

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

**Procédure de modification simplifiée
Modification n°1/2017
en application des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme**

**OBJET de la procédure : Modification de l'article 10 du règlement de la zone UDz,
en secteur UDz2, avec complément graphique au plan de zonage**

Notice explicative

Avril 2017

EXPOSE PREALABLE

Le plan local d'urbanisme Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010. Il a fait depuis l'objet de différentes procédures d'évolution, les deux dernières, en date du 15 septembre 2016, portant respectivement sur la zone UCc d'une part et sur la zone UDz d'autre part.

Dans le cadre de cette dernière procédure de modification de droit commun approuvée le 15 septembre 2016, le règlement de la zone UDz, et plus précisément le règlement applicable au sein du secteur UDz2, a fait l'objet d'évolutions pour permettre la mise en œuvre du projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée dite des Yèbles de Changis.

L'exposé des motifs de la modification simplifiée :

L'objet de la présence procédure de modification simplifiée est de compléter graphiquement la règle de hauteur maximale des constructions prévue à l'article UD 10 du PLU au sein du seul secteur UDz2.

A ce jour, l'article UD 10 du PLU dispose, dans sa version issue de la procédure de modification approuvée par délibération du 15 septembre 2016 :

« En UDz2, La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

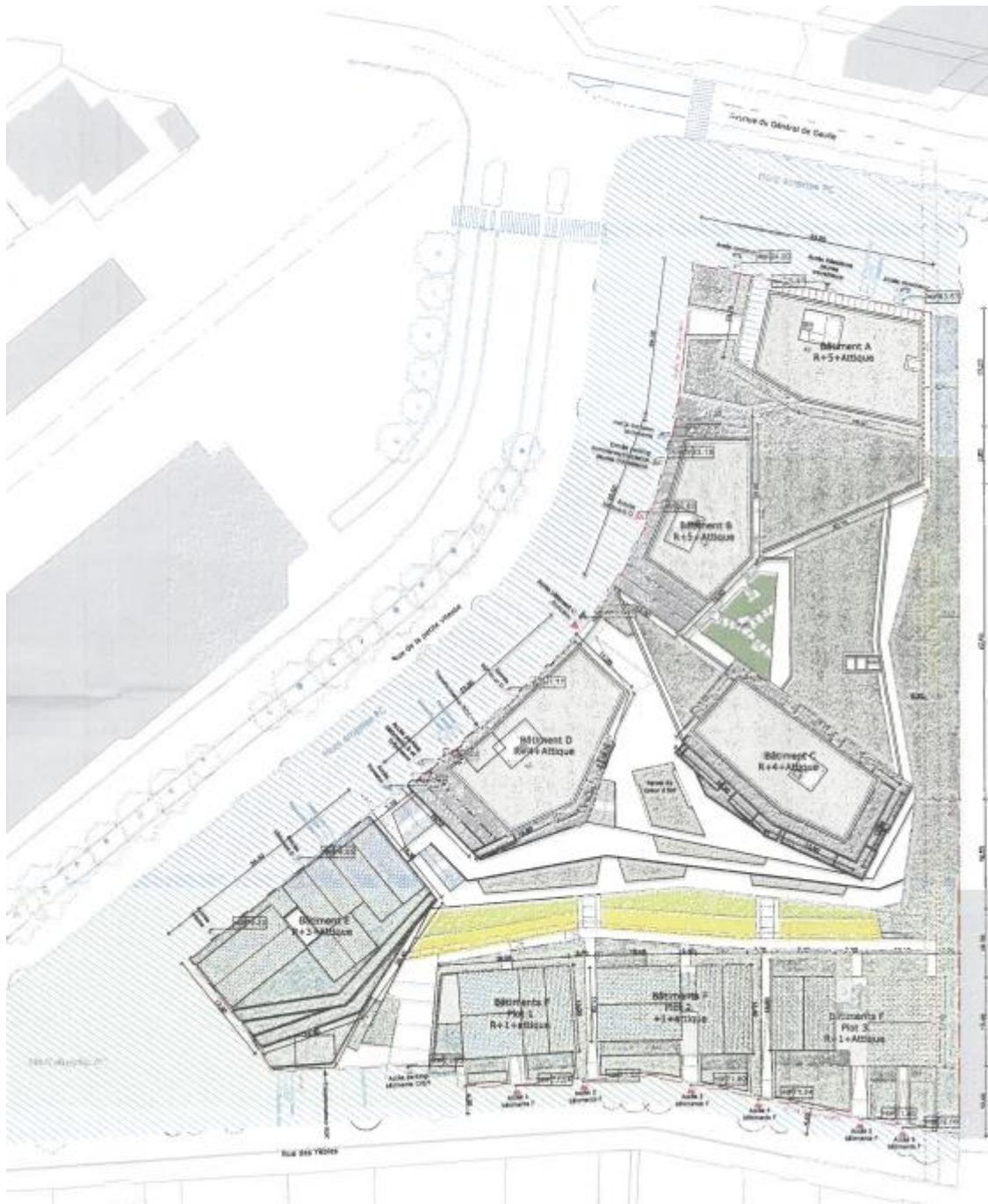
[...].

En secteur UDz2:

La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi la hauteur maximum autorisée sera de :

- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle*
- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse*
- Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles ».*

Le projet d'aménagement appelé à être réalisé dans ce secteur étant connu, il apparaît nécessaire de représenter graphiquement, sur le plan de zonage du PLU, les secteurs d'application de la règle de hauteur énoncée à l'article 10 du règlement du PLU, au sein du secteur UDz2, au regard du plan masse du projet représenté ci-après :



Les modalités de représentation graphique d'application de la règle de hauteur au sein du secteur UDz2 résultent donc du projet d'implantation des bâtiments constituant ce projet d'aménagement.

En outre, cette représentation graphique permettra de mettre en œuvre de manière plus sécurisée les dispositions de l'article UD10 au sein du secteur UDz2, sans toutefois que les règles de hauteur ne soient elles-mêmes modifiées par la présente procédure.

Les règles de hauteur prévues à l'article UD10 au sein du secteur UDz2 sont donc confirmées par la présente procédure de modification.

Ainsi, et pour résumer, l'objectif poursuivi par la présente procédure de modification simplifiée est de représenter graphiquement les différents secteurs au sein desquels des hauteurs maximales sont différentes afin que la règle ne présente aucune difficulté d'application et que sa légalité ne soit pas susceptible d'être remise en cause.

Le choix de la procédure :

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- La mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- La mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

La procédure dont il est question ici ne relève pas de la révision, aucun des points listés à l'article L153-31 n'étant concerné par la portée de l'évolution du PLU envisagée :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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 nuisance ;

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

Aucune des réductions citées au 2° et 3° n'est faite, les orientations du PADD citées au 1° sont respectées et il ne s'agit pas non d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La procédure en question ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun, cela à la lecture de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui détermine le champ d'application de cette procédure :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

En effet, il convient de souligner que la règle de hauteur prévue à l'article UD10 dans le secteur UDz2 dans sa version issue de la modification approuvée par délibération du 15 septembre 2016 est inchangée et est confirmée dans le cadre de la présente procédure de modification.

L'objectif est de représenter graphiquement les différents secteurs au sein desquels des hauteurs maximales sont différentes afin que la règle ne présente aucune difficulté d'application et que sa légalité ne soit pas susceptible d'être remise en cause.

Ce faisant, les possibilités de construction au sein du secteur UDz2 résultant de la présente procédure demeurent inchangées.

Dans ces conditions, cette légère évolution du PLU relève d'une procédure de modification simplifiée de par la seule précision qu'elle apporte au règlement en renvoyant au plan de zonage, sans impact sur les droits à construire.

La procédure sera donc menée telle qu'elle est définie par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

A noter que lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (Article L153-42). Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera également au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en plus de la mairie d'Avon et de Fontainebleau.

Déroulement de la procédure de modification :

Le projet de dossier de modification simplifiée est établi par le président de la Communauté d'agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU.

Ce dossier est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur ce projet de modification.

La modification envisagée ayant pour effet de modifier les règles au sein de la ZAC des Yèbles de Changis, ZAC créée à l'initiative de la commune d'AVON, l'avis de la Commune d'AVON est également sollicité.

A l'expiration du délai offert à ces personnes publiques pour émettre leur avis, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et ces avis sont mis à la disposition du public pendant un mois afin qu'il puisse formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Communauté d'agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La procédure est alors achevée.

Contenu du dossier de modification simplifiée :

La présente procédure de modification simplifiée conduit à :

- modifier l'article UD10 du règlement du PLU, en tant qu'il concerne le secteur UDz2 uniquement, pour y préciser que les règles de hauteur au sein de secteur sont représentées graphiquement sur le plan de zonage ;
- modifier le plan de zonage du PLU pour y faire figurer la représentation graphique de l'article UD10 au sein du secteur UDz2.

Ces documents sont tenus à la disposition du public dans le cadre de la procédure de mise à disposition.

Afin de faciliter la compréhension des modifications opérées, les versions de ces documents actuellement en vigueur et destinés à l'être une fois la présente modification simplifiée approuvée sont versées au dossier mis à disposition.

Outre ces documents, le dossier mis à la disposition du public comprend également ;

- les avis émis par les personnes publiques associées ;

Le projet de modification simplifiée est compatible avec le P.A.D.D. approuvé le 24/11/2010. Il est également compatible avec le SCOT de Fontainebleau et sa Région. Et les précisions réglementaires apportées par la présente procédure ne sont pas de nature à affecter un site Natura 2000 et ne nécessitent donc pas l'actualisation de l'évaluation environnementale du P.L.U.

L'évolution de la règle d'urbanisme issue de la présente procédure ne préjuge pas d'autres besoins d'évolutions pouvant survenir ultérieurement dans l'application du présent document d'urbanisme.

Par délibération du conseil communautaire n°2017-111 en date du 18 mai 2017, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier.

Puis, par arrêté n°2017-90 en date du 21 juin 2017 Monsieur le Président de la communauté de d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a engagé cette procédure de modification dont les modifications sont exposées ci-après.

PRECISIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Seul l'article 10 de la zone UD « ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS », est complété pour être précisé. Ainsi il est proposé d'ajouter un plan masse venant préciser l'application géographique des hauteurs pour clarifier la règle exposée en secteur UDz2.

Ainsi, à la règle en vigueur ci-dessous :

En secteur UDz2:

La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi :

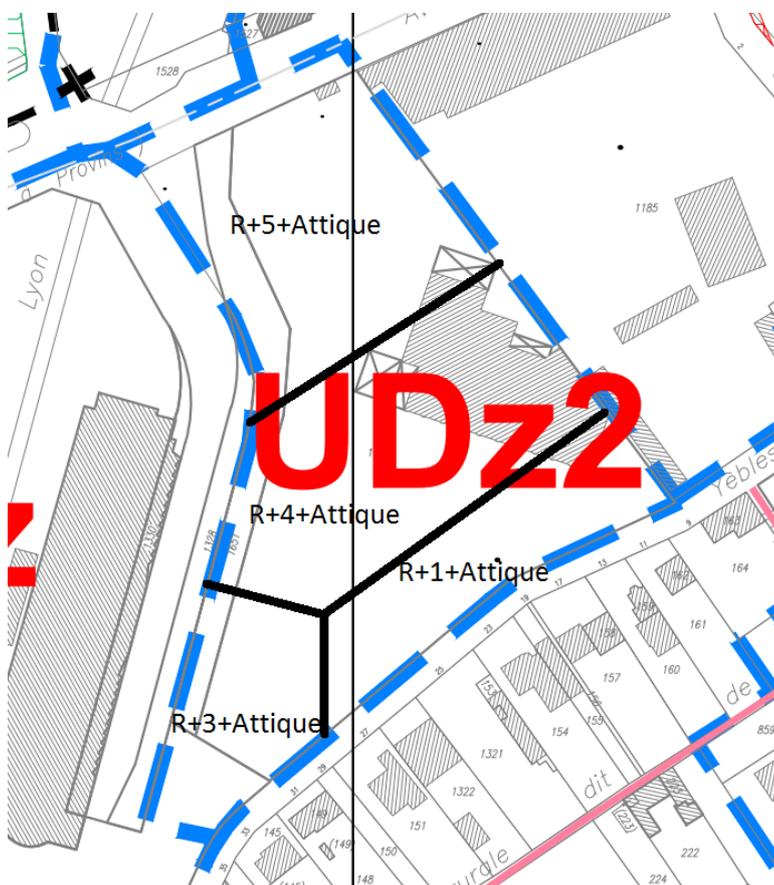
La hauteur maximum autorisée en UDz2 sera de :

- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle
- Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse
- Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles

Sera ajouté :

Les précisions géographiques pour l'application de ces hauteurs sont indiquées au plan de zonage.

Le plan de zonage sera précisé comme suit :



Avec en légende pour ajout :

R+4+Attique

Indication des hauteurs maximum, par secteur géographique, au sein de la zone UDz2

Ces ajustements sont présentés dans le document « Règlement UDz après modification » à comparer avec le document « Règlement UDz avant modification »