas couvertes par un SCOT approuvé, la modification est rendue exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et dans un délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

Pour mémoire, la présente modification n°11 du PLU commun de Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune d'AVON.

EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA MODIFICATION

1 | Permettre la restructuration et la rénovation de l'école Bellevue

Objet & justification

L'école maternelle Bellevue est située dans le quartier du Haut Changis. Elle se compose actuellement de 4 classes, 1 salle de motricité, 1 restaurant scolaire, 1 dortoir et un accueil périscolaire. Elle accueille une centaine d'élèves.

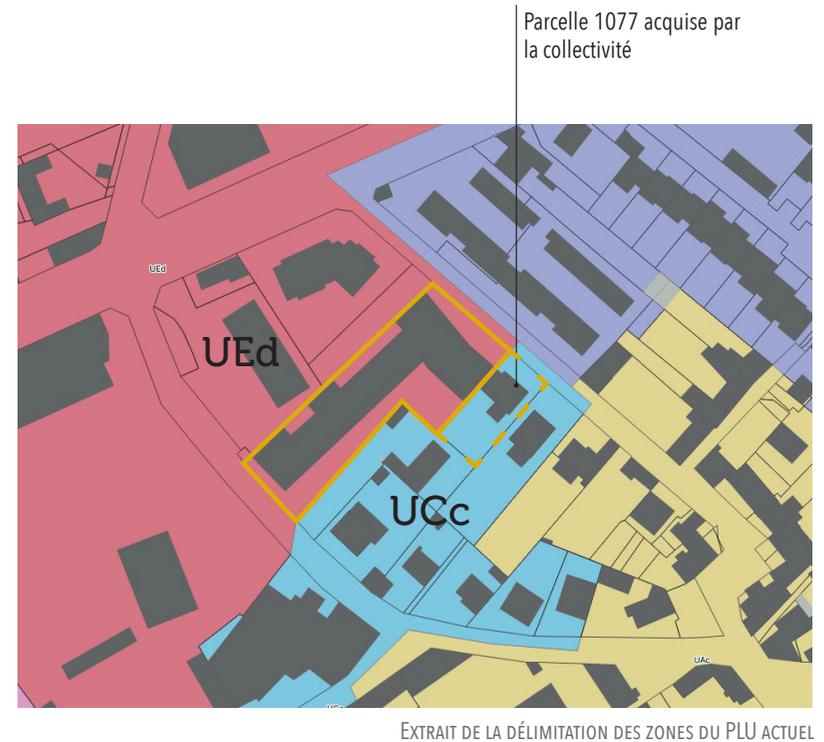
Datant des années 70, l'école ne répond plus aujourd'hui aux besoins de la Ville et aux attentes, en particulier du point de vue énergétique.

C'est pourquoi, la commune souhaite engager une rénovation et une restructuration de cet équipement. Ce projet doit permettre de créer, notamment, une classe et un dortoir supplémentaires, ainsi qu'un nouvel espace pour l'accueil du périscolaire. Le restaurant sera également complètement repensé.

Modernisée, moins consommatrice en énergie et plus agréable à vivre, la nouvelle école Bellevue assurera l'accueil des enfants dans de bien meilleures conditions à horizon 2024-2025.

Cependant, pour permettre ce projet plusieurs évolutions sont nécessaires :

- Le site actuel est apparu trop étroit au regard des besoins en nouvelles surfaces évaluées par la Ville. Cette dernière a donc profité d'une opportunité pour acheter une parcelle attenante à l'école, la parcelle 1077 et pouvoir ainsi étendre l'équipement. Sauf que cette parcelle s'est trouvée être dans une zone différente du PLU. En effet, l'école (parcelles 1569 et 123) est classée en zone UEd tandis que la nouvelle parcelle acquise est située en zone UCc. Afin de permettre la réalisation du projet, un même classement était nécessaire. Au lieu d'étendre la zone UEd et parce que les besoins pour un tel équipement sont spécifiques, il est alors apparu plus cohérent de reclasser l'ensemble du futur site scolaire dans une zone dédiée aux équipements, la zone UF "Zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux", et plus précisément dans le secteur UFb, secteur "comprenant les autres équipements".
- Si la plupart des articles du règlement du secteur UFb était compatibles avec le projet de restructuration de l'école, 3 articles cependant nécessitaient une adaptation. Le site de l'école Bellevue intègre donc un sous-secteur spécifique UFb1, dont les articles suivants sont modifiés afin de donner un peu plus de souplesse aux aménagements futurs dans un site extrêmement contraints et étroit :
 - 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 minimum 20% des espaces non bâtis en espace vert de pleine terre.

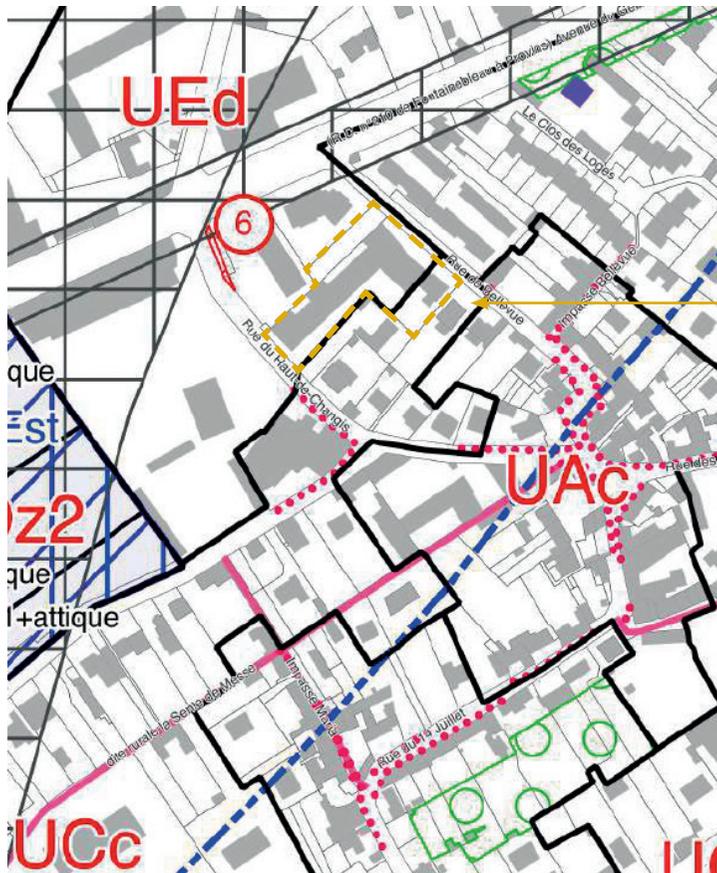


EXTRAIT DE LA DÉLIMITATION DES ZONES DU PLU ACTUEL

Les évolutions portées au PLU

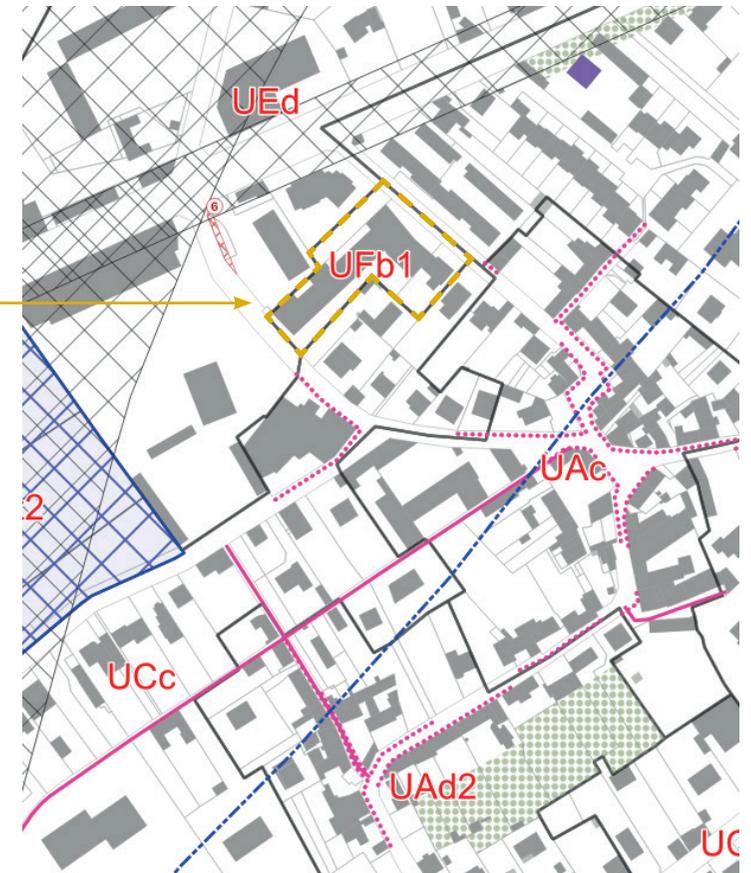
Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°11



Ecole Bellevue

Zonage APRES la modification n°11



Évolution du règlement

Le règlement du sous-secteur UFb1 vient s'inscrire dans celui de la zone UF et du secteur UFb déjà présents au PLU. Ci-dessous sont détaillés les évolutions portées aux trois articles mentionnés précédemment. Le reste du règlement reste identique et les règles générales du secteur UFb s'appliqueront.

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°11

CARACTÈRE DE LA ZONE UF

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 des 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. **Il comprend un sous-secteur UFb1 correspondant à l'école Bellevue située sur Avon.**
- **UFd** : au sud du parc du Château est destiné à des secteurs mixant équipements et activités commerciales
- **UFc** : au sud du cimetière d'Avon est destiné aux équipements sportifs
- **UFk** : le secteur UFk est alloué aux emprises de l'école de gendarmerie. Il correspond au secteur de Lariboisière et Bigot d'Engente.

Rappel,

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne SNCF et des boulevards de Constance, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, de la RN 6, classées comme axes nuisants de type 1 sont soumises aux normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Par délibération du conseil municipal d'Avon du 18/12/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, et à titre plus général sur les deux communes, dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques,

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.

Par délibération du conseil municipal de Fontainebleau du 18 octobre 2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE UF 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

En secteur UFb1 :

Non réglementé

JUSTIFICATIONS

Cette évolution vise à faciliter l'aménagement du site dans un espace contraint et limité.

ARTICLE UF 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Un dépassement sera autorisé au titre du coefficient d'emprise au sol, pour l'installation d'un abri clos ou non par unité foncière aménagé de manière à permettre un usage de stationnement vélos et/ou de stockage de containers à déchets, d'une surface maximale au sol de 7 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

En zone UF, en secteurs UFa et UFb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain pour les équipements.

En secteur UFb1

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface totale du terrain.

En secteur UFc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface totale du terrain pour les équipements,

En secteur UFk

En secteur UFk, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UF 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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, et non occupés par des aires de stationnement ou des terrains de sport, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés, sauf usage fonctionnel de l'espace lié aux occupations ou utilisations du sol ou aux pratiques induites, en secteur UFk (tels que place d'Arme, aires d'entraînement, cours d'établissements d'enseignement).

En secteur UFd, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

En secteur UFb1, 20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Cette évolution vise à faciliter l'aménagement du site dans un espace contraint et limité.

JUSTIFICATIONS

En contrepartie de l'augmentation de l'emprise au sol, il a été choisi d'assurer un pourcentage de pleine terre, et non plus seulement un espace vert planté, afin d'assurer un sol perméable et une terre suffisante pour l'évolution des végétaux.

Ce pourcentage s'applique après :

- o déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- o des aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

En secteur UFd, les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements répartis sur l'aire de stationnement. Ils pourront être plantés en bosquet.

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

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

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 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

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.

2 | Corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd

Objet & justification

L'article 10 du secteur UEd prescrit des hauteurs différentes selon la bande d'implantation dans laquelle se situe le bâtiment.

Il est rédigé comme suit :

[...]

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.*

[...]

Tel qu'il est rédigé, le règlement laisse un "vide" réglementaire quant aux règles applicables entre 20m et 30m. En l'état, on pourrait penser qu'il n'y a aucune règle de hauteur imposée entre 20m et 30m.

Or ce ne serait ni cohérent, ni souhaitable. De plus, cette absence de règle créé parfois des difficultés lors de l'instruction.

La règle est donc modifiée pour assurer la couverture complète du dispositif. La première bande d'implantation est maintenue à 20m, telle qu'elle existe actuellement et en cohérence avec la majorité des autres zones du PLU possédant une bande d'implantation afin de maintenir une harmonie entre les différentes zones.

La seconde bande est modifiée et concernera désormais les secteurs situés au-delà de 20m, et non plus de 30m.

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°11

ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

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 **20,00m** ~~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.

[...]

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Avec le SDAGE et le SAGE

Le projet de modification n°11 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.

La nouvelle règle pour le secteur UFb1 demandant que 20% minimum des espaces non bâtis soient maintenus en espaces verts de pleine terre vise à palier l'augmentation de la surface d'emprise au sol permise dans la zone et à assurer un minimum d'infiltration des eaux pluviales. Cette nouvelle disposition est compatible et vas dans le sens des préconisations du SDAGE et du SAGE.

Avec le SCOT

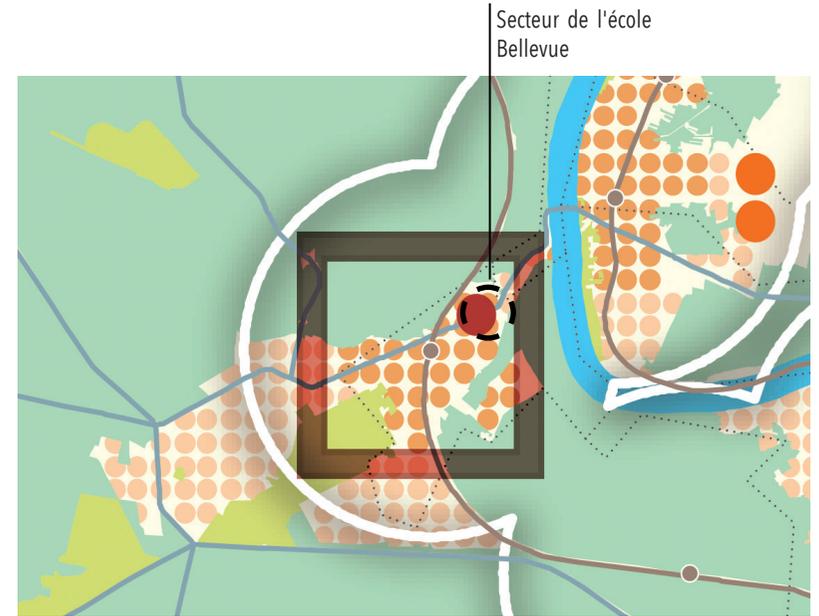
Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.

Avec le SDRIF

Les dispositions de la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF montrent que l'école Bellevue s'intègre dans un secteur d'urbanisation existant signifié comme "Espace urbanisé à optimiser" et "secteur à fort potentiel de densification". Par ailleurs, la zone fait partie du "pôle de centralité à conforter" que forme Fontainebleau-Avon.

Le projet de modification ne remet pas en cause les dispositions du SDRIF et répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants puisqu'il prévoit la restructuration et l'optimisation du foncier actuel de l'école. Le projet s'attachant à un équipement public, il répond à la disposition qui vise à conforter le pôle de centralité de Fontainebleau-Avon.

La correction d'une incohérence réglementaire à l'article 10 de la zone UE est également compatible avec le SDRIF, puisqu'elle vise à gérer les espaces urbains existants.



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

- Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE (CDGT) DU SDRIF

Source : SDRIF

Avec le PDUIF

Le PDUIF compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

- Donner la priorité aux transports en commun,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les dispositions réglementaires mises en place dans le cadre de la modification n°11 s'attachant uniquement à permettre la restructuration d'un site existant et à améliorer la cohérence du règlement, elles restent compatibles avec les prescriptions du PDUIF.

Avec le PCAET

Les dispositions réglementaires mises en place dans le cadre de la modification n°11 visent à permettre la restructuration du site de l'école Bellevue, dont les bâtiments datent des années 70 et qui présentent donc de très faibles performances du point de vue thermique et énergétique.

Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés, ou les rénovation de bâtiments actuels, permettront de diminuer la consommation énergétique de cet équipement, ce qui répond pleinement aux objectifs du PCAET.

Prise en compte du SRCE

La modification traitant uniquement de site en milieu urbain, il n'y a pas d'incidences sur le SRCE.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole

Le projet de modification n°11 n'emporte aucune incidence sur l'activité agricole. Il n'y a pas d'activités agricoles à proximité.

Sur les déplacements, l'air et l'énergie

Le projet de modification n°11 n'emporte pas d'incidences négatives sur les déplacements, l'air et l'énergie.

Cependant, on peut souligner que le projet de modification vise à permettre la restructuration et la rénovation de l'école Bellevue dont les bâtiments datent des années 70. Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés devraient donc être plus économes en énergie, plus soucieux de leur impact sur l'environnement et devront notamment se conformer aux dispositions de la RE2020. Ces évolutions devraient avoir des incidences positives sur la consommation énergétique du site.

Sur l'utilisation économe de l'espace

Il n'y a aucune consommation d'espace liée à la présente modification et donc aucune incidence négative. Au contraire, le projet vise à permettre la restructuration de l'école sur son site actuel en intégrant une parcelle supplémentaire et en densifiant ainsi le tissu bâti existant.

Sur le fonctionnement communal

Il n'y a donc aucune incidence sur le fonctionnement communal.

Sur la ressource en eau

Les incidences sur la ressource en eau, s'agissant de la restructuration d'un équipement déjà existant, sont extrêmement limitées. L'augmentation de la capacité de l'école devrait accroître la pression sur les réseaux existants (eau potable et assainissement). Cependant, cet accroissement restera très limité au regard des capacités du site et du projet (une classe et un dortoir supplémentaires ainsi que la restructuration du restaurant scolaire).

Sur la gestion des eaux pluviales, l'obligation de maintenir 20% minimum des surfaces non bâties en pleine terre vise à favoriser l'infiltration des eaux et à palier l'augmentation de l'emprise au sol permise, qui reste quand bien même, limitée à 80%.

Sur les risques et nuisances

La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires.

Plusieurs sites pollués ou potentiellement pollués sont recensés sur le territoire (ex-BASOL). L'un des sites se situe notamment dans un secteur UEd concerné par la présente modification. De même, plusieurs sites industriels et activités de service sont recensés sur le territoire (CASIAS). Plusieurs sont situés dans le secteur UEd. Néanmoins, la modification n'est pas de nature à induire des incidences en matière de pollution. Il s'agit de secteurs déjà constructibles au PLU. La modification n'emporte qu'une correction réglementaire sans incidence sur la nature des projets ou la prise en compte de la pollution des sols.

Les secteurs concernés par la modification se situent en zone d'aléa fort du risque de retrait-gonflement des argiles. La modification porte sur des évolutions réglementaires de sites déjà constructibles et n'aggrave donc pas l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Certains secteurs sont concernés par les zones de bruit de la voie ferrée et de l'Avenue du Général de Gaulle. Les dispositions de la modification n'ont pas d'incidences sur les nuisances sonores et n'aggravent pas les personnes exposées à celles-ci. Le PLU intègre les données de protection contre le bruit. La modification ne touche pas aux prescriptions techniques attachées à la prise en compte de ces secteurs.

Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

Il n'y a aucune incidence s'agissant de milieux déjà urbanisés n'ayant pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques. Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

Sur le patrimoine architectural et urbain

Il n'y a pas d'incidences sur le patrimoine architectural et urbain. L'école Bellevue ne présente pas de caractères patrimoniaux qui nécessiteraient une protection et il n'y a pas de site à préserver à proximité qui nécessiteraient la mise en place de règles spécifiques dans le cadre du projet de restructuration de l'école.

Une partie du secteur UEd se situe dans le périmètre de protection modifié du Prieuré des Basses Loges. Néanmoins, les évolutions portées par la présente modification qui vise à corriger une incohérence et un "vide" réglementaire ne sont pas de nature à induire une incidence sur la protection de ce site. D'autant que tout projet dans cet espace sera soumis à l'avis de l'ABF.

Sur les paysages

Il n'y a pas d'incidences sur les paysages. Les évolutions visent justement à corriger une incohérence qui aurait pu porter préjudice au paysages urbains des secteurs UEd.

+ 2. Procédure

DÉCISION DU PRÉSIDENT



Arrêté n° 2022-010

Prescrivant la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon

Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU les articles L. 153-8, L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme commun de Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé le 17 janvier 2013 ;

Vu la demande de la commune d'Avon de prescrire une procédure d'évolution de son PLU afin de requalifier la zone d'activités de Valvins et de permettre la création d'un restaurant scolaire et la requalification de l'école Bellevue ;

VU la délibération n°2021-070 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 6 mai 2021 prescrivant la révision allégée du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon avec le double objectif de requalifier la zone d'activités de Valvins d'une part et de permettre la création d'un restaurant scolaire et la rénovation de l'école Bellevue d'autre part, fixant les objectifs et précisant les modalités de concertation de la procédure ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à des modifications du règlement du PLU pour :

- ajuster certaines règles inadaptées pour le projet de restructuration de l'école Bellevue ;
- corriger une incohérence à l'article 10 sur la hauteur des constructions en secteur UEd.

Considérant que la procédure de modification du PLU peut être réalisée dès l'instant où elle n'entre pas dans les cas de révision dite « allégée » visés par l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir dès lors que les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

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

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220308-2022-010-AR
Date de réception préfecture : 08/03/2022

1

- 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 nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU susvisés entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

ARRÊTE

Article 1 :

La procédure de modification avec enquête publique du Plan Local d'Urbanisme d'Avon-Fontainebleau uniquement sur la commune d'Avon est prescrite.

Article 2 :

Le projet de modification porte sur :

- les adaptations du PLU pour permettre le projet de restructuration de l'école Bellevue.
- la correction d'une incohérence à l'article 10 sur la hauteur des constructions en secteur UEd.

Article 3 :

La procédure sera menée par le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à la demande et en concertation avec la commune d'Avon.

Article 4 :

Une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sera lancée afin d'effectuer la modification du PLU. Les dépenses entraînées par les frais matériels et études ont été inscrites au budget principal de 2021 et les années suivantes.

Article 5 :

La modification du PLU fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Article 6 :

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera l'objet d'une notification au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux Maires d'Avon et Fontainebleau avant sa mise à l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront joints au dossier d'enquête.

Article 7 :

Le projet de modification du PLU sera ensuite soumis à enquête publique.

Article 8 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

Article 9 :

Le présent arrêté prescrivant la modification du PLU fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme :

- affichage en mairies d'Avon, de Fontainebleau et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois,
- mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Article 10 :

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- aux Maires d'Avon et Fontainebleau

Article 11 :

Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa réception à la Préfecture de Seine-et-Marne et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Fontainebleau, le 24 février 2022

Pascal GOUHOURY

Président de la communauté
d'agglomération



Certifié exécutoire le - 8 MARS 2022

Publication le - 8 MARS 2022

En application de l'article L.411-2 du code des relations entre le public et l'administration, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Président de la communauté d'agglomération dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage à l'adresse suivante : 44 rue du Château - 77300 FONTAINEBLEAU. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

En application de l'article R.421-1 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Melun - sis 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 Melun - dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage ou notification, ou dans un délai de deux mois à compter de la réponse du Président de la communauté d'agglomération si un recours gracieux a été introduit. Ce recours contentieux peut être formulé par voie dématérialisée via l'application « télérecours citoyens » (accessible à partir du site www.telerecours.fr).

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication 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

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220309-2022-010-AR
Date de réception préfecture : 08/03/2022

2

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220309-2022-010-AR
Date de réception préfecture : 08/03/2022

3

DÉCISION DE LA MRAE

Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon (77) après examen au cas par cas

N°MRAe DKIF-2022-053
du 05/05/2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 5 mai 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon du 24 novembre 2011 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon, reçue complète le 09 mars 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 31 mars 2022 ;

Sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice ;

Considérant que l'évolution du PLU, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet de permettre la rénovation et l'extension de l'école Bellevue, située sur le territoire de la commune d'Avon ;

Considérant que la procédure vise à :

- créer un nouveau sous-secteur UFb1, correspondant à l'école Bellevue (pour l'école et l'extension), au sein de la zone UF (zone dédiée aux équipements), en lieu et place des secteurs UEd et UCc correspondant, dans le PLU en vigueur, au zonage de l'école et à celui de la parcelle destinée à son extension ;
- modifier l'article UEd10 pour assurer une couverture complète de la règle concernant les hauteurs maximales des constructions : les constructions situées dans la zone entre les bandes de 20 et 30 mètres à partir de l'alignement n'étant pas réglementées dans le PU en vigueur ;

Considérant que le règlement de la zone UFb1 diffère de celui de la zone UF pour les points suivants :

- 20 % minimum des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé ;

- l'emprise au sol maximale est de 80% de la surface totale du terrain.

Considérant que les modifications sont de faibles ampleurs, concernent uniquement des secteurs déjà urbanisés et que le site du projet d'extension de l'école est localisé en dehors de tout périmètre d'inventaires en matière de biodiversité et de risques ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°11 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 05/05/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUVEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
 le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
 DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable
 Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière - CS 70 027 - 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).