



Communes de

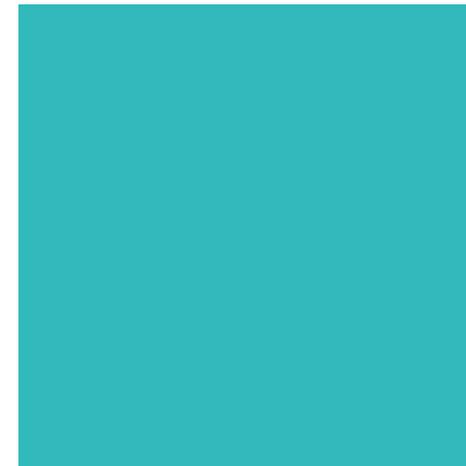
FONTAINEBLEAU & AVON

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
le projet de révision allégée n°3
du PLU

Le Président,
Pascal GOUHOURY



Révision
Allégée n°3

// Orientations d'
Aménagement et
de Programmation
(OAP)



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément aux articles L151-6 et suivants et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Art. L151-6 et suivants et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]»

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]»

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

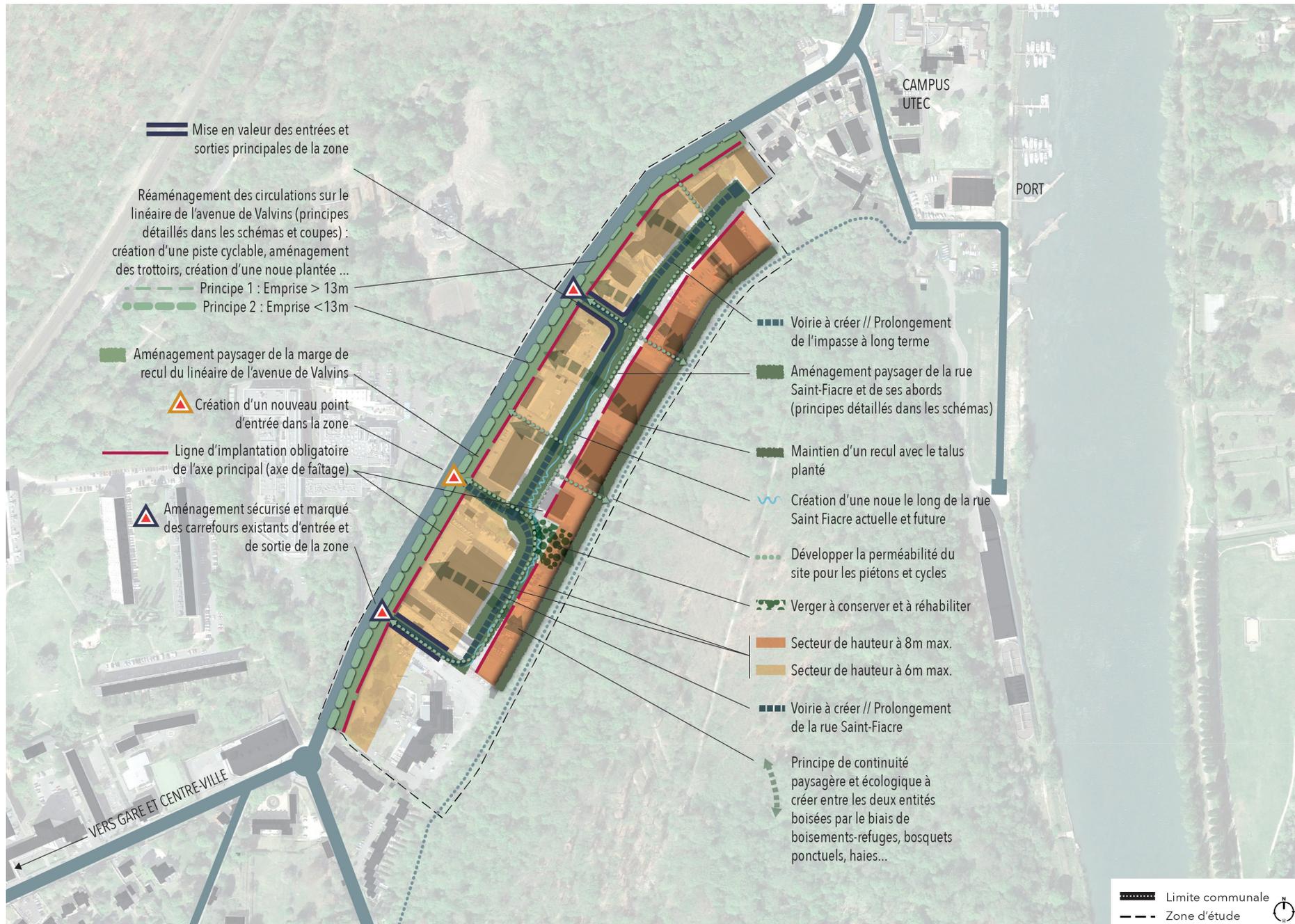
Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Fontainebleau-Avon sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en termes de compatibilité.

L'OAP "ZAE de Valvins"

Localisation





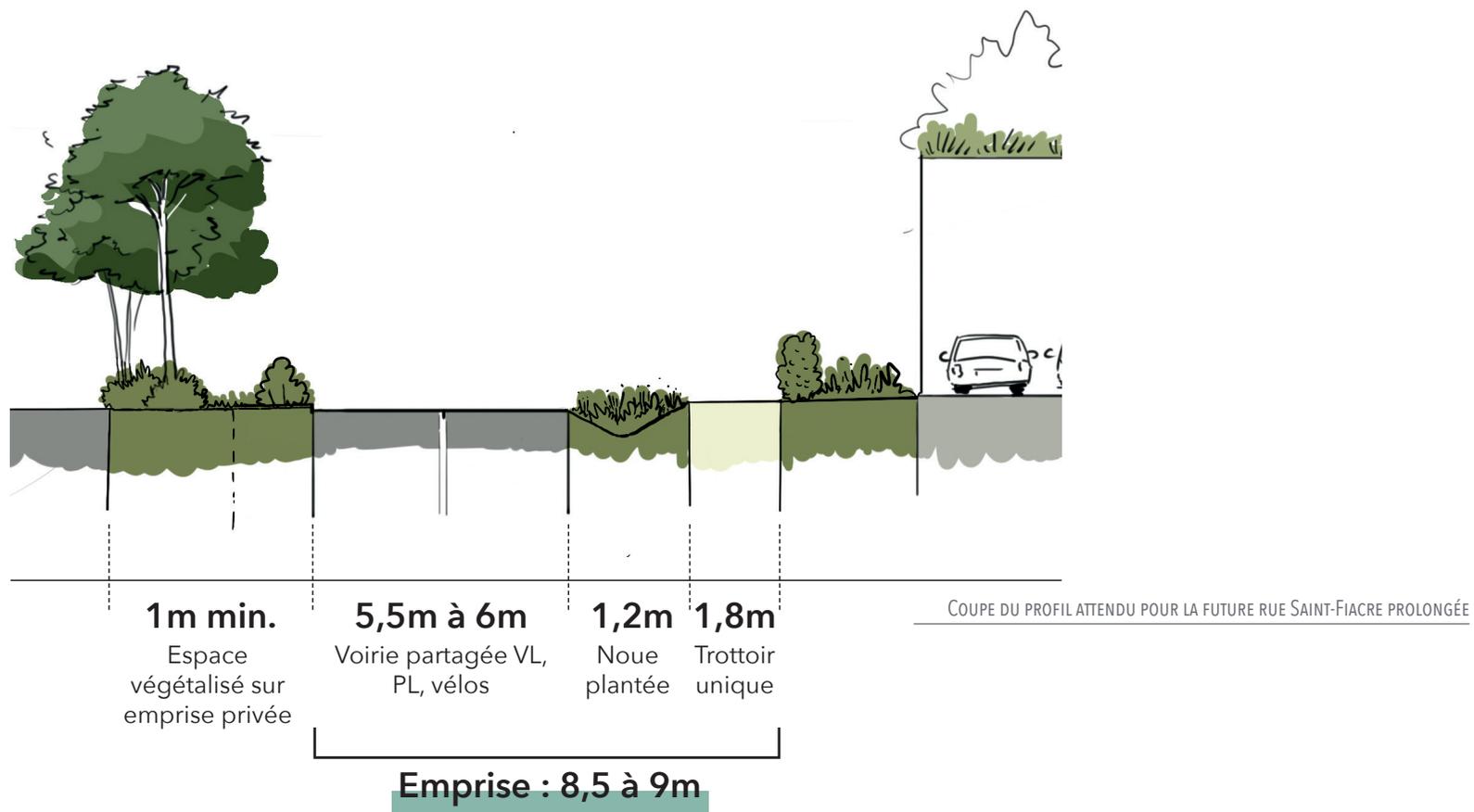
Objectifs

- + 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.

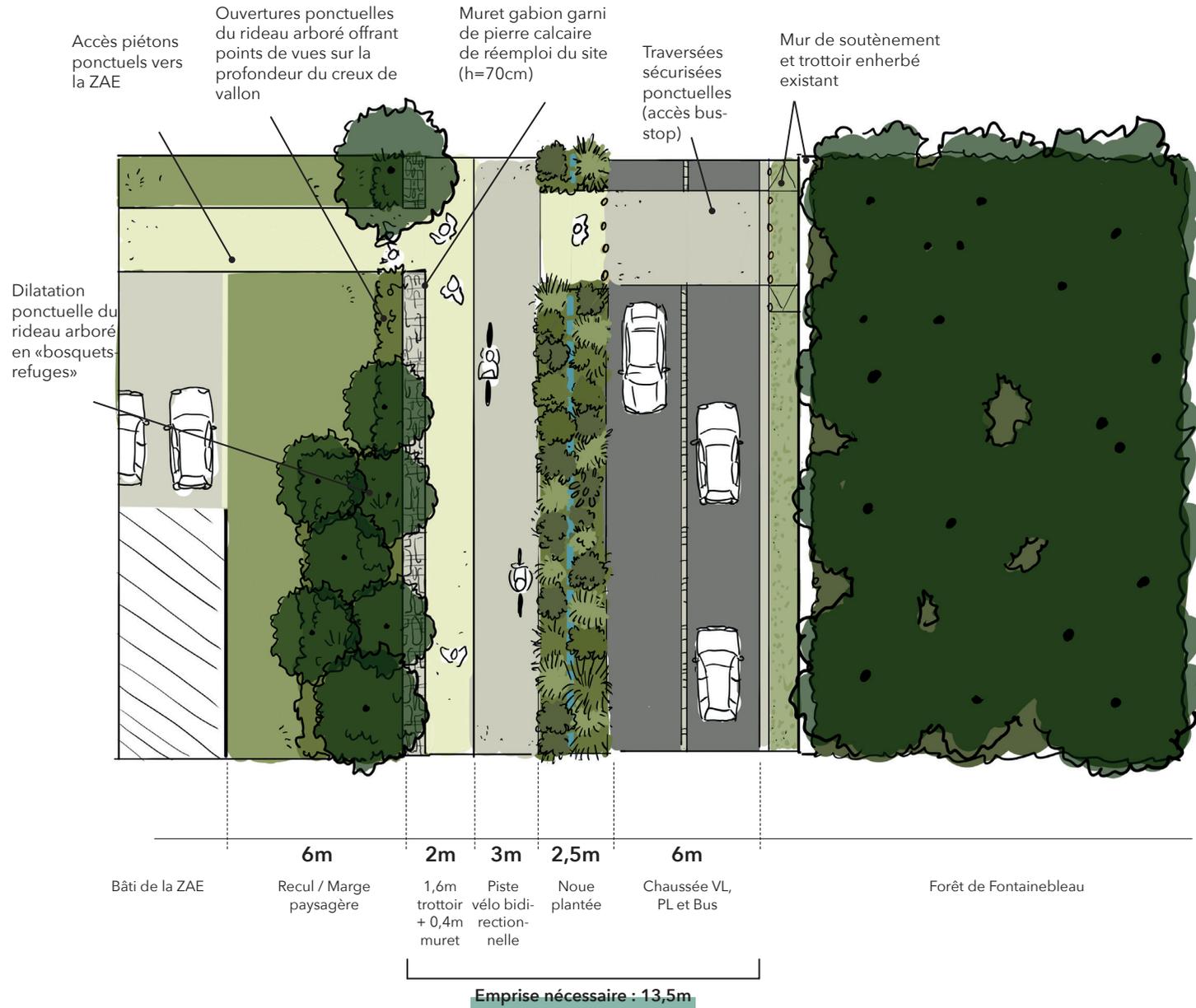
Principes d'aménagement

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-après. Une attention particulière sera portée à la qualité du paysage proposé aux abords de la voie. Les espaces végétalisés devront être marquants et soignés.
- + 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-après.



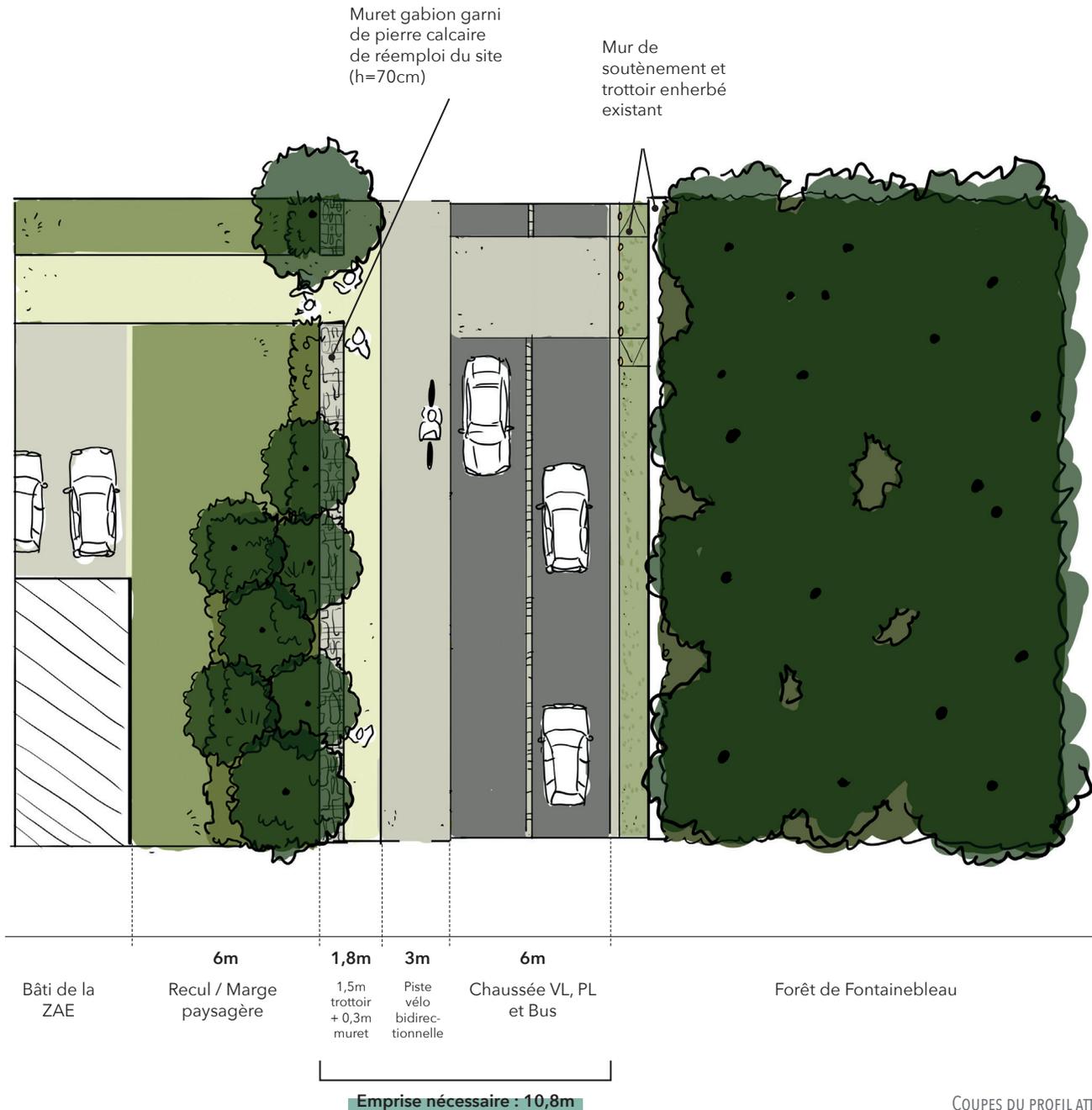
- + En dehors des aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales (noue), elle doit surtout permettre une meilleure accessibilité à la zone par les mobilités actives. Ainsi, elle doit intégrer une piste cyclable bi-directionnelle de 3m sur l'ensemble du linéaire et des trottoirs plus confortables (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 observée 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).
- + 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 positionnés à proximité des entrées des bâtiments et devront, dans la mesure du possible, être couverts et éclairés.



SECTIONS DE CHAUSSÉES DE LARGEURS <13M PERMETTANT LA CONTINUITÉ DU PROFIL TYPE CI CONTRE



COUPES DU PROFIL ATTENDU POUR L'AVENUE DE VALVINS // SECTEUR DE LARGEUR D'EMPRISE < 13M



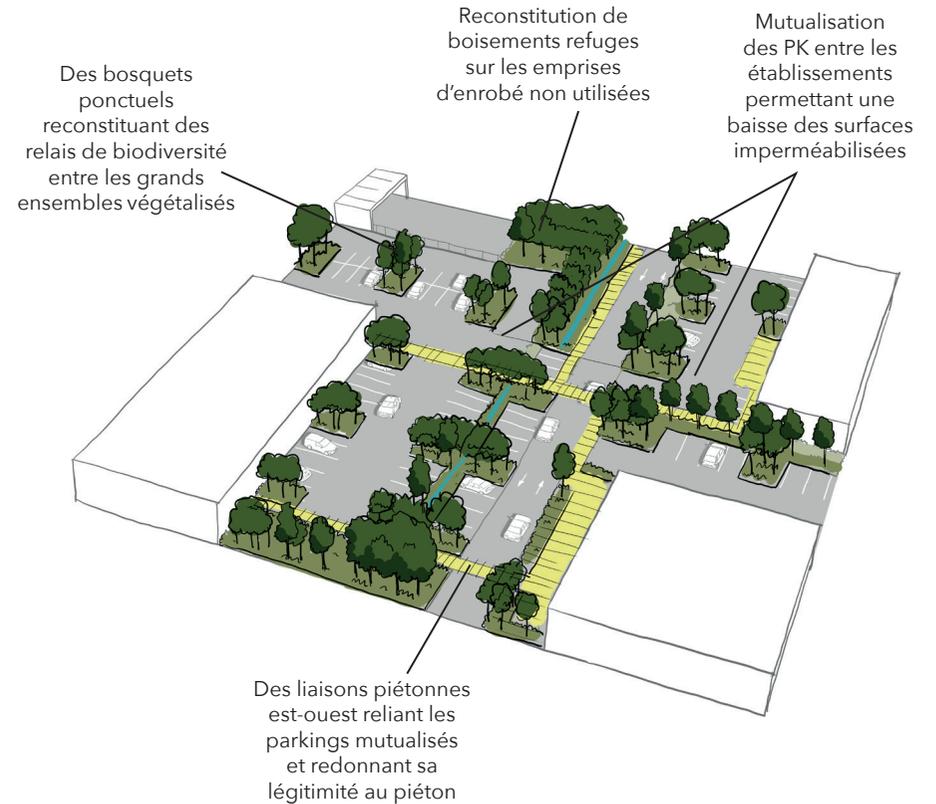
SECTIONS DE CHAUSSÉES DE LARGEURS >13M NÉCESSITANT NÉGOCIATIONS FONCIÈRES POUR LA CONTINUITÉ DU PROFIL TYPE PAGE PRÉCÉDENTE



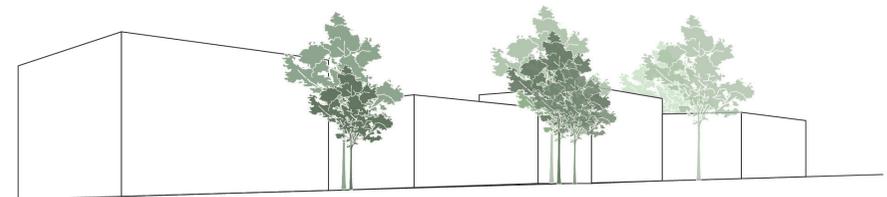
COUPES DU PROFIL ATTENDU POUR L'AVENUE DE VALVINS // SECTEUR DE LARGEUR D'EMPRISE > 13M

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.
- ✚ 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 linéaire 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.

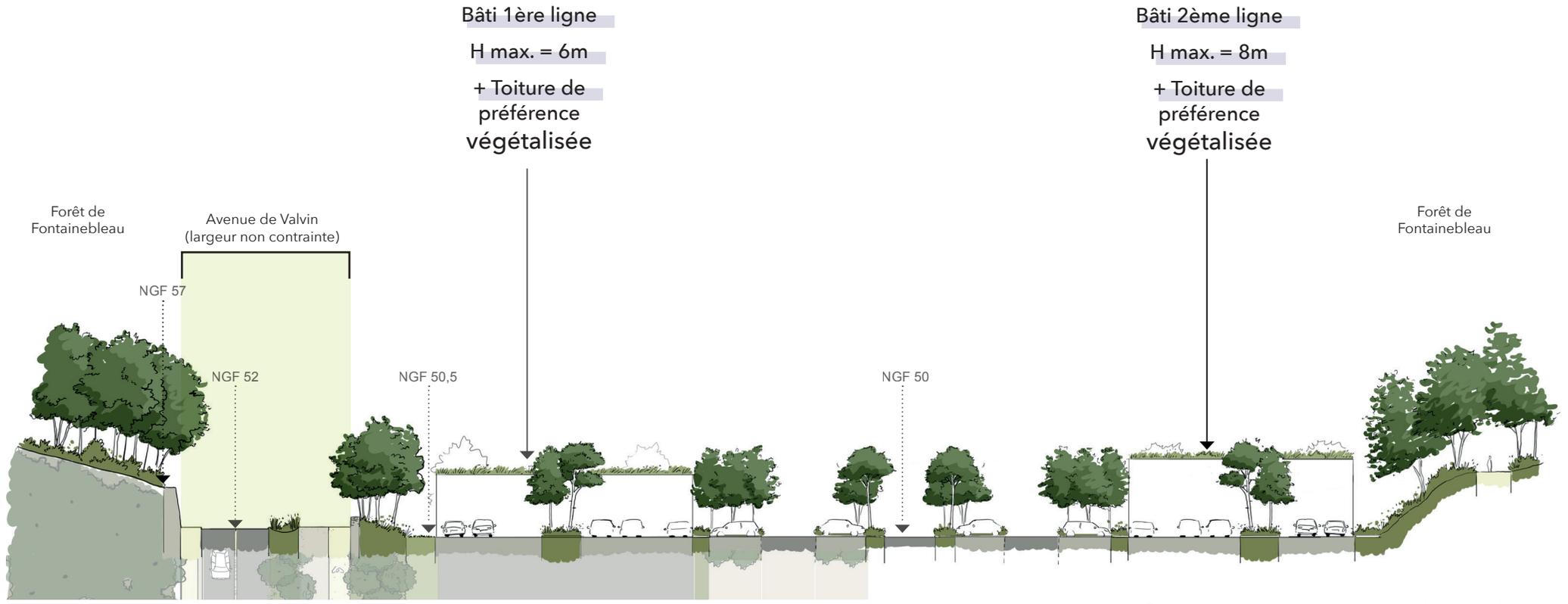


PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ATTENDU DES ESPACES DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION AU SEIN DE LA ZONE



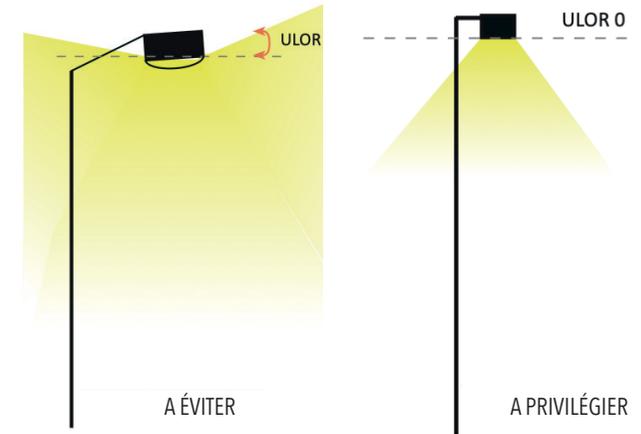
PRINCIPE DE STRUCTURATION D'UN FRONT BÂTI SUR L'AVENUE DE VALVINS

- + La limitation de la hauteur telle qu'elle a été déterminée ci-avant doit permettre de maintenir les constructions 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 choisies 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 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.



PRINCIPE DE GRADATION DES HAUTEURS DEPUIS L'AVENUE DE VALVINS

- + 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 Latifolia



Tilleul petite feuille
Tilia cordata



Aubépine Monogyne
Crataegus monogyna



Chêne pédonculé
Quercus robur



Cerisier sainte lucie
Prunus Malaheb



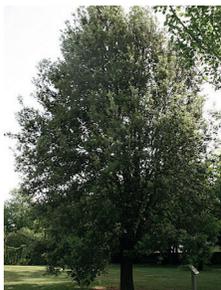
Peuplier tremble
Populus tremula



Poirier commun
Pyrus pyraster



Pin sylvestre
Pinus sylvestris



Chêne vert
Quercus ilex

Arbres de bosquet



Orme champêtre
Ulmus minor



Erable champêtre
Acer campestre



Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos Scop



Frêne
Fraxinus



Pommier sauvage
Malus sylvestris



Merisier
Prunus avium



Sorbier des oiseaux
Sorbus aucuparia



Sureau Noir
Sambucus nigra



Neflier
Mespilus germanica

Haies vives



Charme
Carpinus betulus



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Chèvrefeuille
Lonicera



Noisetier
Corylus avellana



Laurier noble
Laurus nobilis



Rosier des chiens
Rosa canina



Fusain d'europe
Euonymus europaeae



Neflier
Mespilus germanica



Aubépine
Crataegus

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