



Communes de
FONTAINEBLEAU & AVON

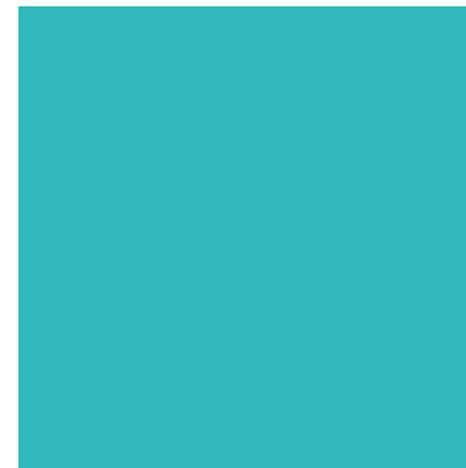
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Révision Allégée n°4

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
du 26.09.2024
arrêtant le projet
de révision allégée n°4

Le Président,
Pascal GOUHOURY



SOMMAIRE

Notice de présentation	5
Préambule	7
<i>Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet</i>	7
<i>Procédures antérieures</i>	7
<i>Objet de la présente révision allégée</i>	8
<i>Justification du choix et rappel de la procédure de révision allégée</i>	8
Exposé des motifs & contenu de la révision allégée	12
<i>Objet & justifications</i>	12
<i>Justifications et motivations de l'adaptation des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme pour le projet</i>	14
Les évolutions portées au PLU : objet & justifications	33
<i>Situation au regard du PLU actuellement opposable</i>	33
<i>Situation au regard des servitudes d'utilité publique</i>	34
<i>Les évolutions portées au document d'urbanisme</i>	35
Compatibilité avec les documents supra-communaux	41
<i>Avec le SDAGE et le SAGE</i>	41
<i>Avec le SCOT</i>	41
<i>Avec le SDRIF</i>	41
<i>Avec le PDUIF</i>	42
<i>Avec le PCAET</i>	42
<i>Prise en compte du SRCE</i>	42

+ 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
- Modification n° 11, approuvée le 29/09/2022
- Révision allégée n°3, approuvée le 29/09/2022
- Modification n°12, approuvée le 28/09/2023

La présente procédure constitue la 4^{ème} révision allégée du document.

Objet de la présente révision allégée

La Ville de Fontainebleau souhaite se doter d'un nouvel équipement sportif sur le site du complexe de la Faisanderie et du stade Mahut. Il s'agit d'accueillir un skatepark sur un terrain actuellement occupé par des terrains de basket vieillissants et sous utilisés.

Cependant, le site visé se situe en limite de la RD 607 (Boulevard de Constance), classée voie à grande circulation. Or, la réglementation des voies à grande circulation impose qu'en dehors des espaces urbanisés, les abords des dites voies sont grevés d'une marge de recul inconstructible de 100m à 75m. Pour la RD607, le recul obligatoire est de 75m.

Le secteur du stade Mahut étant classé dans une zone naturelle (secteur Nb) et ne constituant pas un espace urbanisé à proprement parlé, le recul de 75m s'applique et rend inconstructible une large partie du terrain choisi pour l'accueil du futur skatepark.

Toutefois, la loi prévoit que la bande d'inconstructibilité puisse être réduite si le projet fait l'objet d'une étude spécifique démontrant la prise en compte des points suivants : la lutte contre les nuisances sonores, la sécurité la qualité de l'urbanisme, le paysage et la qualité architecturale.

La présente révision allégée vise donc à conduire cette étude pour, *in fine*, réduire la marge de recul et permette l'implantation du skatepark et l'aménagement de ses abords.

La procédure 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 du stade Mahut touche une zone naturelle et va conduire à augmenter la constructibilité d'une partie du site en réduisant la marge de recul initiale. La procédure entre donc dans le champ du 3° de l'article L153-31 du CU. C'est par conséquent une révision qui doit 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 risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

En effet, ce projet, sans qu'il soit spécifiquement mentionné dans le PADD, entre dans le champ de l'orientation n°2 « Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire » dont l'un des objectifs est de « Renforcer la place réservée aux équipements, aux services et au secteur tertiaire ».

En dehors de la réduction de la marge de recul imposée, cette évolution ne réduit ni un EBC, ni une zone agricole, ni la zone naturelle, elle ne réduit pas une autre protection, elle ne crée 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 7 juillet 2022. 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 une marge de recul et par conséquent, à augmenter la constructibilité dans une zone naturelle, laquelle se situe en bordure de forêt de Fontainebleau et en site classé, la procédure de révision allégée fait l'objet d'une évaluation environnementale (Article R104-11 du Code de l'Urbanisme), qui sera transmise pour avis à l'autorité environnementale préalablement à l'ouverture à l'enquête publique.

Par délibération en date du 26 septembre 2024, 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 [...]"

Le procès verbal de cet examen conjoint sera 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 sera soumis à enquête publique.

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, pourra être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le projet de révision allégée n°4 pourra ensuite être approuvé par délibération du Conseil communautaire.

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 un mois après sa publication au portail national de l'urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État sauf si cette dernière décide de mettre en œuvre les dispositions de l'article L153-25.

La présente révision allégée n°4 du PLU commun de Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune de FONTAINEBLEAU.

EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Objet & justifications

La ville de Fontainebleau mène depuis longtemps une politique active en matière d'équipements en particulier sportifs afin d'offrir à sa population un large panel d'activités. Elle compte notamment un site majeur, celui du stade Mahut et de la Faisanderie, qui se déploie sur près de 20ha en bordure de forêt et qui constitue aujourd'hui l'un des plus importants complexe sportif du sud du département, bénéficiant aux Bellifontains comme aux habitants des communes voisines (environ 8 000 visiteurs par semaine). Il accueille régulièrement des manifestations d'envergure départementales, régionales et même nationales. On y trouve plusieurs terrains en herbe et synthétiques (foot, rugby), dont un terrain d'honneur avec une tribune de 800 places et des vestiaires, une piste d'athlétisme, un pas de tir à l'arc, des aires de sauts et de lancers, des terrains de tennis extérieurs et couverts, des terrains multisports, une piscine, un parcours sportif...

Ville estudiantine en pleine expansion et avec une population comptant plus de 20% de jeunes de moins de 20 ans en 2020, Fontainebleau cherche à répondre aux besoins de cette population et à s'adapter aux nouvelles pratiques sportives.

C'est donc dans ce but que la Mairie envisage la réalisation d'une nouvelle aire sportive sur le site du stade Mahut avec notamment la création d'un skatepark, équipement manquant sur le territoire tandis que cette pratique fait de plus en plus d'adeptes. En effet, on assiste à une démocratisation de la pratique, libre ou encadrée, des sports de glisse avec de nouveaux publics comme les filles. Une tendance décuplée depuis qu'en 2008, pour le BMX et plus récemment en 2020 pour le skateboard, ces disciplines sont devenues olympiques. Fontainebleau bénéficie par ailleurs d'une scène locale, avec la présence d'associations, très active en matière de sports de glisse. D'autant qu'aujourd'hui, pour pratiquer ce type de sport, les adeptes doivent se rendre, au plus près à Bois-le-Roi ou Vulaines-sur-Seine, où les équipements sont de petite taille et en mauvais état, ou encore à Melun, là aussi assez vétuste et ensuite, il faut aller jusque Villiers-sur-orge, Chelles ou Paris. Si récemment, un skatepark a été créé au Châtelet-en-Brie, il reste de petite taille. C'est donc une réelle opportunité que la création d'un tel équipement à Fontainebleau car il y a un vrai attrait pour la pratique parmi la population bellifontaine et dans les territoires voisins.

Pour la Ville, il s'agit donc d'offrir un équipement sportif de qualité répondant aux attentes des pratiquants et des associations, et qui saura favoriser la pratique sportive de proximité, pour toutes et tous, dans une volonté affirmée de promouvoir le sport-santé. Un nouvel équipement qui viendra par ailleurs renforcer l'image dynamique et sportive de la Ville et poursuivra la structuration de l'offre sportive municipale au niveau régional comme national.

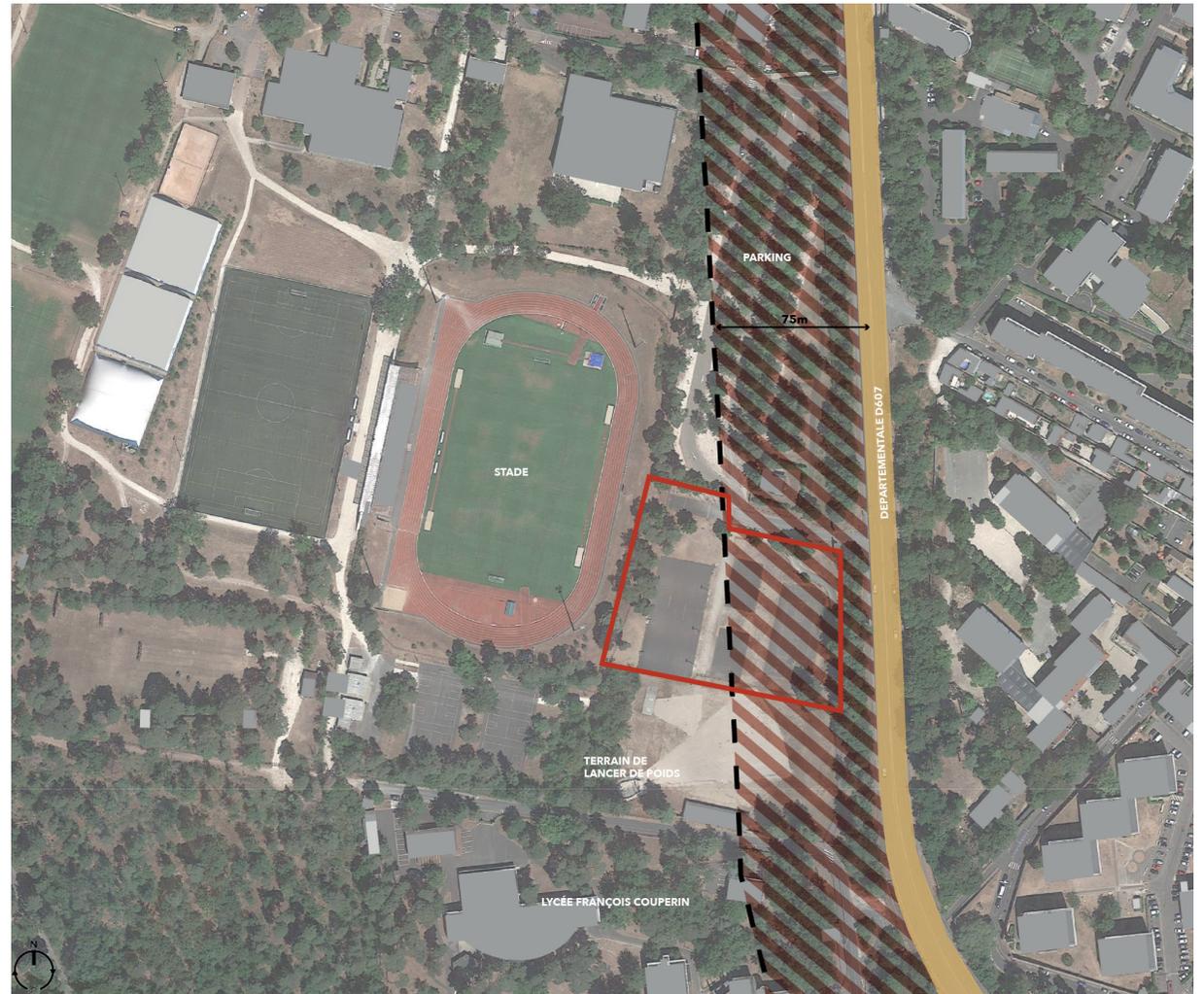
Le site retenu est celui d'anciens terrains de basket vétustes et peu utilisés le rendant particulièrement sensible aux problématiques d'occupations illégales. Il est situé sur la frange Est du complexe sportif, entre le stade Mahut (ouest), le parking de la Faisanderie (nord), des terrains de lancers (sud) et la route départementale 607 aussi appelée Boulevard de Constance (est).

Cette voie est classée route à grande circulation et les équipements sportifs du stade Mahut étant classés en zone Nb2 du PLU, zone considérée en dehors des espaces urbains existants, les dispositions de la loi Barnier s'appliquent. Pour mémoire, la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville et visait à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies les plus importantes.

Actuellement, c'est donc un retrait de 75m qui s'impose aux différents projets du secteur Nb2 situés le long du boulevard de Constance. Celui-ci impacte de manière très importante le site envisagé pour l'implantation du skatepark et ne permet donc pas sa réalisation.

Toutefois, les dispositions de la loi Barnier prévoient que le PLU puisse fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles adaptées sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente révision allégée du PLU de Fontainebleau-Avon vise donc à modifier les règles d'implantation du PLU sur ce secteur afin de permettre la réalisation d'un nouveau plateau sportif intégrant notamment un skatepark.



LEGENDE

-  Route départementale
-  Site retenu pour l'implantation du projet
-  Marge de recul de 75m (loi Barnier)
-  Secteur non constructible

IMPACT DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI BARNIER SUR LE SITE CHOISI

Justifications et motivations de l'adaptation des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme pour le projet

Éléments de contexte

Le site retenu pour l'accueil du nouveau plateau sportif qui comprendra notamment un skatepark s'inscrit au sein du vaste complexe sportif (20 ha) du stade Mahut et de la Faisanderie, ancré au cœur de la forêt de Fontainebleau et jouissant d'un cadre exceptionnel pour la pratique sportive.

Idéalement localisé à proximité d'équipements scolaires et d'établissements d'études supérieures, mais aussi des espaces d'habitations des quartiers Ouest de Fontainebleau comprenant plusieurs sites d'habitat collectif, il sera facilement accessible à une large part de la population à laquelle il est destiné.

La proximité immédiate avec la forêt est également un atout. En effet, beaucoup de pratiquants d'escalade sont bien souvent aussi pratiquants de skate.



Site retenu

CONTEXTE URBAIN

Situé en bordure Est du complexe sportif, le site retenu s'intègre dans l'espace urbanisé existant et vient renforcer l'offre en équipements du site.

Le fait que le projet s'inscrive dans un site multisports est particulièrement intéressant afin de renforcer et favoriser les échanges avec les autres disciplines.



Le site projet

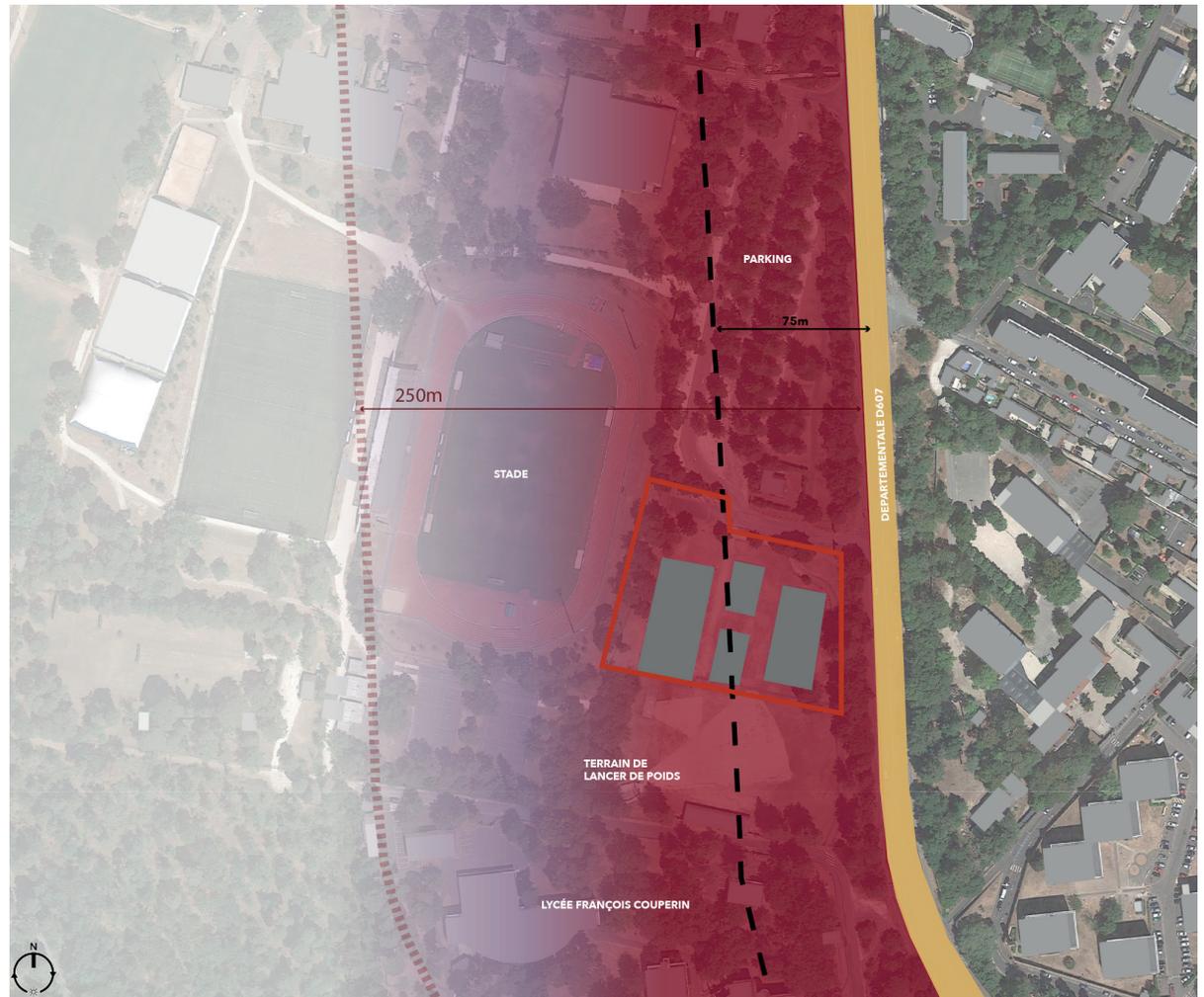
Contexte sonore

Les nuisances sonores dues au trafic de la départementale sont très prégnantes sur le site et le bruit ne s'atténue véritablement qu'une fois dépassés les abords du stade.

Réglementairement, la RD 607 est classée comme voie bruyante de catégorie 2, c'est-à-dire avec une largeur de bruit évaluée à 250m, ce qui, dans les faits, est relativement cohérent avec ce qui est ressenti sur le terrain.

Le classement sonore des voies de transports terrestres est issu de la loi bruit du 31 décembre 1992 qui a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les infrastructures de transports terrestres sont classées, par arrêté préfectoral, en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Toutefois, il s'agit ici d'implanter un skatepark, un équipement lui-même générateur de nuisances sonores (env. 60dB). Aussi, ce contexte sonore n'apparaît pas comme une contrainte.



LEGENDE

- Emprise projet
- Route départementale
- Marge de recul de 75m (loi Barnier)
- Terrains de basket existants
- Nuisances sonores ressenties liées à la départementale
- Fuseau réglementaire de bruit - 250m de large (classement sonore des voies de transport terrestre)

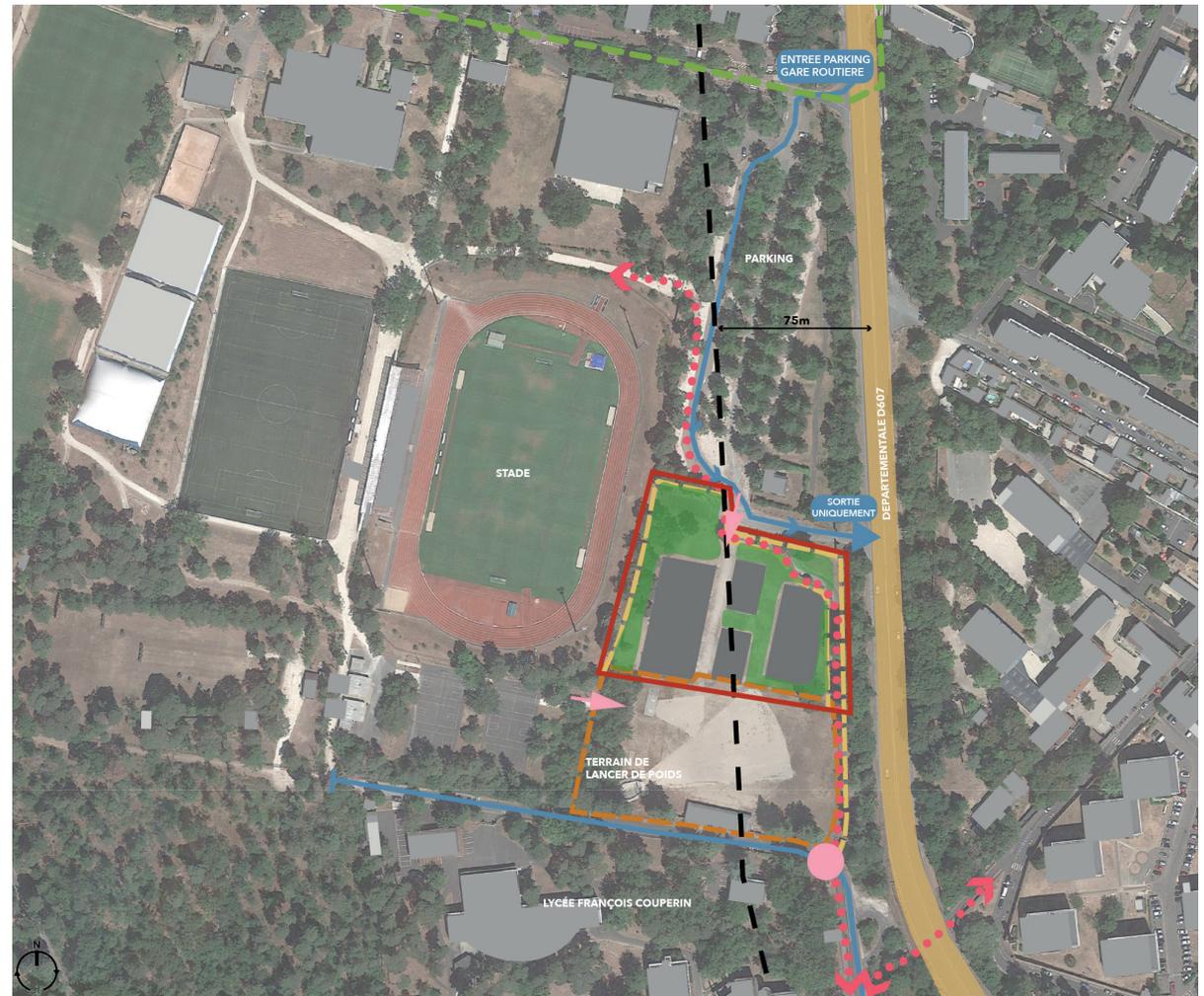
NUISANCES SONORES

Accès et circulation

L'accès est relativement aisé puisque le site se situe juste en limite Sud du vaste parking de la Faisanderie et de la gare routière. Plusieurs lignes de transport en commun desservent le site. Il est également accessible par la piste cyclable de 7km qui relie la gare de Fontainebleau-Avon au Grand Parquet par le Nord de la Ville.

L'accès au site se fait normalement par un seul point, au nord, qui n'est pas fermé. Cependant, la clôture grillagée qui ceint le site est en plus ou moins bon état. Une ouverture, à première vue non officielle, située à l'angle sud-est du site permet actuellement aux piétons de traverser le site en diagonale et de raccourcir le parcours vers la gare routière. Il semble que la clôture serve d'ailleurs essentiellement à limiter la sortie des ballons des terrains et à canaliser le flux piéton qui se fait normalement en bordure Est. Ce parcours piéton, qui n'est pas le plus court, se fait par ailleurs entre deux grillages puisqu'une seconde clôture borde la RD607 ainsi que la voirie interne au site (au nord). Il n'y a aucune porosité avec les terrains de lancer au Sud, eux aussi entièrement clôturés, et avec un accès uniquement par l'intérieur du complexe sportif.

En venant du Sud, depuis le lycée Couperin, la route des Gorges de Franchard ou le tunnel piéton sous la RD607 (accès rue Saint-Merry, rue Gabriel Fournier), il n'y a qu'un seul point d'entrée/sortie, créant parfois une forme d'engorgement car beaucoup de jeunes empruntent ce chemin pour rejoindre la gare routière.



LEGENDE

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| | Emprise projet | | Accès |
| | Route départementale | | Unique point d'accès aux équipements sportifs depuis le lycée |
| | Marge de recul de 75m (loi Barnier) | | Piste cyclable |
| | Terrains de basket existants | | Clôtures aux abords du site |
| | Pelouse existante | | Clôture du terrain de lancer de poids |
| | Voirie principale | | Chemin piéton |

ACCÈS ET CIRCULATION



CLÔTURES DE PART ET D'AUTRE DU CHEMINEMENT PIÉTON



OUVERTURE NON OFFICIELLE DANS LA CLÔTURE PERMETTANT DE RACCOURCIR LE PARCOURS PIÉTON

Bâti et qualité architecturale

Il y a très peu de bâti aux abords du site.

Le plus proche, juste au nord, est un pavillon, de type maison d'habitation, qui appartient et est utilisé par la CAPF.

Au sud, on note la présence de vestiaires sur les terrains de lancer qui sont relativement vétustes.

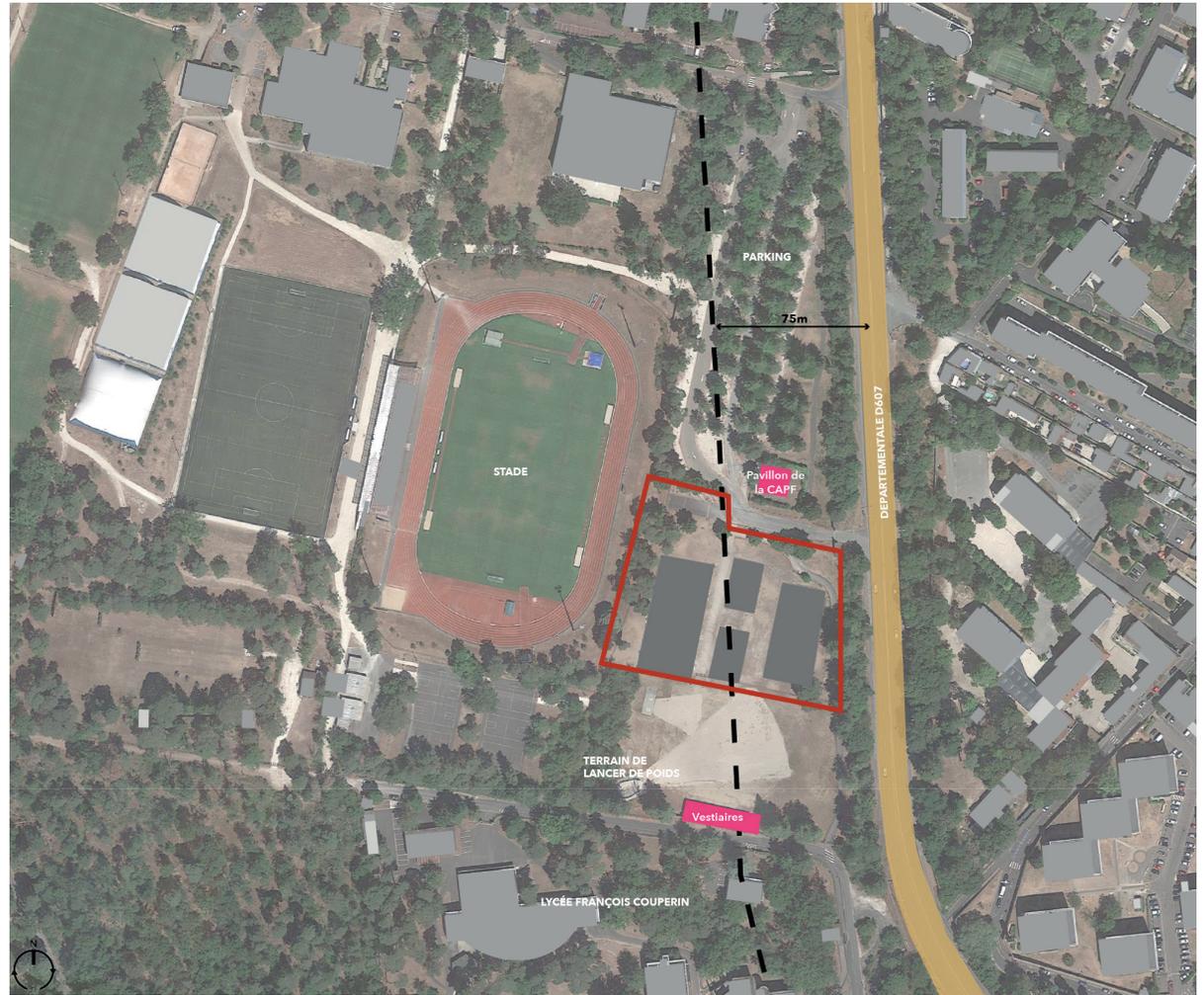
Aucun de ces bâtiments ne présente de qualité architecturale.



PAVILLON DE LA CAPF AU NORD



VESTIAIRES AU SUD



BÂTI À PROXIMITÉ DU SITE

LEGENDE

-  Emprise projet
-  Route départementale
-  Marge de recul de 75m (loi Barnier)
-  Terrains de basket existants
-  Bâtiments existants à proximité

Occupation du sol et paysage

Bien que proche de la départementale, la zone de l'aire sportive est quasi-invisible dans le paysage depuis la route pour les automobilistes venant du sud et peu visible pour les automobilistes venant du nord.

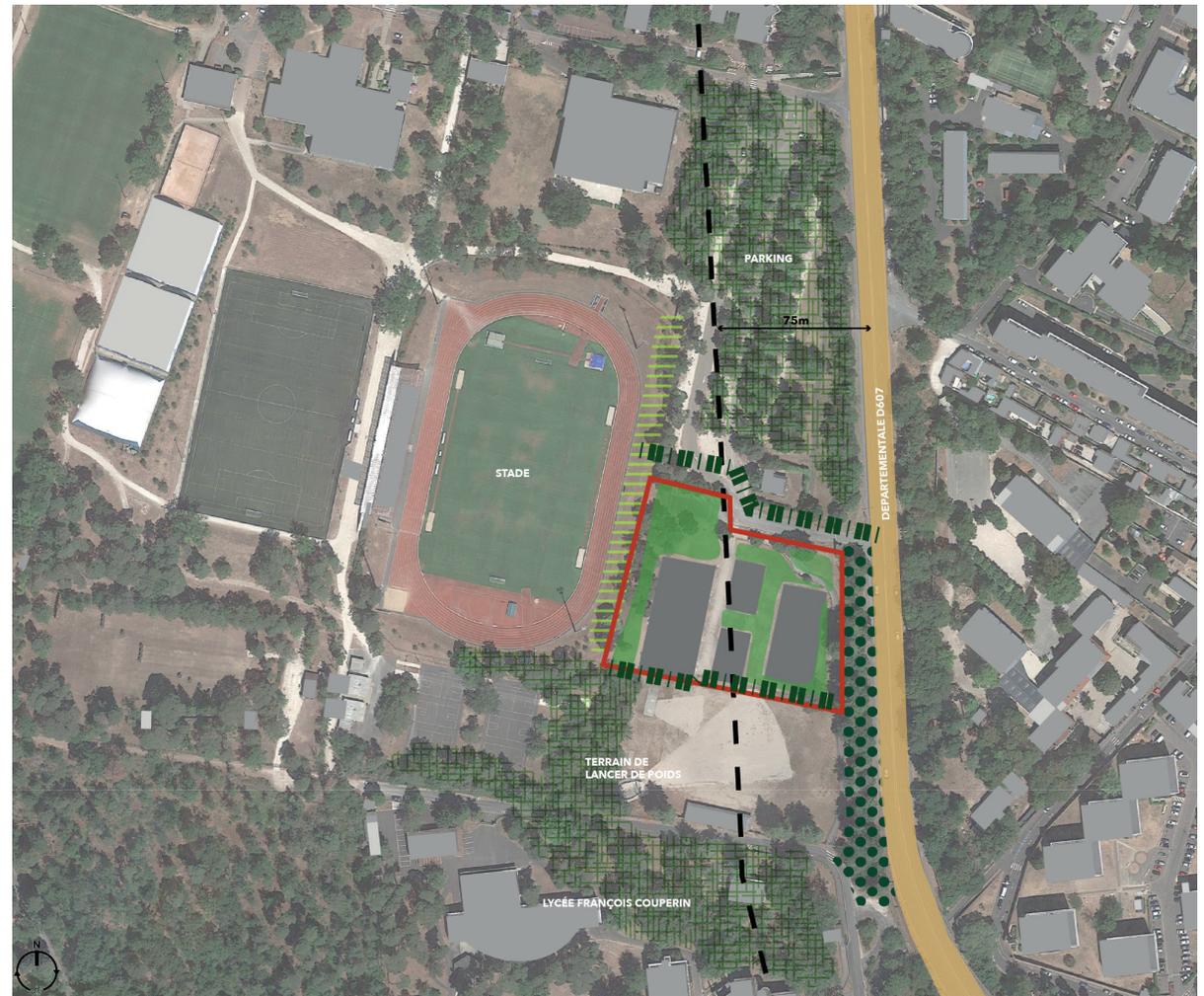
Sur le site en lui-même, le paysage est inexistant. Il s'agit d'une étendue artificialisée et en grande partie imperméabilisée (sur 3 400m² environ) par les terrains de jeux, dont certains ne sont plus utilisables vu leur état dégradé. Le reste du terrain varie entre zone de terre et pelouse en mauvais état.

Sur les pourtours, on note :

- A l'Ouest, le site bénéficie d'une belle lisière paysagère composée d'un talus planté de qualité avec de grands sujets qui font la transition avec le stade Mahut situé à proximité,
- A l'Est, on trouve une lisière végétale, haie plantée aux abords de la RD complétée par un alignement de résineux. Elle a le mérite d'exister mais reste insuffisamment dense et qualitative pour permettre une vraie coupure avec le boulevard,
- Au Nord comme au Sud, il y a une absence totale de transition et de traitement paysager. Une simple clôture grillagée sépare les terrains de baskets des terrains de lancer. C'est le même constat au nord, où l'on retrouve simplement le grillage ponctué de quelques arbres isolés. C'est d'autant plus dommageable que le parking au nord, les espaces autour du lycée Couperin ou en bordure Ouest des terrains de lancer sont marqués par une très forte présence végétale qui donne une véritable ambiance boisée au site en lien avec la forêt à proximité.



LE PAYSAGE INTERNE AU SITE CONTRASTE FORTEMENT AVEC L'AMBIANCE BOISÉE AUX ALENTOURS



PAYSAGE SUR LE SITE ET SES ABOURDS

LEGENDE

	Emprise projet		Haie peu dense
	Route départementale		Talus planté qualitatif
	Marge de recul de 75m (loi Barnier)		Absence de transition entre les 2 espaces
	Terrains de basket existants		Ambiance boisée marquée
	Pelouse existante		

Points de vue



1 // Entrée nord du site depuis le parking



2 // Absence de traitement paysager des abords et au sein du site



3 // Sol artificialisé et traitement paysagé limité aux abords avec le stade



LOCALISATION DES PRISES DE VUE



4 // Forte présence de la végétation sur les pourtours, inexistante sur le site



7 // Chemin piétons/vélos longeant l'aire sportive bordée de clôture



5 // Chemin piéton entouré des clôtures



8 // Chemin piéton entre site clôturé et lisière paysagère



6 // Site entièrement clôturé



9 // Arbre isolé sur le site et végétation concentrée sur les pourtours



10 // Entrée du chemin piéton depuis le Sud (face lycée Couperin)



13 // Entrée du site et voie de circulation (sortie sur la RD607)



11 // Vue du site depuis la route des Gorges Franchards au Sud : absence de végétation



14 // Chemin piéton entre site clôturé et lisière paysagère



12 // Clôture grillagée entre les deux terrains et absence de végétation



15 // Ambiance fortement minérale au sein du site



17 // Lisière Ouest et transition avec le stade Mahut de qualité



16 // Terrain dans un état de vétusté avancé



18 // Absence de transition entre les équipements (ici entre les terrains de basket et de lancers)



19 // Absence de vue depuis le site sur la RD607

La RD607

La RD607 est une partie déclassée de l'ancienne Nationale 7 qui reliait Paris à Menton.

Voie structurante du réseau routier d'Île-de-France, elle traverse Fontainebleau sur le flanc Ouest de la Ville. En zone urbaine, elle est appelée boulevard de Constance. Le reste de son parcours sur le territoire est situé en milieu forestier.

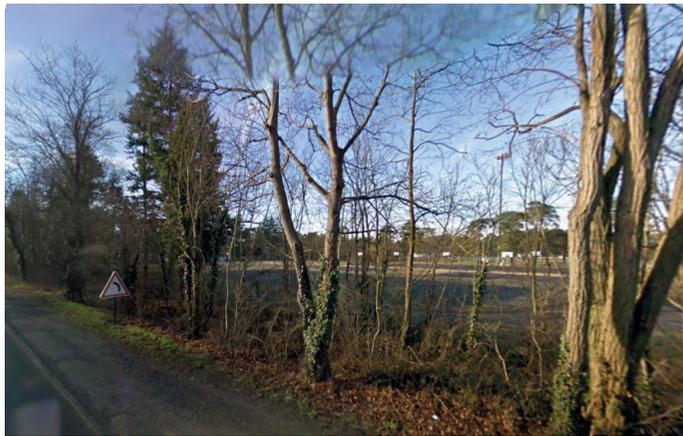
Classée route à grande circulation, elle recensait, en 2018, un trafic de 26 250 véhicules/jour dont 10% de poids-lourds.

C'est également une voie classée comme bruyante de catégorie 2 (largeur de 250m des secteurs affectés par le bruit).

Grâce à une lisière végétale, le complexe sportif est peu visible de la voie. En l'occurrence, le site visé pour le skatepark est quasi imperceptible lorsque la végétation est en feuille. Néanmoins, la lisière étant peu dense, l'absence de végétation l'hiver et au début du printemps rend le site plus facilement perceptible.



Vue sur le site (à droite de l'image) depuis la RD607 // Avril (Source : Google)



Vue sur le site (à droite de l'image) depuis la RD607 // Janvier (Source : Google)



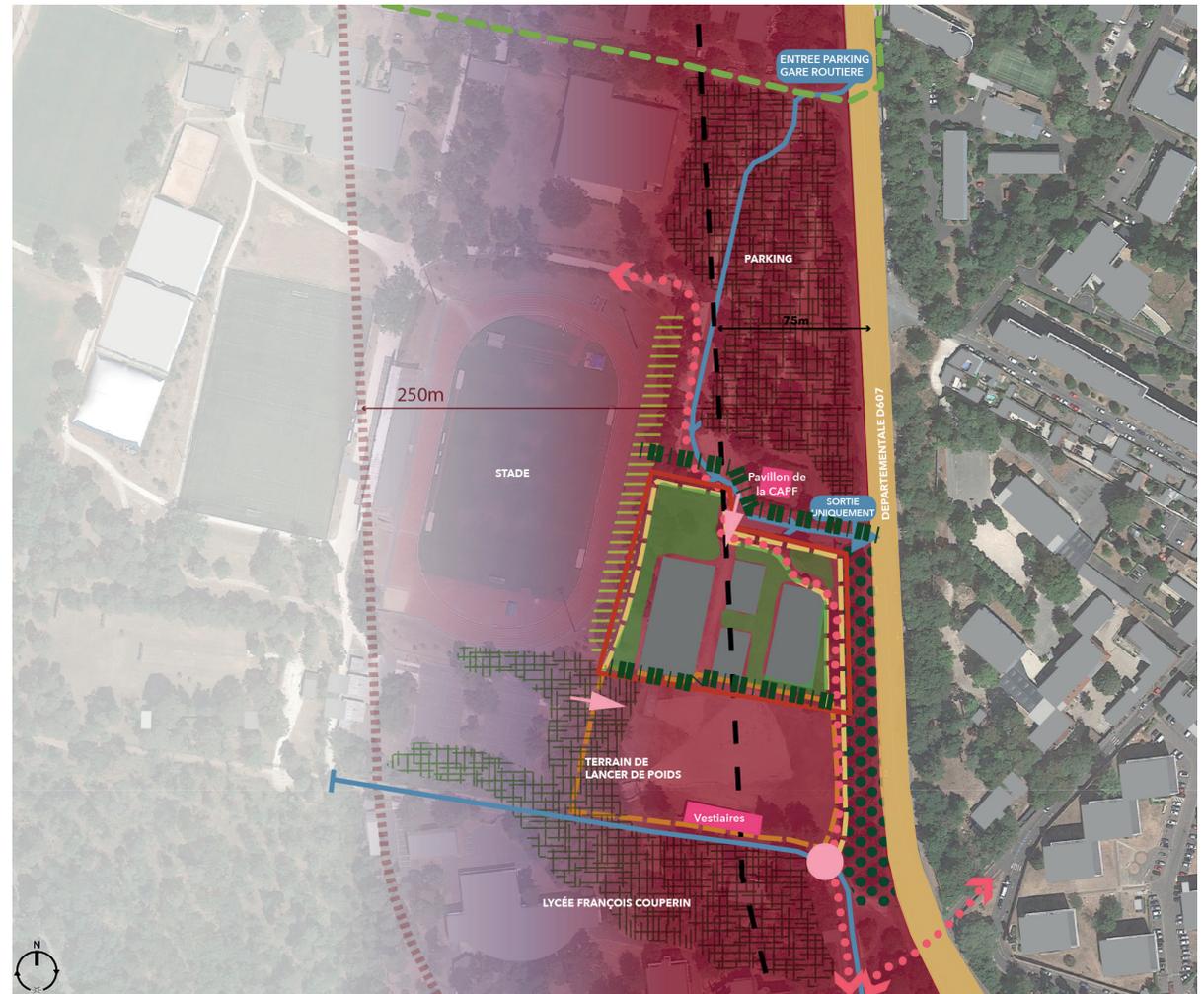
Vue sur le site (à gauche de l'image) depuis la RD607 // Octobre



Vue sur le site depuis la RD607 // Octobre

Synthèse du diagnostic

- Le recul obligatoire de 75m qui s'applique aujourd'hui grève la moitié du site,
- Un site facile d'accès, proche du parking de la Faisanderie et de la gare routière (plusieurs lignes de transport en commun), desservi par l'une des principales piste cyclable de la Ville et aisément accessible à pieds (tunnels sous la RD depuis le centre),
- Un site bien placé, très fréquenté notamment grâce au chemin piéton qui longe et qui en fait donc un point de passage dans beaucoup de parcours (en particulier des jeunes entre le lycée Couperin et la gare routière),
- Un espace aujourd'hui clôturé, peu qualitatif et avec de larges surfaces imperméabilisées,
- Des cheminements piétons/vélos très cadrés et circonscrits au sein d'espaces clôturés, qui tendent à être raccourcis par des cheminements non officiels (passages dans la clôture),
- Une absence de traitement paysager et en particulier sur les franges Nord (avec le parking) et Sud (entre les terrains de basket et le terrain de lancer),
- Une végétation dense et des ambiances boisées à proximité mais dont le site est dépourvu,
- Aucun bâtiment de qualité présent à proximité,
- Des nuisances sonores liées à la voie,
- Un site sensible du fait de la proximité immédiate de la forêt de Fontainebleau et de son inscription en site classé.



LEGENDE

	Emprise projet		Haie peu dense
	Route départementale		Talus planté qualitatif
	Marge de recul de 75m (loi Barnier)		Absence de transition entre les 2 espaces
	Terrains de basket existants		Ambiance boisée marquée
	Pelouse existante		Bâtiments existants à proximité
	Voirie principale		Nuisances sonores ressenties liées à la départementale
	Chemin piéton		Fuseau réglementaire de bruit - 250m de large (classement sonore des voies de transport terrestre)
	Accès		Clôtures aux abords du site
	Unique point d'accès aux équipements sportifs depuis le lycée		Clôture du terrain de lancer de poids
	Piste cyclable		

CARTE DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Les enjeux

Rappel des points forts du site :

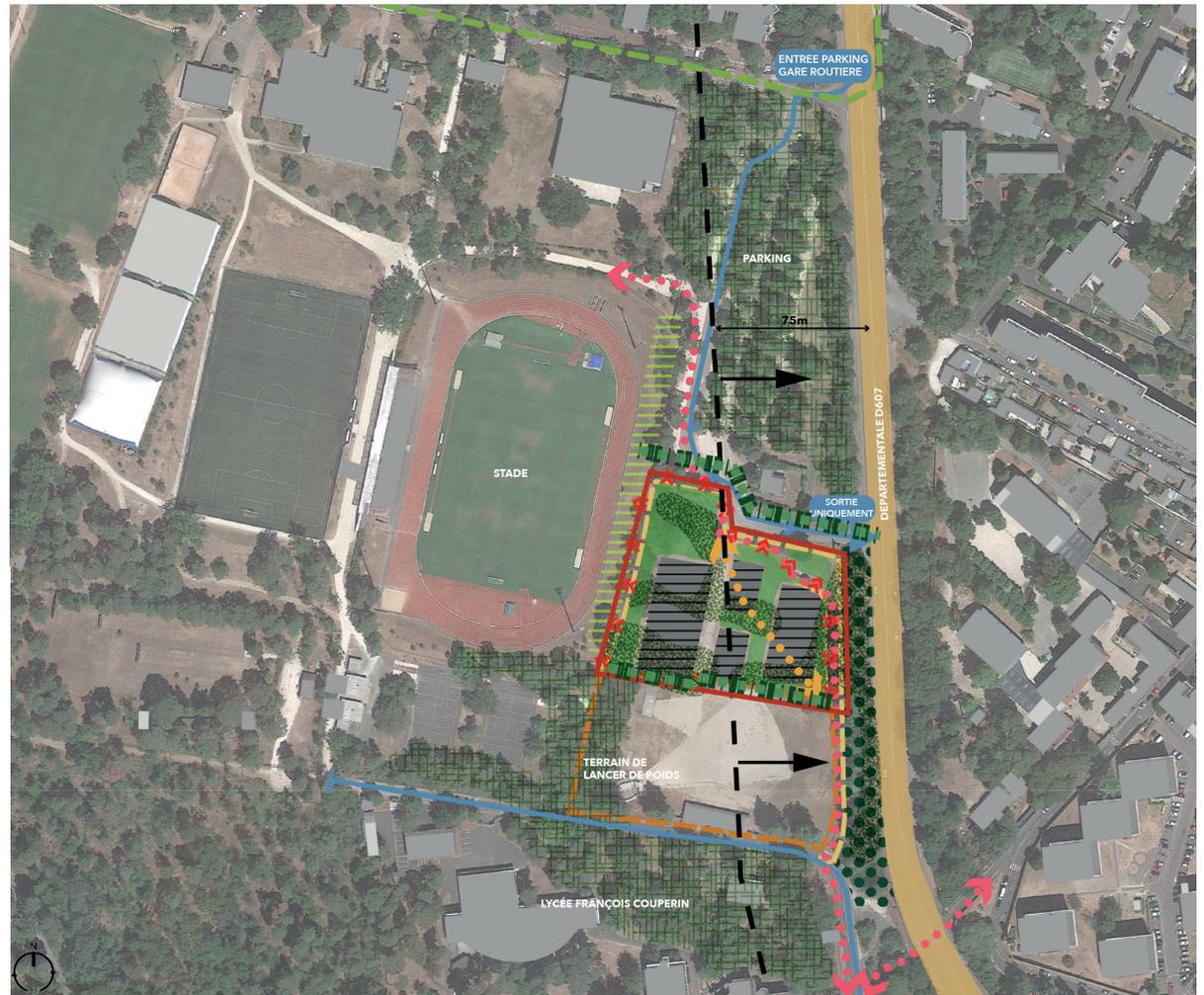
- Accessibilité,
- Contexte paysager,
- Éloignement des sites urbains denses permettant de limiter les nuisances sonores pour les riverains,
- Situation au sein d'un complexe sportif diversifié,
- Proximité des équipements scolaires, de la Ville, de la forêt,
- Site déjà artificialisé.

Quatre enjeux principaux :

- Désimperméabilisation des sols,
- Développement et renforcement de la strate végétale,
- Meilleure porosité et accessibilité du site aux piétons et vélos,
- Réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier.

LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Emprise projet |  | Haie peu dense |
|  | Route départementale |  | Talus planté qualitatif |
|  | Marge de recul de 75m (loi Barnier) |  | Absence de transition entre les 2 espaces |
|  | Réduction de la marge de recul de 75m
> Enjeu d'implantation des nouvelles structures sportives |  | Ambiance boisée marquée |
|  | Voirie principale |  | Pelouse existante |
|  | Piste cyclable |  | Traitement des franges Nord et Sud à améliorer |
|  | Chemin piéton existant
> Enjeu de maintien des accès existants |  | Renforcement de la végétation à effectuer
> Enjeu de développement de la strate végétale sur le site |
|  | Circulation piétonne alternative
> Enjeu de porosité du site et de gestion des flux |  | Clôtures aux abords du site |
|  | Terrains de basket existants |  | Clôture du terrain de lancer de poids |
|  | Terrains de basket à supprimer
> Enjeu de désimperméabilisation des sols du site |  | Suppression de la clôture
> Enjeu de porosité et de décloisonnement du site |



ENJEUX CARTOGRAPHIÉS

Le projet

Le projet envisagé sur le site porte principalement sur l'implantation d'un skatepark, composé de différentes aires de pratique (initiation, bowl, street, flow...).

Cet équipement pourra être accompagné d'installations secondaires. Il est notamment envisagé la re-création de terrains de basket plus compacts (3x3 et 5x5), un point d'eau potable, des sanitaires (facilitant l'usage du site par les jeunes filles) et éventuellement un kiosque démontable pour les manifestations (point d'accueil, snack...).

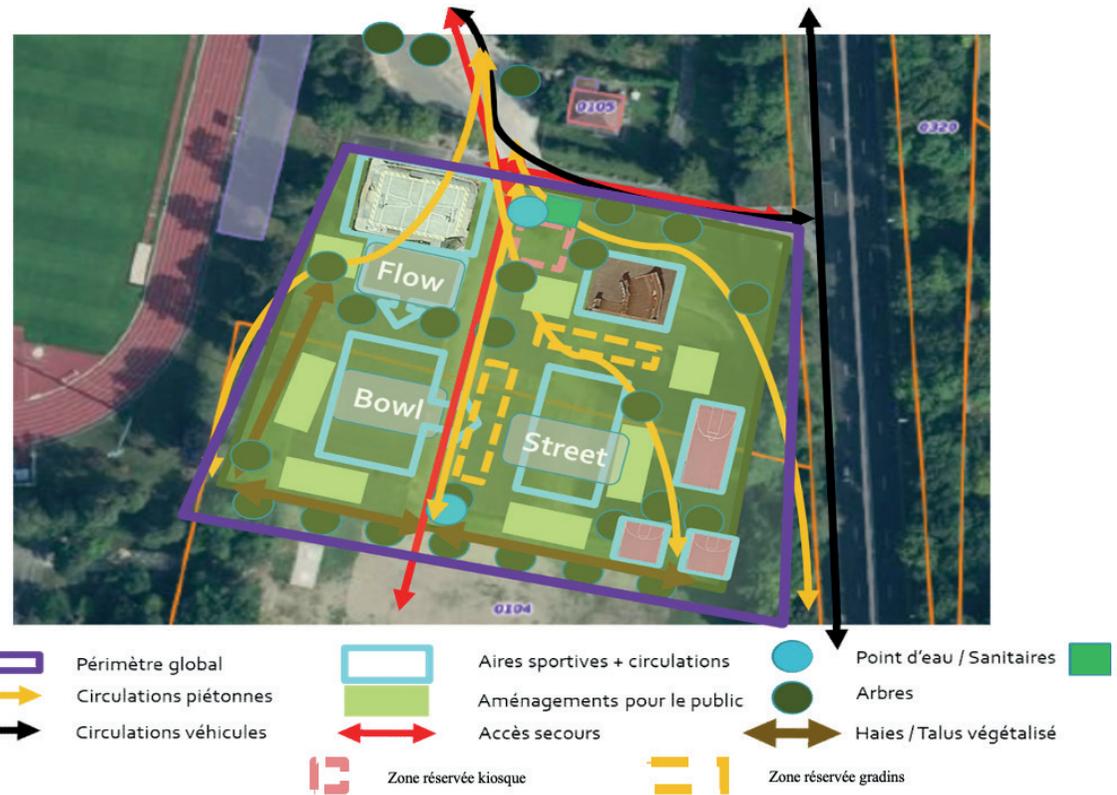
Il n'est pas prévu d'installations de type gradin, car le talus situé à l'Ouest pourra être utilisé comme gradin naturel. Quelques assises en bois pourront par exemple être installées. En cas de manifestation, des gradins amovibles pourront être disposés momentanément autour des installations.

Avant la réalisation des nouvelles structures, il est prévu la désimpermabilisation complète du site, soit environ 3 400m² de surface. Le programme prévoit une réutilisation des parties déconstruites (concassage et réintégration sur place).

Les nouvelles structures du skatepark devraient générer un peu moins de 2 000m² d'espaces véritablement imperméables, pour les terrains Bowl et Street. Les autres terrains (initiation, basket) seront réalisés en béton drainant afin de redonner de la perméabilité au sol. Les cheminements seront également réalisés en matériaux drainants, toujours pour limiter l'imperméabilisation et pour redonner une ambiance plus naturelle au site. Quant aux aménagements paysagers, ils se déploieront sur environ 2 000m² (voir tableau détaillé page suivante).

Autre évolution, la suppression de la clôture qui ceint actuellement le site pour proposer un espace ouvert à tous et traversant, afin de faciliter l'accès au site, son utilisation et les parcours entre le Nord et le Sud du complexe sportif.

Pour les véhicules motorisés, l'accès se fera toujours par l'entrée principale et unique du site au Nord (route de l'Ermitage). La sortie existante, en bordure du skate park, sera maintenue. Une sécurisation des abords du site sera réalisée pour limiter les risques d'accident.



SCHEMA FONCTIONNEL ENVISAGE DU SITE (SCHEMA D'INTENTION QUI POURRA ETRE SOUMIS A VARIATIONS DANS LE CADRE DES FUTURES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME)

Source : Ville de Fontainebleau

ÉQUIPEMENTS ET AMÉNAGEMENTS PRÉVUS	SURFACE UTILISÉES (PLATEFORMES INCLUSES)	MATÉRIAUX
Zone d'initiation	Env. 400m ²	Structure en béton drainant
Bowl	Env. 800m ²	Structure en béton projeté/ coulé in situ
Street	Env. 1 000m ²	Structure en béton projeté/ coulé in situ
Mini rampe	Env. 170m ²	Structure en bois traité
1 terrain de basket 5x5 2 terrains de basket 3x3	Env. 600m ² Env. 600m ²	Terrains en béton drainant
Aménagements paysagers et circulations	Env. 2 000m ²	
TOTAL	Env. 5 600m²	

Source : Ville de Fontainebleau

Enfin, un travail paysager fin sera réalisé afin que ce projet permette de recoudre le site avec le reste de la zone et de le réinscrire dans l'espace global et identitaire de la forêt de Fontainebleau. De nouvelles plantations d'arbres de grand développement seront notamment réalisées pour retisser entre elles les ambiances boisées existantes sur les pourtours et ainsi retrouver une cohérence sur ce secteur.

Le projet fera le lien avec ce qui l'entoure, autant dans le choix des matériaux que dans les références patrimoniales.

Adaptation des dispositions de la loi Barnier

Au regard du projet et à l'issue de l'analyse du site et de ses enjeux, il est proposé de réduire la marge de recul, initialement de 75m, à 25m. Cette distance permet la réalisation du projet tout en conservant la lisière végétale existante intacte. Le site projet ne sera pas agrandi par rapport au périmètre actuel des terrains de basket.

Dispositions du PLU pour accompagner l'urbanisation du secteur

La mise en place d'une OAP

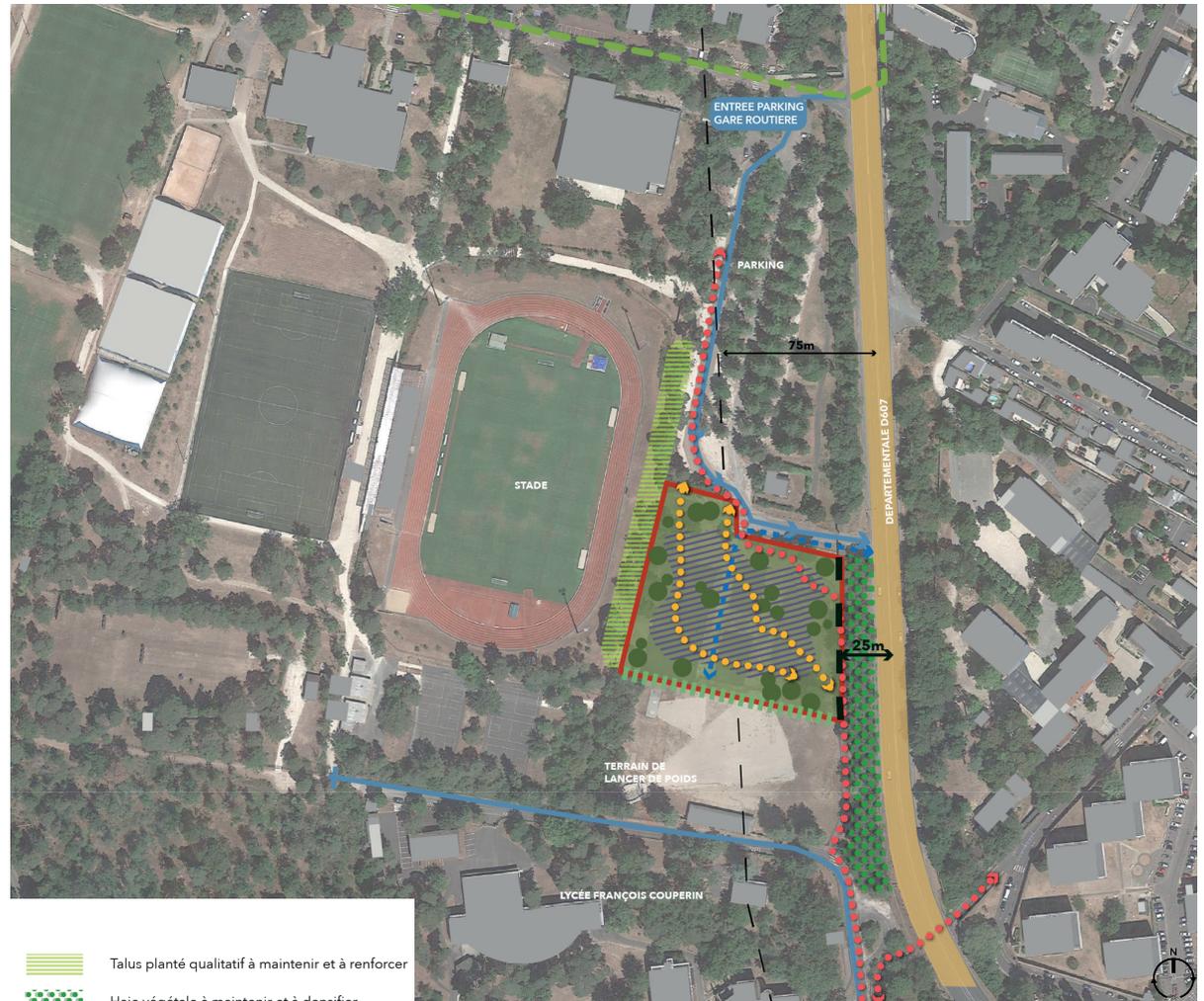
S'inscrivant dans un site sensible au sein du site classé de la forêt de Fontainebleau, il a été choisi d'encadrer l'aménagement futur du site par une OAP qui vise à garantir les principes suivants :

- + Des parcours piétons libres au sein du site en complément du cheminement existant qui sera maintenu,
- + Le décroisement du site,
- + Le renforcement du traitement végétal : de la haie en limite avec la RD, de la frange sud en limite avec les terrains de lancer, des espaces libres au sein même du site entre les installations,
- + L'utilisation d'une palette végétale territorialisée en lien avec les caractéristiques de la forêt de Fontainebleau,
- + La désimperméabilisation et le maintien de surface de pleine terre autant que possible,
- + La diminution du retrait initial imposé par les dispositions de la loi Barnier de 75m à 25m.

L'évolution du règlement

L'article N6 est modifié pour indiquer les dispositions suivantes :

« Dans le périmètre de l'OAP «Skatepark», les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de 25m minimum, comptés depuis l'axe de la RD607 (Boulevard de Constance). »



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Emprise du projet |  | Talus planté qualitatif à maintenir et à renforcer |
|  | Voirie principale existante |  | Haie végétale à maintenir et à densifier |
|  | Chemin piéton existant |  | Végétalisation et perméabilité du site à assurer autour des équipements |
|  | Parcours piétons libre au sein du site à développer |  | Zone d'implantation des équipements |
|  | Accès secours à maintenir |  | Végétation à développer (implantation à définir selon projet) |
|  | Piste cyclable existante |  | Transition végétale entre le site et le terrain de lancer de poids à réaliser |
|  | Route départementale | | |
|  | Limite de la marge de recul (loi Barnier) : 75m | | |
|  | Limite de la marge de recul (loi Barnier) adaptée pour le site après étude : 25m | | |

Justifications de la compatibilité des nouvelles règles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La prise en compte des nuisances

De part sa proximité immédiate avec la RD, le terrain est soumis à des nuisances sonores liées au trafic routier.

Pour autant, le projet est principalement voué à accueillir des skateurs et des sportifs le temps de leur pratique. Des spectateurs, au quotidien ou lors d'événements, pourront aussi être présents. Mais dans tous les cas, il ne s'agit pas de personnes qui seront présentes de façon permanente et/ou prolongée sur le site.

Le maintien de la lisière végétale existante, bien que peu dense, participe à la diminution des nuisances sonores. Elle pourra être renforcée dans le cadre du projet.

Par ailleurs, ce choix de localisation pour un tel équipement s'avère pertinent puisqu'un skatepark est lui-même générateur de nuisances sonores (environ 60dB). Si elles sont moindres que celles du boulevard (entre 76 et 81dB en moyenne), il s'agit aussi de positionner les activités plus bruyantes dans des secteurs déjà affectés par le bruit afin de maintenir des secteurs plus calmes au sein du complexe sportif ou dans les zones d'habitations. En effet, de nombreux skatepark ont été réalisés dans des cœurs de quartier, afin qu'ils soient facilement accessibles mais la cohabitation avec les riverains est souvent très difficile car les nuisances sonores peuvent être importantes (certains équipements sont même vandalisés - dépôts d'huiles de fritures par exemple - pour empêcher la pratique). Aussi, la localisation ici proposée est particulièrement pertinente car l'équipement ne se situe pas en milieu urbain dense, il ne générera pas de nuisances supplémentaires puisqu'il sera déjà situé dans une zone de bruit de niveau supérieur et la localisation reste centrale et facilement accessible (transports en commun, piste cyclable, accès piétons facilités et sécurisés).

La prise en compte de la sécurité

Du point de vue de la sécurité par rapport à la RD, les dispositions actuelles restent inchangées. Le grillage et la lisière végétale en limite Est seront maintenus, voire renforcés.

De même, les accès motorisés au site sont également inchangés et pour remplacer la clôture qui sera supprimée, de nouveaux aménagements seront réalisés en limite nord de l'équipement pour limiter les risques d'accident avec la sortie des véhicules vers le boulevard de Constance.

Un accès sera maintenu vers l'intérieur du site pour d'éventuels services de sécurité (police, pompier...)

La clôture avec les terrains de lancer au Sud sera quant à elle maintenue.

En supprimant les clôtures et en proposant un espace ouvert, les cheminements piétons seront multipliés, permettant de diviser les flux et de limiter les effets d'engorgement. Plus de visibilité, c'est aussi plus de sécurité. Un site ouvert permet de maintenir constamment des covisibilités entre les différents usages et usagers. Un éclairage adapté sera également mis en place afin d'assurer la sécurité des déplacements en période hivernale, tout en assurant un minimum d'impact sur l'environnement la nuit.

La prise en compte de la qualité architecturale

Le projet s'inscrit dans un site très peu bâti et réservé à des équipements sportifs.

Il est prévu la réalisation sur le site de nouveaux équipements avec les caractéristiques et les exigences qui leur sont propres. Toutefois, le projet s'assurera, tant dans le choix des matériaux que dans les références patrimoniales, de s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Les dispositions du PLU (Art. N11) restent d'ailleurs inchangées sur ce point : « *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 afin de préserver l'intérêt de la zone.* »

La qualité de l'urbanisme et des paysages

Il faut tout d'abord rappeler que le site est très peu visible de la RD607. La réduction de la marge de recul issue des dispositions de la loi Barnier de 75m à 25m n'a aucune incidence sur le maintien de la lisière végétale existante qui restera intacte. La végétation pourra même y être renforcée, notamment par des végétaux persistants, pour assurer un paysage de qualité en toutes saisons mais aussi pour contribuer à la réduction des nuisances sonores.

Le projet reste circonscrit au sein du complexe sportif existant et sur un espace artificialisé qui était déjà occupé par des équipements, de sorte qu'il ne vient pas remettre en cause ou bouleverser l'organisation précédente du site, ni artificialiser un terrain naturel.

Le talus planté qualitatif situé le long de la limite avec le stade Mahut (côté Ouest du projet) assure un environnement paysager agréable. Il sera maintenu, renforcé et valorisé dans le cadre du projet.

Le projet s'accompagnera d'un travail paysager important visant à recomposer le site et à le reconnecter à l'identité paysagère du complexe sportif ancré dans la forêt de Fontainebleau. Notamment, le nord et le sud du projet qui ne disposent pas de franges paysagères à ce jour feront l'objet d'un traitement végétal qualitatif et adapté aux usages à proximité.

La trame paysagère sera déployée à l'intérieur du site aujourd'hui dépourvu de végétation afin de retisser des liens avec les ambiances boisées présentes sur les pourtours.

Le choix des essences d'arbres, d'arbustes et bandes enherbées et leur localisation sera déterminé par un arbitrage reposant à la fois sur des orientations environnementales et sur une exigence qualitative paysagère.

Ces orientations paysagères illustrent ainsi la volonté et la nécessité de favoriser une palette végétale territorialisée locale inspirée par l'identité de la forêt de Fontainebleau.

Toutes ces exigences sont inscrites dans l'OAP pour assurer leur prise en compte dans le cadre du projet. Les dispositions du règlement (art. N13) restent quant à elles inchangées et viennent compléter l'OAP. On peut citer notamment les dispositions suivantes :

- ▶ *« 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 continuité avec le milieu forestier (aspect naturel ; les aménagements en « jardins d'agrément » sont interdits. La totalité des espaces non bâtis ou non utilisés devra être traités en espaces verts plantés d'ambiance forestière.*
- ▶ *Les secteurs bâtis ou occupés en milieu forestier ou en bordure forestière doivent être traités en continuité avec la forêt (essences, plantations sous forme aléatoire, avec diversité dans des proportions proches de celles du massif forestier), maintien au maximum des possibilités de l'aspect naturel du sol*
- ▶ *En clôture, les grillages doivent être aussi discrets que possible ; ils doivent être accompagnés de végétation arbustive de feuillus.*
- ▶ *Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservés dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme. »*

LES ÉVOLUTIONS PORTÉES AU PLU : OBJET & JUSTIFICATIONS

Situation au regard du PLU actuellement opposable

Le projet s'inscrit dans l'objectif global de renforcement du statut de pôle de services et d'équipements que constitue Fontainebleau-Avon (orientation n°2 du PADD) : « Organiser le développement des équipements collectifs et services publics à l'échelle du sud de la Seine-et-Marne ».

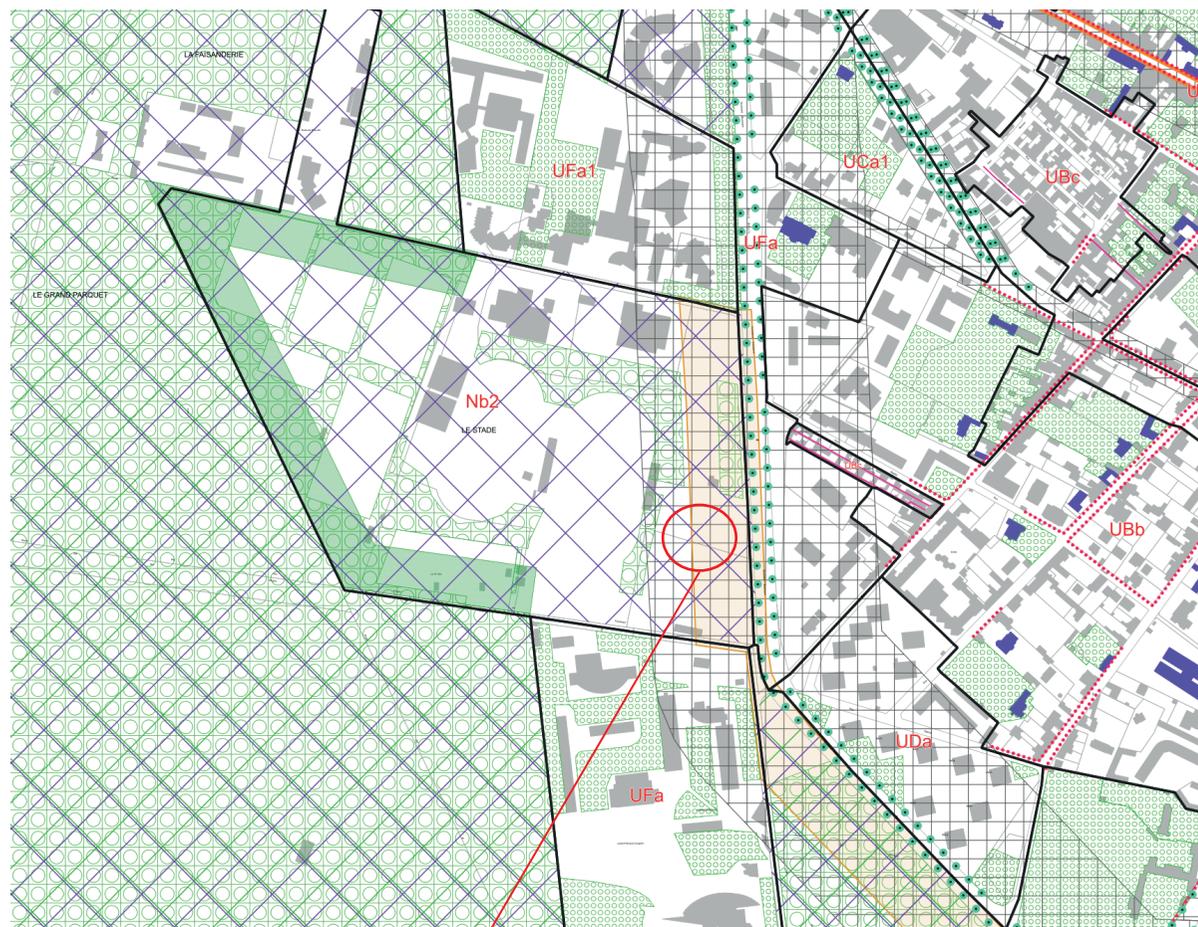
Le zonage et le règlement du secteur Nb2, qui visent à permettre l'évolution mesurée et encadrée des activités sportives au sein du complexe du stade Mahut et de la Faisanderie, permettent la réalisation du projet.

Toutefois, ce sont les dispositions de la loi Barnier qui s'appliquent sur le boulevard de Constance (RD607) qui bloquent, aujourd'hui, le projet. En effet, avec une marge de recul imposée de 75m des constructions et installations depuis l'axe de la voie, la moitié du site est inconstructible.

C'est pourquoi, une étude spécifique (détaillée dans les pages précédente) a été menée pour mettre en place des règles spécifiques et réduire la marge de recul comme le permettent les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

Les documents du PLU doivent donc être adaptés pour prendre en compte ces évolutions :

- Le règlement, pour signifier la nouvelle marge de recul,
- Les OAP, pour intégrer une nouvelle OAP visant à accompagner la réalisation du projet,
- Le zonage, pour indiquer la présence de l'OAP.



EXTRAIT DU PLU ACTUEL

Site retenu

Situation au regard des servitudes d'utilité publique

Le site est directement concerné par :

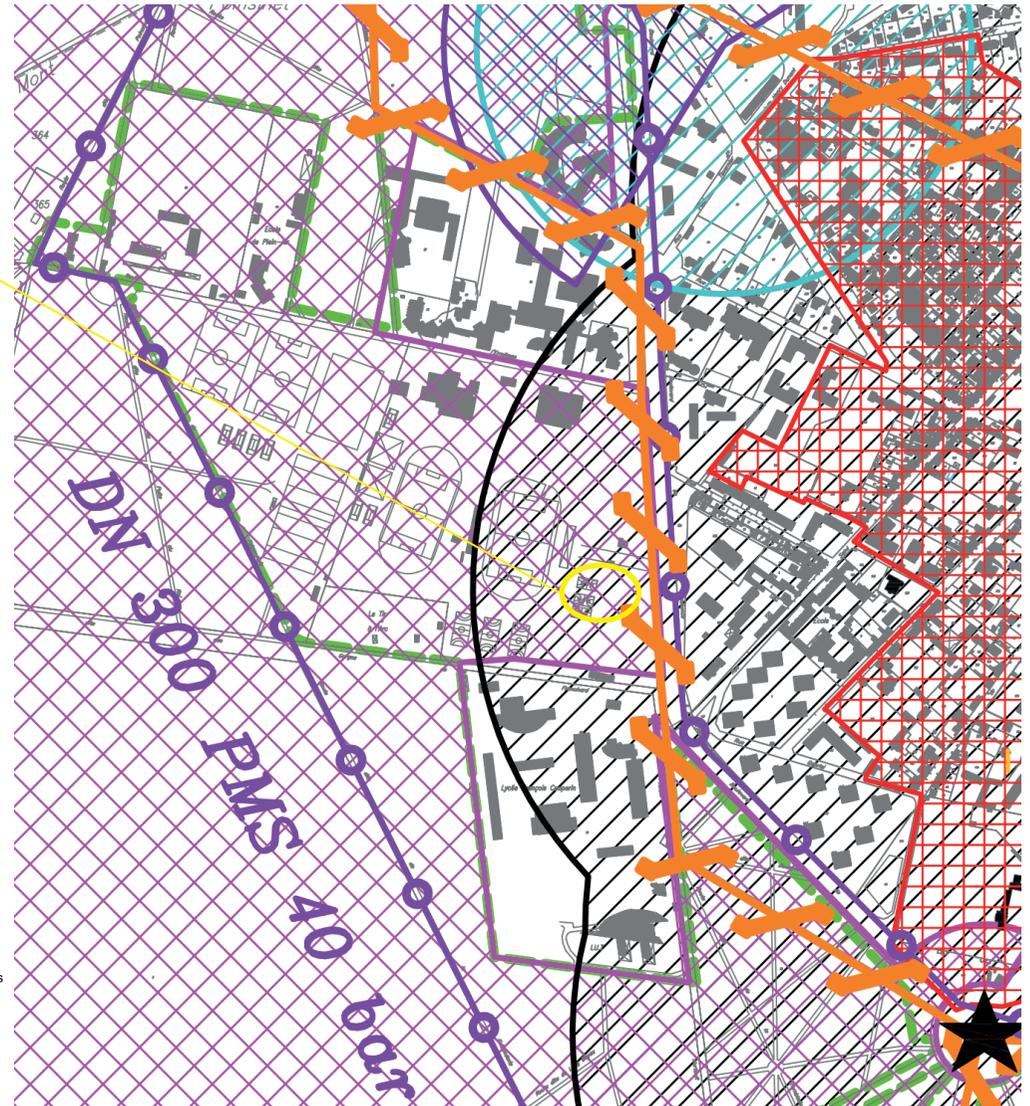
- Le site classé de la forêt de Fontainebleau,
- Des périmètres de protection de monuments historiques : « *Maison Pierrotet* », « *Hôtel de Pompadour* ».

A noter à proximité :

- Servitudes liées aux réseaux de gaz,
- Servitudes liées aux réseaux de télécommunications,
- Protection de la forêt.

Site retenu

- +— Limite communale
- A7 - Limite de protection de la forêt
-  AC1 - Immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques
-  AC1 - Sols classés MH (Parc du château, sol des Héronnières et sols de Boufflers)
-  Périmètre de Protection Modifié de l'église d'Avon
-  Périmètre de Protection Modifié du Prieuré des Basses Loges à Avon
-  AC2 - Site Classé
-  AC2 - Site Inscrit
-  Ar6 - Servitude relative aux champs de tir
-  EL3 - Servitude de halage et marchepieds
-  Titres miniers - concession de Chartrettes
-  I3 - Gaz canalisation de distribution et transport de gaz
-  I4 - Electricité établissements des canalisations électriques
-  INT1 - Voisinage des cimetières
-  PT1 - Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
-  PT2 - Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles
-  PT3 - Réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques
-  T1 - Servitude relative au chemin de fer



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 le projet, 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°4

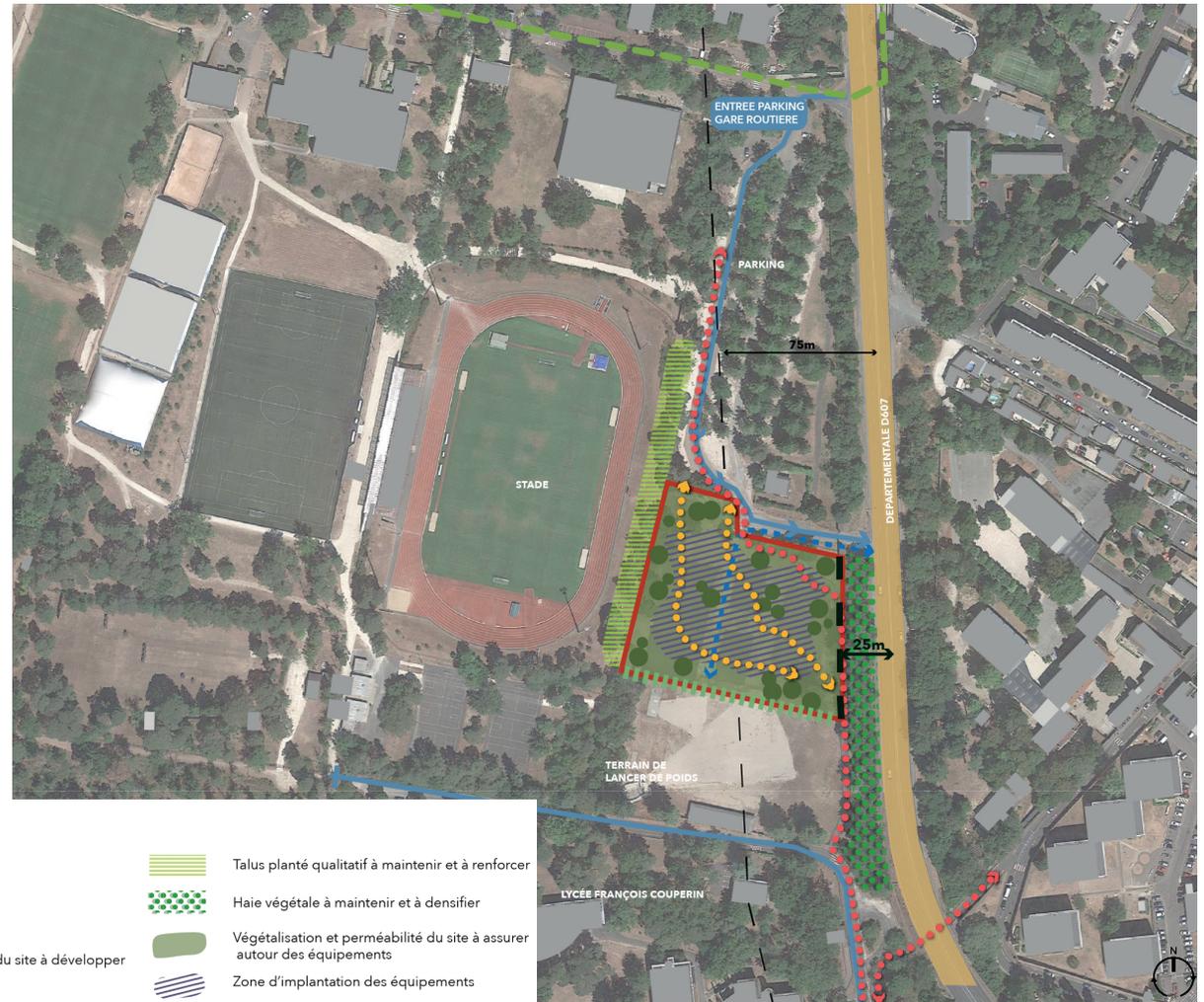
Objectifs

- + Assurer un paysage de qualité depuis le boulevard de Constance (RD607),
- + Recomposer un paysage de qualité au sein du site et le reconnecter à l'identité paysagère globale du complexe sportif et de la forêt de Fontainebleau,
- + Proposer de nouveaux usages,
- + Améliorer les déplacements piétons et vélos.

Principes d'aménagement

Desserte, accès & mobilités

- + Les accès motorisés actuels resteront inchangés : entrée et stationnement au nord par la route et le parking de la Faisanderie ; sortie sur le boulevard de Constance par la voie existante en limite Nord du site.
- + Un aménagement qualitatif, sans qu'il s'agisse spécifiquement d'une clôture, devra être réalisé en limite nord du site, aux abords de la voie, pour limiter les risques d'accidentologie entre les véhicules motorisés et les piétons et vélos. A cet effet, les cheminements actifs (piétons/vélos) devront être bien matérialisés.



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Emprise du projet |  | Talus planté qualitatif à maintenir et à renforcer |
|  | Voirie principale existante |  | Haie végétale à maintenir et à densifier |
|  | Chemin piéton existant |  | Végétalisation et perméabilité du site à assurer autour des équipements |
|  | Parcours piétons libre au sein du site à développer |  | Zone d'implantation des équipements |
|  | Accès secours à maintenir |  | Végétation à développer (implantation à définir selon projet) |
|  | Piste cyclable existante |  | Transition végétale entre le site et le terrain de lancer de poids à réaliser |
|  | Route départementale | | |
|  | Limite de la marge de recul (loi Barnier) : 75m | | |
|  | Limite de la marge de recul (loi Barnier) adaptée pour le site après étude : 25m | | |

- + Un accès pour les services de sécurité (pompiers, police...) devra être maintenu depuis la voie de desserte au Nord vers l'intérieur du site.
- + Au sein même du site, les cheminements actifs doivent être laissés libres. Aucune clôture ne devra ceinturer le site et les parcours seront libres entre les différentes installations. Le cheminement existant en bordure Est du site devra être maintenu puisqu'il assure le lien avec l'accès situé au sud.
- + Des stationnements vélos devront être prévus sur le site ou en bordure immédiate pour permettre de les laisser en toute sécurité le temps de la pratique sportive.
- + Les cheminements doivent être réalisés dans des matériaux perméables.

Composition urbaine et paysagère

- + Le site doit pouvoir accueillir un skate park avec différentes aires de pratique (bowl, street...). Ces espaces pourront se répartir de façon dispersée sur le site afin de ménager des espaces libres et paysagers entre eux. Ces derniers pourront ainsi permettre de tisser une trame verte au sein du site et de recréer le lien avec les espaces paysagers existants sur les pourtours. Ils pourront également servir d'espaces pour les spectateurs.
- + Le site pourra aussi accueillir d'autres aménagements : point d'accès à l'eau potable, sanitaires, terrains de basket 3x3, kiosque... Ces installations devront se répartir harmonieusement dans le site en veillant à maintenir des trames paysagères cohérentes. Les matériaux choisis devront garantir leur insertion dans l'environnement et une cohérence avec l'ambiance boisée du site.
- + Les terrains de basket qui occupent actuellement le site devront être supprimés afin de désimperméabiliser l'espace et de permettre de retrouver de la pleine terre. Les nouvelles installations devront limiter leur emprise au sol ou prévoir des revêtements perméables afin de maintenir autant que possible de la pleine terre et des espaces végétalisés.
- + L'espace ne devra pas être clôturé et devra rester libre de circulation. Il devra être conçu comme un lieu ouvert, traversant et accessible à tous. Seules les clôtures des terrains de lancers au Sud et celle le long de la RD607 à l'Est devront être maintenues.
- + Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 25m comptés depuis l'axe de la RD607. Dans cette marge, la lisière végétale devra être maintenue et renforcée. La plantation de végétaux persistants pourraient permettre d'améliorer l'insertion paysagère durant la période hivernale. Une plus forte densité de plantations pourraient également permettre d'atténuer les nuisances sonores provenant de la voie.
- + Le talus planté à l'Ouest devra être maintenu et valorisé dans le cadre du projet. Il pourra notamment servir de jardin naturel pour les spectateurs. Des aménagements ponctuels pourront être réalisés pour créer des assises. Dans ces cas, le choix des matériaux devra rester cohérent avec l'ambiance du complexe sportif et le caractère naturel dans lequel il s'insère.

- + Au Sud, le long de la clôture avec les terrains de lancer, un traitement paysager devra être réalisé afin de créer une transition douce entre les deux équipements.
- + Au nord, un travail paysager devra également être effectué pour traiter l'entrée du site, la limite avec la voie et la transition vers le parking de la Faisanderie.
- + Au sein du site, entre les installations, il est attendu une composition paysagère adaptée aux usages et permettant de retisser des liens avec les structures paysagères existantes sur les pourtours afin de réintégrer ce site dans le fonctionnement paysager global du complexe sportif. L'intérieur du site-projet ne doit en aucun cas être dépourvu de végétaux.
- + Dans l'ensemble du site, il est attendu l'utilisation d'une palette végétale territorialisée en lien avec les caractéristiques de la forêt de Fontainebleau et les ambiances boisées qui caractérisent le complexe sportif.

L'évolution du zonage

Zonage AVANT la révision allégée n°4



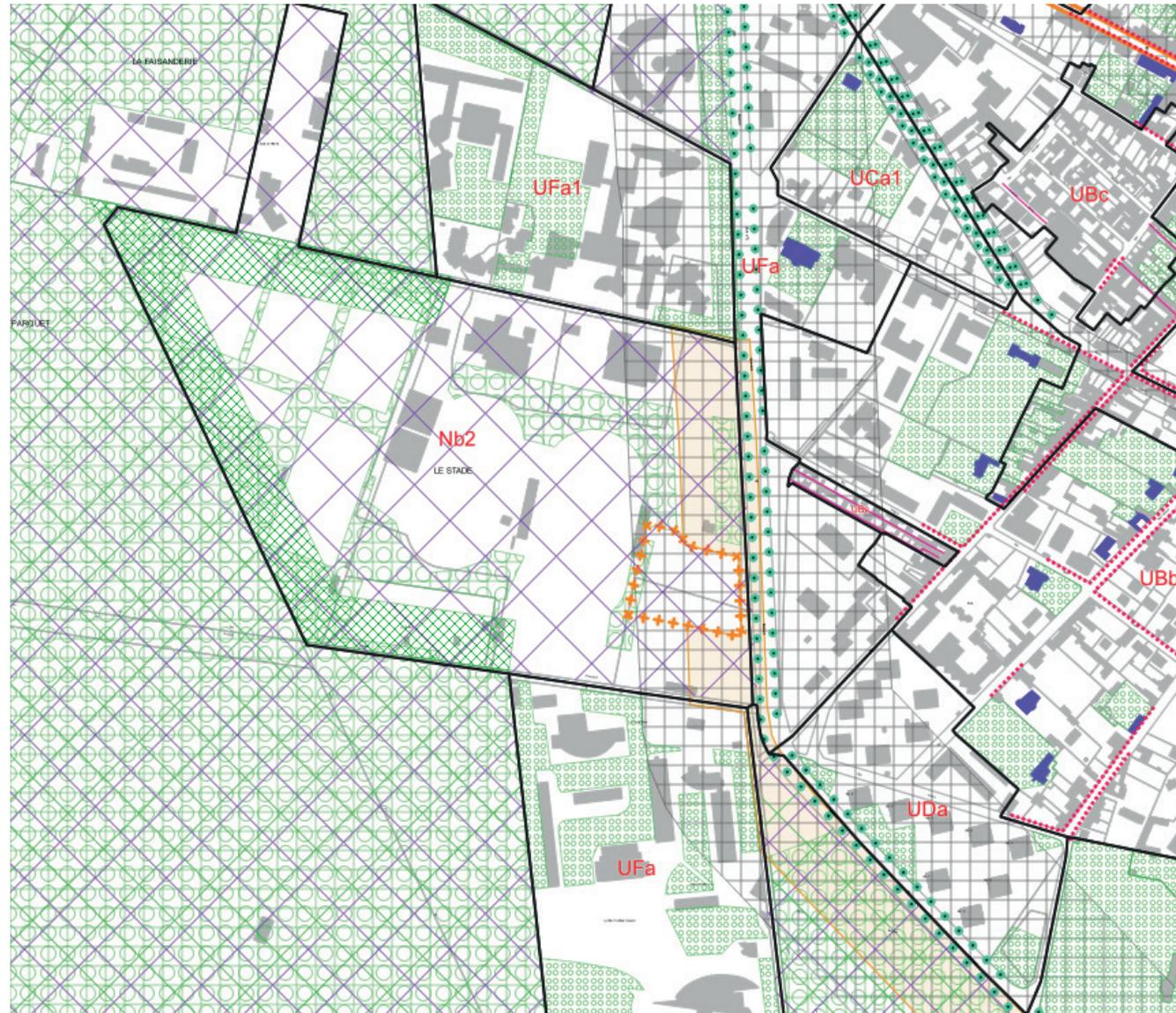
Zonage APRES la révision allégée n°4

ÉVOLUTION DU ZONAGE

La marge de recul est modifiée pour le seul secteur du projet.

> Elle passe de 75m à 25m.

Un périmètre OAP est ajouté sur le site projet.



L'évolution du règlement

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

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la révision allégée n°4

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

[...]

ARTICLE N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra observer une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement du Boulevard de Constance et la partie de RD 106 qui jouxte la zone Nc.

Dans le périmètre de l'OAP « Skatepark », les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de 25m minimum, comptés depuis l'axe de la RD607 (Boulevard de Constance).

En bordure des autres voies, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement.

Selon les secteurs comme suit :

- En secteur Nb (les terrains de sports et de loisirs) : 3,00m minimum
- En secteur Nc (le Domaine National du château) : alignement ou 3,00m minimum
- En secteur Nd (les maisons forestières) : alignement ou 3,00m minimum
- En secteur Ne (les équipements publics techniques) : alignement ou 3,00m minimum
- En secteur Nj (les jardins) : recul de 5,00m
- En secteur Nm (les installations militaires): recul de 10,00m minimum

- les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10,00 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Avec le SDAGE et le SAGE

Le projet de révision allégée n°4 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.

Le projet prévoit une désimperméabilisation complète du site. Les nouvelles structures qui seront installées en remplacement et qui généreront des surfaces imperméables seront d'une surface inférieure (1 800m² environ contre 3 400m² aujourd'hui). Les autres installations prévues sur le site seront réalisées dans des revêtement drainants pour assurer la perméabilité des infrastructures. Le projet prévoit par ailleurs 2 000m² d'espaces paysagers dont une majorité d'espaces plantés en pleine terre. Ils permettront une gestion des eaux pluviales *in situ*.

Avec le SCOT

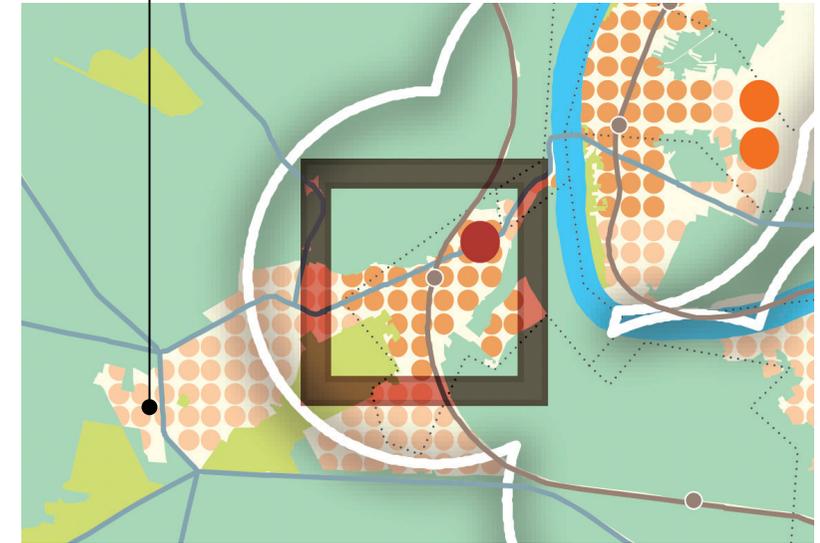
Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.

Avec le SDRIF

Les évolutions portées par la présente révision allégée se situent dans un site considéré par le SDRIF comme un secteur urbanisé « à optimiser » comme le montre la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF ci-contre.

Le projet est donc compatible avec les dispositions du SDRIF puisqu'il répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants. En effet, la révision allégée vise à permettre la restructuration d'un espace sportif existant et l'accueil de nouveaux équipements au sein du pôle sportif et de loisirs du stade Mahut. Elle confortera donc un espace urbanisé existant et reste compatible avec les dispositions du SDRIF.

Site projet



Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

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



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



Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

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

Source : SDRIF

Avec le PDUIF

Les évolutions portées par la révision allégée sont compatibles avec les dispositions du PDUIF puisqu'elles visent à conforter le pôle sportif et de loisirs existant du stade Mahut. Ce site est desservi par les transports en commun, par une piste cyclable et plusieurs accès sécurisés permettent de rejoindre le site à pieds depuis la Ville notamment grâce à des passages souterrains pour traverser la RD607 (Boulevard de Constance).

Le projet se situe à proximité de plusieurs équipements scolaires et bénéficie d'une très bonne accessibilité puisqu'il est notamment longé par le chemin piétons/vélos qui relie le Lycée Couperin et l'IUT Senart à la gare routière, en bordure nord du site-projet.

Ainsi le choix du site-projet permettra une très bonne accessibilité par les modes de déplacement actifs et favorisera leur utilisation.

Avec le PCAET

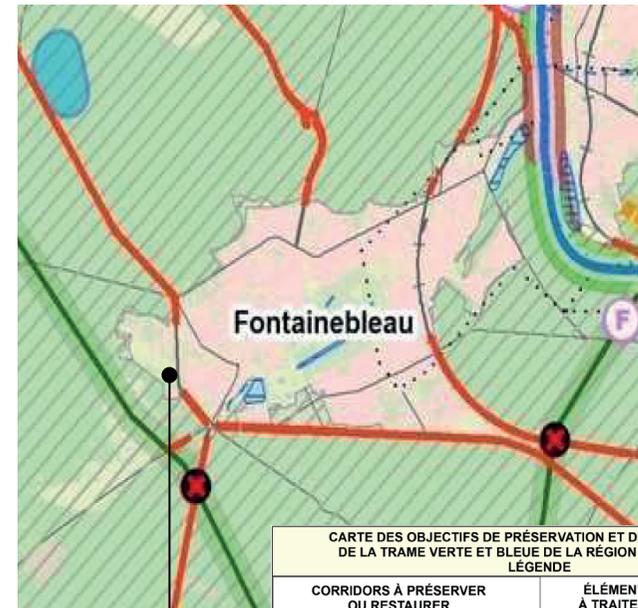
Le choix d'implantation s'est porté sur un espace au sein du pôle sportif et de loisirs, reliés par l'offre de transport en commun et facilement accessible par les modes de déplacement actifs, pour limiter l'usage de la voiture individuelle.

Ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PCAET.

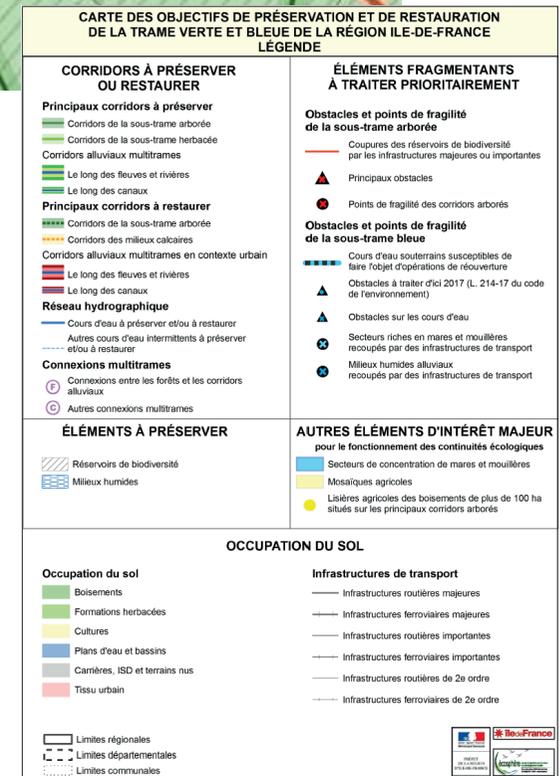
Prise en compte du SRCE

D'après les données du SRCE d'Île de France, la zone de projet de skatepark n'est pas recensée comme réservoir de biodiversité et ne recense aucun corridor.

Le projet reste donc compatible avec le SRCE.



Site projet



EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DU SRCE

Source : SRCE
Projet Arrêté