



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

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, 1^{ère} 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

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.

compte-rendu



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'émet 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 1^{ère} adjointe

Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE



Paris, le 28 avril 2022



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,



Signé par Christophe HILLAIRET

✓ Signed and certified by **you sign** 



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





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 associées (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
Le directeur départemental des territoires


Vincent JECHOUX



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, BRANSLÉS, CHAINTREUX, CHATEAU-LONDON, 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,



Jean-Yves POUJADE