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 révision allégée n°3
du PLU

Le Président,
Pascal GOUHOURY

Révision Allégée n°3

// Notice de présentation

AVON
ENTRE SEINE ET FORÊT

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

SOMMAIRE

Notice de présentation 5

Préambule 7

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet 7
Procédures antérieures 7
Objet de la présente révision allégée 8
Justification du choix et rappel de la procédure de révision allégée 8

Exposé des motifs & contenu de la révision allégée 11

Objet & justification 11
La requalification de la ZAE de Valvins, du constat actuel à une ambition pour l'avenir 13

Les évolutions portées au PLU : objet & justifications 44

Situation au regard du PLU actuellement opposable 44
Situation au regard des servitudes d'utilité publique 45
Les évolutions portées au document d'urbanisme 46

Procédure 83

Délibération de prescription 84
Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet 88
PV d'examen conjoint 91

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 est la 3ème révision allégée du document.

Objet de la présente révision allégée

Depuis quelques temps, la ville d'Avon est confrontée à plusieurs mutations foncières (garages et concessions automobile en particulier avec de fortes emprises) sur la zone d'activités économiques de Valvins située en entrée de ville, entre l'Avenue du même nom et la forêt de Fontainebleau.

Ce contexte a poussé les collectivités (la commune et la communauté d'agglomération) à réfléchir à la requalification et la restructuration de ce secteur d'environ 9 hectares, qui marque l'entrée Nord de l'agglomération reliant les villages de bords de Seine (Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau) au cœur urbain (Fontainebleau-Avon).

En effet, c'est pour elles l'opportunité de repenser l'organisation de ce site pour en faire un véritable quartier d'activités, cohérent aussi bien en termes de desserte et d'accessibilité (routière et mobilités actives) qu'en termes de traitement paysager et architectural.

Le PLU, tel qu'il est actuellement rédigé, ne permet pas d'accompagner suffisamment l'évolution de ce secteur ni d'orienter qualitativement les futurs projets.

C'est pourquoi, les collectivités ont souhaité faire évoluer le document d'urbanisme afin de traduire réglementairement les nouveaux objectifs fixés pour cette zone et en particulier une plus grande exigence quant à la qualité architecturale et paysagère des futures constructions.

C'est la présence d'un espace vert protégé au cœur de la zone, qui devra être supprimé pour permettre le prolongement de la voie de desserte interne actuellement en impasse, qui a conduit au choix de la procédure de révision allégée comme détaillé dans les paragraphes suivants.

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe à la présente notice.

Justification du choix et rappel de la procédure de révision allégée

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."

L'évolution envisagée du PLU de Fontainebleau-Avon sur la zone d'activités de Valvins va conduire à la réduction d'une espace vert protégé et entre donc dans le champs du 3° de l'article L153-31 du CU. La procédure de révision doit donc être engagée.

Néanmoins, dans certains cas, mentionnés à l'article L153-34, la procédure peut être conduite de façon dite "allégée" :

" [...] lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. [...]"

C'est dans ces conditions que s'inscrit la présente révision puisque son contenu a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des paysages sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

En effet, ce projet de requalification de la zone d'activités de Valvins est spécifiquement mentionné dans le PADD, au sein de l'orientation n°3 "Fontainebleau-Avon, un pôle économique". L'un des objectifs de cette orientation est de "Maintenir et développer les activités commerciales" et l'un des moyens soulevés est "En requalifiant la zone d'activités de Valvins, sa voirie et ses abords".

En dehors de la réduction de la protection paysagère, cette évolution ne réduit pas ni un EBC, ni une zone agricole, ni une zone naturelle, elle ne réduit pas une autre protection, elle ne créé pas d'OAP valant création de ZAC et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure engagée est donc celle de la révision allégée.

Rappel de la procédure

La procédure de révision allégée a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021. Les modalités de la concertation y ont également été définies.

Le territoire du PLU de Fontainebleau-Avon étant concerné par un site Natura 2000 et le projet visant à réduire un espace vert protégé, en application de l'article R104-11 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision allégée fait l'objet d'une évaluation environnementale qui sera transmise pour avis à l'autorité environnementale préalablement à l'ouverture à l'enquête publique.

Par délibération en date du 31 mars 2022, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée.

Conformément aux dispositions de l'article L153-34 :

> *"[...] le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 [...]"*

L'examen conjoint a eu lieu le 13 mai 2022. Le procès verbal de cet examen conjoint est annexé au présent dossier.

A la suite de cet examen, et en application des articles L153-33 et L153-19 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 révision allégée n°3 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 couverte par un SCOT approuvé, la révision allégée sera 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.

La présente révision allégée n°3 du PLU commun de Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune d'AVON.

EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Objet & justification

Depuis quelques temps, la ville d'Avon est confrontée à plusieurs mutations foncières (garages et concessions automobile en particulier avec de fortes emprises) sur la zone d'activités économiques (ZAE) de Valvins située en entrée de ville, entre l'Avenue du même nom et la forêt de Fontainebleau.

Ce contexte a poussé les collectivités (la commune et la communauté d'agglomération) à réfléchir à la requalification et à la restructuration de ce secteur d'environ 9 hectares, qui marque l'entrée Nord de l'agglomération reliant les villages de bords de Seine (Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau) au cœur urbain (Fontainebleau-Avon).

En effet, c'est pour elles l'opportunité de repenser l'organisation de ce site pour en faire un véritable quartier d'activités, cohérent aussi bien en termes de desserte et d'accessibilité (routière et mobilités actives) qu'en termes de traitement paysager et architectural.

Actuellement, la zone souffre d'un manque de qualité tant du point de vue paysager, avec une présence végétale à minima issue d'une palette végétale qui ne s'inscrit pas dans le contexte local, que du point de vue architectural, avec des bâtiments disparates et de styles hétérogènes, mais également du point de vue des mobilités, la zone ayant été presque exclusivement conçue pour la voiture.

Sa position en entrée d'agglomération en fait pourtant un secteur stratégique qui offre une des premières images d'Avon. Une première image aujourd'hui brouillonne, typique des zones d'activités commerciales d'entrée d'agglomération des années 80, sans recherche de cohérence, d'intégration ou d'aménités urbaines.

C'est cette image que les collectivités souhaitent faire évoluer afin de qualifier l'entrée de ville, de mieux intégrer la zone dans son environnement et de gagner en attractivité. Par ailleurs, dans le contexte actuel où l'on cherche à réduire la place de la voiture et à favoriser les mobilités actives, il est apparu indispensable de repenser l'accessibilité de cette zone. De même, les préoccupations environnementales et les besoin d'adaptation face au changement climatique ont conduit les élus à voir ici l'opportunité de tendre vers une zone d'activités plus vertueuse, laissant plus de place au végétal ou encore intégrant des principes visant à diminuer l'imperméabilisation des sols.

Les mutations foncières actuelles (en particulier le départ du garage Renault libérant une surface de près de 12 000m²) ont créé l'occasion de lancer la réflexion sur cette zone. Néanmoins, il ne s'agit pas de la création d'une nouvelle zone sur laquelle il serait aisé d'appliquer tous ces principes mais bien d'une requalification d'un site existant où de nombreuses entreprises sont déjà installées. Si certains éléments pourront être mis en place relativement facilement et dans un temps court, il est évident que la ZAE de Valvins va évoluer de manière graduelle, dans un temps long, au gré des opportunités et des discussions avec les propriétaires actuels.

Mais il s'agit surtout aujourd'hui pour les élus, par le biais de cette révision allégée, de fixer un nouveau cap pour l'avenir de la ZAE de Valvins afin qu'elle participe pleinement à la qualification de l'entrée de ville et à la vie des habitants.

C'est le fruit de cette réflexion, détaillée dans les pages suivantes, qui a ensuite été traduit réglementairement dans le PLU et qui fait l'objet de cette procédure. En effet, le PLU, tel qu'il est actuellement rédigé, ne permettait pas d'accompagner suffisamment l'évolution de ce secteur ni d'orienter qualitativement les futurs projets.

C'est pourquoi, les collectivités ont souhaité modifier le document d'urbanisme afin d'afficher clairement et de traduire réglementairement les nouveaux objectifs fixés pour cette zone et en particulier une plus grande exigence quant à la qualité architecturale et paysagère. Ainsi, une nouvelle orientation d'aménagement spécifique à la zone a été créé et le zonage et le règlement ont été adaptés.

La requalification de la ZAE de Valvins, du constat actuel à une ambition pour l'avenir

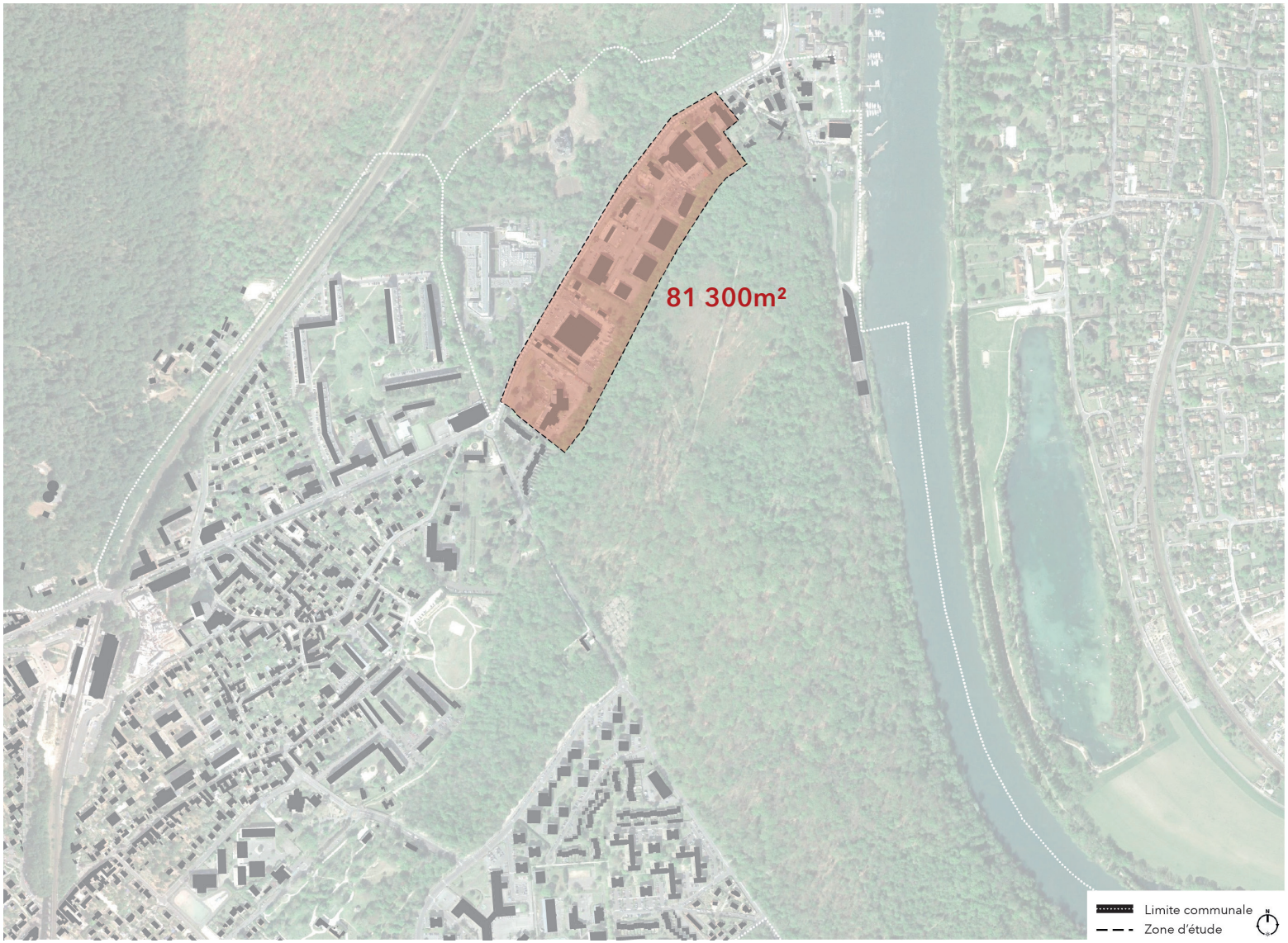
Les élément de contexte

Le secteur d'étude

Le secteur d'étude s'étend depuis le centre d'affaires Odéon, au Sud, jusqu'au dernier concessionnaire (actuellement Mercedes-Benz).

Il s'appuie à l'Ouest sur l'avenue de Valvins et à l'Est, sur le talus qui détermine la limite forestière.

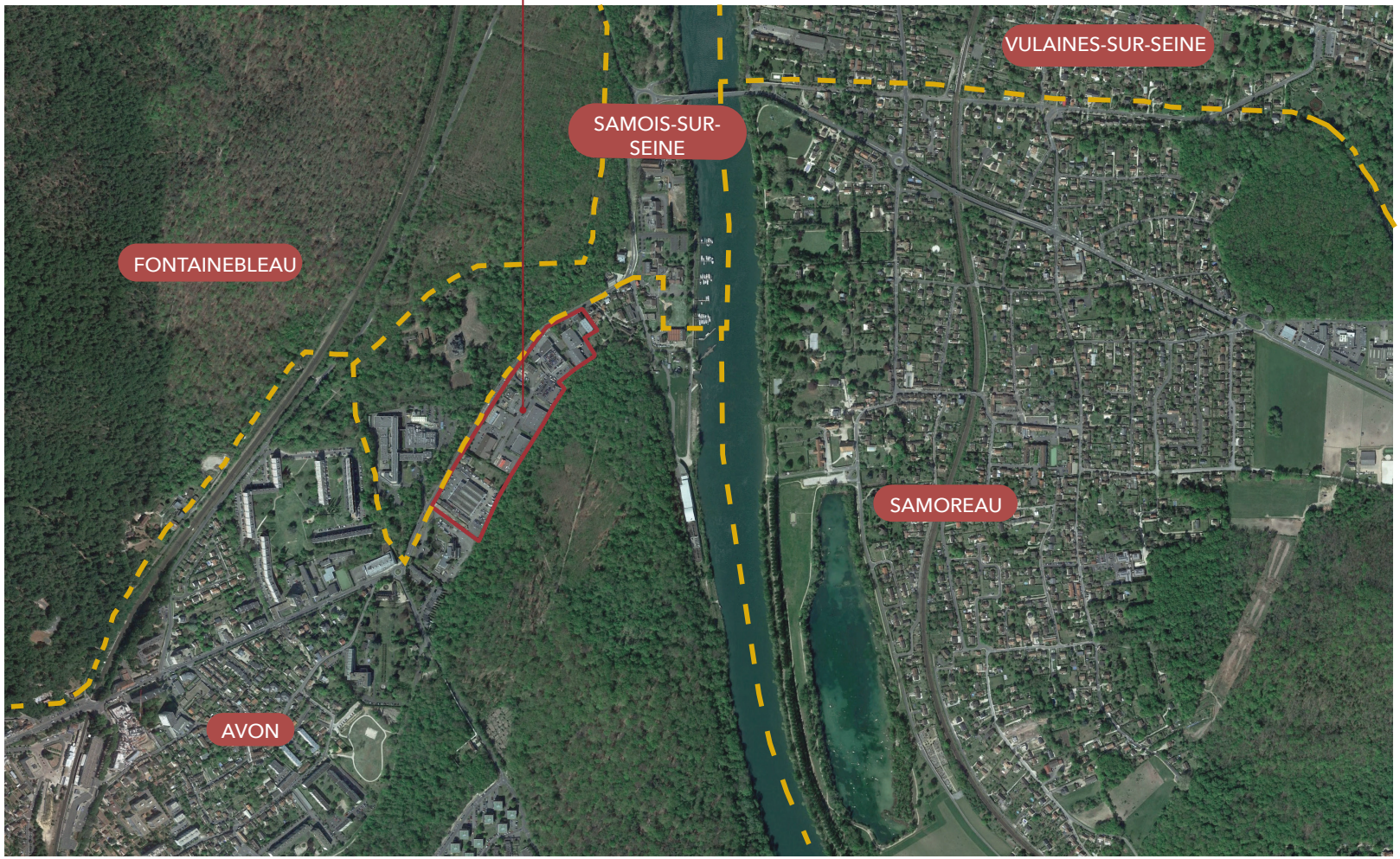
La zone d'étude représente une superficie totale de 81 300m².



SECTEUR D'ÉTUDE

Localisation et contexte urbain

La zone d'activités est la porte d'entrée de l'agglomération Fontainebleau-Avon notamment pour les villages de bord de Seine situés aux alentours : Vulaines-sur-Seine, Samois-sur-Seine, Samoreau...



LIMITES COMMUNALES

Proche de la gare de Fontainebleau-Avon (à environ 1,5km soit 5 min en voiture) et à moins de 10 min du centre d'Avon, la ZAE de Valvins se situe également à proximité immédiate du port de Valvins qui fait actuellement l'objet d'un projet de développement et de mise en valeur par la Communauté d'Agglomération.

POSITIONNEMENT AU SEIN DE LA VILLE

Histoire du lieu

La zone d'activités s'inscrit sur un ancien site agricole (mara, situé entre 2 massifs forestiers offrant une richesse paysagère au lieu.

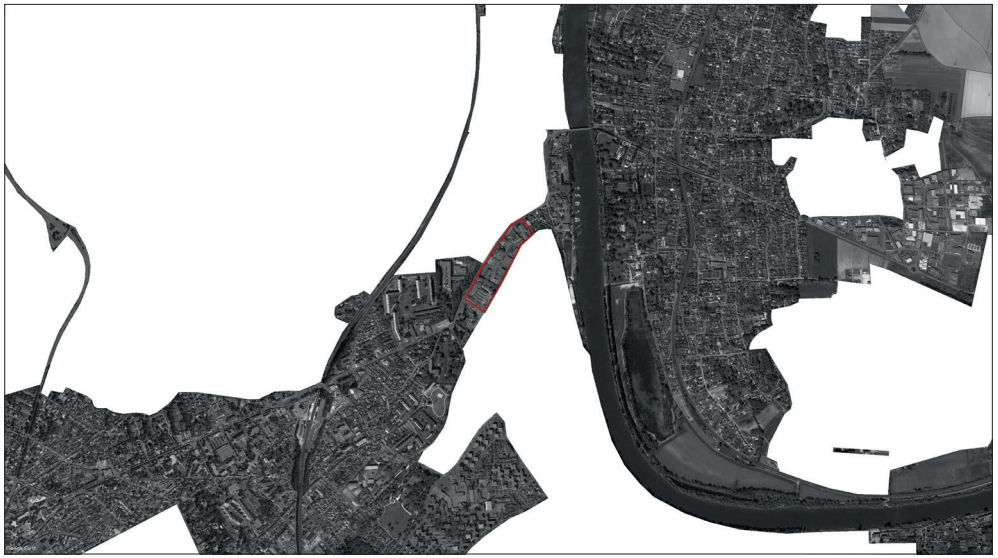
L'avenue de Valvins est une voie historique menant au château de Fontainebleau depuis la Seine et Samoreau.

Des marqueurs du paysage historiques sont encore présents : piste forestière, Prieuré...

PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE, ENV. 1950-1960

CARTE DE CASSINI, ENV. 1800

CARTE DE L'ETAT MAJOR, ENV. 1820-1860



CARTE DE LA PROPORTION DES ESPACES VERTS ALENTOURS (EN BLANC)

Le diagnostic

Contexte paysager

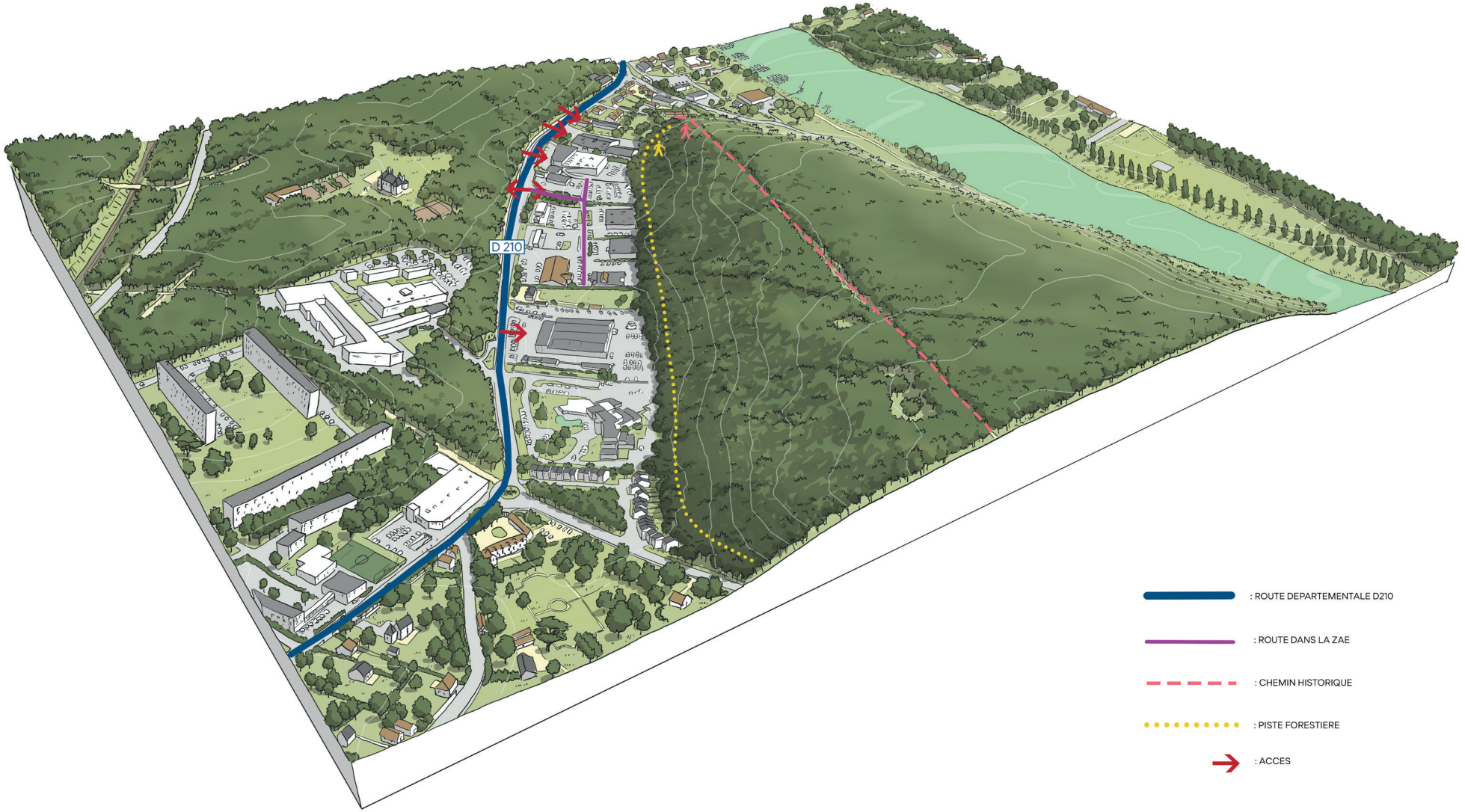
Le site appartient à l'unité paysagère de la forêt de Fontainebleau.

Il s'inscrit dans une topographie naturelle de vallée qui coupe l'unité paysagère et qui donne une impression de couloir.

Le paysage, à l'intérieur de la ZAE, est marqué par une palette végétale des années 80/90.

- **La richesse végétale et de la biodiversité de la forêt à proximité n'est pas exploitée et n'entre pas dans la ZAE.**

Mobilité & accès



SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DE MOBILITÉ ACTUELLEMENT PRÉSENTS

Véhicules motorisés

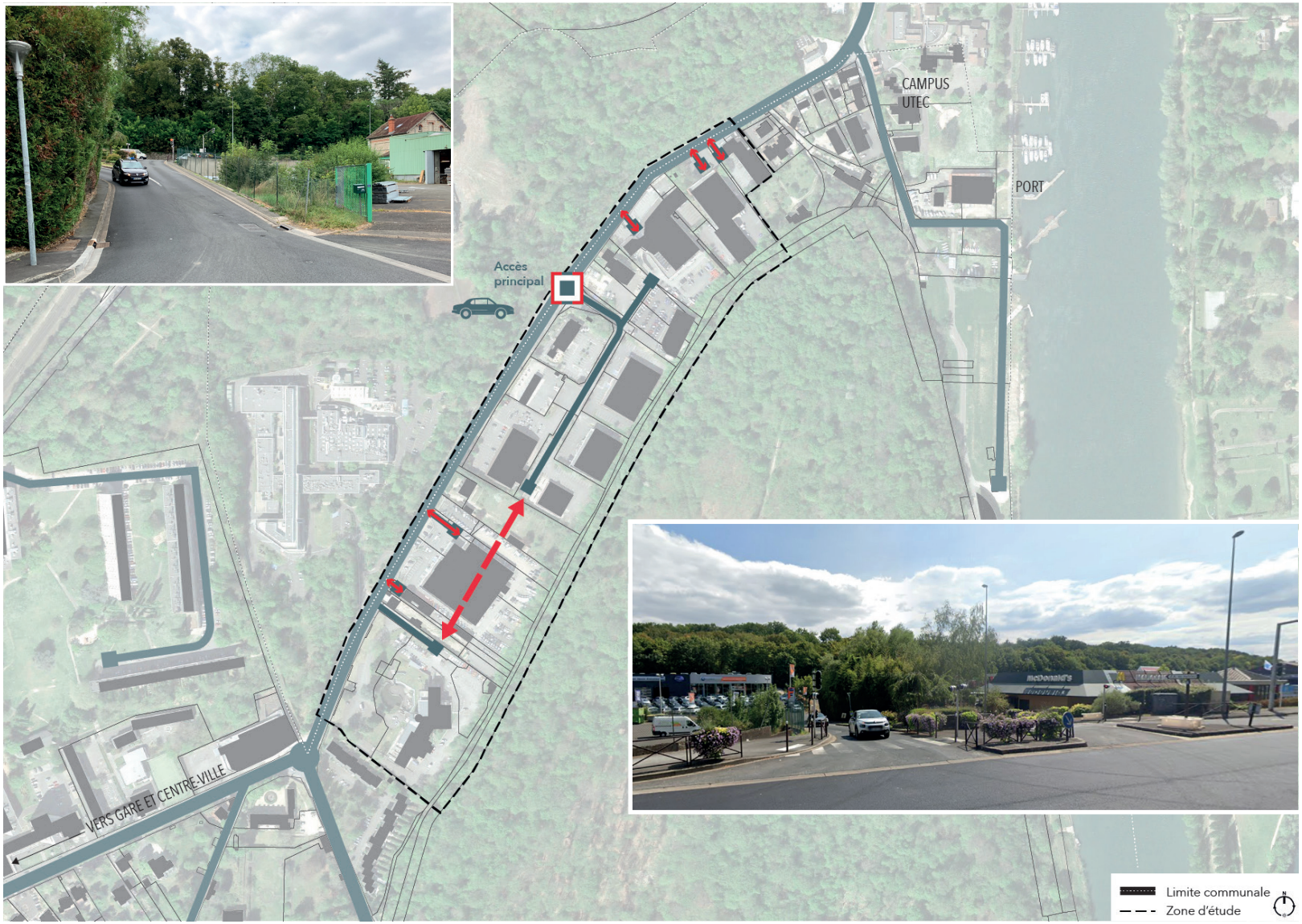
La zone d'activités possède un point d'accès principal qui dessert, par l'intérieur, une partie de la zone.

Cette voie intérieure, appelée rue Saint-Fiacre, se termine actuellement en impasse.

L'entrée dans la zone reste relativement confidentielle, peu qualitative et s'inscrit dans un contexte malaisé, avec une pente importante et un virage serré en entrée de site.

Beaucoup des activités de la zone possèdent un accès individuel sur l'avenue de Valvins occasionnant des difficultés pour les entrées et sorties.

- **Une entrée confidentielle et dans un contexte malaisé,**
- **Des voies en impasse et un manque de liens entre les différents espaces de la zone,**
- **Une multitude d'accès individuels sur l'avenue de Valvins qui créent des points de dangerosité.**



MOBILITÉ ET ACCÈS : LES VÉHICULES MOTORISÉS

Transports en commun

La zone est desservie par deux arrêts de bus : Zac Saint-Fiacre et Corning.

➡ **Une accessibilité à maintenir pour les usagers du bus.**

MOBILITÉ ET ACCÈS : LES TRANSPORTS EN COMMUN

Mobilités actives

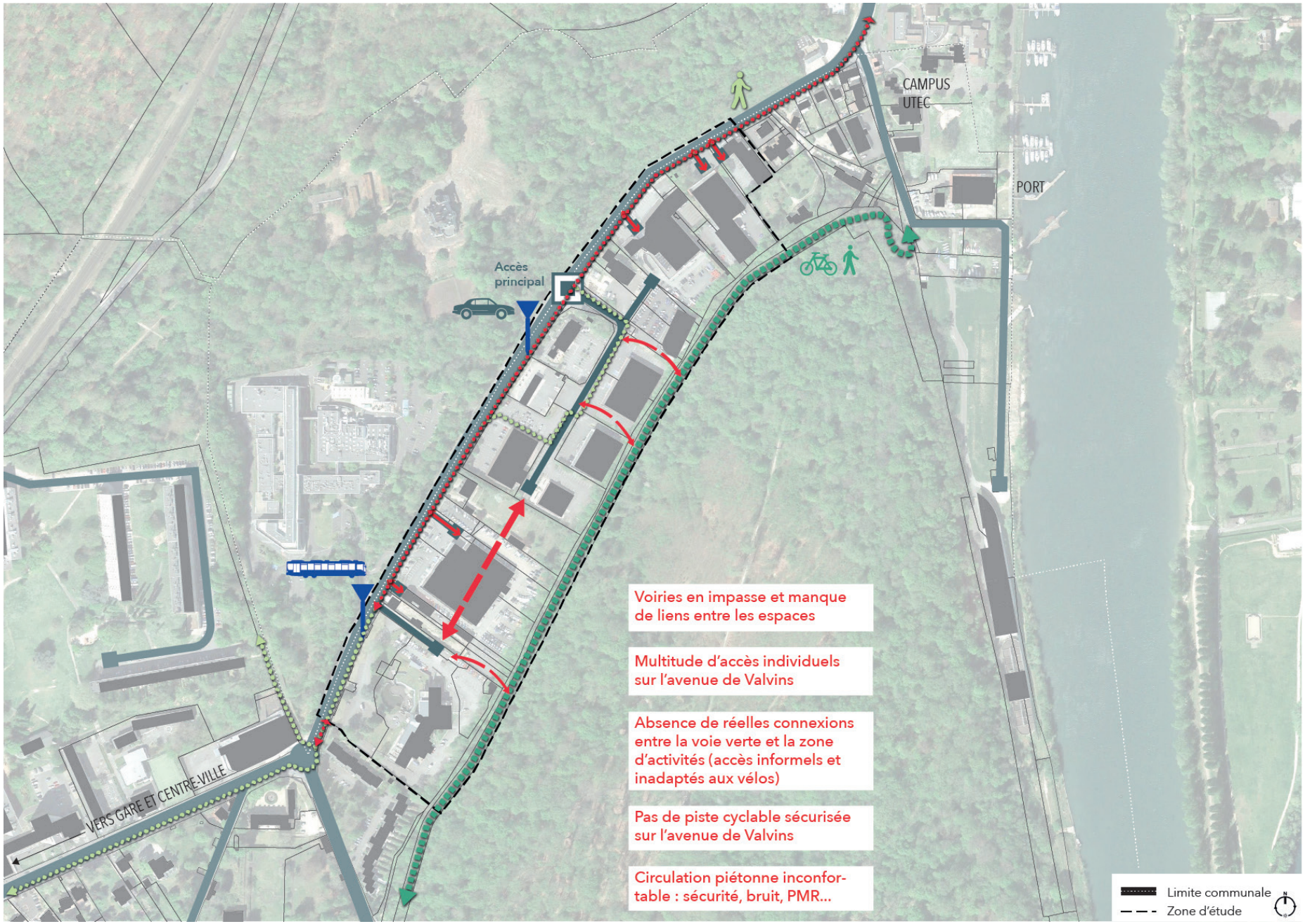
A l'Est, dans la forêt, la zone est bordée par la piste verte qui relie la rue Bezout au port de Valvins. En surplomb par rapport à la zone (située en fond de vallée), il n'existe aucune connexion entre la piste et la zone d'activités. Des accès informels se sont formés par les passages récurrents des usagers mais restent inadaptés au vélos.

La ZAE n'est desservie par aucune piste cyclable.

La circulation piétonne sur l'avenue de Valvins est inconfortable : trottoirs étroits, sentiment d'insécurité, bruit... Des accès piétons à la zone ont été néanmoins prévus au niveau d'Aldi et de McDonald's. A l'intérieur de la zone les circulations piétonnes sont réduites voire inexistantes.

- **Pas de circulations dédiées pour les vélos**
- **Des circulations piétonnes inconfortables**
- **Un manque de perméabilité de la zone pour les mobilités actives**

MOBILITÉ ET ACCÈS : MOBILITÉS ACTIVES



SYNTHÈSE DES PROBLÉMATIQUES EN MATIÈRE DE MOBILITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ

Typologies bâties

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

Synthèse des typologies bâties au sein et à proximité immédiate de la zone

L'entrée de ville

L'entrée sur la commune d'Avon ne présente pas de marquage particulier en dehors du panneau d'agglomération.

Les typologies bâties actuelles ne structurent pas suffisamment l'espace pour qualifier l'entrée dans la zone urbaine.

Le profil de la voie et la présence de la forêt en arrière plan ferme les vues et ne permettent pas d'appréhender la continuité urbaine.

Le bâti très hétérogène brouille la lecture urbaine et la qualification de l'espace.

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

CAMPUS UTEC ET RESTAURANT EN ENTRÉE DE VILLE

MAISONS INDIVIDUELLES

POINT DE VUE SUR L'ENTRÉE DE VILLE

Les typologies bâties au sein de la zone

La plupart des magasins sont des hangars à toiture plate en tôle (Concessions automobiles, Gifi, Restaurant Chinois).

D'autres reprennent les codes architecturaux des maisons : toiture 2 ou 4 pans, façades en bois, briques... (Aldi, Buffalo, MacDonald's).

Chaque enseigne apporte son logo, ses couleurs et ses éléments visuels liés à la marque

1. CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE MERCEDES

2. CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE PEUGEOT

3. CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE ALLIANCE

4. CONCESSION AUTOMOBILE RENAULT

5. RESTAURANT BUFFALO GRILL

6. RESTAURATION RAPIDE McDONALD'S

7. RESTAURANT CHINOIS

8. SUPERMARCHE ALDI

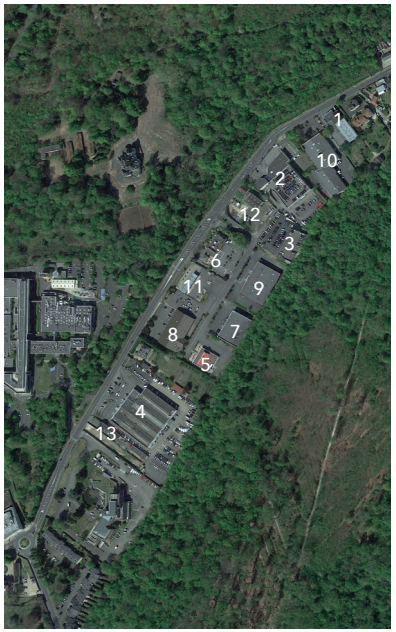
9. MAGASIN GIFI

10. MAISON D'EDITION

11. STATION DE LAVAGE ELEPHANT BLEU

12. MAGASIN DE MENUISERIES

13. MAGASIN D'IMPRESSION NUMERIQUE



Les implantations bâties au sein de la zone

Les implantations actuelles sont anarchiques : reculs par rapport à la voie différents, sens des axes des façades des constructions différents, parallélisme par rapport à la voie approximatif...

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

SENS D'IMPLANTATION DES AXES PRINCIPAUX DES CONSTRUCTIONS

Les spécificités bâties au sein de la zone

Des maisons individuelles, transformées en bâtiment d'activités, sont présentes de manière ponctuelle, mélangées aux hangars des autres enseignes.

- **Sans spécificité architecturale, elles se démarquent dans le paysage visuel de la ZAE et contribuent à brouiller la lecture urbaine et fonctionnelle.**

MAISONS INDIVIDUELLES DANS LA ZAE

Le centre d'affaire est une sorte d'OVNI architectural au sein de la zone et du linéaire de la RD.

Le recul important par rapport à la RD et la présence des grands arbres lui redonne une échelle acceptable dans l'espace.

- **Marqué des caractères architecturaux des années 70, il s'impose dans le paysage, presque comme un symbole, dans une zone en quête d'identité.**

BUREAUX -CENTRE D'AFFAIRES ODEON

Les motifs architecturaux

En bordure ou au sein même de la zone, on recense la présence de plusieurs murs et murets.

Certains semblent très anciens et constitués de pierres sèches.

Un caractère hérité du passé et qui structure encore certains espaces aujourd'hui.

Mais pour la plupart, ces vestiges sont en mauvais état (notamment côté ZAE car le mur qui longe Corning côté Samois est en très bon état).

L'absence de ces murs ou murets à certains endroits participe à la sensation de «flottement» dans l'espace de la ZAE.

➡ **Un motif architectural et patrimonial qui tend à disparaitre.**

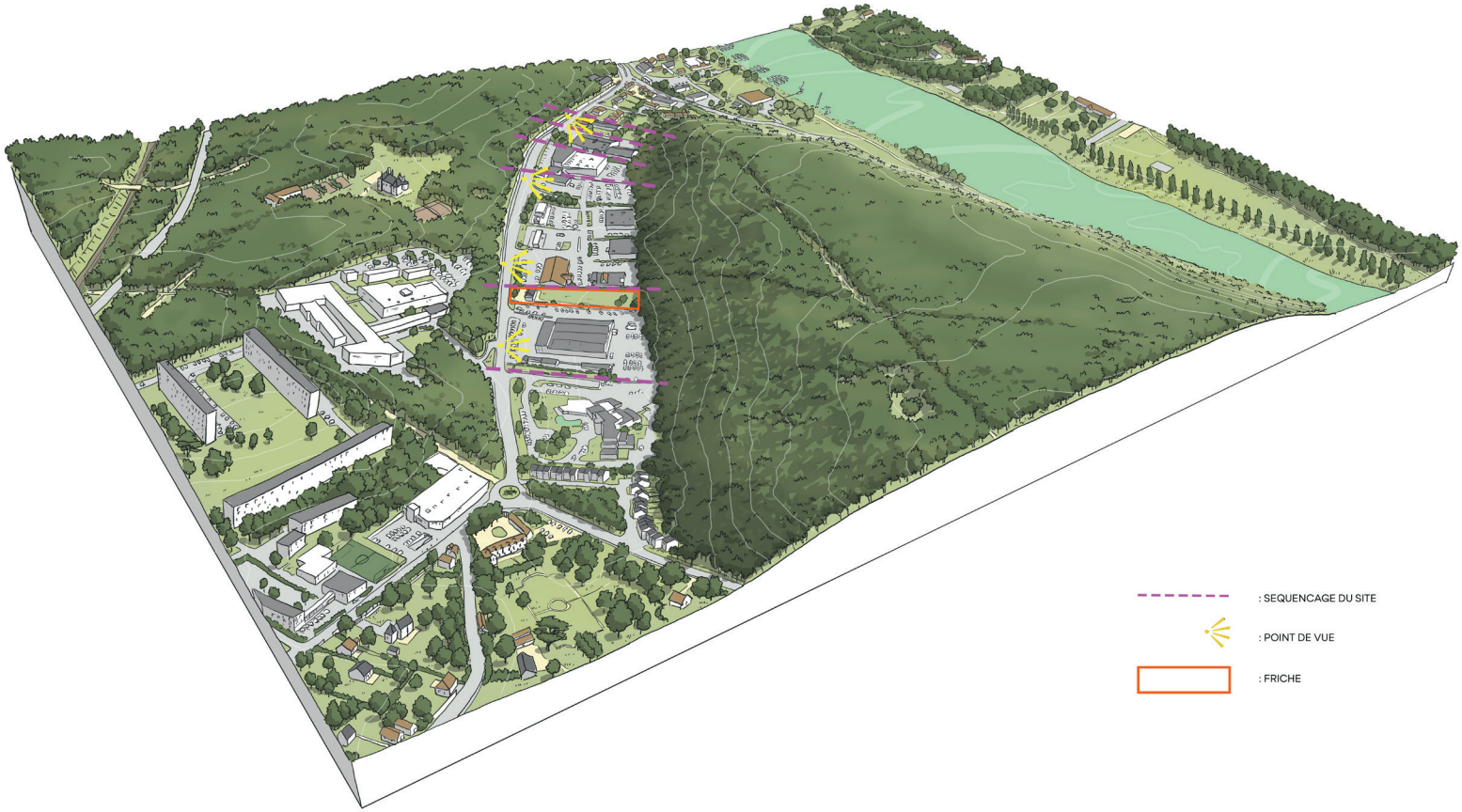
MURS ET MURETS

Séquences et vues

Un site très séquencé par les nombreux accès différenciés et les variations de clôtures.

La topographie en creux de vallon et les 2 massifs forestiers cadrent et limitent les vues.

Aucune vue lointaine sur le grand paysage n'est possible. L'œil reste alors concentré sur la ZAE.



SÉQUENCES ET VUES

Le long de l'avenue de Valvins comme du côté Est de la zone, la végétation associée parfois aux murs en pierres produisent un effet couloir marqué et structuré.

Aux bords et au sein de la ZAE, cet effet couloir est dilué par l'anarchie des implantations de bâtiments, des types de clôtures et la multiplication des enseignes.

➧ **Une situation qui contribue à rendre la lecture urbaine brouillonne.**

Avenue de Valvins

Alignement d'arbres Avenue du Général de Gaulle

Aménités urbaines et ambiances

Des espaces en majorité imperméabilisés et dédiés à la voiture avec des zones de stationnement surdimensionnées.

Très peu d'aménagement ou d'espaces de qualité dédiés aux piétons.

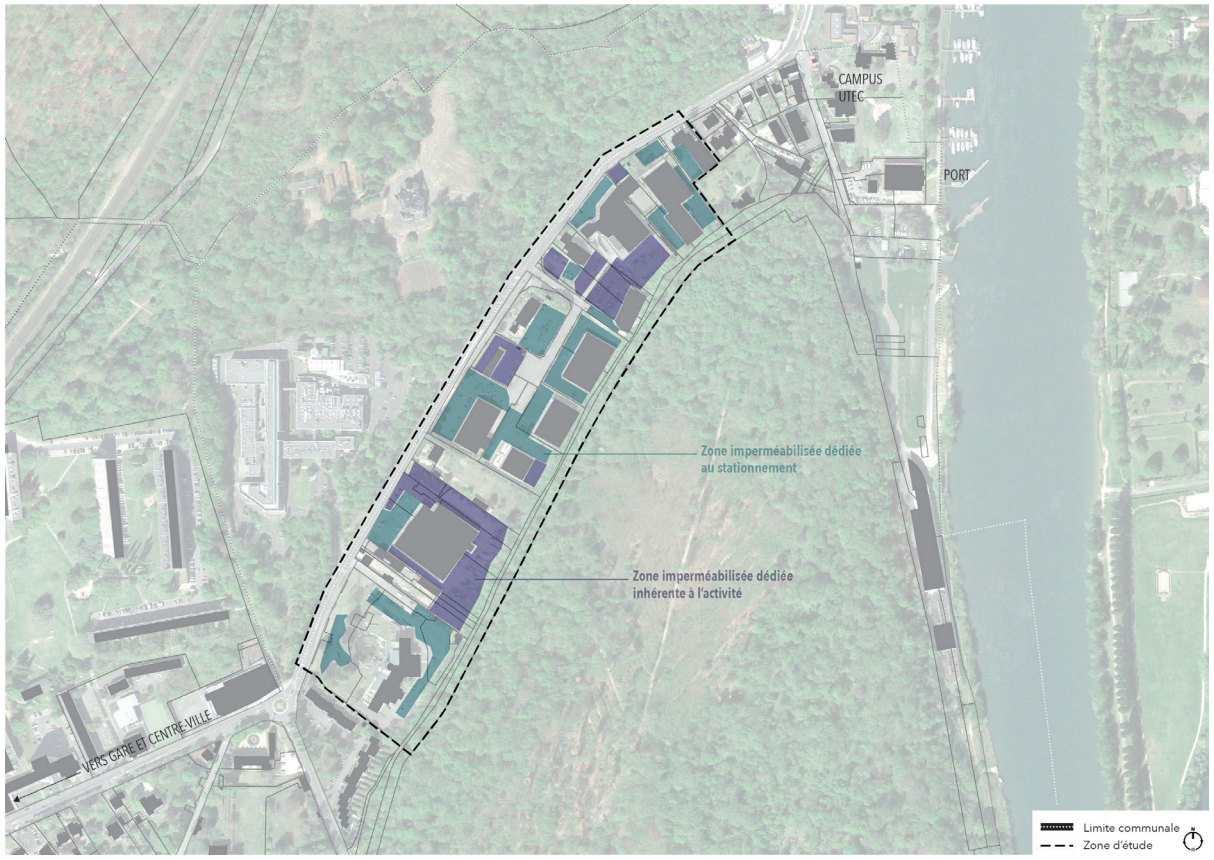
Une absence de gestion des zones de stockage et de déchets. Les poubelles sont sur l'espace public à la vue de tous.

Une diversité de mobilier urbain, en particulier des éclairages.

Une signalétique peu visible et propre à chaque enseigne, qui manque de cohérence et d'unité.

Des espaces verts réduits au minimum et parfois peu entretenus.

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



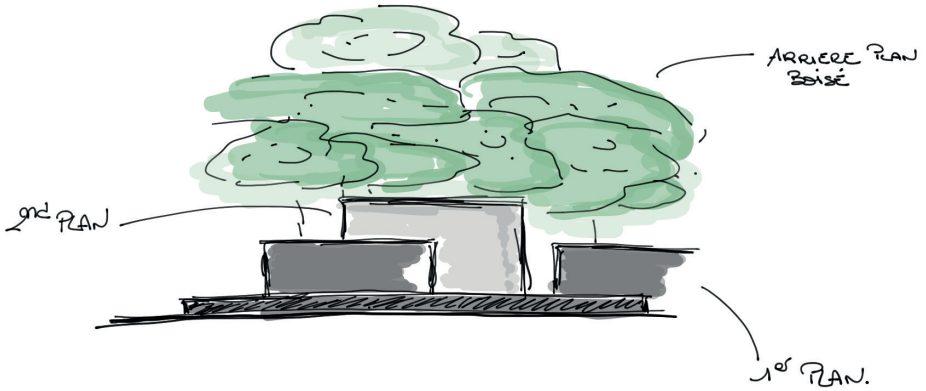
LOCALISATION DES ESPACES IMPERMÉABILISÉS AU SEIN DE LA ZAE

ESPACES PUBLICS AU SEIN DE LA ZAE

Les pistes de réflexions à l'issue du diagnostic

Principes généraux d'organisation et de cohérence

- 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,
- L'amélioration de la fluidité des déplacements et de la porosité du site avec ses abords,
- Une meilleure identification et signification des entrées dans la zone,
- La définition d'une identité pour la zone avec son langage architectural et paysager,
- La récréation d'une armature paysagère,
- La structuration et le séquençage du linéaire de l'avenue de Valvins pour notamment améliorer les vues,
- L'organisation des implantations bâties pour donner plus de cohérence à la zone,
- La cohérence globale du site à définir : signalétique, enseignes, mobilier urbain.



RÉFLEXION SUR L'EFFET DE STRATES DEPUIS LA RD

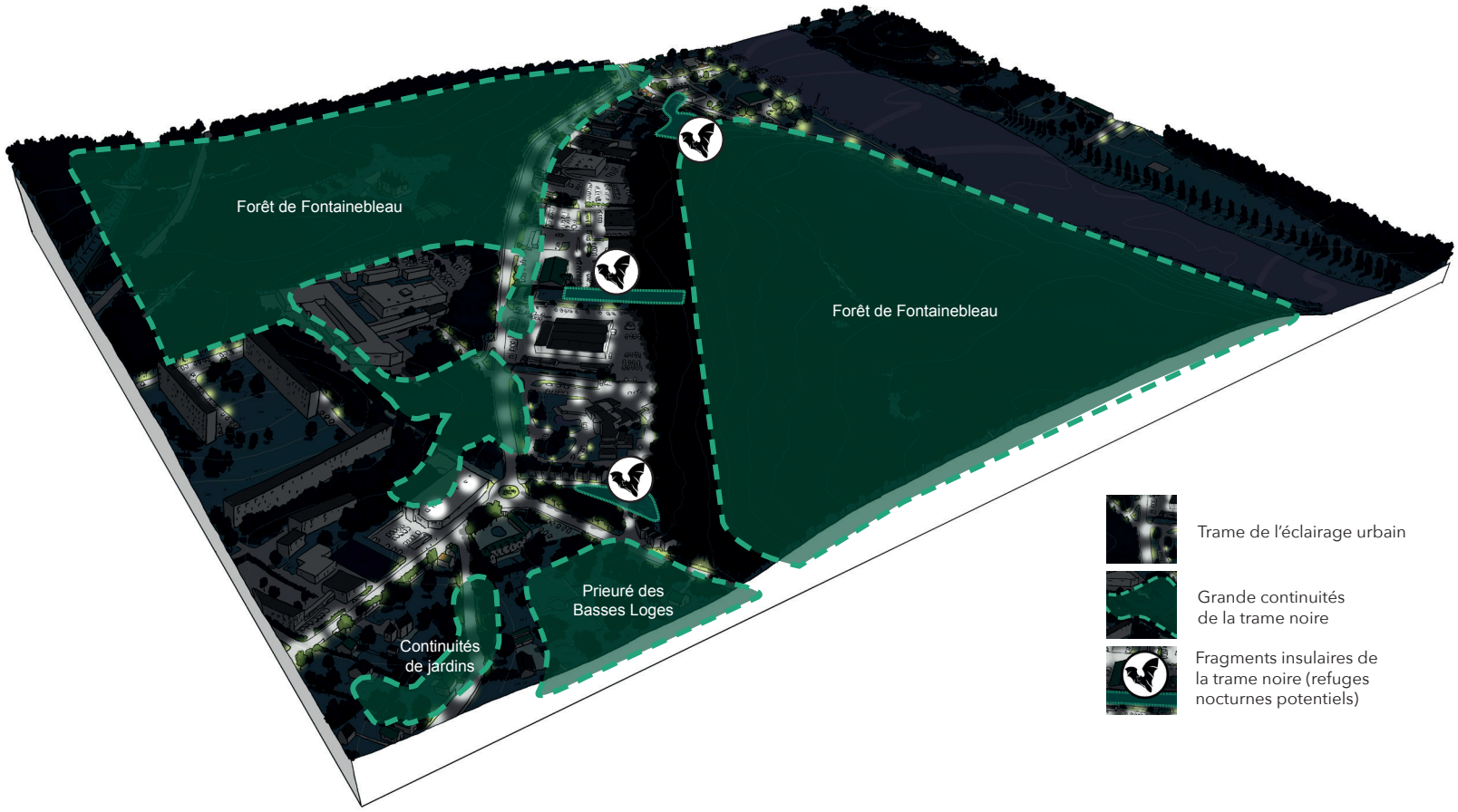
L'intégration de la trame verte et bleue

- De grands réservoirs de biodiversité materialisés par la fôret 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,
- Une gestion des eaux pluviales (EP) à envisager par le biais de noues afin d'accueillir une biodiversité plus riche.

PISTES DE RÉFLEXION POUR UNE MEILLEURE INTÉGRATION DE LA TVB DANS LA ZONE

La prise en compte de la trame noire

- L'instauration de plages horaires durant lesquelles la voirie n'est pas éclairée (de 3h à 6h du matin),
- La différenciation de l'éclairage voirie et de l'éclairage piéton/cycles,
- La maîtrise de l'éclairage des devantures d'entreprises, souvent excessifs.

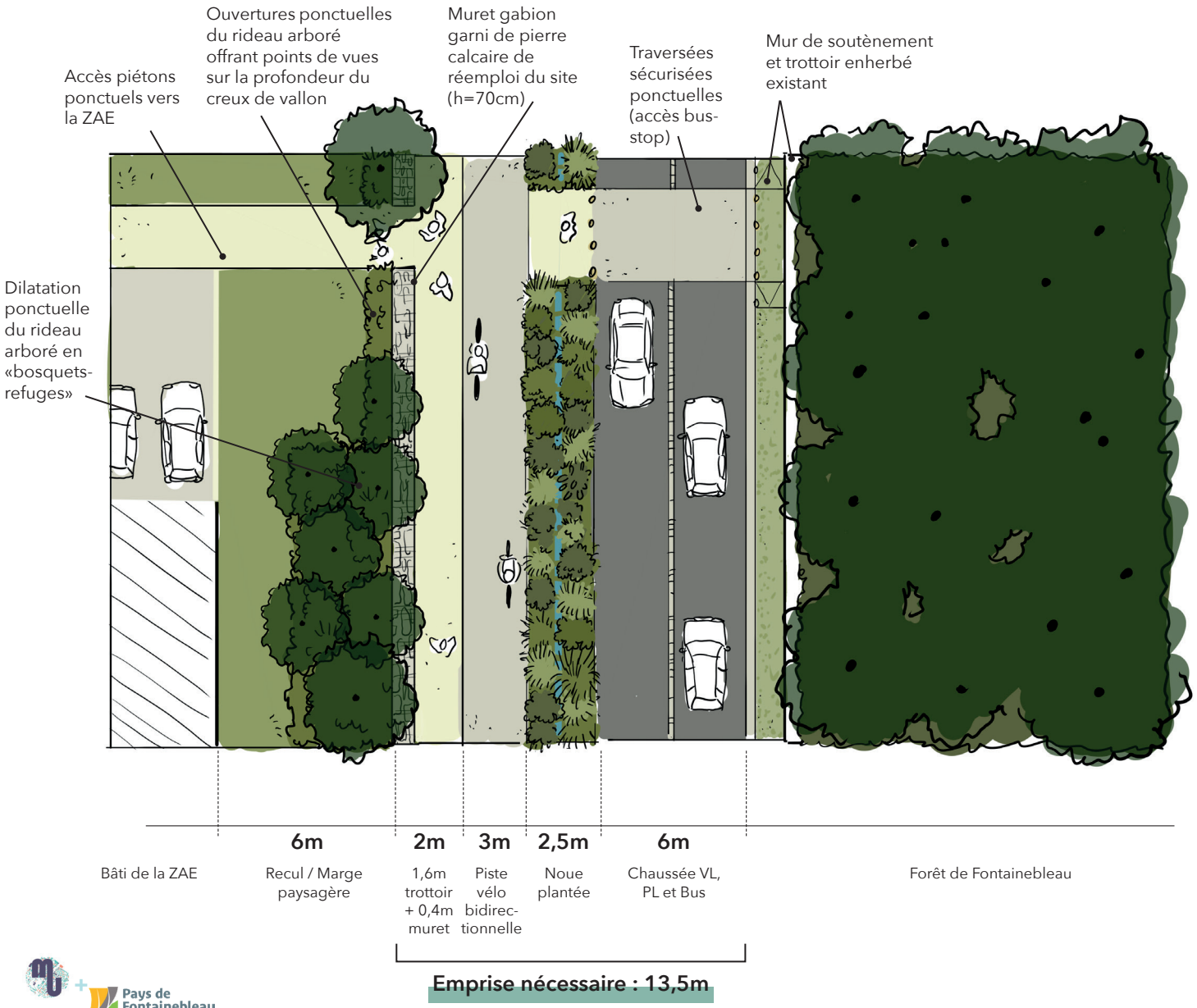


PISTES DE RÉFLEXION POUR UNE MEILLEURE INTÉGRATION DE LA TRAME NOIRE DANS LA ZONE

Les nouveaux principes d'organisation

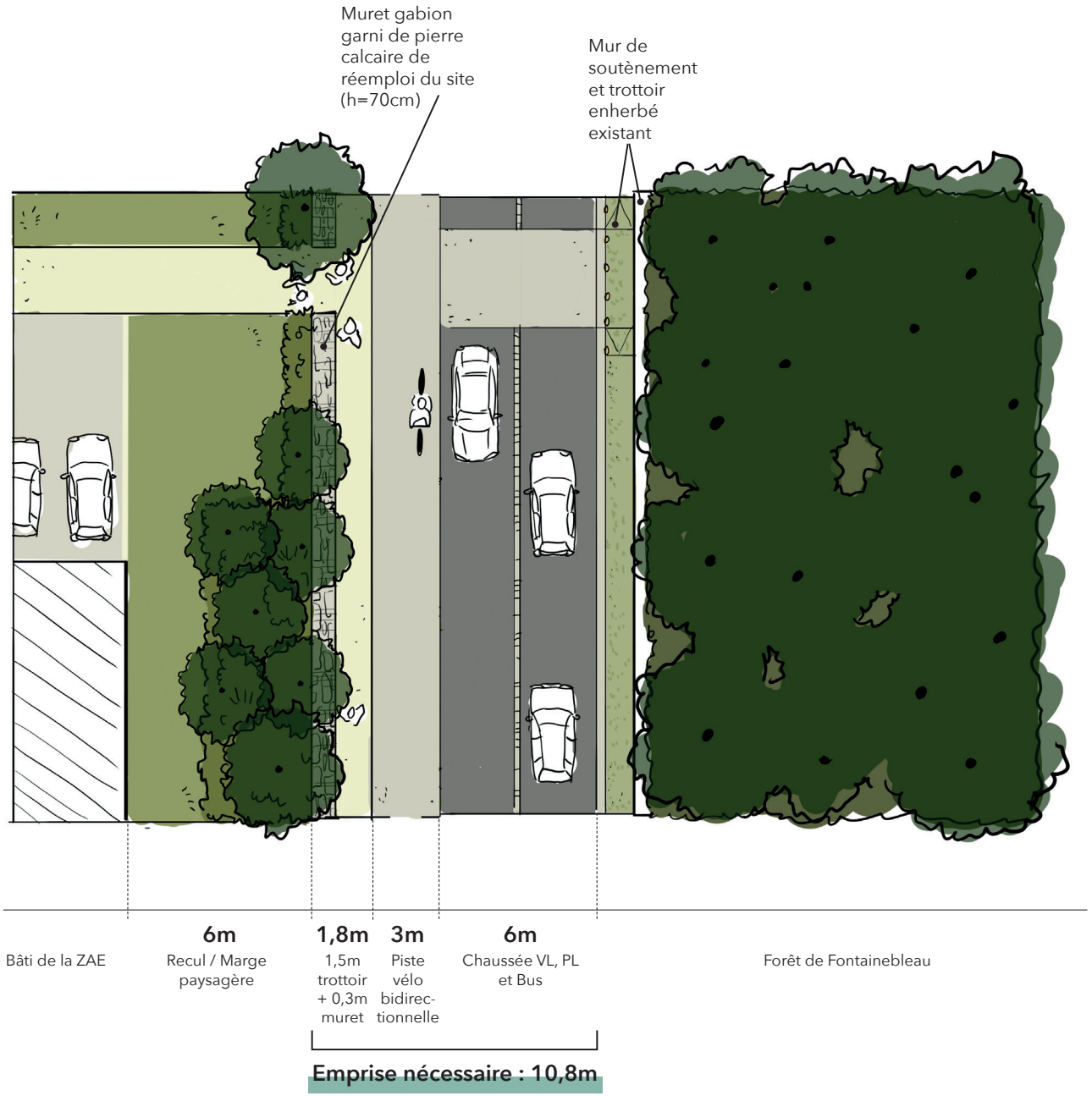
Structurer l'avenue de Valvins

Séquence 1 : Séquence avec une largeur d'emprise publique <13m



Sections de chaussées de largeurs <13m permettant la continuité du profil type ci contre

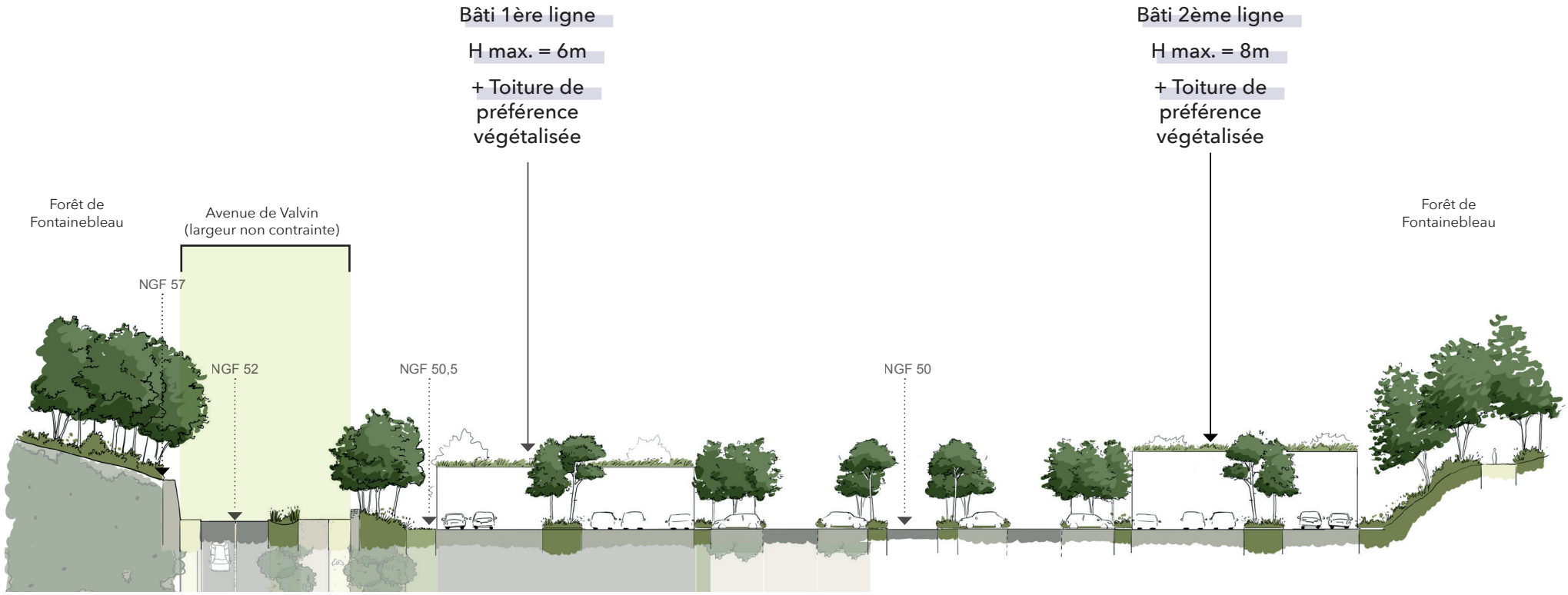
Séquence 2 : Séquence avec une largeur contrainte d'emprise publique >13m



SECTIONS DE CHAUSSÉES DE LARGEURS >13M NÉCESSITANT NÉGOCIATIONS FONCIÈRES POUR LA CONTINUITÉ DU PROFIL TYPE PAGE PRÉCÉDENTE

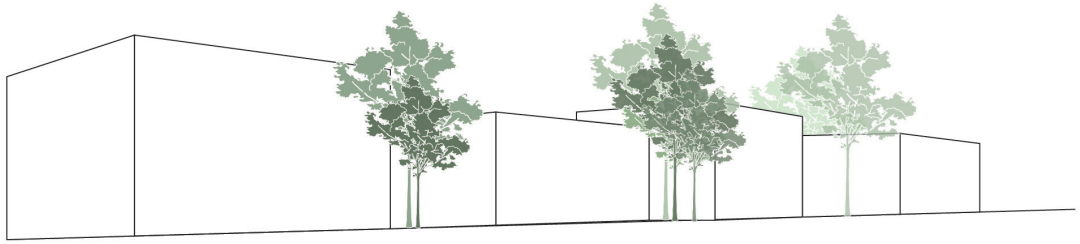
Gérer les hauteurs du bâti

+ La canopée des arbres devient la limite haute et doit surplomber le bâti.

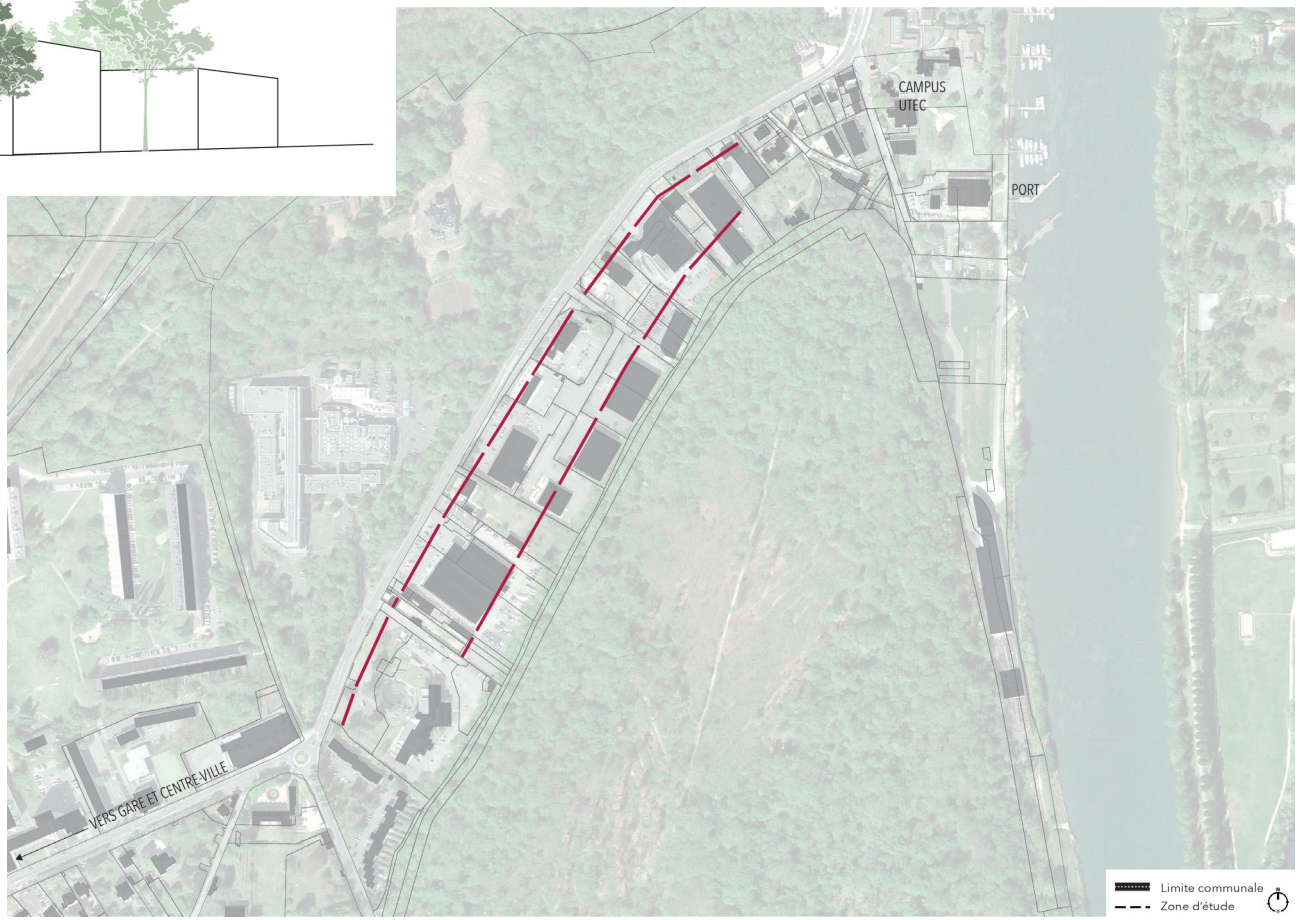


Harmoniser les implantations

- Structurer les implantations sur l'avenue de Valvins en imposant un recul de 6m par rapport à la limite de l'emprise publique) afin de créer d'un front bâti qui organise les abords de la zone d'activités, facilite la lecture urbaine et marque l'entrée de ville.
- Recréer un ligne d'implantation côté Est de la rue Saint-Fiacre pour assurer la lisibilité à l'intérieur de la zone comme depuis les points de vue séquentiel de l'avenue de Valvins.



PRINCIPE DE STRUCTURATION D'UN FRONT BÂTI

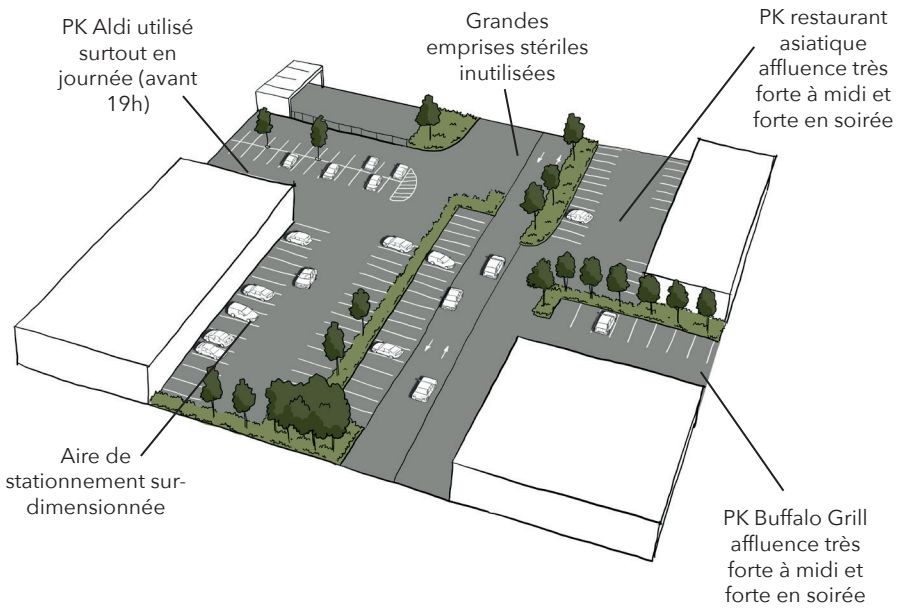


RECRÉATION DE LIGNES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AFIN DE STRUCTURER LES ABORDS DES VOIES

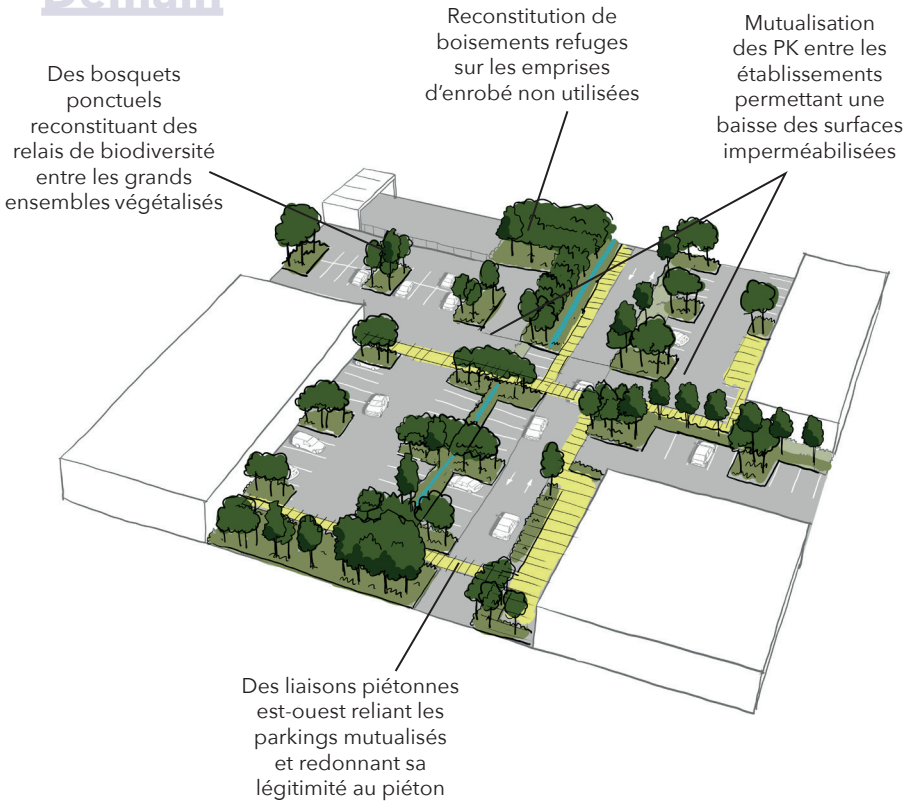
Favoriser la désimperméabilisation des sols & la mutualisation des parkings

- Pousser à la désimperméabilisation des surfaces d'enrobés surdimensionnées
- Favoriser la mutualisation des parkings entre les établissements afin de rationnaliser 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.

Aujourd'hui

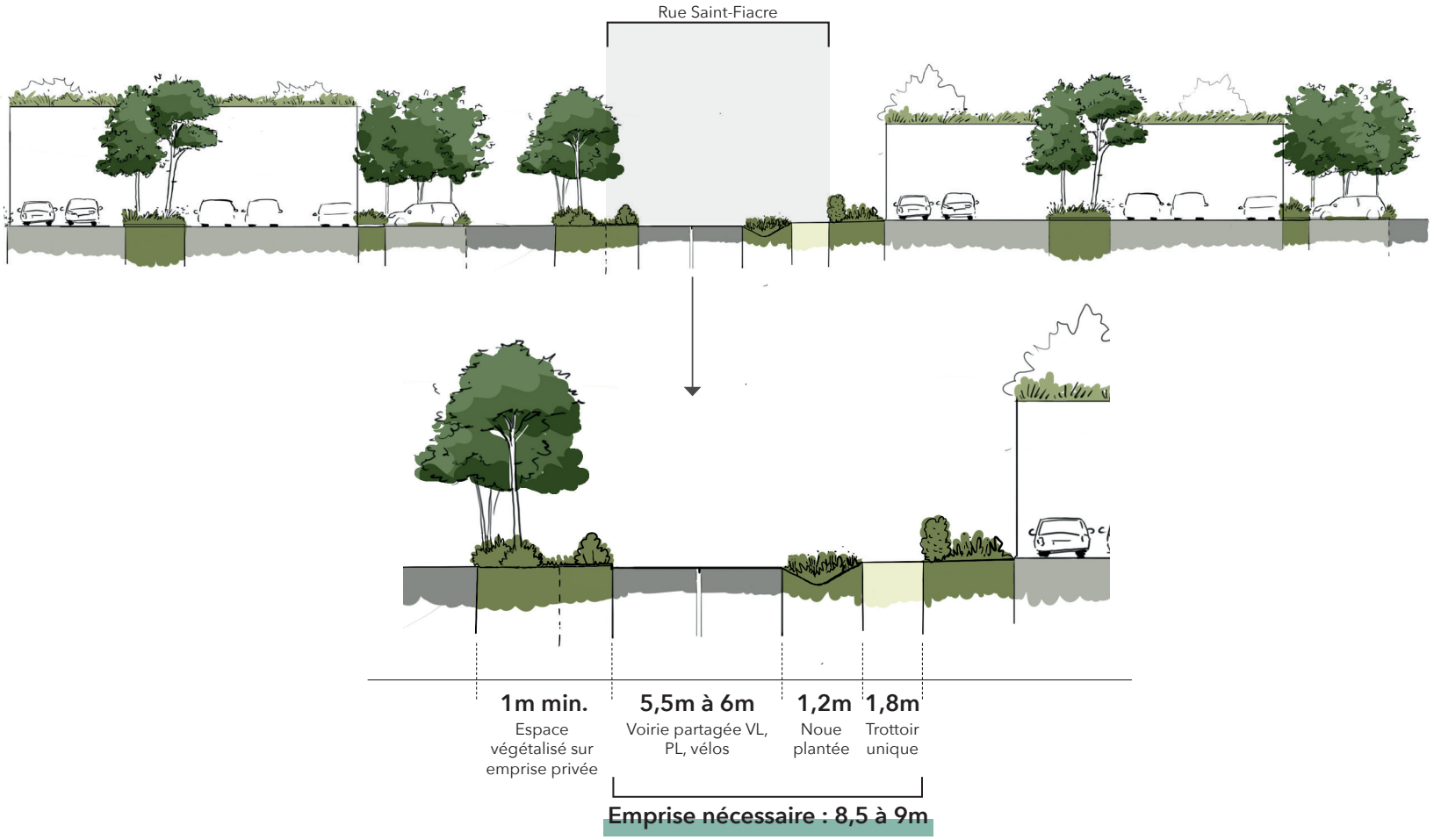


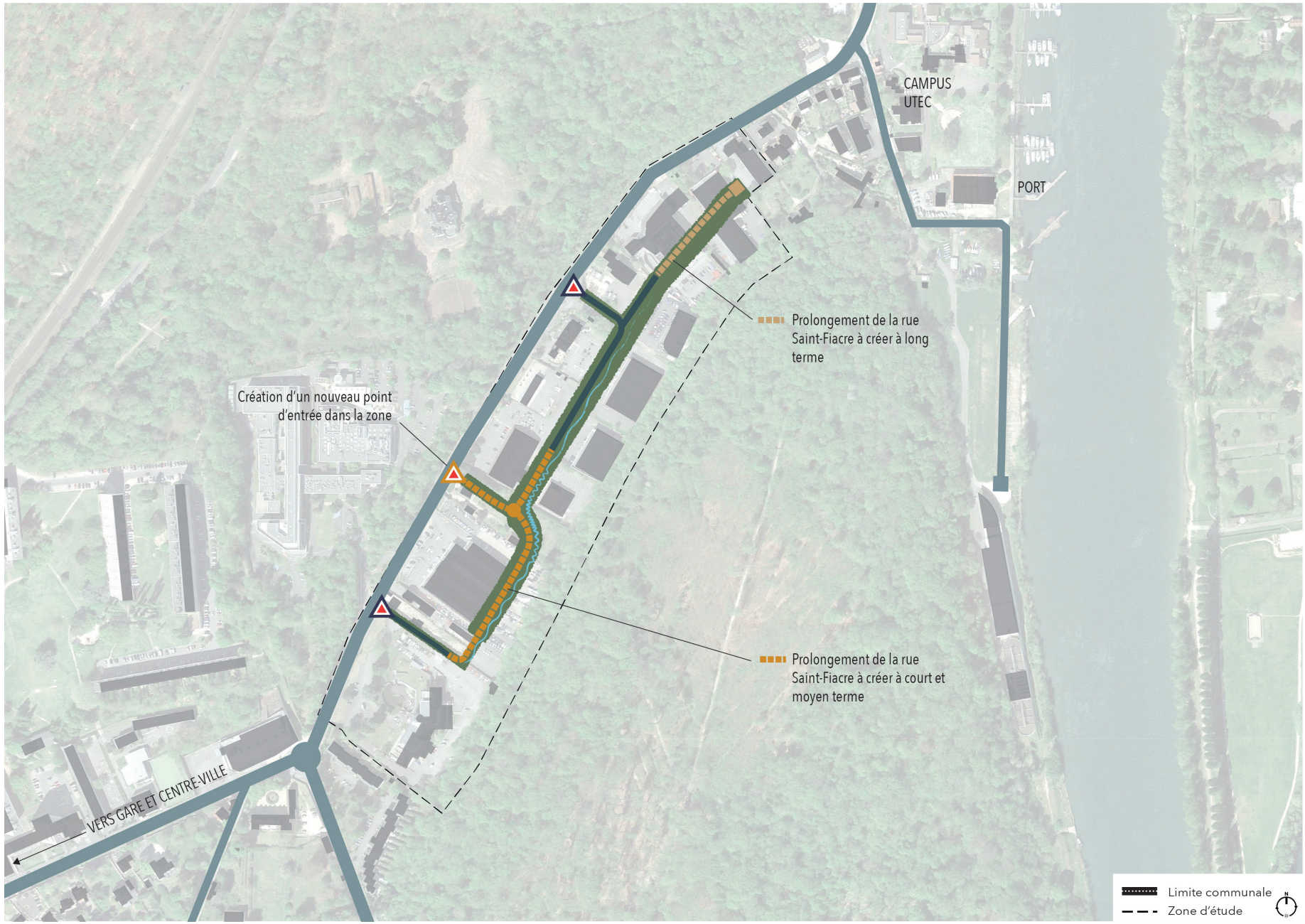
Demain



Faire de la rue Saint-Fiacre la nouvelle colonne vertébrale de la zone

- Prolonger la rue Saint-Fiacre se terminant actuellement en impasse pour qu'elle constitue une véritable voie de desserte et structure l'organisation interne de la zone. A terme, toutes les activités devront être desservie par cette voie depuis l'intérieur de la zone et plus aucun accès individuel ne sera permis sur l'avenue de Valvins. L'impasse actuelle devra être prolongée pour venir se connecter sur la voie de desserte actuelle (aussi en impasse) du centre d'affaires Odéon.
- Mieux partager l'espace au sein de la ZAE : la nouvelle rue Saint-Fiacre proposera une voirie partagée (VL, PL, vélos) pour une circulation apaisée, la création de circulations piétonnes confortables et sécurisées, la réalisation d'une noue plantée pour structurer la voie, améliorer la gestion des eaux pluviales et développer la trame verte au sein de la zone.

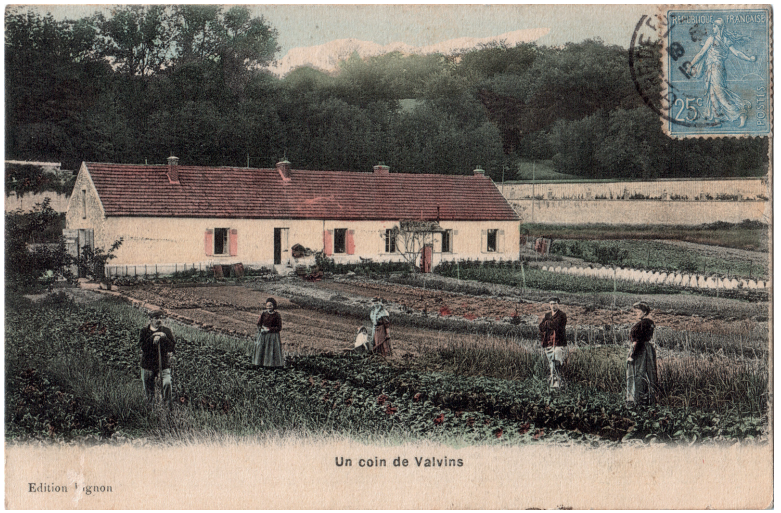




AFFIRMATION ET STRUCTURATION DE LA RUE SAINT-FIACRE AU SEIN DE LA ZAE

Conserver la mémoire du lieu

Historiquement, le secteur de Valvins était une zone de maraîchage comme en témoigne d'anciennes cartes postales. Depuis longtemps, la zone commerciale a remplacé cette activité. Mais jusqu'à encore une dizaine d'années, quelques terrains avaient conservés cette activité traditionnelle du site. Aujourd'hui, celle-ci a complètement disparu et il ne reste plus aucune culture. Néanmoins, un terrain conserve une réminiscence de cette partie de l'histoire de Valvins, un ancien verger mais dont l'état sanitaire est malheureusement engagé faute d'entretien depuis plusieurs années. Cependant, afin de conserver l'histoire du lieu, le verger sera conservé et remis en valeur au sein de la zone (comme verger partagé par exemple ou comme zone de repos et de détente...). Le patrimoine arboré fera l'objet d'une veille attentive et pourra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattages phytosanitaires. Actuellement isolé, il sera reconnecté au sein de la nouvelle trame paysagère afin de participer pleinement au réseau paysager et écologique du site.



CARTE POSTALE ANCIENNE DE VALVINS

Source : geneanet.org

LOCALISATION DU VERGER AU SEIN DE LA ZAE

LE VERGER ACTUELLEMENT (EN FOND DE PARCELLE, AU SECOND PLAN)

LES ÉVOLUTIONS PORTÉES AU PLU : OBJET & JUSTIFICATIONS

Ainsi qu'il a été présenté dans les pages précédentes, le travail mené sur la requalification de la ZAE a permis aux collectivités de se fixer de nouveaux objectifs et de s'engager dans un projet ambitieux pour l'avenir de cette zone.

Cependant, le document d'urbanisme actuel ne permet pas, en l'état, de répondre et de garantir l'atteinte de ces nouveaux objectifs.

Le présent chapitre a pour objet de présenter les modifications apportées aux différentes pièces du PLU.

Situation au regard du PLU actuellement opposable

La requalification de la zone d'activités de Valvins est un projet inscrit de longue date dans les objectifs du PLU puisqu'elle était spécifiquement mentionnée au PADD au sein de l'orientation n°3 "Fontainebleau-Avon, un pôle économique".

L'un des objectifs de cette orientation affichait le souhait des collectivités de "Maintenir et développer les activités commerciales" et l'un des moyens soulevés pour répondre à cet objectif était "En requalifiant la zone d'activités de Valvins, sa voirie et ses abords".

De ce fait, le présent projet et ses évolutions inhérentes s'inscrivent complètement dans le cadre des orientations générales portées par le PADD approuvé en 2010.

Le zonage et le règlement cependant, même s'ils sont spécifiques aux zones d'activités, ne permettent pas de répondre complètement aux nouvelles ambitions des collectivités pour la zone de Valvins. De plus, la présence d'un espace vert protégé au coeur de la zone rend actuellement impossible la réalisation du prolongement de la rue Saint-Fiacre.

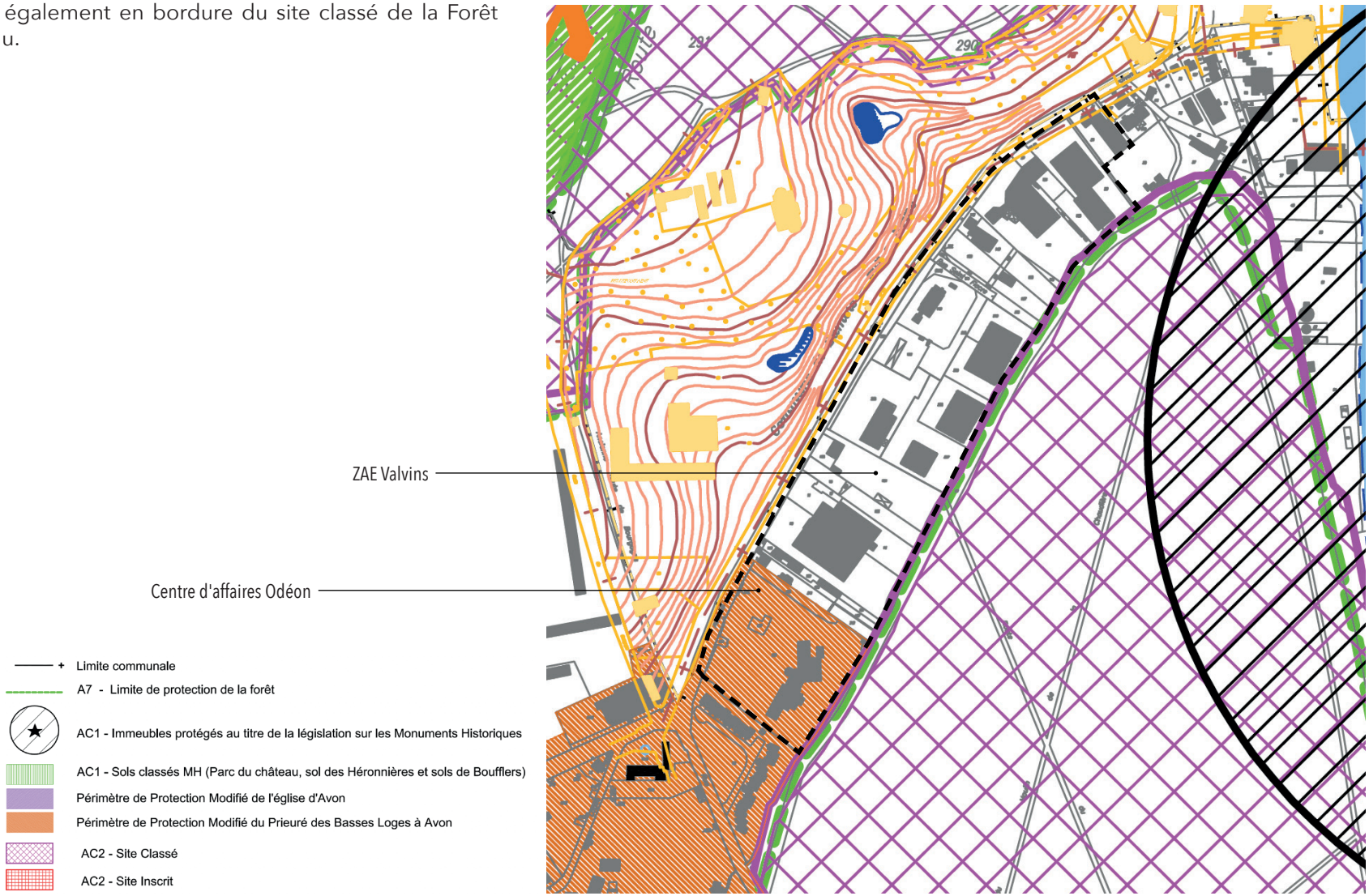
C'est pourquoi, plusieurs évolutions doivent être réalisées : création d'une orientation d'aménagement et de programmation, définition d'un nouveau secteur et d'un règlement adapté, suppression d'une partie de l'espace vert protégé.

EXTRAIT DU PLU ACTUEL

Situation au regard des servitudes d'utilité publique

Le centre d'affaires Odéon se situe dans le périmètre de protection modifié du Prieuré des Basses Loges.

La ZAE de Valvins se situe également en bordure du site classé de la Forêt Domaniale de Fontainebleau.



Extrait du plan des servitudes du PLU de Fontainebleau-Avon

Source : PLU de Fontainebleau-Avon

Les évolutions portées au document d'urbanisme

La création d'une nouvelle OAP

Pour accompagner la requalification de la zone, une nouvelle OAP est créée. Les dispositions graphiques et écrites intégrées sont présentées ci-dessous.

Orientations d'aménagement et de programmation APRES la révision allégée n°3

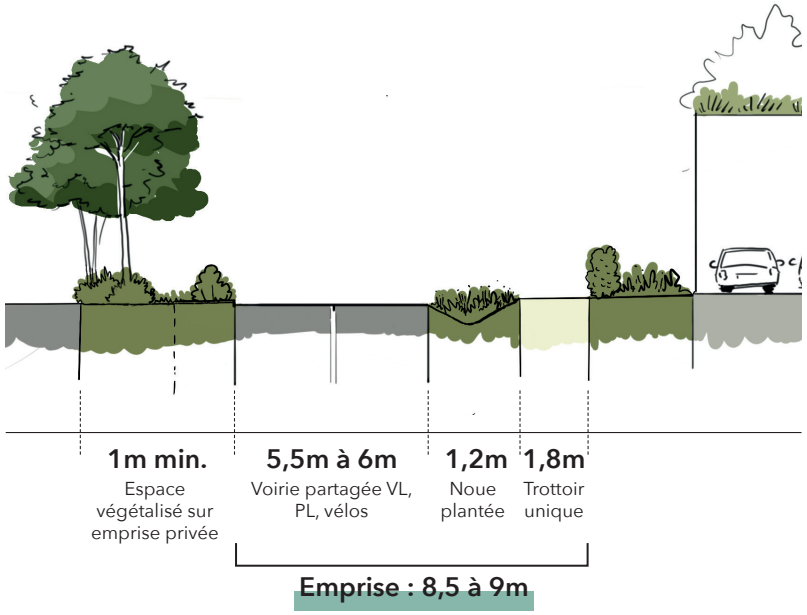
Objectifs

- Réorganiser la ZAE pour gagner en cohérence et en lisibilité,
- Restructurer les abords de la zone le long de l'avenue de Valvins pour structurer et qualifier l'entrée de ville,
- Donner plus de place aux mobilités actives et mieux partager l'espace, tant en termes de mobilité que d'usages,
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et redonner une vraie place à la végétation,
- Créer un quartier commercial et d'affaires attractif et de qualité.

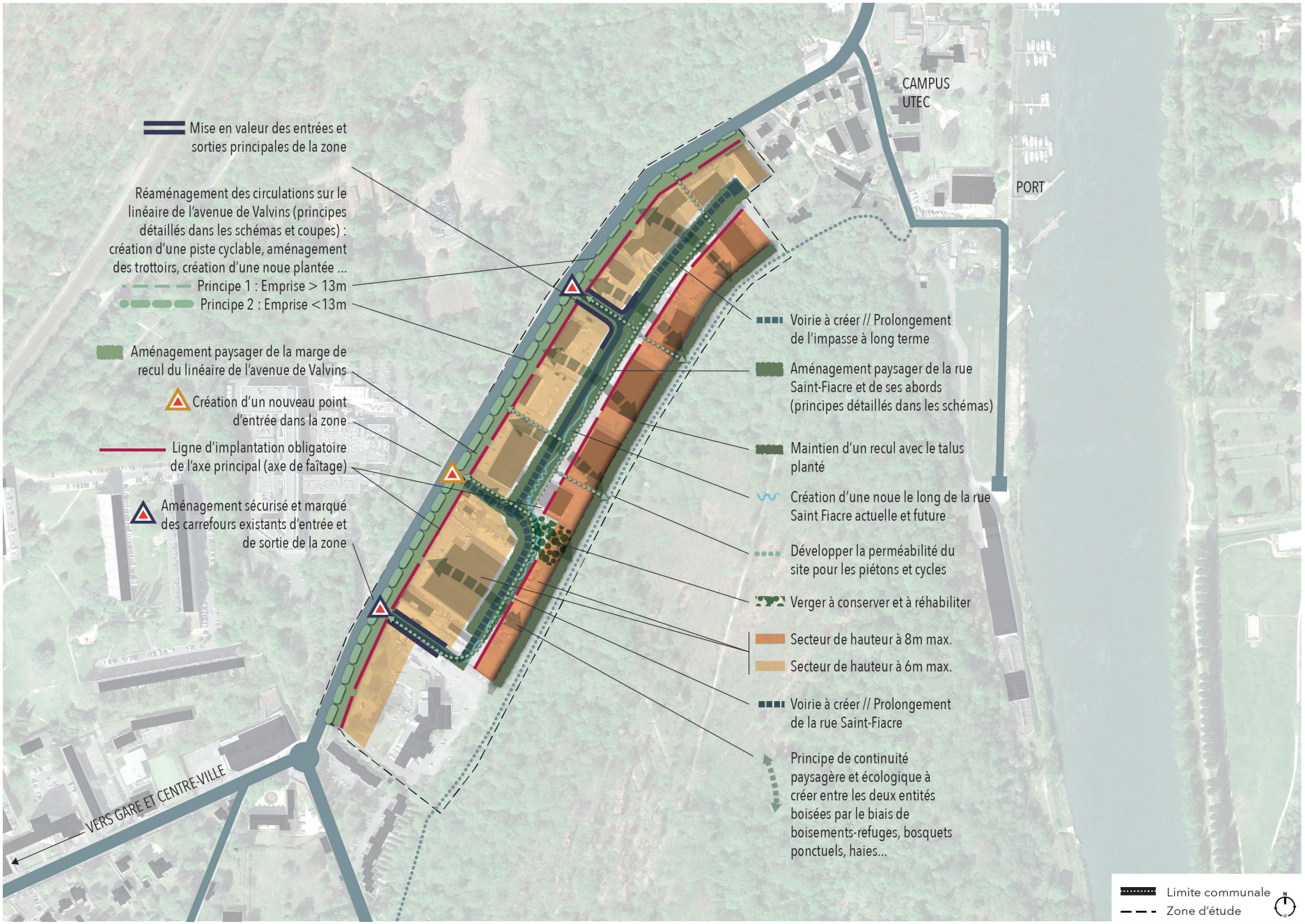
Principes d'aménagement

Desserte, accès & mobilités

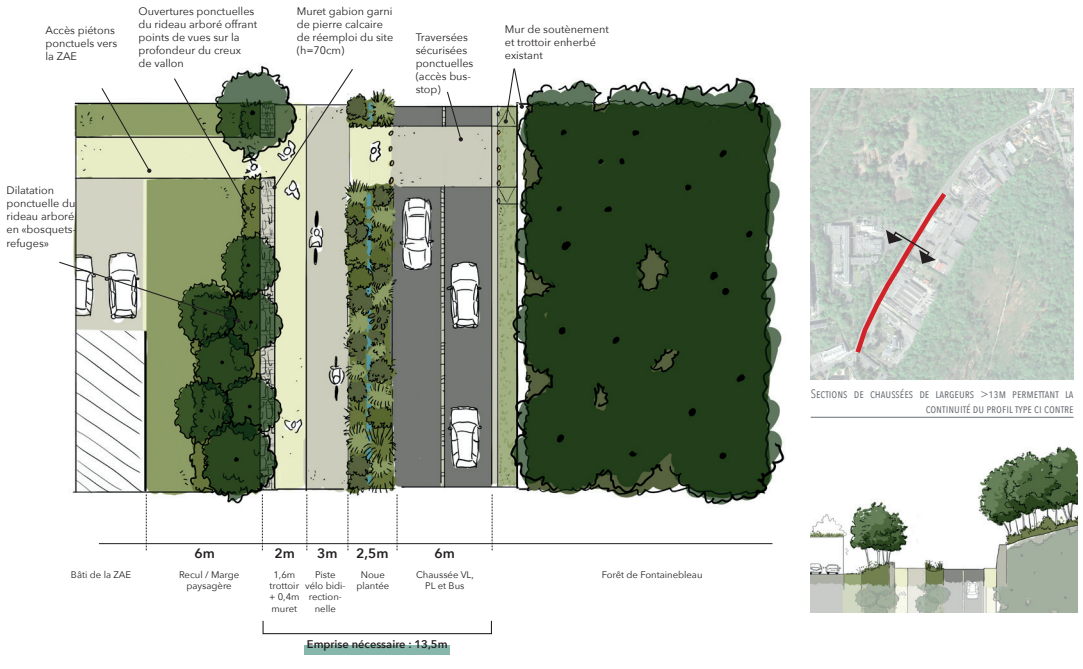
- Les deux points d'accès à la zone (centre d'affaires Odéon et entrée de la rue Saint-Fiacre) devront être maintenus, marqués et sécurisés pour assurer les entrées et sorties du site.
- Un nouveau point d'accès, uniquement entrant, sera créé entre les deux accès déjà existants. Il permettra de fluidifier la circulation et d'entrer rapidement dans la zone.
- L'ensemble de ces points d'accès à la zone doivent être traités de manière spécifique et qualitative (aménagements paysagers, signalétique, éclairage...) afin de mettre en valeur et de marquer les entrées-sorties de la zone et de sécuriser le trafic.
- La rue Saint-Fiacre, qui dessert l'intérieur de la zone, devra être prolongée vers le Sud afin de venir se connecter à la voie de desserte du centre d'affaires Odéon et ainsi constituer la voie principale de desserte de la zone. Son profil devra respecter les dispositions de la coupe détaillée ci-contre. Une attention particulière sera portée à la qualité du paysage proposé aux abords de la voie. Les espaces végétalisés devront être marquants et soignés.



COUPE DU PROFIL ATTENDU POUR LA FUTURE RUE SAINT-FIACRE PROLONGÉE


Mise en valeur des entrées et sorties principales de la zone
Réaménagement des circulations sur le linéaire de l'avenue de Valvins (principes détaillés dans les schémas et coupes) : création d'une piste cyclable, aménagement des trottoirs, création d'une noue plantée ...
Principe 1 : Emprise > 13m
Principe 2 : Emprise <13m
Aménagement paysager de la marge de recul du linéaire de l'avenue de Valvins
Création d'un nouveau point d'entrée dans la zone
Ligne d'implantation obligatoire de l'axe principal (axe de faîtage)
Aménagement sécurisé et marqué des carrefours existants d'entrée et de sortie de la zone
CAMPUS UTEC
PORT
Voirie à créer // Prolongement de l'impasse à long terme
Aménagement paysager de la rue Saint-Fiacre et de ses abords (principes détaillés dans les schémas)
Maintien d'un recul avec le talus planté
Création d'une noue le long de la rue Saint Fiacre actuelle et future
Développer la perméabilité du site pour les piétons et cycles
Verger à conserver et à réhabiliter
Secteur de hauteur à 8m max.
Secteur de hauteur à 6m max.
Voirie à créer // Prolongement de la rue Saint-Fiacre
Principe de continuité paysagère et écologique à créer entre les deux entités boisées par le biais de boisements-refuges, bosquets ponctuels, haies...
VERS GARE ET CENTRE-VILLE
Limite communale
Zone d'étude

- Au Nord, la rue Saint-Fiacre pourra être prolongée jusqu'à l'extrémité de la zone afin de compléter la desserte interne.
- A terme, toutes les activités de la zone devront être desservies depuis l'intérieur de la zone et aucun accès individuel sur l'avenue de Valvins ne devra perdurer.
- L'avenue de Valvins devra être requalifiée, selon les séquences (largeur d'emprise < 13m ou >13m) et en respectant les profils exposés ci-contre.
- En dehors des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales (noue), elle doit surtout permettre une meilleure accessibilité à la zone par les mobilités actives. Ainsi, elle doit intégrer une piste cyclable bi-directionnelle de 3m sur l'ensemble du linéaire et des trottoirs plus confortables (entre 1,5m et 1,6m).
- Au sein de la zone d'activités, la nouvelle rue Saint-Fiacre devra proposer une voirie partagée (VL, PL, vélos), assurant ainsi une circulation apaisée où chacun pourra trouver sa place.
- D'une manière générale, les points d'accès à la zone (perméabilité) pour les piétons et les vélos devront être multipliés. Aussi bien depuis l'avenue de Valvins à l'Ouest, que depuis la piste verte en bordure de forêt à l'Est. Pour cette dernière, des accès piétons/vélos adaptés (notamment au regard du relief) devront être aménagés.
- Les circulations piétonnes devront être dédiées et matérialisées par le biais d'aménagements spécifiques (revêtement particulier, différence de coloris, éclairage adaptés...) permettant de favoriser et de faciliter ce type de déplacements au sein de la zone notamment dans les secteurs de parkings mutualisés. La place du piéton doit être affirmée au sein de la zone. Une homogénéité du traitement devra être observé dans l'ensemble de la zone afin de faciliter la lecture pour le piéton, sur les zones de parking, pour la traversée de la rue Saint-Fiacre, pour rejoindre l'avenue de Valvins ou la piste verte en forêt.
- Aussi souvent que possible, la mutualisation des espaces de stationnement devra être privilégiée, en particulier pour les activités qui ne fonctionnent pas sur les mêmes temporalités (comme par exemple : un restaurant dont la clientèle est principalement présente le midi et le soir et un magasin de vêtements, fermé le midi et ouvert le matin et l'après-midi).

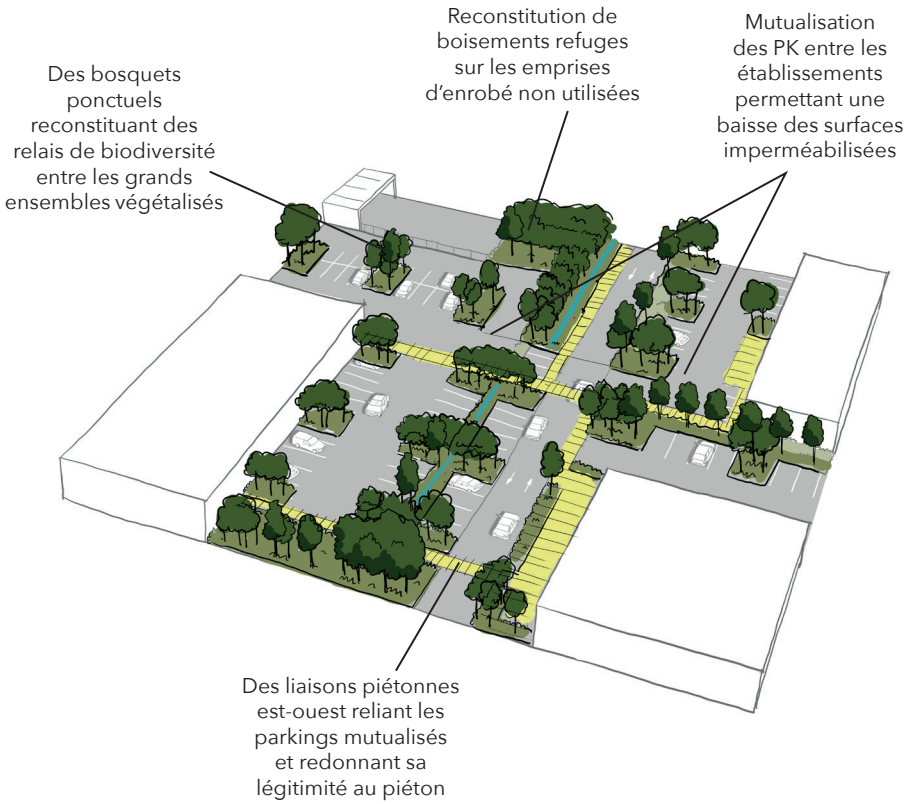


Coupes du profil attendu pour l'avenue de Valvins // En haut : Secteur de largeur d'emprise >13m // En bas : Secteur de largeur d'emprise < 13m (pour une meilleure lecture des légendes se reporter aux pages 35 et 36 de la présente notice)

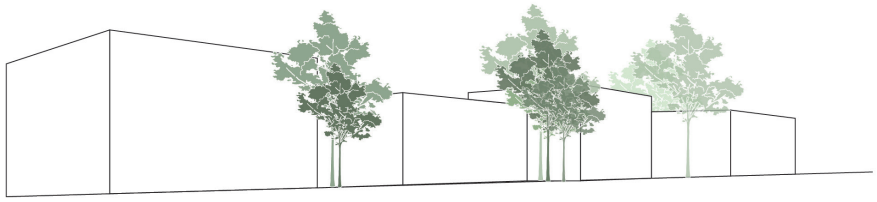
- Une partie, si ce n'est la totalité, des places de parking devront être réalisés dans un matériau perméable assurant l'infiltration des eaux pluviales.
- Les espaces de stationnement doivent être paysagés et plantés. Il doivent participer pleinement à la qualité et à l'ambiance du site et constituer un des éléments de la trame verte au sein de la zone. Il ne s'agira pas de planter uniquement quelques arbres ou haies aux abords des parkings mais de proposer une véritable composition paysagère. Le schéma ci-contre expose les principes attendus pour l'aménagement des espaces de stationnement. En particulier, des aménagements de bosquets, alignement d'arbres, boisements-refuges doivent être réalisés.
- Les aires de stationnement devront également développer les places de stationnement pour les véhicules électriques rechargeables.
- Des stationnements vélos adaptés devront également être créés, aussi bien pour les salariés que pour les visiteurs/consommateurs. L'utilisation des arceaux sera à privilégier. Les espaces de stationnement vélos devront être positionné s à proximités des entrées des bâtiments et devront, dans la mesure du possible, être couverts et éclairés.

Composition urbaine et paysagère

- Depuis l'avenue de Valvins, un front bâti doit être recréé afin de redonner une cohérence depuis la voie de circulation et de séquencer les vues. Il s'agit aussi de redonner un caractère urbain à la voie et de marquer l'entrée de ville.
  - Les constructions devront donc respecter une marge de recul stricte de 6m par rapport à l'alignement actuel ou futur (selon les besoins pour créer les profils d'emprise exposés précédemment). Cette marge de recul doit être conservée et aménagée comme un espace paysager planté (voir profils de l'avenue de Valvins ci-avant). Aucune construction ne sera admise dans la marge paysagère, seules les circulations dédiées aux mobilités actives pourront être aménagées. Les plantations devront être réalisées sous forme d'arbres isolés et de bosquets qui créeront ainsi un rideau arboré tout en conservant des ouvertures sur la zone, rythmant ainsi le passage depuis l'avenue de Valvins.
  - L'implantation de l'axe principal des constructions se fera obligatoirement sur la ligne portée au plan de zonage située en recul de 6m.
- Au sein de la zone, le même principe devra être respecté sur le côté Est de la rue Saint-Fiacre afin de recréer également une ligne d'implantation des constructions en second rideau qui permettra de mieux structurer l'espace et de réorganiser les vues depuis l'avenue de Valvins.

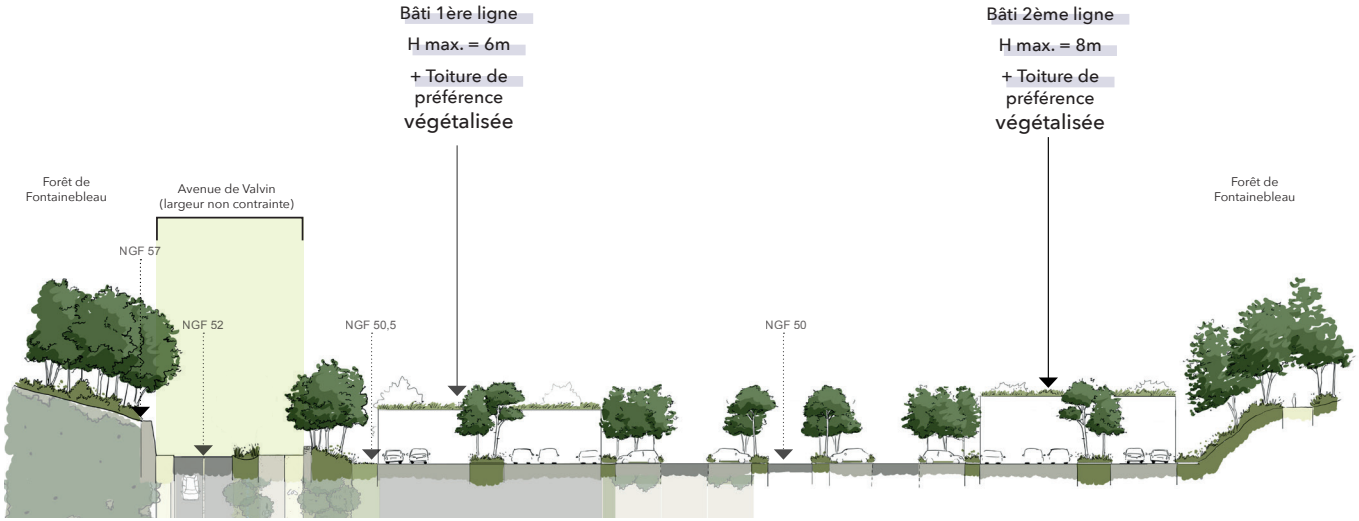


PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ATTENDU DES ESPACES DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION AU SEIN DE LA ZONE



PRINCIPE DE STRUCTURATION D'UN FRONT BÂTI SUR L'AVENUE DE VALVINS

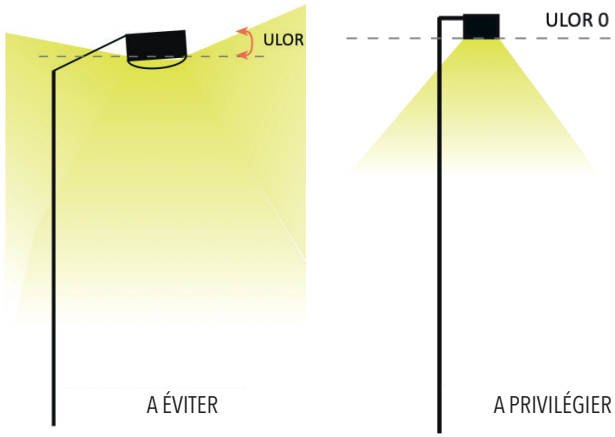
- Afin de marquer la limite de l'emprise publique mais aussi de structurer l'espace et de rappeler un motif architectural déjà présents historiquement sur le site de la ZAE, un muret devra être réalisé sur l'ensemble du linaire de l'avenue de Valvins (voir profil ci-avant). Ce muret devra être composé de gabions réalisés en pierres calcaires, idéalement issues des murs existants sur le site qui devront être détruits (notamment lors de la réalisation du prolongement de la rue Saint-Fiacre),
- Afin de réorganiser les vues depuis l'avenue de Valvins, tout en prenant en compte le besoin de visibilité des activités, en particulier commerciales, les hauteurs seront limitées selon un principe de gradation depuis l'avenue de Valvins vers le fond de la zone.
  - Ainsi, les constructions au premier plan, le long de l'avenue de Valvins auront une hauteur limitée à 6m avec une toitures plates, de préférence végétalisée.
  - En second rang, côté Est, et pour assurer la visibilité des activités, les hauteurs pourront être légèrement supérieures avec un maximum de 8m.
  - La limitation de la hauteur telle qu'elle a été déterminée ci-avant doit permettre de maintenir les construction en deçà de la canopée des arbres qui devra constituer la limite la plus haute afin de former une véritable continuité entre les deux zones forestières situées à l'Est et à l'Ouest de la ZAE. En effet, l'ensemble des éléments paysagers exigés (bosquets, arbres isolés, alignements...) doivent permettre de reconstituer une continuité paysagère et écologique et de faire le lien entre les deux réservoirs de biodiversité.
- Ainsi, la composition paysagère des abords des constructions devra faire l'objet d'un soin particulier selon les principes édictés précédemment (plantation des marges paysagères, plantations des zones de stationnement...). Les éléments paysagers doivent être une des composantes fondamentales des projets d'aménagement. Les plantations devront être choisie dans la palette végétale détaillée dans les pages suivantes selon leurs usages.
- La zone de verger, repérée sur le plan, doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu.
- La désimperméabilisation des sols est fortement encouragée afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de développer la végétation au sein de la zone. Les surfaces



PRINCIPE DE GRADATION DES HAUTEURS DEPUIS L'AVENUE DE VALVINS

laissées libres devront alors privilégier des aménagements végétalisés (voir schéma explicatif précédent) en faveur de la biodiversité et respectant la palette végétale détaillée dans les pages suivantes.

- Du côté Est de la zone, en bordure de la forêt, un recul devra être maintenu avec le talus afin de préserver la lisière forestière.
- Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle la zone afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.
- Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie de la ZAE.
- Afin de faciliter les déplacements actifs au sein de la zone et la mutualisation des zones de stationnement, les clôtures devront être limitées au sein de la zone. S'il y en a, elles devront être végétalisées. Néanmoins, ponctuellement et pour des besoins spécifiques, la constitution de murets pourra être autorisée, à condition qu'il reprenne le même langage architectural que le muret imposé le long de l'avenue de Valvins (gabions de pierres calcaires) ou éventuellement s'il s'agit de murets maçonnés et enduits d'une couleur neutre assurant l'insertion de cet élément dans l'environnement.
- Les constructions devront s'adapter et respecter la topographie existante du site et ne réaliser aucun talutage artificiel, remblai ou déblai susceptible de modifier le relief existant.
- L'éclairage public, au sein de la ZAE, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et devra être conçu pour être le moins nuisant possible pour la faune nocturne. Ainsi, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.
- La hauteur des éclairage sur mât ne doit en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.
- Une attention particulière et un soin devront être apportés à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement. Les projets devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les constructions participent pleinement à la qualité d'ensemble de la zone. En particulier :
  - Les façades comporteront trois couleurs au maximum, choisies dans le nuancier ci-contre.
  - Il sera admis ponctuellement l'utilisation de couleurs vives et/ou 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.
  - Le nombre de matériaux utilisé doit être limité à 3 afin de privilégier un traitement homogène des façades.



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

Source : DRAC Centre - Fiche conseil "Les couleurs" - Novembre 2014

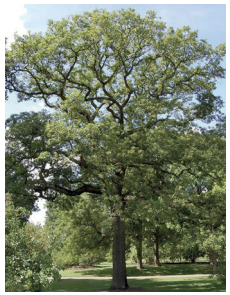
Palette végétale à respecter

Arbres d'alignement et isolés

Alisier de fontainebleau
Sorbus Latifola

Tilleul petite feuille
Tilia cordata

Aubépine Monogyne
Crataegus monogyna


Chêne pénonculé
Quercus robur

Cerisier sainte lucie
Prunus Malaheb

Peuplier tremble
Populus tremula

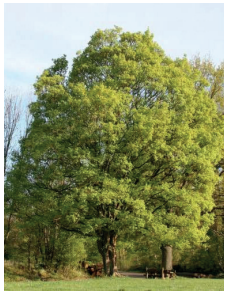
Poirier commun
Pyrux pyraster

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

Haies vives

Charme
Carpinus betulus

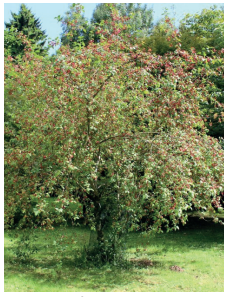
Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Chêvrefeuille
Lonicera

Noisetier
Corylus avellana

Laurier noble
Laurus nobilis

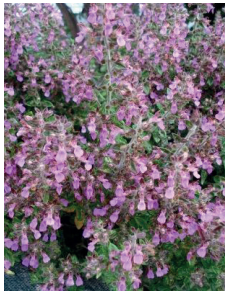
Rosier des chiens
Rosa canina

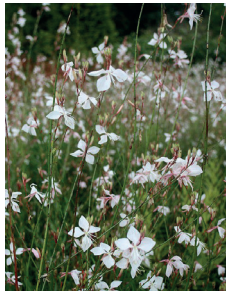

Fusain d'europe
Euonymus europaeae

Neflier
Mespilus germanica

Aubépine
Crataegus

Végétations basses


Germandrée petit chêne
Teucrium chamaedrys


Gaura lindheimeri
'Whirling Butterflies'

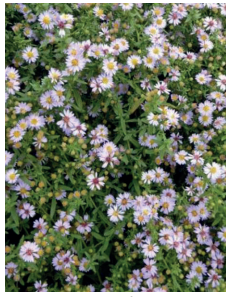
Luzule des bois
Luzula sylvatica

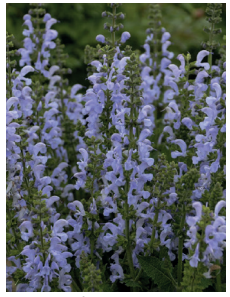
Amourette
Briza media

Narcisse
Pseudo narcissus

Iris des jardins
Iris germanica 'Drama Queen'

Asphodèle blanc
Asphodelus albus

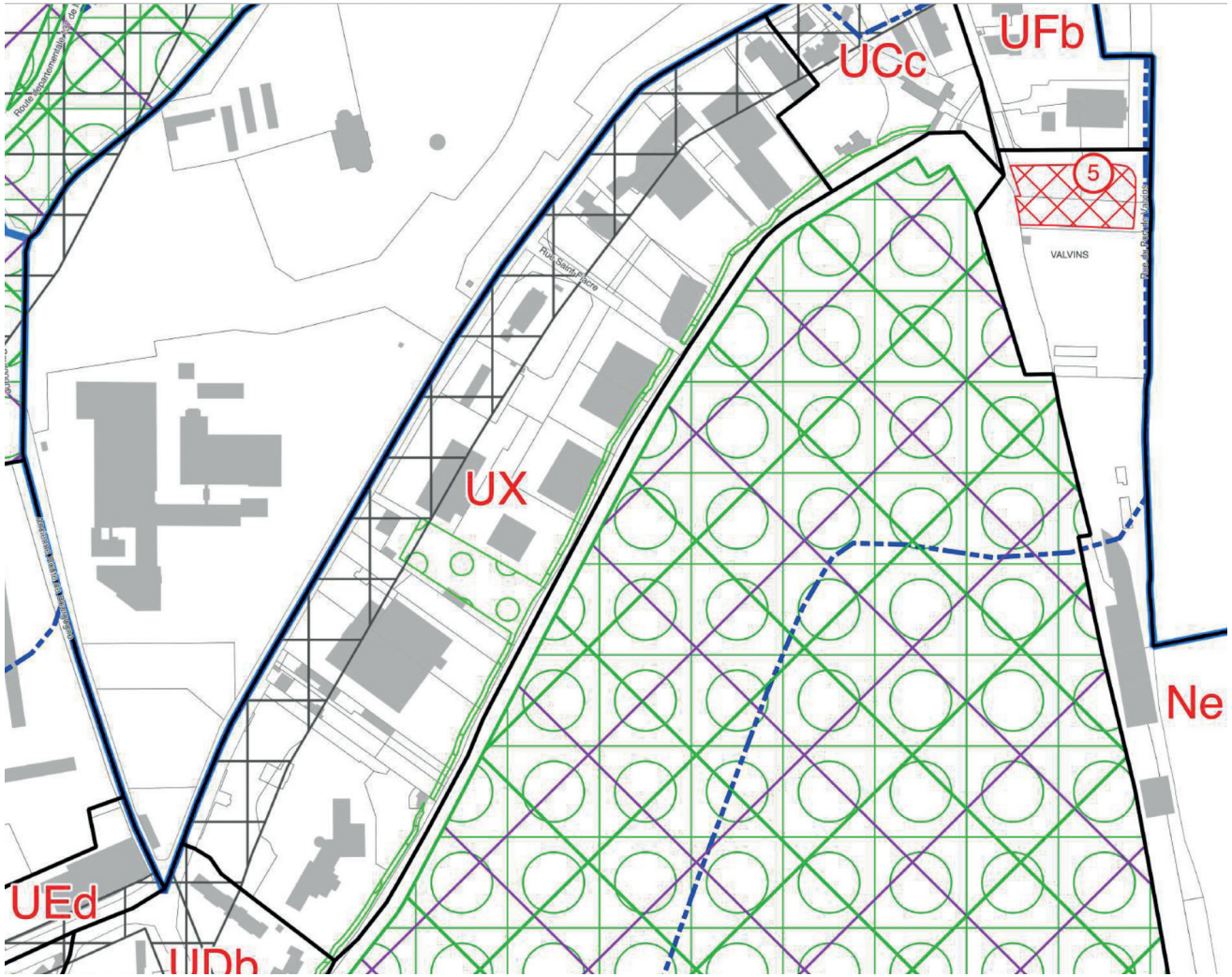

Aster ericoïdes
'Blue Star'


Sauge des prés
Salvia pratensis

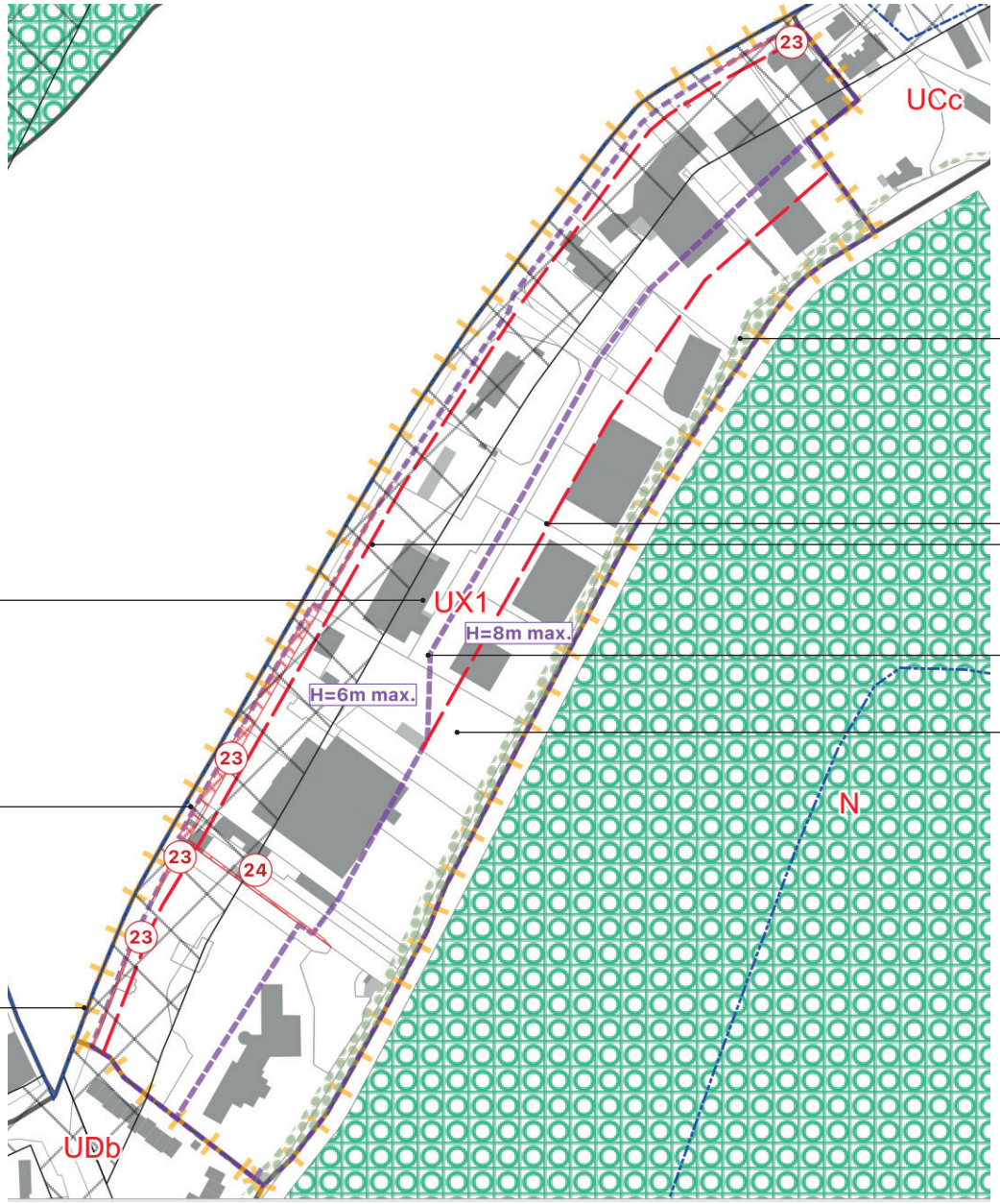
L'évolution du zonage

Pour assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés pour la seule ZAE de Valvins, un nouveau secteur a dû être défini. Dénommé UX1, il permettra de fixer des prescriptions spécifiques à ce secteur. La révision allégée entraine également la suppression d'une partie d'un Espace Vert Protégé.

Zonage AVANT la révision allégée n°3



Zonage APRES la révision allégée n°3



LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

Seule la dénomination change UX > UX1. Le périmètre reste identique.

Création des emplacements réservés 23 et 24 pour la création de l'alignement avenue de Valvins (23) et l'élargissement de la voie Odéon (24).

Secteur soumis à OAP

LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

Ajustement des limites de l'EVP en bordure de zone (justifications détaillées pages suivantes)

Lignes d'implantations obligatoires des façades principales des constructions (marge de recul paysagères)

Secteurs de hauteurs maximales des bâtiments

Suppression de l'EVP (justifications détaillées pages suivantes)

Les évolutions du zonage pour le nouveau secteur UX1 viennent compléter les dispositions de l'OAP et du règlement écrit en apposant sur le document graphique :

- Les lignes d'implantations obligatoires (art. 6) visant à recréer un fond bâti et à maintenir des marges de recul paysagères permettant l'intégration des constructions,
- Les deux secteurs de hauteurs maximales afin d'assurer la gradation des hauteurs des bâtiments depuis le bord de la zone (avenue de Valvins) vers le fond de la zone mais également dans le but d'affirmer la canopée des arbres comme la hauteur maximale,
- La définition du périmètre soumis à OAP.

L'évolution des espaces verts protégés (EVP)

L'évolution des EVP précédemment inscrits dans la zone d'activités de Valvins sont de deux natures :

- L'ajustement des limites de l'EVP qui concerne le talus en bordure de la forêt de Fontainebleau et qui délimite la zone,
- La suppression de l'EVP présent en cœur de zone.

Ajustement de la délimitation de l'EVP en limite Est

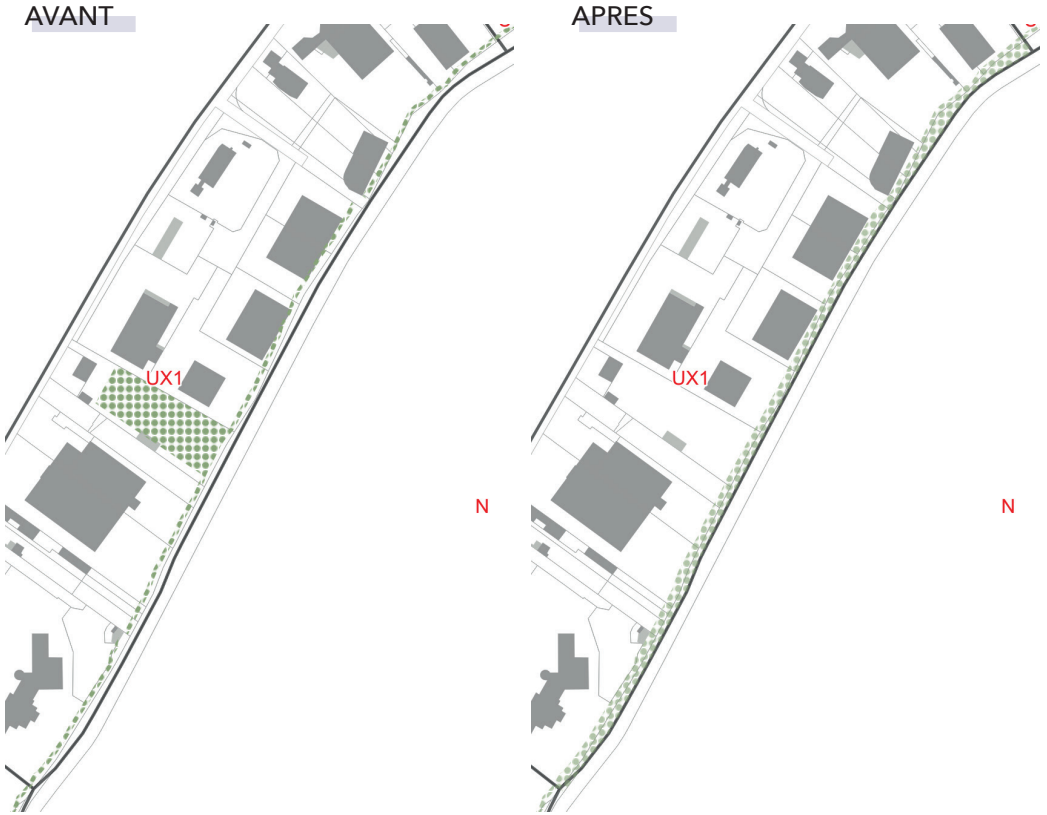
Cet EVP, présent tout le long de la ZAE, longe la limite de zone et vise à préserver le talus planté qui constitue une limite physique aussi bien que paysagère avec la forêt de Fontainebleau. Il permet également de protéger l'ouvrage pluvial qui se situe sous le talus et qui relie le centre d'Avon à la STEP (station d'épuration) située en bord de Seine, au nord de la ZAE.

En travaillant à la restructuration de la zone, il est apparu que le positionnement de cet EVP était erroné. En effet, on a pu observer qu'il était positionné, à certains endroits sur des bâtiments existants, alors que si dans certains cas il est en effet très proche des bâtiments, ceux-ci ne sont jamais implantés sur le talus. Il a également été soulevé que sa continuité était parfois rompue alors qu'il est en réalité continu.

De fait, le talus est en réalité plus large que sa matérialisation actuelle puisqu'il comprend la parcelle cadastrale B213. La révision allégée a donc été l'occasion de repositionner l'EVP conformément à la réalité du terrain.

La bande actuelle a été maintenue et ajustée (suppression des espaces sur les bâtiments, prolongement pour assurer la continuité). Elle a ensuite été élargie pour intégrer la parcelle B213.

Ainsi, la bande EVP initiale qui couvrait une surface de 1738m², protège désormais 5415m² d'espaces plantés.



Suppression de l'EVP en cœur de zone

Comme cela a été expliqué dans les pages précédentes, la requalification de la ZAE de Valvins passe notamment par le prolongement de la rue Saint-Fiacre, actuellement en impasse, et qui ne permet pas d'offrir les conditions de desserte et d'organisation optimales de la zone. Afin qu'elle joue enfin son rôle de colonne vertébrale de la zone, le raccordement de l'impasse actuelle à celle du centre d'affaires Odéon apparait primordial. Or, ce prolongement doit se faire à travers une parcelle classée au PLU actuel en Espace Vert Protégé.

Cet EVP a été ajouté au PLU par le biais d'une procédure de modification approuvée le 17 janvier 2013. Lors de cette procédure, il avait été proposé de compléter le recensement initialement réalisé par le PLU approuvé en 2010 en ce qui concerne les éléments de protections en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme (ancienne numérotation des articles actuels L151-19 et 151-23). C'est dans ce cadre qu'avait été ajouté l'EVP au coeur de la zone de Valvins justifié ainsi :

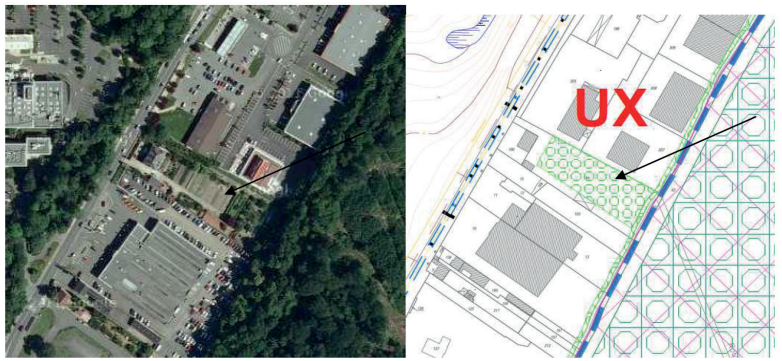
"La zone dite de "Valvins" sur Avon, en zone UX, dispose de peu d'espace vert, seul un liseré protégeant les arrières de parcelles est repéré. Afin de maintenir une trame verte sur ce secteur à forte pression, il est proposé d'ajouter un espace vert protégé sur le dernier terrain potager d'ampleur restant (parcelle B 184)."

Cependant, ces espaces verts protégés ne l'étaient pas strictement puisque le règlement autorisait certaines constructions et installations et ce, sur une surface pouvant aller jusqu'à 25% de l'EVP :

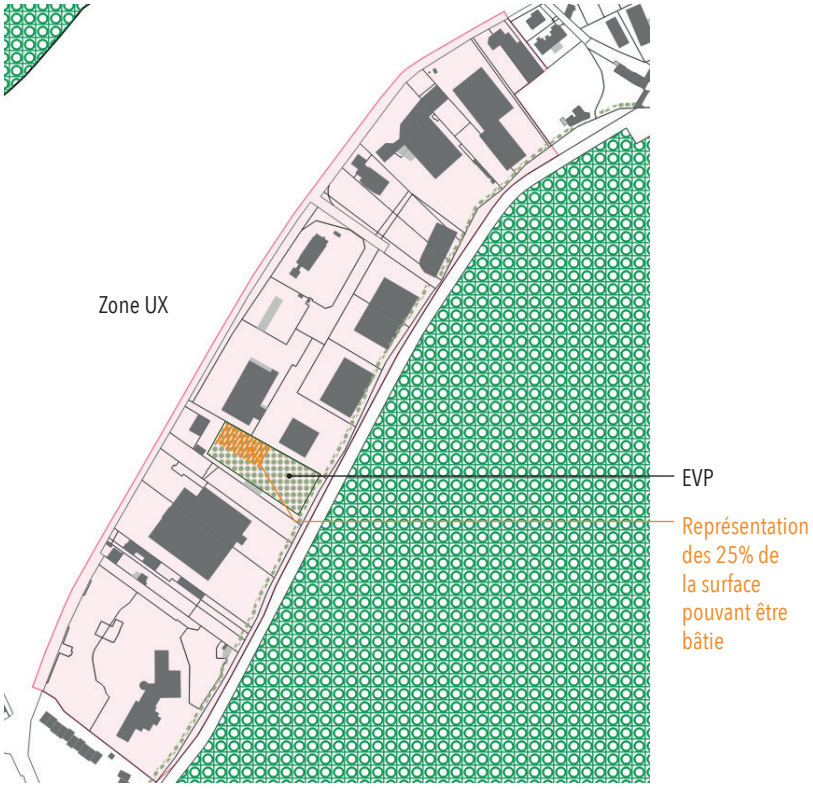
" *Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes: est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :*

- *l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,*
  - *à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,*
  - *à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,*
  - *sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,*
- *Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement*
- *La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),*
- *L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine ou bassin, de tennis non couverts*
- *L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²,*
- *La construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière,*
- *Les cuves enterrées pour le recueil et le stockage des eaux pluviales."*

Ainsi, l'EVP de la zone de Valvins, d'une surface de 2 944m², pouvait être occupés sur environ 736m², de sorte que seuls 2 200m² de terrain étaient réellement protégés.



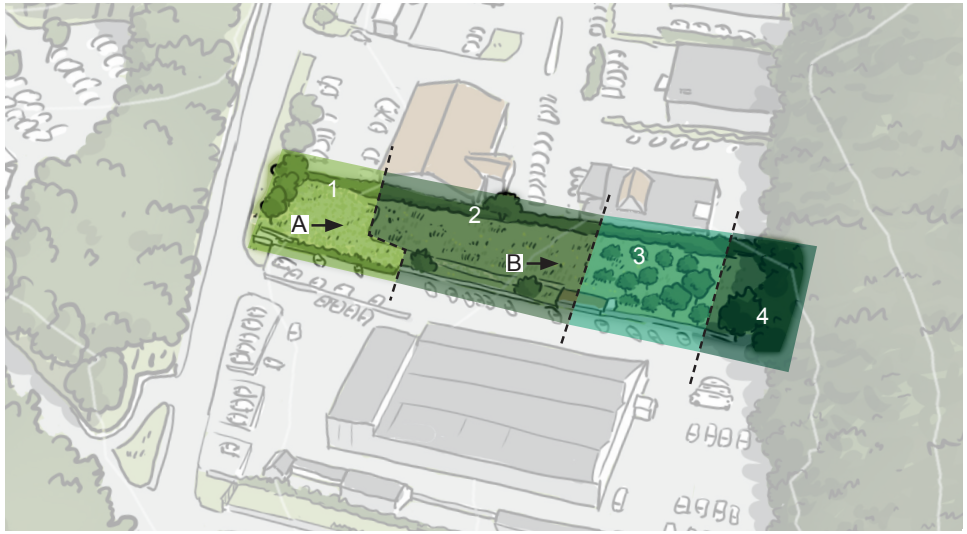
EXTRAIT DE LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION AJOUTANT L'EVP DE LA ZONE DE VALVINS



EVP INITIAL ET POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Néanmoins, depuis près de 10 ans (2013 date d'approbation de la modification), ce qui était auparavant un potager est désormais une friche, la culture de cette zone ayant été abandonnée depuis de nombreuses années. La maison d'habitation en bordure de l'avenue de Valvins, à quant à elle, été détruite.

Actuellement, le site se décompose comme suit :



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)

Les caractéristiques qui ont conduit au classement de cet espace en EVP à l'époque ne tiennent donc plus aujourd'hui et les caractères actuels du site ne justifient pas le maintien en EVP.

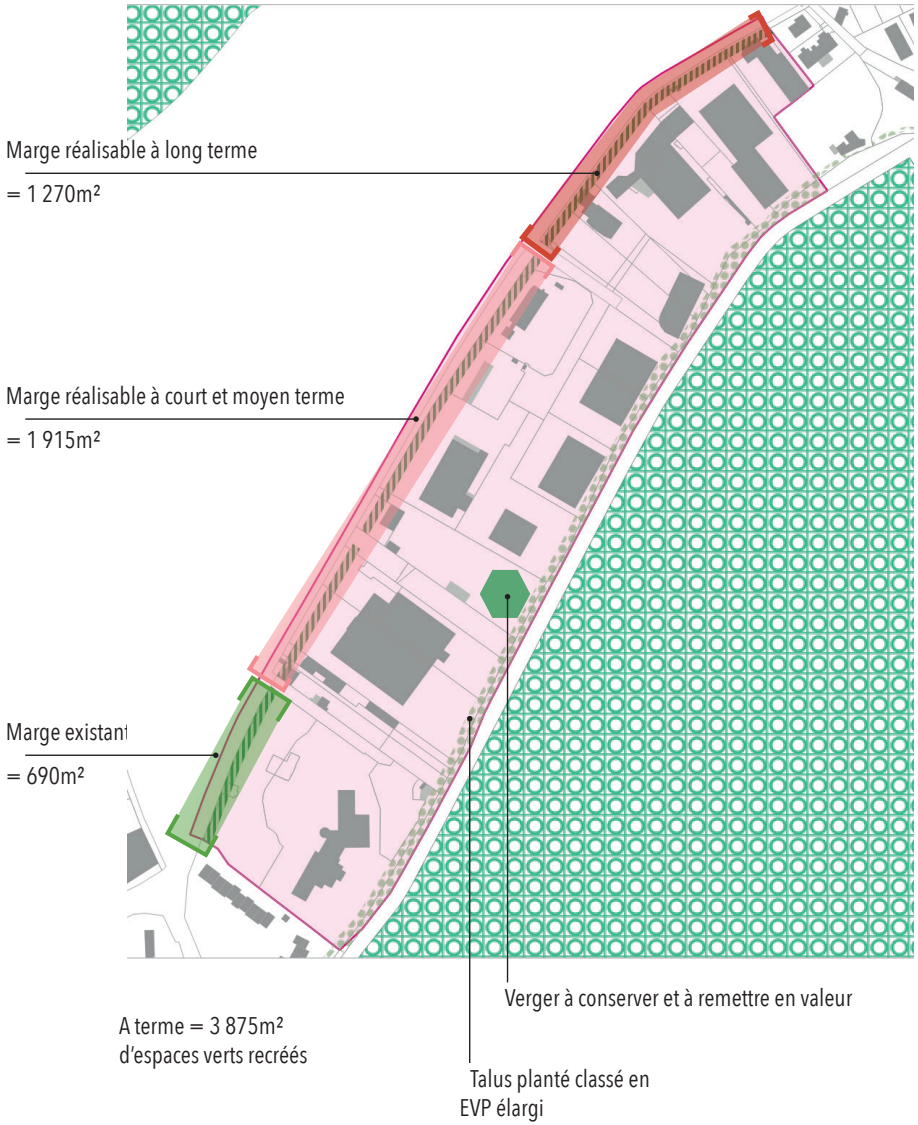
Sa suppression n'entraîne pas la destruction d'un espace de forte biodiversité ni d'un espace vert de grande qualité. En effet, comme cela est démontré dans le détail de la page précédente, les parties 1 et 2 n'ont aucun intérêt du point de vue du paysage et de la biodiversité, en particulier au regard du contexte de la forêt de Fontainebleau. Il faut en effet rappeler que les sites NATURA 2000 qui bordent la zone sont des massifs forestiers et que le type de milieux des zones 1 et 2 ne répondent pas aux besoins des espèces présentes à proximité et ne sont donc pas de nature à créer la connexion recherchée entre les deux espaces de forêt de part et d'autre de la zone. La partie 4, la plus intéressante, reste protégée par l'EVP qui court tous le long de la zone en pied de talus et qui a été élargie par rapport à sa délimitation initiale. La partie 3 quant à elle, qui est aujourd'hui occupée par une réminiscence de verger dont l'état sanitaire est engagé, présente un faible intérêt écologique mais un fort intérêt paysager et plus encore, patrimonial et culturel. En effet, il est le seul espace qui rappelle l'histoire du lieu et qui constitue une forme de souvenir des anciens terrains maraîchers qui occupaient le site avant le développement de la zone d'activités. Cette partie, bien que n'étant plus classée en EVP (ce classement apparaissait trop contraignant au regard des besoins de renouvellement du patrimoine arboré du verger), sera donc conservée et remise en valeur dans le cadre de la nouvelle trame paysagère développée dans le cadre du projet de requalification de la zone.

Car ce qu'on retient de la volonté des auteurs du PLU à l'époque du classement en EVP, c'est bien la nécessité de préserver une forme de végétation dans la zone d'activités, de maintenir la trame verte au sein du site mais aussi d'en limiter la densification en l'absence d'un réel cadre quant à l'évolution de la zone.

Or, c'est bien le même esprit que poursuivent aujourd'hui les collectivités à travers ce projet de requalification de la ZAE de Valvins : encadrer et organiser les implantations bâties, développer la trame verte, créer un lien avec les réservoirs de biodiversité de la forêt de Fontainebleau située de part et d'autre, donner une véritable place au végétal au sein de la zone, recréer une palette végétale cohérente avec l'environnement de la zone...

C'est pourquoi, le projet s'est attaché à travers plusieurs outils, à recréer et à développer cette trame verte, qui en effet, faisait défaut à la zone. Ainsi, la suppression des 2 200m² d'EVP initiaux est notamment compensée par la création de marges de recul paysagères en bordure de l'avenue de Valvins.

Même si la création de ces espaces se fera dans un temps long, le temps des acquisitions nécessaires à la réalisation du nouveau profil de l'avenue de Valvins et du nouvel alignement, à terme, c'est près de 3 875m² qui seront dédiés à la végétation en bordure de l'avenue. Actuellement, 690m² sont déjà existants et végétalisés devant le centre d'affaires Odéon et à court terme (2 à 4 ans), les 1 915m² du linéaire depuis Odéon jusqu'au Mc Donald's seront réalisés.



Enfin, les dispositions de l'OAP et du règlement visent au déploiement de la trame verte notamment par :

- La création de noues plantées, en bordure de l'avenue de Valvins et le long de la rue Saint-Fiacre,
- La création de marges de recul végétalisées, avenue de Valvins comme présenté ci-contre mais aussi le long de la rue Saint-Fiacre,
- La préservation du talus planté en lisière forestière à la bordure Est de la zone : l'Espace vert protégé existant est maintenu et renforcé (élargissement jusqu'en bordure de la piste forestière). De 1738m² initialement protégés, c'est désormais 5415m² qui sont classés en EVP sur cette partie de la zone. Le règlement du PLU assure un retrait minimal de 5m de cette limite de fond de parcelle afin de préserver cet espace de talus planté et de lisière,
- Les plantations en bosquet, en particulier des aires de stationnement comme cela est détaillé dans l'OAP, permettront le développement d'une nouvelle trame transversale,
- L'obligation de choisir des végétaux dans une palette végétale spécialement créées pour être en cohérence avec l'environnement immédiat de la zone et pour répondre aux besoins de la biodiversité locale,
- L'obligation du règlement de maintenir au moins 20% des unités foncières traitées en espace de pleine terre. Au regard du foncier de la zone, on peut estimer que cette règle assurera le maintien de minimum 12 630m² de surface en espace vert de pleine terre,
- L'obligation également de traitement de 20% minimum des unités foncières en coefficient de biotope par surface (CBS), en plus des espaces de pleine terre. Là aussi, cette règle devrait concerner au minimum 12 630m² supplémentaires qui seront traitées par un CBS.
- La conservation de la zone de verger de l'ancien EVP (la partie 3 actuelle du site). Il s'agit de maintenir cet espace et de le remettre en valeur et en réseau afin qu'il participe pleinement à la nouvelle trame paysagère et écologique. Il est repéré sur le document graphique de l'OAP et celle-ci précise que " La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu."

Au total, c'est environ 39 000m² MINIMUM d'espaces qui seront dédiés à la végétation et qui seront plus favorables à la biodiversité, bien au delà de l'EVP initialement inscrit sur la zone. Et surtout, par la recréation d'une armature transversale, sorte de corridor en pas japonais, l'ambition est de recréer ce lien avec la forêt de Fontainebleau qui encadre la ZAE et qui imprime son identité au site.

Aujourd'hui

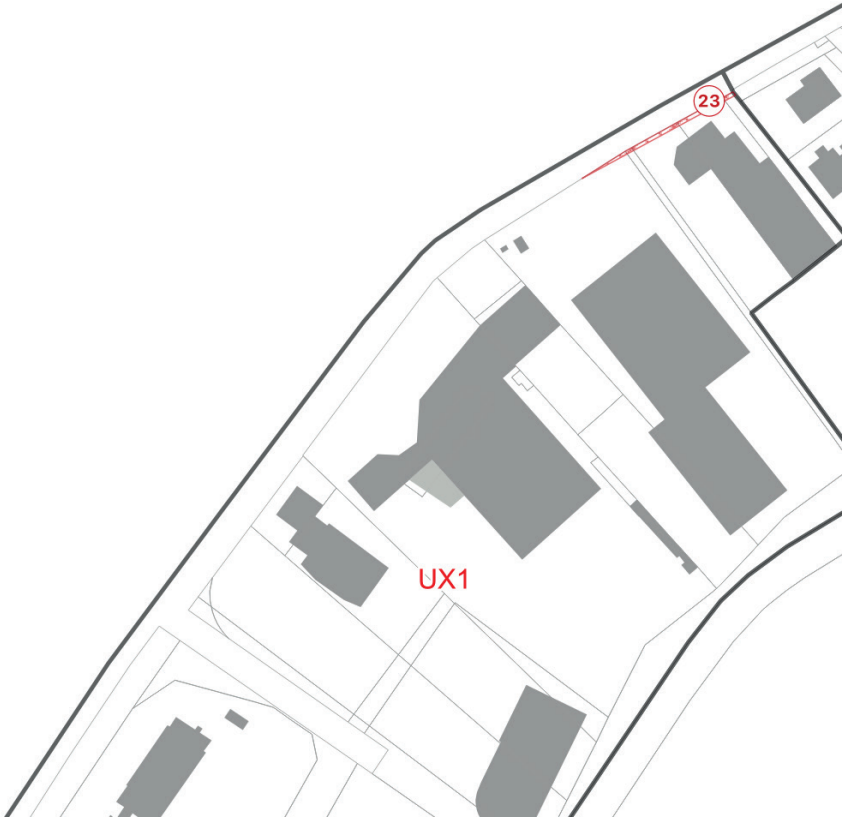
Demain

L'évolution de la liste des emplacements réservés

Pour recréer un alignement sur l'avenue de Valvins et réaliser le nouveau profil de la voie intégrant notamment une noue et une piste cyclable bidirectionnelle des acquisitions foncières sont nécessaires. Elles font l'objet d'un nouvel emplacement réservé, n°23, découpé en plusieurs morceaux. La voie d'accès à Odéon présente aujourd'hui une largeur insuffisante pour recevoir à terme une circulation à double sens et doit être élargie. C'est l'objet de l'emplacement réservé n°24.

Liste des ER AVANT/APRES la révision allégée n°3

Liste des Emplacements Réservés		
N° ER	**Désignation**	**Bénéficiaire**
3	Extension du Cimetière	Avon
4	Aménagement d'une placette, chemin rural des Bellingants	Avon
5	Aménagement d'un espace public en bord de Seine, rue du Port de Valvins	Avon
6	Aménagement carrefour, haut de la rue de Changis	Avon
7	Aménagement d'un espace public boisé entre la rue Durand et la rue Bezout	Avon
8	Liaison douce, rue des Déportés	Avon
9	Élargissement de la rue C. Matry	Fontainebleau
11	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Guynemer	C.A.P.F
12	Aménagement d'une voirie publique au Sud du quartier Le Bréau	Fontainebleau
13	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Guynemer	C.A.P.F
14	Aménagement d'une voirie publique de desserte interne au quartier Guynemer	C.A.P.F
15	Création d'un rond-point, RD 606	Fontainebleau
16	Création d'une voie d'entrée de ville depuis la RD 606 (déjà prévue au POS en vigueur)	Fontainebleau
17	Création d'une voie d'entrée de ville depuis la RD 606	C.A.P.F
19	Liaison douce, Faisanderie	Fontainebleau
20	Boufflers, création d'un accès viaire par la rue Royale	Fontainebleau
21	Boufflers, création d'une liaison douce débouchant rue de France	Fontainebleau
22	Extension du collège Lucien Cézard	Fontainebleau
23	Élargissement de l'avenue de Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionnelle et élargissement du trottoir)	Avon
24	Élargissement de la voie d'accès Odéon (rue Saint-Fiacre)	C.A.P.F



Emplacements réservés créés - secteur Nord de la ZAE

Emplacements réservés créés - secteur Sud de la ZAE

L'évolution du règlement

La création d'un nouveau secteur sur le règlement graphique entraine la création d'un règlement écrit adapté au projet. En effet, le secteur UX1 doit permettre la traduction des objectifs communaux pour la requalification de la ZAE de Valvins.

Les dispositions ainsi mises en œuvre et proposées pour le secteur UX1 visent à :

- Redonner une cohérence d'ensemble au site,
- Offrir une zone d'activités de qualité avec une plus grande place donnée aux mobilités actives, à la végétation, au traitement qualitatif des abords,
- Prendre en compte les nouveaux besoins : stationnement des véhicules électriques, lutte contre la pollution lumineuse, coefficient de biotope...

Le règlement du secteur UX1 vient s'inscrire dans celui de la zone UX déjà présente au PLU. Ci-dessous sont détaillés les évolutions portées à ce règlement.

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

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la révision allégée n°3

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

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

Le secteur UX1 correspond à la ZAE de Valvins située en entrée de ville à l'Est du territoire d'Avon. Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, commerciale et de bureaux. Ce secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation.

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.

- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,

o Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'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 UX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o habitation, sauf le logement destiné au gardiennage,
  - o hébergement hôtelier
  - o exploitation agricole ou forestière
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Dans le secteur UX1, en complément des dispositions ci-dessus, sont également interdites, les constructions et installations à vocation :

- o d'habitation,
- o d'industrie,
- o d'entrepôt.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions des articles 1 et 2 sont modifiées afin de préciser la vocation de la zone. En effet, il s'agit de faire de la zone de Valvins un véritable quartier d'affaires et commercial qui répond aux besoins des habitants à proximité. C'est pourquoi, les destinations incompatibles avec cette vocation (habitation, industrie, entrepôts) sont désormais interdites.

ARTICLE UX 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a. Excepté dans le secteur UX1, une construction à usage d'habitation à condition,

- d'être limitée à 100m² de surface de plancher par unité foncière,
- d'être rendue nécessaire pour le gardiennage et la surveillance de l'exploitation
- d'être intégrée dans le bâtiment d'exploitation, ou accolé à celui-ci,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes: est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :

- l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U.,
  - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine,
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum),

- L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine ou bassin, de tennis non couverts
- L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m²,
- La construction d'un garage dans la limite de 15m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les cuves enterrées pour le recueil et le stockage des eaux pluviales,
- Les aménagements destinés aux itinéraires des mobilités actives.

JUSTIFICATIONS

Cette évolution vise à permettre la création d'accès depuis la voie verte en forêt (à l'Est de la zone).

ARTICLE UX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par un acte authentique à titre permanent et définitif.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, et en particulier permettre la manœuvre des véhicules de service.

Voies secondaires :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

Dispositions complémentaires dans le secteur UX1 :

A l'exception de ceux prévus par l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation), aucun nouvel accès ne sera permis sur la RD210 (Avenue de Valvins). Les accès devront se faire uniquement sur la rue Saint-Fiacre.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit, à terme, de ne plus avoir d'accès individuels sur l'avenue de Valvins afin de fluidifier le trafic et de limiter les points accidentogènes. Il s'agit également de faire de la rue Saint-Fiacre la colonne vertébrale de la zone.

ARTICLE UX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Le raccordement aux réseaux entre la construction et la limite de propriété sera de type unitaire ou de type séparatif, si ce dernier type d'assainissement préexiste.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).

Dispositions complémentaires dans le secteur UX1 :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas,

JUSTIFICATIONS

Les évolutions visent à améliorer la gestion des eaux pluviales et à inciter à la gestion à ciel ouvert dans la zone conformément aux dispositions de l'OAP.

Elles visent aussi à prendre en compte la sensibilité du site où un captage d'eau potable est présent.

destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, prairies inondables, tranchées drainantes...) participant à la qualité paysagère du site doivent être privilégiées.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés et dissimulés dans des fourreaux.

Les travaux de remplacement respecteront cette réglementation.

Stockage et enlèvement des déchets :

Sauf installation collective propre à la zone, un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

Dispositions complémentaires dans le secteur UX1 :

Les aires de stockage pour les ordures ménagères devront être intégrées à la conception du bâtiment ou faire l'objet d'un local annexe dont la conception doit être cohérente avec le bâtiment principal. Le stockage des bacs d'ordures ménagères à l'air libre et visible depuis l'espace public est interdit.

JUSTIFICATIONS

Les évolutions visent à mieux intégrer les aires de stockage dans le paysage et à préserver les marges de recul paysagères.

Aucune aire de stockage des déchets ne sera permise dans la marge de recul entre l'avenue de Valvins et la ligne d'implantation obligatoire.

ARTICLE UX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE UX 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Cette disposition s'applique, en recul de la piste cyclable qui borde la zone UX.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

Dispositions particulières dans le secteur UX1 :

Le long de la RD210 (Avenue de Valvins), tout ou partie (deux tiers au minimum) de la façade de la construction principale doit être alignée sur la ligne d'implantation portée au plan de zonage.

Aucune construction ou installation, même de faible emprise, ne sera permise dans la marge de recul entre l'avenue de Valvins et la ligne d'implantation obligatoire.

Le long de la rue Saint-Fiacre existante, et de son prolongement tel qu'il est prévu dans l'OAP, tout ou partie (deux tiers au minimum) de la façade de la construction principale doit être alignée sur la ligne d'implantation portée au plan de zonage. Lorsqu'il n'y a pas de ligne d'implantation, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8m.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions viennent compléter celles prévues dans l'OAP et qui visent à recréer un front urbain cohérent et à mieux structurer les vues et l'organisation de la ZAE.

ARTICLE UX 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur

permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions viennent compléter celles prévues dans l'OAP et qui visent à recréer un front urbain cohérent et à mieux structurer les vues et l'organisation de la ZAE.

Dispositions particulières dans le secteur UX1 :

Par rapport aux limites latérales :

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 6m minimum.
- L'implantation sur les limites latérales pourra être admise pour des projets d'aménagement d'ensemble formant une continuité architecturale.

Par rapport à la limite de fond de parcelle :

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m minimum.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, les locaux techniques et installations de faible emprise nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres maximum, pourront s'implanter en respectant une distance minimale de 0,5 m.

ARTICLE UX 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UX 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.

JUSTIFICATIONS

La suppression de l'emprise au sol est remplacée par l'augmentation des exigences en matière d'espace vert de pleine terre et d'un coefficient de biotope. En effet, il ne s'agit pas de limiter le bâti mais de donner une place suffisante au traitement paysager et végétalisé.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Dispositions particulières dans le secteur UX1 : Non réglementé

ARTICLE UX 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie publique bordant l'unité foncière et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

Dispositions particulières dans le secteur UX1 :

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales portées sur le plan de zonage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions viennent compléter celles prévues dans l'OAP et qui visent à assurer l'insertion des constructions dans le paysage et à proposer une gradation des hauteurs de bâtiment depuis l'avenue de Valvins.

ARTICLE UX 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- Les immeubles

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout pastiche d'architecture d'une architecture sans rapport avec la fonction de la zone ou d'une autre région est interdit.

Le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

1/ Façades :

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

~~1.1. Matériaux :~~

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre…) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine, est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celles des huisseries.

La palette des couleurs des bardages, des peintures et des autres revêtements extérieurs, ne doit pas excéder trois teintes. Les couleurs vives sont interdites.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

Dans le seul secteur UX1 :

Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.

Les façades comporteront trois couleurs au maximum. Ces teintes devront être compatibles avec le nuancier présent dans l'OAP. Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées.

Cependant, il sera admis ponctuellement l'utilisation de couleurs vives et/ou contrastées sur une surface très limitée, et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

Le nombre de matériaux utilisé doit être limité à 3 afin de privilégier un traitement homogène des façades.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques, ...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à renforcer les exigences en matières de conception architecturale et d'insertion des constructions dans le paysage.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

Les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs, en particulier depuis la RD210 (avenue de Valvins), devront être particulièrement soignées, rythmées et intégrer un travail architectural poussé, afin de qualifier cet espace en entrée d'agglomération.

2/ Toitures :

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi en toiture de la tôle ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Dans le seul secteur UX1 :

Seule les toitures plates sont admises.

L'utilisation de bac acier galvanisé réfléchissant la lumière en toiture est interdite.

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les toitures végétalisées sont recommandées.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à renforcer les exigences en matières de conception architecturale et d'insertion des constructions dans le paysage.

3/ Annexes :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris de jardin, etc…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4/ Volumes :

Dans le seul secteur UX1 :

La simplicité des volumes sera recherchée ainsi qu'une harmonie avec les bâtiments voisins et environnants.

La volumétrie et l'implantation des constructions constitueront l'élément urbanistique et architectural déterminant de l'ensemble par leur densité et leur positionnement sur le terrain.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à renforcer les exigences en matières de conception architecturale et d'insertion des constructions dans le paysage.

Il s'agira de ne pas multiplier les petits volumes mais plutôt d'harmoniser un volume principal.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Le remodelage du terrain ne peut-être autorisé que pour faciliter l'intégration architecturale et paysagère du projet ou pour recréer une cohérence avec le profil de la voie.

B - Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :

Les clôtures doivent être constituées,

Soit d'une haie vive,

Soit d'un grillage à mailles verticales, doublé d'une haie vive,

Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un barreaudage plat ou d'un grillage, doublés d'une haie vive.

Soit d'un mur plein, lorsqu'il prolonge un mur existant, de la même hauteur

Dans le seul secteur UX1 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elles doivent être uniquement constituée d'une haie vive dont les végétaux auront été choisis dans la palette végétale présente dans l'OAP.

Néanmoins, il pourra être admis l'édification ponctuelle et justifiée (sécurité, mise en valeur d'un espace...)de murets maçonnés ou en gabions d'une hauteur maximale de 0,70m.

Prescriptions particulières le long de l'avenue de Valvins : A l'alignement, s'il n'est pas déjà présent, il est exigé la réalisation d'un muret en gabions de préférence en pierres calcaires d'une hauteur de 0,70 cm. Dans la mesure du possible, les gabions seront constitués de matériaux déjà présents sur le site.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à limiter la présence des clôtures dans la zone afin de faciliter les circulations piétonnes et la mutualisation des espaces de stationnement.

Sur l'avenue de Valvins, il s'agit de répondre au nouveau profil prévu dans l'OAP et de retrouver un motif architectural historique présent sur la zone.

C - Les éléments techniques (antennes, éclairage, zone de stockage, dispositifs environnementaux...)

Dans l'ensemble de la zone UX :

Les antennes paraboliques doivent être le moins visibles possible.

Les ouvrages techniques émergeant en toiture (ouvertures des désenfumages, climatiseurs, extracteurs, capteurs solaires, etc…doivent être intégrés dans la composition de la couverture.

En complément, dans le secteur UX1 :

1/ Eclairage

L'éclairage des façades doit être limité.

Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.

L'éclairage devra être limité et adapté (fonctionnement si nécesaire, lumière discrète, orientation vers le bas, abat-jour...) de manière à ne pas nuire à la faune nocturne.

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.

La hauteur des éclairages sur mât ne doit en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiments et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à limiter la pollution lumineuse et à la préservation de la trame noire.

2/ Dispositifs environnementaux

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à favoriser tout en encadrant la mise en place des dispositifs environnementaux.

3/Aire de stockage et dépôts

Aucun stockage ou dépôt n'est autorisé à l'air libre sauf s'il est démontré une absolue nécessitée et dans ce cas, il doit être masqué par un dispositif dont la hauteur sera proportionnelle à la hauteur des éléments stockés et de préférence végétalisé.

Les aires de stockages seront situées :

- Soit en arrière des lots
- Soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Les aires de stockage ou les dépôts sont interdits dans les marges de recul situées le long de l'avenue de Valvins.

JUSTIFICATIONS

Les évolutions visent à mieux intégrer les aires de stockage dans le paysage et à préserver les marges de recul paysagères.

D - Les abords des immeubles

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2

- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m.

ARTICLE UX 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

3. DÉFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

4. RÈGLE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Un local à vélo suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de construction, ainsi:

- o pour les bureaux, services, artisanat : 2m² pour 100m² de locaux surface de plancher
- o commerces : 1m² pour 100m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- o pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 40m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

L'espace réservé au stationnement des poids lourds et à l'approvisionnement par les véhicules utilitaires doit être dimensionné en fonction des besoins.

hébergement hôtelier		1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. En cas de construction d'un hôtel-restaurant, la règle la plus restrictive sera respectée. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus assimilables.

Bureaux et services		1 place par tranche de 15 m² affectée à l'un des usages.
Commerce		1 place par tranche de 15 m² affectée à l'un des usages.
Artisanat		1 place par tranche de 15 m² affectée à l'un des usages.
Les équipements publics		1 place pour 100 m² de salle de cours
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Il n'est pas fixé de règles

Dans le seul secteur UX1 :

• Stationnement des véhicules motorisés

- Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement sont interdites dans les marges de recul imposées sur l'avenue de Valvins.

Il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau (ou d'un dispositif) perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques.

JUSTIFICATIONS

Les évolutions visent à limiter l'imperméabilisation des sols issues des zones de stationnement.

- Normes applicables par destinations :

Bureau et activités de service		1 place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher
Commerce		1 place par tranche de 50m² de surface de vente
Artisanat et commerce ne recevant pas de public		1 place par tranche de 50m² de surface de plancher
Autres destinations autorisées		Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs)

- Mutualisation :

Les places de stationnement exigées dans le tableau ci-avant peuvent, pour les projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, être réalisées au sein d'un parc de stationnement commun dès lors sur ce dernier se situe dans un rayon de 200m par rapport à chacune des constructions bénéficiant de cette mutualisation et que des cheminements piétons dédiés sont aménagés pour accéder de manière sécurisée aux différents bâtiments.

JUSTIFICATIONS

Cette nouvelle règle vise à favoriser la mutualisation des stationnements pour limiter les surfaces dédiées au parking (limitation de l'imperméabilisation et des secteurs présentant de faibles aménités urbaines) au profit si possible de zones paysagères.

- Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement comportant au moins 15 places doivent prévoir au minimum une place de stationnement avec une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il sera exigé une place supplémentaire de stationnement avec borne de recharge pour toute tranche entamée de 15 places de stationnement.

JUSTIFICATIONS

Cette nouvelle règle vise à prendre en compte les nouveaux besoins en matière de mobilités.

• Stationnement vélos

- Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement sont interdites dans les marges de recul imposées sur l'avenue de Valvins.

Les espaces de stationnement des vélos doivent être sécurisés, couverts et éclairés. Ils doivent comporter des dispositifs fixes (arceaux) permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du ou des bâtiment(s).

JUSTIFICATIONS

Ces évolutions visent à mieux prendre en compte les besoins et à favoriser les déplacements vélos.

Les dispositions misent en œuvre reprennent pour la plupart les exigences du PDUIF.

- Normes applicables par destinations :

Bureau		L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à minimum, 1,5% de la surface de plancher.
Activité de plus de 500m² de surface de plancher		Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Commerce		Stationnements pour les salariés des commerces de plus de 500m² de surface de plancher : Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Stationnement visiteur pour les commerces de plus de 500m² de surface de vente : Il est exigé la réalisation d'au minimum 20 places de stationnement vélo. Stationnement visiteur pour les commerces de moins de 500m² de surface de vente : Il est exigé la réalisation d'au minimum 10 places de stationnement vélo.
Équipement d'intérêt collectif ou service public		Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.

Autre activité tertiaire		Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres destinations autorisées		Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE UX 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UX1 :

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 doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

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 six 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.

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

Dans le seul secteur UX1 :

Une part de 40% minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être traitée en coefficient de biotope (CBS) dont une part de 20% minimum en espace de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions de l'article 13 visent à mettre le végétal et la biodiversité au premier plan et à inciter les pétitionnaires à leur intégration dans les projets d'aménagement et de construction.

Elles doivent permettre de recréer une armature végétale forte, lien entre les deux réservoirs de biodiversité de la forêt situés de part et d'autre de la ZAE.

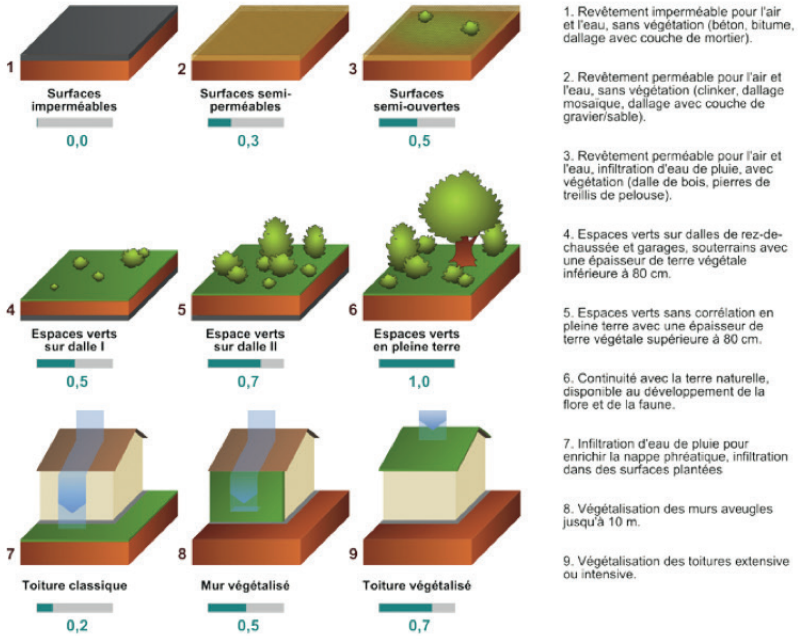
Il s'agit de faire du paysage une composante majeure du site et de compenser la suppression de l'EVP détaillé dans les chapitres précédents.

FICHE OUTIL MÉTHODE n°11 *suite*

BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PRÉCISIONS



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaique, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées

8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : **http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml**

Exemples d'équivalences :

- 1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
- 1m² de surfaces semi-ouvertes = 0,5 m² de pleine terre
- 1m² de toiture végétalisée = 0,7 m² de pleine terre

L'espace compris dans la marge de recul le long de l'avenue de Valvins doit être réalisé autant que possible en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétal de qualité en utilisant la liste des végétaux préconisés dans l'OAP. Toutes constructions ou installations y compris

les aires de stationnement en surface, les dépôts et les zones de stockage y sont interdites. Seul l'aménagement de cheminements dédiées aux mobilités actives sera admis.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette végétale située dans l'OAP.

Les aires de stationnement doivent être rythmées par des aménagements paysagers notamment en bosquet permettant d'animer l'espace et d'intégrer les places de stationnement dans le paysage.

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50m² (1 arbre pour 4 places). Ces arbres peuvent être regroupées afin de former les bosquets évoqués ci-dessus.

JUSTIFICATIONS

La nouvelle palette végétale doit permettre de retrouver une cohérence avec l'environnement immédiat de la ZAE (forêt de Fontainebleau) et de créer ainsi un lien entre les espaces.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à traduire les objectifs portés par l'OAP en matière de végétalisation des espaces, en particulier des zones de stationnement.

ARTICLE UX 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

2. Procédure

DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 6 mai 2021

Délibération n° 2021-070 – Urbanisme - Prescription d'une révision allégée du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune d'Avon, et définition des modalités de concertation

Membres élus	61
Membres en exercice	59
Présents ou représentés	55
Ne prend pas part au vote	0
Votants	55
Abstention	2
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	53
Majorité absolue	27
Pour	53
Contre	0

L'an deux mil vingt-et-un, le 6 mai, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 29 avril 2021, s'est réuni en visioconférence, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Gwenaël CLER, Véronique FÉMÉNIA, Anne GHYSSENS, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Marie-Laure VASSEUR et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :
M. Christian BOURNERY donne pouvoir à Mme Marie-Laure VASSEUR.
M. Patrice MALCHÈRE donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.

Membres absents :
Mme Sophie BERTHOLIER.
Mme Cécile PORTE.
M. Thomas IANZ.
M. Laurent ROUSSEL.

Page 1 sur 7

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

Secrétaire de Séance : M. Francis GUERRIER.

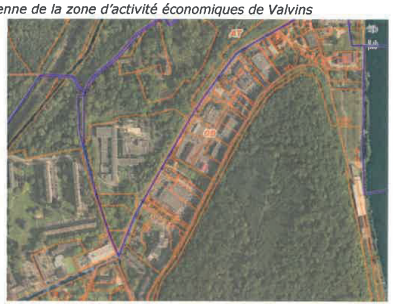
Rapporteur : Mme BOURDREUX-TOMASCHKE

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 qui marque l'entrée Nord de l'agglomération reliant les villages de bord de Seine au cœur urbain. L'objectif ici est de réfléchir à l'organisation d'un nouveau quartier d'activités aussi bien en termes de desserte, voies douces, stationnement et traitement paysager et architectural.

Plan de zonage du PLU actuel

Vue aérienne de la zone d'activité économiques de Valvins



Le plan local d'urbanisme (PLU) actuel ne permet pas d'encadrer et d'orienter qualitativement les projets sur ce secteur. Il s'agit de faire évoluer notamment les règlements graphiques et écrits du secteur UX mais aussi élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par ailleurs, il est prévu la construction d'un restaurant scolaire et la requalification de l'école Bellevue sur Avon. Le projet n'est aujourd'hui pas compatible avec le PLU actuel et nécessite donc d'ajuster le règlement écrit et graphique.

Pour rappel, les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un PLU commun qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, de révisions allégées approuvées le 17 janvier 2013 et d'une mise en compatibilité le 6 février 2020.

Choix de la procédure

La procédure de révision allégée peut être engagée conformément à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lorsque les évolutions à apporter ont pour objet :

- la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

- la révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au regard du déplacement d'un espace vert protégé pour améliorer le maillage du quartier, il convient d'engager une procédure de révision allégée du PLU commun de Fontainebleau-Avon afin de répondre aux objectifs évoqués ci-dessus.

La procédure est menée par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à la demande de la commune d'Avon.

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme.

Le dossier de révision allégée doit faire l'objet d'une concertation avec la population permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. Le conseil communautaire devra tirer le bilan de cette concertation.

Il est ainsi prévu 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 publique. La population sera avertie par voie d'affichage.

Le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale telle que l'entend la législation de 2010. Néanmoins, le projet devra également faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un complément de celle existante dans la mesure où une partie du territoire de la commune est concernée par une zone NATURA 2000.

Le dossier de révision allégée est constitué d'un rapport de présentation et des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés...) après modification. Il est complété par le contenu de l'évaluation environnementale.

Le conseil communautaire devra ensuite arrêter le projet de révision allégée et établir le bilan de la concertation. Le dossier sera présenté lors d'un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), et ce conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme.

Le projet sera ensuite soumis à enquête publique. Le dossier sera complété de l'avis de l'autorité environnementale, du mémoire en réponse à celle-ci si besoin et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation par délibération du conseil communautaire.

La délibération adoptant la procédure fera l'objet :

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

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

La délibération deviendra exécutoire un mois après sa réception par la préfecture, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Une fois approuvé, les documents du PLU seront tenus à la disposition du public en mairies de Fontainebleau et d'Avon, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement l'article L. 153-34 ;

Vu les articles R. 104-8 et R. 104-9 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

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 ;

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme 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 permettre la création d'un restaurant scolaire et de la requalification de l'école Bellevue ;

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 la révision allégée du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon afin de modifier le règlement graphique et écrit et réaliser une OAP pour les motifs suivants :

- requalifier et restructurer la zone d'activités de Valvins,
- permettre la création d'un restaurant scolaire et la requalification de l'école Bellevue.

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU entre dans le champ d'application de la procédure de révision allégée ;

Considérant que le dossier de révision allégée du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, du fait de la présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire de la commune d'Avon ;

Considérant que le dossier de révision allégée doit faire l'objet d'une concertation avec la population permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

Considérant que le conseil communautaire devra arrêter le dossier de révision allégée et établir le bilan de la concertation ;

Considérant que la procédure de révision allégée doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint notamment :

- de l'Etat ;
- des maires d'Avon et Fontainebleau ;
- des personnes publiques associées ou intéressées, mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'une enquête publique sera organisée sur le territoire de la commune d'Avon ;

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- approuver les objectifs poursuivis de la révision allégée du PLU d'Avon-Fontainebleau uniquement sur la ville d'Avon à savoir permettre :
  - la requalification et la restructuration de la zone d'activités de Valvins,
  - la création d'un restaurant scolaire et la requalification de l'école Bellevue ;
- prescrire et mener la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme commun d'Avon-Fontainebleau, conformément à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme ;
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une révision allégée du PLU ;
- lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage ;
- inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- fixer a minima les modalités de la concertation prévues par les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme :
  - 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 publique. La population sera avertie par voie d'affichage ;
- prendre les mesures de publicité suivantes :
  - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et dans les mairies d'Avon et de Fontainebleau,
  - une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage,
  - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
  - la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- préciser que la présente délibération doit être notifiée :
  - au Préfet du département de Seine-et-Marne,
  - aux Présidents du Conseil Régional et Départemental,
  - aux Présidents des chambres consulaires : du Commerce et d'Industrie, des Métiers, de l'Agriculture,
  - aux Présidents des Syndicats des SCOT limitrophes au Pays de Fontainebleau,
  - au Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,
  - au Directeur Départemental des Territoires,
  - à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

- à l'autorité compétente en matière de transports urbains (IDF Mobilités).

Il est rappelé que conformément aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du code de l'urbanisme sont consultées à leur demande :

- les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que les maires des communes limitrophes,
- les Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunales compétents limitrophes,
- le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ou de l'EPCI compétent,
- les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains.

Décision

L'assemblée décide à la majorité des votants (abstentions de Mme Aurélie BRICAUD et M. Yann MOREAU) :

- d'approuver les objectifs poursuivis de la révision allégée du PLU d'Avon-Fontainebleau uniquement sur la ville d'Avon à savoir permettre :
  - la requalification et la restructuration de la zone d'activités de Valvins,
  - la création d'un restaurant scolaire et la requalification de l'école Bellevue ;
- de prescrire et mener la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme commun d'Avon-Fontainebleau, conformément à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une révision allégée du PLU ;
- de lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage ;
- d'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- de fixer a minima les modalités de la concertation prévues par les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme :
  - 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 publique. La population sera avertie par voie d'affichage ;
- de prendre les mesures de publicité suivantes :
  - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et dans les mairies d'Avon et de Fontainebleau,
  - une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage,
  - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
  - la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210506-2021-070-DE
Date de télétransmission : 12/05/2021
Date de réception préfecture : 12/05/2021

- de préciser que la présente délibération doit être notifiée :
  - au Préfet du département de Seine-et-Marne,
  - aux Présidents du Conseil Régional et Départemental,
  - aux Présidents des chambres consulaires : du Commerce et d'Industrie, des Métiers, de l'Agriculture,
  - aux Présidents des Syndicats des SCOT limitrophes au Pays de Fontainebleau,
  - au Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,
  - au Directeur Départemental des Territoires,
  - à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
  - à l'autorité compétente en matière de transports urbains (IDF Mobilités).

Il est rappelé que conformément aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du code de l'urbanisme sont consultées à leur demande :

- les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que les maires des communes limitrophes,
- les Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunales compétents limitrophes,
- le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ou de l'EPCI compétent,
- les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains.

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

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Seine-et-Marne

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le 12 MAI 2021
Publication le 12 MAI 2021

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

DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊTANT LE PROJET

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 31 mars 2022

Délibération n°2022-071 - Urbanisme - Arrêt et bilan de la concertation de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune d'Avon

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
Suffrages exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour	58
Contre	0

L'an deux mil vingt-deux, le 31 mars, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 25 mars 2022, s'est réuni Salle Claude Cottereau à Chailly en Bière, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sophie BERTHOLIER, Mme Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Isabelle TORQUE et Marie-Laure VASSEUR.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, M Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, M. Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :
Mme Sandrine-Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL
Mme Gwenaël CLER à M. VALLETOUX
Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
Mme Anne GHYSSENS à M. Alain THIERY
Mme Anne-Sophie GUERIN à Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE
Mme Audrey TAMBORINI à M. Patrick GAUTHIER
Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
M Pascal GROS à Mme Marie HOLVOËT
M. Thomas IANZ à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD

Page 1 sur 5

M. Cédric THOMA à M. Patrick GAUTHIER
M. Richard DUVAUCHELLE à Mme Isabelle TORQUE
Mme Nathalie VINOT à M. David DINTILHAC
M. Patrice MALCHERE à M. Yannick TORRES

Membres absents :
Mme Cécile PORTE
M. Yann MOREAU
M. Christian BOURNERY

Secrétaire de Séance :
M. Alain RICHARD

Rapporteurs : M. Mickaël GOUÉ et Mme Françoise TOMASCHKE

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement et déplacement du 21 mars 2022.

Contexte

Les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un PLU commun qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016, 4 avril 2019, 10 septembre 2020, de révisions allégées approuvées le 17 janvier 2013 et d'une mise en compatibilité le 6 février 2020.

Le conseil communautaire a prescrit une procédure de révision allégée du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon par la délibération n°2021-070 du conseil communautaire du 6 mai 2021. En effet, la commune d'Avon avait initialement sollicité la communauté d'agglomération pour adapter le PLU afin de permettre :

- La requalification et la restructuration de la zone d'activités de Valvins,
- La rénovation de l'école Bellevue.

La délibération n°2021-070 portait donc sur ces deux objets. Il est néanmoins apparu que la procédure de révision allégée ne pouvait porter que sur un seul objet.
Aussi, dans le cadre de la présente délibération, le conseil communautaire est amené à circonscrire la procédure de révision allégée n° 3 du PLU uniquement à la requalification de la zone d'activités de Valvins. Les adaptations règlementaires apportées au secteur de l'école Bellevue seront, quant à elles, traitées dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

En conséquence de cette réduction du champ d'intervention de la procédure de révision allégée n° 3 du PLU, la délibération n° 2021-070 doit être partiellement abrogée.
Lors de la prescription de la procédure de révision allégée, le conseil communautaire avait défini les modalités de la concertation suivante qui ont été mises en place également pour la procédure de modification du PLU :

- 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 publique, la population étant avertie par voie d'affichage.

Les informations et documents liés au projet ont été publiés au fur et à mesure de l'étude sur le site internet de la communauté d'agglomération et de celui de la commune.

Un registre d'observations a été mis à disposition du public du 17 décembre 2021 au 25 février 2022 en mairie. Aucune remarque n'a été inscrite dans le registre en mairie et aucun courriel ou courrier n'a été transmis à la communauté d'agglomération ou à la Mairie.

Une réunion publique a eu lieu le 2 février 2022 à 19h à la Maison dans la Vallée à Avon. La population a été avertie par voie d'information dès le 21 janvier 2022 sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération.

Les modalités de concertation inscrites dans la délibération du 6 mai 2021 ont ainsi été respectées. Un bilan constructif et positif de la concertation (annexé à la présente délibération) peut dès lors être tiré par le conseil communautaire.

Par ailleurs, la concertation étant achevée, le dossier de révision allégée n°3 du PLU est désormais prêt à être arrêté.

Le dossier de révision allégée du PLU est composé :

- d'un rapport de présentation qui :
  - énumère toutes les modifications envisagées,
  - précise les motifs des changements engagés,
  - justifie le recours à la procédure,
  - analyse les incidences du projets sur l'environnement et les zones Natura 2000 (évaluation environnementale du PLU complétée),
  - comporte l'exposé des motifs des changements apportés dans les différentes pièces du PLU (règlement écrit et graphique, Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP, emplacements réservés) avant /après,
- les différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés).

La révision allégée prévoit notamment :

- la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer la restructuration interne de la zone d'activités (espaces verts, desserte, mobilités, aspect extérieur, morphologie urbaine…),
- la création d'un secteur UX1 permettant l'adaptation des dispositions générales écrites du secteur UX au secteur UX1 (destinations, accès, implantations, hauteur, aspect extérieur, coefficient de biotope, stationnement, …),
- des ajustements portant sur le périmètre des Espaces Verts Protégés,
- la création d'emplacements réservés sur l'Avenue de Valvins et au sein de la zone d'activités afin d'agrandir la voie et permettre les mobilités douces.

Le projet révision allégée du PLU fera ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme.

Le dossier pourra alors être soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article R. 153-12 du code de l'urbanisme. Le dossier d'enquête publique sera complété par le bilan de la concertation, le procès-verbal de la réunion d'examen des personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale et si besoin le mémoire en réponse à l'autorité environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil communautaire.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement son article L.153-34 ;

Vu les articles R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

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 ;

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme 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 délibération n°2021-070 du conseil communautaire du Pays prescrivant la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon, fixant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation avec la population ;

Vu l'arrêté n° 2022-010 du Président de la communauté d'agglomération en date du 24 février 2022 prescrivant la modification du PLU afin d'apporter des adaptations règlementaires pour la restructuration de l'école Bellevue ;

Vu la concertation mise en place au fur et à mesure de l'étude ;

Vu le bilan de la concertation ;

Vu le dossier tel qu'il est prêt à être arrêté ;

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 que l'objet de la révision allégée n° 3 doit être revu pour inclure un unique objet, à savoir la requalification et la restructuration de la zone d'activités de Valvins ;

Considérant que les modalités de la concertation ont été respectées ;

Considérant que la concertation avec la population est désormais terminée et que le bilan de la concertation annexé à la présente délibération peut être tiré favorablement au regard des réponses apportées et prises en compte ;

Considérant que le dossier de révision allégée du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, du fait de la présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire de la commune d'Avon ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être arrêté et transmis pour examen conjoint des personnes publiques associées et consultés avant sa mise à l'enquête publique et son approbation en conseil communautaire ;

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- Préciser que la révision allégée n°3 du PLU portera uniquement sur le projet de requalification de la zone d'activités économiques de Valvins ce qui conduit à abroger partiellement la délibération n° 2021-070 en date du 6 mai 2021 en tant qu'elle a décidé d'inclure dans la révision allégée la rénovation de l'école Bellevue ;
- Tirer un bilan constructif et positif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;

- Arrêter le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Dire que le dossier de révision allégée du PLU fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme :
  - Affichage au siège du Pays de Fontainebleau et en Mairies pendant un mois
  - Publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
  - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- Dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet.

Le dossier définitif du projet de révision allégé n°3 PLU tel qu'arrêté par le conseil communautaire est tenu à la disposition du public.

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité :

- De préciser que la révision allégée n°3 du PLU portera uniquement sur le projet de requalification de la zone d'activités économiques de Valvins ce qui conduit à abroger partiellement la délibération n° 2021-070 en date du 6 mai 2021 en tant qu'elle a décidé d'inclure dans la révision allégée la rénovation de l'école Bellevue ;
- De tirer un bilan constructif et positif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
- D'arrêter le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que le dossier de révision allégée du PLU fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme :
  - Affichage au siège du Pays de Fontainebleau et en Mairies pendant un mois
  - Publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
  - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- De dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet.

Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau Seine-et-Marne

12 AVR. 2022

Certifié exécutoire le
Publication le

12 AVR. 2022

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

PV D'EXAMEN CONJOINT

Mosaïque Urbaine

Date // **13.05.2022**

Client // **CA du Pays de Fontainebleau**

Projet // **Modification et révision allégée du PLU de Fontainebleau-Avon**

Objet de la réunion // **Examen conjoint de la révision allégée n°3 sur la commune d'Avon**

7.2

Compte-rendu

Participants //

CA du PAYS DE FONTAINEBLEAU

- CHERON Margot, Chargée de mission urbanisme et foncier
- LIGOU-VINCART Antoine, Chargé de mission mobilités
- MOUTAULT Emilien, Responsable service urbanisme et chef de projet PLUi et urbanisme réglementaire

VILLE D'AVON

- DA ROCHA Sonya, Responsable service urbanisme et Co-directrice Action Coeur de Ville
- TOMASCHKE Françoise, 1ere Adjointe à l'urbanisme

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

- DUFEU Delphine, Chargée d'études en plan

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

- LAURENT Mylène, Chargée de planification
- LECUYER Laurène, Adjointe planification Sud

COMMUNES VOISINES

- BEURTHEY Rolande, Adjointe finances-RH à Samois-sur-Seine

CONSEIL DEPARTEMENTAL

- GUESSAN Lou (représentant Juliette Rigolot), chargée de mission
- PICOT Frédéric, Chef de l'ARD Moret/Veneux
- TOUATRE Lamanguib, Apprenti

UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

- AUGER Jean-Louis, Architecte des Bâtiments de France
- MOUSSAVOU Ken, Apprenti architecte

BUREAU D'ETUDES MOSAIQUE URBAINE

- SUINOT Magali, Architecte DESA - Urbaniste

Excusés //

- Commune de Fontainebleau

Mosaïque Urbaine

Compte-rendu

Synthèse des débats //

Mme Beurthey, représentant la commune de Samois-sur-Seine, s'étonne de la dénomination de la zone comme "ZAE de Valvins". En effet, pour elle, cette zone se nomme "Zone d'activités de Saint-Fiacre". L'appellation "Valvins" étant celle de la zone située sur le territoire de Samois-sur-Seine.

Les autres avis reçus notamment par courrier sont joints au présent compte-rendu.

AVON
ENTRE SEINE ET FORÊT

Avon, le 12 mai 2022

Direction des Services Techniques
Service Urbanisme
N/REF: SDR-SR/2022-31647
Affaire suivie par : Sonya DA ROCHA
Ligne directe : 01.60.71.21.99
urbanisme@avon77.com

Communauté d'Agglomération
du Pays de Fontainebleau
44, rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

A l'attention de Monsieur GOUHOURY

Objet : Avis sur la modification n°11
et la révision n°3 du PLUi Fontainebleau-Avon

Monsieur le Président,

Vous avez soumis à mon avis, en tant que Personne Publique Associée, un dossier de modification et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur le territoire de la commune d'Avon et concernant pour:

- La révision allégée n°3 permettant la requalification et la restructuration de la zone d'activités de Valvins.
- La modification n°11 permettant la restructuration de l'école Bellevue et la correction d'une incohérence de l'article 10 sur la hauteur des constructions en secteur UEd.

Je vous informe que j'émets un avis favorable à cette procédure de modification et de révision allégée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
par délégation la 1ère adjointe

Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE

VILLE D'AVON SEINE-ET-MARNE (77)

Ville d'Avon - Seine et Marne
Tél : 01 60 71 20 00 - Fax : 01 60 71 20 70 - www.avon77.com - mairie@avon77.com
Toute correspondance doit être adressée à Madame le Maire - 8 rue Père Maurice - 77216 Avon Cedex

aGRICULTURES
&TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 28 avril 2022

CAPF
RECU LE :
- 6 MAI 2022
Arrivée

Monsieur le Président,
Pascal GOUHOURY
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS DE FONTAINEBLEAU
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

N/ Réf. 2022_ST_136_BG_ES

Objet : Révision allégée n° 3 et Modification n°11 du PLU d'AVON
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n° 11 et de révision allégée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 12 avril 2022. Il consiste en plusieurs évolutions règlementaires et graphiques.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

Bien cordialement

Signé par Christophe HILLAIRET
Signed and certified by yousign

CMA ÎLE-DE-FRANCE SEINE-ET-MARNE

CAPF
RECU LE :
28 AVR. 2022
Arrivée

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté d'Agglomération
44 rue du Château
77300 – Fontainebleau

Melun, le 25 Avril 2022

Dossier suivi par : Damien CANTET
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : damien.cantet@cma-idf.fr

Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur les projets de révision allégée n°3 et modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Avon

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 04 avril 2022 relatif aux projets de révision allégée et de modification du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN
Président

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité – Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT ÎLE-DE-FRANCE
CMA Seine-et-Marne – Antenne de Melun
4 Avenue du Général Leclerc - Melun . 01 64 79 26 09 . www.cma77.fr

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

Le réseau accélérateur de réussites !

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Mylène LAURENT
Fonction : Chargée de planification
Tél : 01.6056.73.84
Mél : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 10-05-2022

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
44, rue du Château
77 300 FONTAINEBLEAU

Objet : **Fontainebleau - Avon - Révision allégée PLU**
Référence : STAC PSPT 2022-95
Numéro chronos : MAARCH/2022A/1359

Le projet de révision allégée du Plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de la commune d'Avon a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne le 12 avril 2022. Il a pour objectif la requalification de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Valvins.

En application des dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de révision du PLUi de la commune.
Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications. Cet avis peut être annexé au procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associés (articles R.153-8 du CU).

I Contexte

Le PLUi de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010, et a fait l'objet de plusieurs modifications et de révisions allégées. Le projet de cette révision allégée n°3 fait suite à l'arrêté du conseil communautaire 06 mai 2021.

La municipalité d'Avon a soumis le 10 février 2022 le projet de révisions allégée n°3 de son PLUi, à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), dans le cadre d'une

procédure d'examen au cas par cas. **Conformément à l'article R 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis de la MRAe doit être joint au dossier d'enquête publique.**

De plus, je vous rappelle que si une évaluation environnementale était prescrite dans le cadre de l'étude au cas par cas, le dossier de révision allégée n°3 devrait être complété et réévalué par la MRAe. **L'ensemble de ces démarches doit être fait avant l'enquête publique.**

II Projet de construction et de réaménagement des espaces dans la zone UX

La révision allégée n°3 a pour objectif la requalification de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Valvins devenue vieillissante et peu attractive.
Elle prévoit pour cela, la suppression de 2 200 m² d'Espaces Verts Protégés (EVP) qui sera compensée par la création de marges de recul paysagères en bordure de l'avenue de Valvins. Néanmoins le projet prévoit près de 3 875 m² dédiés à la végétation, et ce en bordure de l'avenue.
De plus, afin de traduire le projet de requalification, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée ainsi qu'un nouveau sous-secteur dans la zone UX.
Pour rappel, les orientations d'aménagement par secteur ou thématiques s'imposent aux futures opérations d'aménagement, et ce conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol. L'objectif de cette nouvelle OAP (cf : notice p.44) est donc d'accompagner la requalification de ce secteur.

Ainsi, cette OAP fixe des orientations comme suit :

- réorganiser la ZAE afin de gagner en cohérence et en lisibilité ;
- restructurer des abords de la zone le long de l'avenue de Valvins pour structurer et qualifier l'entrée de ville ;
- donner plus de place aux mobilités actives et mieux partagé l'espace, tant en termes de mobilités que d'usagers ;
- prendre en compte les enjeux environnementaux et redonner une vraie place à la végétation ;
- créer un quartier commercial et d'affaires attractif et de qualité.

III Observations au regard du PLUi de Fontainebleau-Avon

a) Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet de révision s'inscrit en cohérence avec les documents d'urbanisme en vigueur applicables à la commune d'Avon. La révision allégée ne remet pas en cause le PADD. L'évolution envisagée permet d'intégrer les changements afférents au projet de PLU, et ce afin de maintenir et développer les activités commerciales (cf. orientation n°3 p.9).

b) Environnement et risques

La commune d'Avon est limitrophe à une zone Natura 2000 (directive oiseaux et habitats) ainsi que d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, et est couverte par une réserve de biosphère et d'une Zone d'Importance de Conservation des Oiseaux (ZICO).
Aussi, par arrêté préfectoral n° 02 DAI 1 URBA 182, en date du 31 décembre 2002, la commune d'Avon est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI de la Vallée de la Seine, de Vulaines à Fontainebleau) et d'un Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), signé le 10 décembre 2014. À titre d'information, un deuxième PAPI est prévu pour la période 2022-2027.

Il est à noter que certaines parcelles au nord du site sont identifiées en zone marron par le PPRI. Le document devra donc se reporter au règlement du PPRI de la Vallée de la

Seine.

Enfin au sud du projet, les parcelles sont concernées par le périmètre de protection du Prieuré des Basses-Loges (SUP AC1).

c) Modifications du règlement écrit

• **Articles 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UX**

Pour rappel, le règlement en zone UX indique que les constructions doivent être implantées avec un retrait de **5 mètres** par rapport aux emprises publiques.
La révision allégée, en secteur UX1, porte ce retrait à **6 mètres** dans l'avenue de Valvins et de **8 mètres minimum, dans la rue Saint-Fiacre, lorsqu'il n'y a pas de ligne d'implantation.**

• **Articles 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UX**

En secteur UX, les constructions doivent être édifiées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure **à 4 mètres**. Ce retrait est porté en secteur UX1 à **6 mètres minimum.**

Ces nouvelles dispositions visent à redéfinir le tissu urbain le long de l'avenue de Valvins pour créer un front bâti continu et harmonieux. Ainsi, pour une meilleure intégration paysagère de la ZAE, la lisibilité du front bâti sera garantie par la création d'une armature paysagère (implantation d'arbres, plantations ornementales...).

Néanmoins, ces nouvelles dispositions **augmentent les distances de recul, ce qui pourrait réduire les possibilités de construire - A noter que le coefficient d'emprise au sol (CES) est inchangé.**

Les autres articles ajoutés en secteur UX1 n'appellent pas d'observation.

IV Conclusion

L'État émet donc un **avis favorable** sur le projet de révision allégée n° 3 du PLUi de la commune d'Avon.

Pour le Préfet et par délégation
La directeur départemental des territoires

Vincent LECHOUX

Nemours - Gâtinais
Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation

Syndicat Mixte composé par :
La Communauté de Communes du Pays de Nemours : AMPONVILLE, BAGNEAUX-SUR-LOING, BOULANCOURT, BURCY, BUTHIERS, CHATENOY, CHEVRAINVILLIERS, DARVAULT, FAY-LES-NEMOURS, FROMONT, GARENTREVILLE, GREZ-SUR-LOING, GUERCHEVILLE, LARCHANT, MONCOURT-FROMONVILLE, NANTEAU-SUR-ESSONNE, NEMOURS, ORMESSON, RUMONT, SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS, VILLIERS-SOUS-GREZ.
La Communauté de Communes Gâtinais-Val-de-Loing : ARVILLE, AUFFERVILLE, BEAUMONT-DU-GATINAIS, BOUGLIGNY, BRANSLES, CHAINTREAUX, CHATEAU-LANDON, CHENOU, EGREVILLE, GIRONVILLE, ICHY, LORREZ-LE-BOCAGE, LA MADELEINE-SUR-LOING, MAISONCELLES-EN-GATINAIS, MONDREVILLE, OBSONVILLE, POLIGNY, SOUPPES-SUR-LOING, VAUX-SUR-LUNAIN, VILLEBEON.

JYP/LDR - 22-06

CAPF
Monsieur le Président Pascal GOUHOURY
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Souppes-sur-Loing, le 12 avril 2022

Réf. : Votre courrier en date du 04.04.2022
Objet : Avis du SMEP Nemours-Gâtinais sur les projets de révision allégée et de modification du PLUi Fontainebleau-Avon

Monsieur le Président,

Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez notifié le projet de révision allégée et de modification du PLUi de Fontainebleau-Avon.

Au regard de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous informe que ce projet n'appelle pas de remarque particulière de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

SYNDICAT MIXTE D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION NEMOURS GATINAIS 77

Jean-Yves POUJADE

SMEP Nemours Gâtinais – Hôtel de ville de Souppes sur Loing
19, Avenue du Maréchal Leclerc – 77460 SOUPPES SUR LOING
☎ : 01.64.78.57.77 -Fax : 01.64.29.66.61 – : smepng77@gmail.com