

## Département de Seine et Marne



## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

« Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de Fontainebleau – AVON uniquement sur la ville d'AVON »

et

## Conclusions et Avis du commissaire enquêteur



**Commissaire enquêteur**  
**Christian HANNEZO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Hannezo".

Thomery le 25 03 2019

# AVERTISSEMENT

**Le présent rapport  
comprend 2 documents**

**1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI ANALYSE ET RESUME L'ENQUETE**  
(Qui comprend le procès – verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maitre d'œuvre)

**2**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un sens pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égaré.

# TABLE DES MATIERES

<b>PAGE DE GARDE</b>	1
<b>AVERTISSEMENT</b>	2
<b>TABLE DES MATIERES</b>	3
<b>SIGLES ET ABREVIATIONS</b>	5
 <b>1. RAPPORT D'ENQUETE</b> 	
<b>1. GENERALITES</b>	6
1.1. L'enquête publique et sont objet	6
1.1.1. Le commissaire enquêteur	6
1.2. Présentation de la commune	6
1.3. Cadre juridique	8
1.4. Procédure	8
1.4.1. Choix de la procédure	8
1.4.2. Délibération du conseil municipal	9
1.4.3. Notification du projet aux personnes publiques associées	9
<b>2. PLU ACTUEL ET SES EVOLUTIONS</b>	10
2.1. Composition du dossier de modification n°9	11
2.1.1. Registre d'enquête	11
2.1.2. Dossier soumis à l'enquête	11
2.1.3. Extrait de la note de présentation	13
2.2. Appréciation du dossier soumis à l'enquête	14
2.2.1. Le choix de la procédure	14
2.2.2. La présentation et la justification des modifications	14
2.2.3. En résumé les principales modifications portent sur	15
2.2.4. Le projet envisagé	16
2.2.5. Les changements envisagés	17
<b>3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	21
3.1. Désignation du commissaire enquêteur	21
3.2. Modalités de l'enquête	21
3.3. Mesures de publicité	22
3.4. Déroulement de l'enquête	24
3.4.1. Lieux de l'enquête et modalités de consultation du dossier d'enquête	24
3.4.2. Permanences du commissaire enquêteur	24
3.5. Clôture de l'enquête	26
3.6. Climat général de l'enquête	26
3.7. Analyse des observations du public	26
3.8. Procès-verbal de synthèse	27
3.9. Annexes au PV de synthèse	76
3.10. Mémoire en réponse Inclus dans 3.7 ci-dessus	81
<b>4. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE</b>	82
4.1. Observations recueillies	82
4.2. Remarques des PPA et personnes consultées	83
4.3. Synthèse et analyse	84
 <b>2° Partie CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> 	
<b>5. Page de garde</b>	86
5.1. Généralités	88
5.2. Préambule	88
5.3. Rappel de l'objet de l'enquête	88
5.4. Rappel sur le déroulement de l'enquête	88
<b>6. Constat et conclusion sur le déroulement de l'enquête</b>	89
6.1. Bilan global	90
6.2. Conclusions sur les avis des PPA et personnes consultées	91

6.3	Conclusions le choix de la procédure de modification du PLUi	91
6.4	Conclusions sur les observations du public	92
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE</b>	<b>94</b>
7.1.	Recommandations du commissaire enquêteur	94
7.2.	Avis du commissaire enquêteur	95
	<b>ANNEXES</b>	<b>96</b>
	<b>Demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur</b>	<b>97</b>
	<b>Certificat d'affichage</b>	<b>99</b>
	<b>Avis d'affichage dans la commune d'AVON</b>	<b>101</b>
	<b>Arrêté 2019-01 de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau prescrivant l'enquête publique</b>	<b>103</b>
	<b>Compte rendu de constat du commissaire enquêteur au maitre d'œuvre</b>	<b>107</b>
	<b>Compte rendu de réunion de préparation matérielle à l'enquête au maitre d'œuvre</b>	<b>108</b>
	<b>Compte rendu de réunion préalable à l'organisation générale de l'enquête</b>	<b>109</b>
	<b>Compte rendu de réunion, visite des lieux et contrôle de la mise en place de l'affichage</b>	<b>110</b>
	<b>Notification aux PPA</b>	<b>115</b>
	<b>Délibération communautaire de l'agglomération du pays de Fontainebleau prescrivant</b>	<b>117</b>
	<b>Copie de l'affiche de l'avis d'enquête</b>	<b>118</b>
	<b>Décision de désignation du commissaire enquêteur</b>	<b>119</b>
	<b>1<sup>er</sup> et 2<sup>-ème</sup> avis de d'enquête parution dans la République de Seine et Marne</b>	<b>120</b>
	<b>1<sup>er</sup> et 2<sup>-ème</sup> avis de d'enquête parution dans le Parisien de Seine et Marne</b>	<b>122</b>
	<b>Extrait du registre des délibérations (n° 2018-030)</b>	<b>126</b>
	<b>Lettre d'accompagnement pour communauté de commune Fontainebleau-AVON</b>	<b>127</b>
	<b>Lettre d'accompagnement pour Tribunal Administratif</b>	<b>128</b>

## SIGLES ET ABREVIATIONS POUVANT ETRE UTILISES DANS LE DOCUMENT

**ALUR** (loi) Accès au Logement et un Urbanisme Rénové  
**COS** Coefficients d'Occupation des Sols  
**DDT** Direction Départementale des Territoires  
**EBC** Espace Boisé Classé  
**EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**IUFM** Institut Universitaire de Formation des Maîtres  
**NOTRe** (loi) Nouvelle Organisation Territoriale de la République  
**OAP** Orientations d'Aménagement et de Programmation  
**PADD** Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
**PLU** Plan Local d'Urbanisme  
**PLUI** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**PLH** Programme Local de l'Habitat  
**PPA** Personnes Publiques Associées  
**RTE** Réseau de Transport d'Electricité  
**SDAGE** Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SDRIF** Schéma Directeur de la Région Ile de France  
**SCoT** Schéma de Cohérence Territoriale  
**SRCE** Schéma Régional de Cohérence Ecologique  
**SRU** (loi) Solidarité et Renouvellement Urbain  
**ZNIEFF** Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

# 1°PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

## Enquête publique

Du 30 janvier 2019 au 28 février 2019

### 1. GENERALITES

#### 1.1. L'enquête publique et son objet.

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'œuvre et par l'autorité compétente pour prendre la décision. Dans le cas présent, le maître d'œuvre est également autorité compétente. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur.

##### 1.1.1. Le commissaire enquêteur ;

IL accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public. C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

#### 1.2. Présentation de la commune

**AVON** est une moyenne commune du nord de la France, située dans le département de la SEINE ET MARNE et de la région ILE DE FRANCE. Elle fait partie de la Communauté de communes "**de l'agglomération de Fontainebleau - Avon**". Les 14 158 habitants de la ville d'**AVON** (les Avonnais) vivent sur une superficie totale de 4 km<sup>2</sup> avec une densité de 3 540 habitants par km<sup>2</sup> et une moyenne d'altitude de 80 m. Depuis le dernier recensement de 1999 à 2008, la population est passée de 14 026 à 14 158 et a légèrement augmenté de 1%. Les villes voisines sont Fontainebleau, Samoreau, Vulaines-sur-Seine, Samois-sur-Seine, Héricy. La grande ville la plus proche d'**AVON** est Dammarie-les-Lys (proche de Melun) et se trouve à 15 kilomètres au nord-ouest à vol d'oiseau.



Situation géographique d'Avon



plan de la ville d'AVON

« Le territoire de Fontainebleau jouit d'une image très favorable. La richesse écologique et la diversité paysagère du massif forestier sont reconnues de longue date. Depuis 1861, date de création de la première réserve artistique la volonté de protection n'a cessé de s'affirmer, traduite à de nombreuses reprises : dans le statut domanial, dans l'inscription et le classement au titre de la loi 1930 sur la protection des sites, dans le zonage NATURA 2000, tout dernièrement dans le statut de la Forêt de Protection et dans le label international Man And Biosphère de l'UNESCO. Le château, la Seine et la forêt offrent un environnement de grande qualité et attirent chaque année plus de 17 millions de visiteurs. Fontainebleau est de surcroît par la présence de grandes écoles, un pôle intellectuel reconnu.

L'espace urbain de Fontainebleau et **AVON** semble s'inscrire dans une vaste clairière. Entourée d'une part par l'un des plus prestigieux massifs de France et d'autre part par la Seine, les deux communes sont contraintes dans les limites des lisières forestières et fluviales.

L'espace urbain s'est structuré suivant le dispositif *ville-rue* et des *villages-rue* ; la rue Grande, armature du centre ville de Fontainebleau s'étire sur le chemin de Melun à Nemours ; les hameaux du Monceau, de Changis, des basses loges, de Valvins et de Saint Aubin ont constitué le fondement d'**AVON** au gré de nombreux chemins.

Résultat d'un urbanisme spontané, dont les tracés sont essentiellement déterminés par les anciennes allées forestières, l'espace urbanisé s'enroule à l'ouest autour de l'ensemble constitué du château et de son parc dont la croissance s'est faite à leur dépend. A l'Est l'urbanisation s'est réalisée aux dépens des espaces maraichers.

« Stratégiquement deux idées forces émergent de cette situation » :

1. La nécessité de décloisonner les politiques de développement dont les différents secteurs sont tous intimement liés : développement économique, tourisme, urbanisme, gestion foncière, doivent avancer de pair.

2. La nécessité de s'unir est fondamentale. En effet le développement des villes « cœur » du système, Fontainebleau et **AVON**, et de l'ensemble des communes du pays de Fontainebleau, ne pourra être cohérent et réel qu'au sein d'une réflexion commune du territoire.

L'enjeu consiste à mettre en harmonie les deux logiques de développement urbain et de respect de l'environnement. Aussi la stratégie de développement de Fontainebleau **AVON** passe par :

- Le partenariat et l'intercommunalité à l'échelle du bassin de vie
- La définition d'une offre touristique nouvelle, fondée sur la coproduction public/privé.
- Le développement économique, valorisant les atouts du territoire de Fontainebleau/**AVON** en liant intelligence, technologie et environnement et développant le secteur des services.

Dans le respect des objectifs de protection et de valorisation de la richesse écologique des paysage et du patrimoine »



### 1.3. Cadre juridique

L'enquête publique E18000134/77 relève pour la partie organisation et conduite, du code de l'environnement (articles L et R 123-1 et suivants), ainsi que du code de l'urbanisme pour les dispositions particulières à l'urbanisme.

Le champ d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme est conditionné aux changements qui sont envisagés, ce dernier peut faire l'objet d'une révision (générale ou allégée), d'une modification (selon une procédure simplifiée ou non) ou d'une Déclaration de Projet (article L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure et les changements apportés au document (modification des objectifs du PADD, réduction d'une zone agricole ou naturelle...) conditionnent la nature de la procédure à mettre en œuvre.

### 1.4. Procédure

#### 1.4.1. Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions apparues en janvier 2013 ont été reprises dans la version du code de l'urbanisme de 2016. C'est sur la base des articles L 153-31 et L 153-36 **que le choix de la modification a été retenu**. L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;



- 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). **Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, hormis la mise en conformité avec la loi ALUR, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage**

#### 1.4.2. Délibération du conseil municipal

S'agissant d'une « modification », le code de l'urbanisme n'impose pas de délibération du conseil municipal. Cependant lors du Conseil communautaire du 15 février 2018, monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Fontainebleau signe la prescription de l'assemblée, qui décide (dans sa délibération n°2018-030) à l'unanimité, de prescrire une procédure de modification du PLU de Fontainebleau – AVON, afin de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation destinées à retranscrire la volonté communale de la municipalité d'AVON de préserver la qualité du cadre de vie.

#### 1.4.3. Notification du projet au représentant de l'état et aux Personnes Publiques Associées (PPA).

**Conformément aux dispositions réglementaires, le projet de modification N° 9 a été notifié aux destinataires suivants, par courrier en recommandé avec AR de M. le Président de la communauté de Communes de Fontainebleau-AVON le 7 décembre 2018 :**

##### Liste des destinataires

- a. Le Préfet de Seine et Marne
- b. Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- c. La Direction Départementale des Territoires (DDT)
- d. Le conseil Régional
- e. Le Conseil Départemental
- f. La Chambre de commerce et de l'industrie
- g. La chambre des métiers
- h. La chambre de l'agriculture
- i. Ile de France Mobilités
- j. CAPF en charge du SCoT
- k. Mme l'Architecte des Bâtiments de France
- l. Mme le Maire d'AVON

m. M. le Maire de Fontainebleau.

## 2. LE PLU DE FONTAINEBLEAU -AVON ACTUEL ET SES EVOLUTIONS

### Préambule :

Le PLU initial a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2010.

PLU modifié : les 10/02/2011, 17/01/2013, 11/12/2014, 17/09/2015, 15/09/2016, 14/12/2017.

PLU révisé le 17/01/2013.

### Le dossier d'enquête initiale est composé :

- 1 Des pièces administratives règlementaires (Extraits des délibérations du Conseil municipal, consultations et réponses des Personnes Publiques Associées ...)
- 2 Du rapport de présentation comprenant : - un diagnostic et une analyse de l'état initial de l'environnement - les justifications et impacts sur l'environnement
- 3 Du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 4 Des documents graphiques
- 5 Du règlement
- 6 Des annexes sur les servitudes (transports de matières dangereuses, servitudes électriques, plans de prévention de risque d'inondation) et d'autres annexes informatives sur les réseaux d'assainissement, plan d'eau potable, notes sanitaires et de traitement des déchets, classement sonore, ZNIEFF5, règles de construction sur terrains argileux, et lotissements dont les règles ont été maintenues.

Le règlement à modifier par la présente modification n° 7, ainsi que les nouveaux documents graphiques, sont présentés plus loin. Pour les autres documents :

1. Le PADD de 13 pages fixe les grandes orientations d'aménagement de la commune qui se déclinent en trois axes :
  - a. **Protéger** le centre bourg et les quartiers ;
  - b. **Préserver** les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire ;
  - c. **Répondre** aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire.
2. le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement (dossier 2.1 du PLU approuvé en 2012), document de 89 pages qui comprend trois parties : le diagnostic territorial comprenant des informations sur : « la morphologie du territoire » et « l'occupation des sols dans les espaces urbanisés » ; le diagnostic socio-économique comprenant des informations sur : « les habitants », « les logements » et « les activités économiques » ; l'état initial de l'environnement comprenant un état sur : « les caractéristiques générales » (topographie, géologie, hydrographie, climat), « le

paysage et les espaces naturels », « les risques de nuisances », « les réseaux techniques urbains » et enfin « la gestion des ressources ».

**Ce document fait apparaître le constat suivant :**

- a. Les constructions sont relativement hétérogènes d'un point de vue architectural et par leur taille ; le patrimoine bâti est de qualité et est bien entretenu ;
- b. Le centre historique, demande à être revalorisé dans le cadre du projet « cœur de village » ;
- c. Les quartiers résidentiels ont un potentiel de densification limité ;
- d. La commune dispose d'un très bon niveau d'équipement au regard de sa population ;
- e. Le vieillissement de la population conduit à construire des logements plus petits (nombre moyen de personnes par habitant en baisse depuis plus de 20 ans) ;
- f. La trame verte et bleue bien développée est à protéger et à conforter.

**2.1. Composition du dossier de modification**

**2.1.1. Registre d'enquête**

Un registre d'enquête coté, ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur le 30 01 2019 a été mis à la disposition de la mairie d'AVON, pour la durée de l'enquête du 30 01 2019 au 28 02 2019.

Le 08 02 2019, le commissaire enquêteur est amené à ouvrir, coter et parapher un deuxième registre pour permettre au public d'y trouver suffisamment de place pour déposer les observations futures. Le premier registre ayant été saturé (en place disponible), par le dépôt d'une observation écrite de 19 pages émanant du CDASA (Comité de Défense et d'Action et de Sauvegarde d'Avon), agrafé page par page sur le registre n°1.

**2.1.2. Dossier soumis à l'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comporte :

**Rappel de la réglementation sur la composition du dossier**

**Article R123-8**

- Modifié par [Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4](#)

**Le dossier comprend au moins :**

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5

Le dossier présenté par la commune d'Avon contenait :

**Un dossier administratif contenant :**

a. Une note du conseil communautaire du 15 02 2018 extraite du registre des délibérations de la communauté de communes. « Délibération n°2018-030-urbanisme –Modification du plans Local d'Urbanisme (PLU) des communes de Fontainebleau et AVON »

b. L'avis d'ouverture de l'enquête publique

c. L'arrêté n°2019-01 du 10 janvier 2019 de la communauté de commune prescrivant l'enquête publique.

d. La décision E18000134/77 du 12/12/ 2018 du vice président du tribunal administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur.

e. Un sous dossier « avis des PPA » comprenant :

f. Un tableau portant la liste des PPA

- Le Préfet de Seine et Marne
- Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- La Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Le conseil Régional
- Le Conseil Départemental
- La Chambre de commerce et de l'industrie
- La chambre des métiers
- La chambre de l'agriculture
- Ile de France Mobilités
- CAPF en charge du SCoT
- Mme l'Architecte des Bâtiments de France
- Mme le Maire d'AVON
- M. le Maire de Fontainebleau.

**A noter que s'agissant d'une modification, la réponse des PPA n'est pas obligatoire, ce qui justifie qu'un certain nombre de PPA n'ont pas répondu. En revanche, la communauté de commune a tenu à notifier ce projet aux PPA le plus largement possible. Le commissaire enquêteur a tenu compte des avis formulés par des PPA dans son procès-verbal adressé au maitre d'œuvre, compte tenu de certaines propositions de complétude de document.**

### 2.1.3. Extrait du rapport de présentation de la modification n° 9 :

Etabli par la communauté de commune de Fontainebleau-AVON pour la municipalité d'AVON. Ce rapport comporte quatre parties :

#### 1 Préambule

##### a. Rappels législatifs :

Le cadre réglementaire de la commune d'Avon s'inscrit dans un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) concernant également la commune de Fontainebleau. Le PLUi de Fontainebleau – Avon a été approuvé le 24 novembre 2010 et a fait depuis, l'objet d'évolutions successives au cours des dernières années. La dernière modification datant du 14 12 2017.

##### b. Contexte communal :

Le présent projet de modification de PLU de Fontainebleau – Avon ne concerne que le territoire de la commune d'Avon.

Le territoire communal s'inscrit dans un ensemble urbain et géographique aux qualités bâties et environnementales reconnus (monuments classés et inscrits, forêt de protection, espaces verts protégés etc.).

#### **Le constat :**

Une forte pression foncière s'exerce au détriment du cadre de vie, de la préservation des paysages urbains et naturels.

Les règles de préservation ou de valorisation sont insuffisamment contraignantes dans le règlement du PLU actuel et aboutissent à des projets massifs et volumineux sans lien avec la qualité du territoire.

#### 2 Le secteur du projet

##### a. **Cadre général et contexte**

Afin de mener à bien ses objectifs d'une meilleure maîtrise de développement urbain, d'un renforcement des prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de valorisation des cadres bâtis et paysagers de la commune ; la commune d'AVON veut apporter certaines adaptations à son document (PLUi). Ces adaptations concernent principalement les points suivants :

- Rendre plus opérationnelles certaines dispositions réglementaires afin de conserver un urbanisme à taille « humaine » cohérent avec la typologie et les différentes formes urbaines qui caractérisent aujourd'hui la commune.
- Renforcer les règles luttant contre l'imperméabilisation de sols et contraindre les possibles programmes immobiliers à la prise en compte d'espace végétalisés plus important.
- Créer une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique afin de permettre la requalification du centre commerciale des fougères.

- Adapter ponctuellement certaines dispositions réglementaires pour une meilleure application du PLU

### **b. Objectifs**

C'est vers une densité raisonnée aux qualités environnementales affirmées que souhaite se projeter la ville d'Avon. La ville d'Avon entend par cette modification préserver son cadre de vie par des projets respectueux de leur environnement et du cadre urbain communal, en prenant en compte les spécificités propres à chaque quartier ou secteurs urbanisés de la commune.

## **2.2. Appréciation du dossier soumis à l'enquête**

Le bien-fondé de la modification n° 9 et un rappel de l'orientation contenue dans le PADD au sujet de la qualité de vie dans les quartiers existants, Le présent projet de modification Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune d'Avon.

C'est vers une densité raisonnée aux qualités environnementales affirmées que souhaite se projeter la ville d'Avon. La Ville d'Avon entend par cette modification préserver son cadre de vie par des projets respectueux de leur environnement et du cadre urbain communal, en prenant en compte les spécificités propres à chaque quartier ou secteurs urbanisés de la commune.

Ces diverses adaptations ont pour objet de clarifier des dispositions existantes et actées dans le PADD du PLU approuvé. En effet, ce dernier acte précise que la préservation du cadre de vie est un des objectifs du PLUi Fontainebleau-Avon.

L'axe 4 du PADD est défini au regard de la problématique suivante :

« FONTAINEBLEAU-AVON, UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL : Protéger le patrimoine paysager et architectural, Préserver le cadre de vie au quotidien, Rendre la ville agréable » et proposer des actions et mesures qui conforteront ces thématiques. »

Le commissaire enquêteur souligne la cohérence des arguments présentés avec les objectifs définis et la définition de notion de « modification ».

### **2.2.1. Le choix de la procédure :**

Sur la base des dispositions du code de l'urbanisme rappelées au § 1.4.1 du présent rapport, la communauté de commune de Fontainebleau – AVON justifie le choix de la procédure de modification en soulignant que lorsque la commune envisage des évolutions qui n'entrent pas implicitement dans le champ d'une révision, explicitement la procédure de modification s'applique. Il fonde ce choix sur l'argumentaire suivant :

« **Ces conditions sont respectées par la présente modification.** En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage. Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements de zonage n'impactent pas les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage. »

### 2.2.2. La présentation et la justification des modifications.

#### « RENDRE PLUS OPERATIONNELLES CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES »

Les changements envisagés dans le cadre de la présente procédure ont pour objet de permettre le renforcement des objectifs initialement définis dans le PADD en matière de préservation du cadre de vie, paysager et architectural. En fonction des espaces concernés, ces changements vont concerner les règles d'implantation et les règles de hauteur. L'objectif étant de mettre en place les conditions d'une urbanisation plus en adéquation avec la typologie urbaine existante, en prenant en compte les spécificités de chaque quartier ou secteurs à enjeux présents au sein de la trame bâtie communale.

Cette partie expose zone par zone, les modifications apportées et leurs justifications, en s'appuyant sur des extraits du plan de zonage (extrait du zonage avant et après modification). Elle présente également les modifications du texte des articles du règlement pour chacune des zones concernées.

Le commissaire enquêteur n'a pas noté d'incohérence entre les propositions dévolution de certaines zones et les objectifs fixés.

### 2.2.3. En résumé, les principales modifications portent sur :

**L'adaptation des dispositions réglementaires de la zone UC**, zone à vocation résidentielle, construite en ordre discontinu, dont la vocation principale est l'habitat. Recouvrant plusieurs zones des communes de Fontainebleau – Avon elle est composée des secteurs suivants :

- a. **UCa** ensemble de secteurs ou de quartiers essentiellement composés de maisons bourgeoises de villas, et de petits collectifs ou la présence de murs créé un ordonnancement particulier à l'urbanisation.
- b. **UCb** secteur spécifique situé le long de l'avenue Morlet, composé essentiellement de villas et de parcs. **Cette configuration urbaine est tout particulièrement à préserver.**
- c. **UCc** secteur de quartier pavillonnaire de faible densité.
- d. **UCd** secteur mixte composé d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs marqué par la présence d'activité.

- e. **UCe** quartier de la rue des justes
- f. **Art UC6** complété sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- g. **art UC9** apporte des compléments sur les critères d'emprise au sol des constructions
- h. **art UC10** apporte des modifications sur la hauteur des constructions
  - c. L'adaptation des dispositions réglementaires de la zone UD
- i. **art UD4** complète les conditions de desserte des réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
  - d. L'adaptation des dispositions réglementaires de la zone UE : adaptation et gestion des fronts urbains
- j. **Art UE6** complète les critères d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- k. **Art UE7** apporte des adaptations sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- l. **Art UE10** apporte des adaptations sur la hauteur maximale des constructions

**« RENFORCER LES EXIGENCES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES A VEGETALISER : SECTEURS UC ET UE »**

- **Art UC/UE 13** apporte des compléments sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

**« CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) »**

La ville d'Avon souhaite favoriser le renouvellement urbain de son entrée de ville et notamment du centre commercial des Fougères situé avenue du Général de Gaulle et faisant partie du quartier prioritaire politique de la ville. La déqualification de ce centre commercial est importante. La quasi totalité des cellules commerciales sont fermées.

**2.2.4. Le projet envisagé**

Dans le cadre de la restructuration de cet espace, il est envisagé la démolition des parties bâties de l'actuel centre commercial, et l'édification de nouveaux bâtiments comportant des rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'accueil d'activités de services, la création de logements dans les parties supérieures et des espaces de stationnement en sous-sol.

Cette opération va également s'accompagner d'un réaménagement des abords tant au niveau des accès que du stationnement et du traitement paysager.

L'objectif est au travers de cette opération de requalification urbaine, de revaloriser le front urbain en entrée de ville, de permettre la réinstallation de commerces et de services.



### 2.2.5. Changements envisagés

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération de requalification urbaine, le dossier de PLU est complété afin d'intégrer au droit de cet espace des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

Article R151-6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

La transcription de prescriptions spécifiques au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation va permettre de définir les conditions de mise en œuvre de ce projet de réhabilitation urbaine sans pour autant modifier de façon globale la réglementation du secteur UEd.

Les dispositions réglementaires UEd sont complétées de la façon suivante :

- **Art UE3** les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, sont complétées.
- **Art UE6** Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont complétées.
- **Art UE7** les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **Art UE10** les conditions de hauteur de bâtiment sont complétées.
- **Art UE13** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation sont complétées.

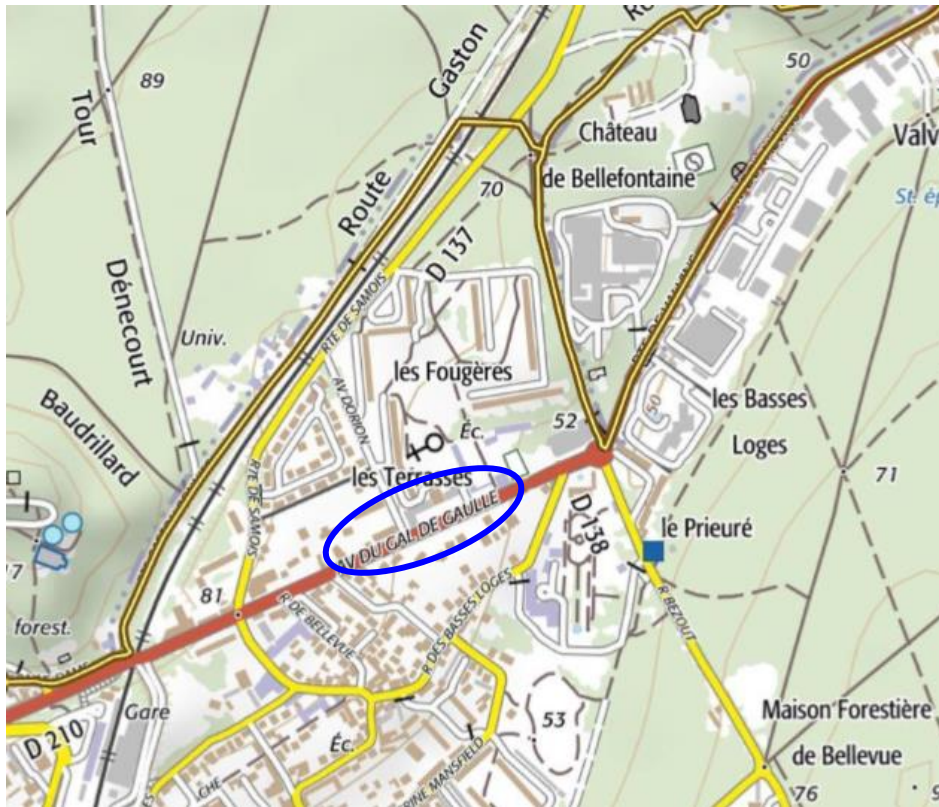
#### **Cadre général et contexte**

L'avenue du Général de Gaulle constitue un des axes majeurs de la ville d'Avon. Cet axe structurant marque l'entrée de ville de l'agglomération, caractérisé par une urbanisation relativement dense, composée à la fois d'ensemble immobiliers à vocation d'habitat, de commerces, de services, mais également dans certaines parties par un cadre bâti moins dense, composé de villas et de constructions individuelles.

Un vaste ensemble immobilier à vocation de logements collectifs marquent cette entrée Est de l'agglomération, « Les Fougères ». Cet ensemble immobilier composé de grands ensembles s'étend entre l'avenue du Général de Gaulle au Sud et la Route de Samois au Nord.

Au droit de l'avenue du Général de Gaulle un centre commercial, aujourd'hui fortement déqualifié constitue à la fois l'entrée à ce vaste ensemble immobilier et une façade sur l'avenue.

Les cellules commerciales initialement présentes sont aujourd'hui pratiquement toutes inoccupées et cet espace offre aujourd'hui peu d'attrait, cristallisant certains problèmes de sécurité publique.



Extrait du plan OAP



Photo de l'espace OAP

## Principes d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

### a. Accès et desserte

La rénovation de cet espace induit non seulement la prise en compte des accès existants, mais se doit également de prendre en compte à la fois la desserte et les accès liés à un programme comprenant à la fois des logements et des commerces et services.

Les dispositions actuelles du règlement limitent les accès à un seul par unité foncière, au regard des emprises concernées, de la diversité potentielle des programmes envisagés (création à la fois des structures susceptibles d'accueillir des commerces et des services, et réalisation de logements), il apparaît opportun de ne pas limiter la desserte de cet espace à un seul accès.

### b. Typologie et nature des constructions

Les dispositions réglementaires actuelles induisent un recul des constructions des limites séparatives latérales, une limitation des hauteurs dans une bande 20 m par rapport à l'alignement. L'objectif est au droit de ce secteur qui s'inscrit dans une typologie urbaine marquée de faciliter l'implantation des constructions en permettant d'une part l'implantation au minimum sur une des deux limites séparatives latérales.

Par ailleurs afin de « casser » l'empreinte visuelle de la tour qui surplombe l'actuel centre commercial, il serait opportun de permettre la réalisation de construction présentant une hauteur plus importante que celles actuellement autorisées. De plus le terrain présente un dénivelé relativement marqué qu'il convient d'intégrer dans l'aménagement de cet espace.

Par ailleurs les constructions au droit de ce secteur doivent nécessairement observer un recul des limites séparatives, au regard de la configuration du site, d'une volonté de rationaliser l'usage du foncier et ainsi permettre à la fois la mise en place d'un programme de requalification s'inscrivant dans une valorisation de l'entrée de ville et répondant à la volonté communale de « verdir » les opérations d'aménagement et de construction, cette obligation au droit de cette emprise est levée.

### c. Gestion des stationnements

Les dispositions actuelles du règlement induisent la réalisation de 2 places de stationnement par logement, et 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> à partir de 100 m<sup>2</sup> pour les commerces, ainsi que la réalisation de places de deux roues. Au regard de la situation de cette emprise de son débouché au droit de l'avenue du Général de Gaulle, il convient de se conformer aux prescriptions existantes.

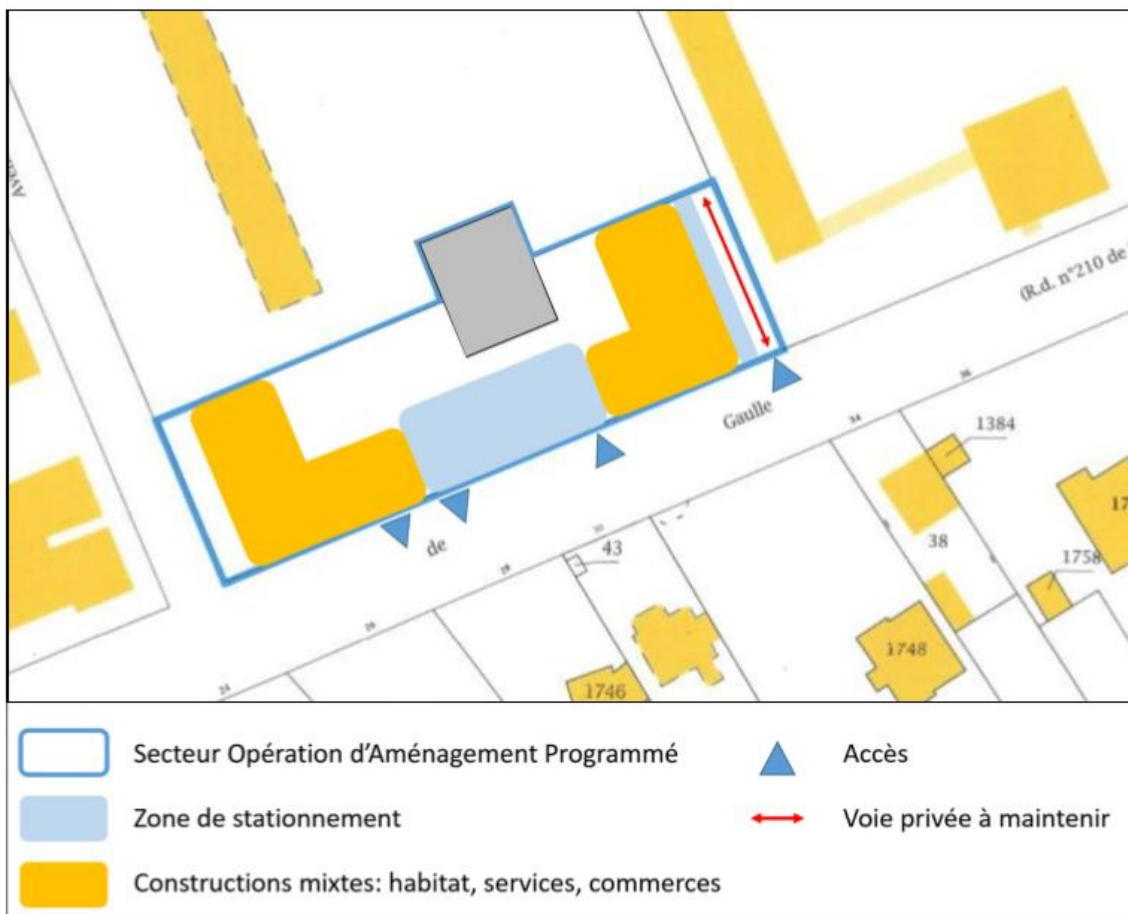
**d. Espaces libres et traitement paysager**

La requalification de cet espace va également induire la prise en compte des dispositions réglementaires en matière de traitement et de réalisation d'aménagements paysagers et d'espaces verts. De fait, les dispositions réglementaires exigent la réalisation d'un pourcentage d'espaces verts ce qui permettra de pallier le caractère totalement minéral de cet espace actuellement

Afin de faciliter la mise en œuvre des différents programmes susceptible de répondre à cette volonté de valorisation, des dispositions réglementaires spécifiques en lien avec les différents programmes envisagés sont définis, ces dispositions sont rajoutées au sein du règlement de la zone UEd.

Plus précisément les dispositions réglementaires suivantes en lien avec les objectifs définis précédemment sont mises en œuvre.

**e. Schéma de principe**



### 3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision (E18000134/77) de M. DECLERCQ, premier vice-président du tribunal Administratif de Melun du 21 12 2018, Monsieur Christian HANNEZO a été désigné commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AVON.

#### 3.2. Modalités de l'enquête

##### 3.2.1. Contacts préalables

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré :

- **Le 10 janvier 2019** aux bureaux des services Techniques/Urbanisme de la ville d'Avon : M MOUTAULT Chargé de mission planification et urbanisme règlementaire Pôle Urbanisme Habitat Logement et Déplacement de la communauté de commune de Fontainebleau Avon et Madame Sonya DA ROCHA Responsable du service Urbanisme de la Mairie d'Avon.

Cette réunion avait pour objectif :

- De présenter le projet et son contexte supra communal,
- De présenter les conditions de l'enquête,
- De préciser les mesures de publications légales,
- De définir les dates de permanences,
- D'informer sur les autres modes de communication autour de l'enquête
- De demander la mise à disposition des pièces du dossier sur le site internet du maitre d'œuvre,
- D'appréhender les difficultés éventuelles qui pourraient surgir durant l'enquête

J'ai ainsi pu prendre connaissance de la nature du projet, de valider les éléments constitutifs du dossier d'enquête et de préciser les détails de l'enquête publique (choix des dates et horaires de permanence, obligation de mise en place du dossier sous forme numérique). Le dossier remis au commissaire enquêteur à l'occasion de cette réunion était complet. J'ai demandé à compléter ce dossier avec un extrait du plan global d'AVON portant l'identification des zones du PLUi.

- **Le 15 janvier 2019** une visite des lieux a été organisée par les mêmes représentants de la communauté de commune de Fontainebleau Avon et de la ville d'AVON. Au cours de cette visite :
  - J'ai pu visualiser toutes les modifications proposées dans le dossier de modification n°9 et recueillir tous les renseignements complémentaires utiles à l'enquête.
  - J'ai pu visualiser tous les panneaux d'affichage communaux qui arboraient l'arrêté de l'enquête, au format réglementaire.

- **Le 29 janvier 2019** à la demande du maître d'œuvre une réunion de coordination « matérielle » a été organisée au lieu d'accueil du public pour cette enquête, à la Mairie d'AVON.
  - J'ai pu valider la présence du dossier papier avec les plans demandés
  - J'ai validé la présence d'un poste informatique sur lequel, le maître d'œuvre m'a confirmé qu'au lendemain (jour d'ouverture d'enquête) l'accès au dossier « dématérialisé » sera possible selon le cheminement suivant :
    - 1 Site de la communauté de communes.
    - 2 PLUi de Fontainebleau /AVON
    - 3 Enquête en cours

### 3.3. Mesures de publicité

#### 3.3.1. Publications légales dans les journaux régionaux

L'avis au public a été publié dans la presse locale (annexe) conformément à la réglementation, à savoir quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, à savoir :

##### Première insertion

Le Parisien du **14 janvier 2019**

La République de Seine et Marne du **14 janvier 2019**

##### Deuxième insertion

Le Parisien du **04 février 2019**

La République de Seine et Marne du **04 février 2019**

#### 3.3.2. Affichage public

J'ai moi-même constaté le 15 janvier 2019 (conformément à l'article R123-11) que l'avis informant le public était apposé sur les panneaux d'affichage suivants :




##### Lieux de l'affichage (panneaux d'affichage Municipal)

- Au siège de la communauté de commune,
- Rue Rémi Dumoncel sur le parking côté boulangerie,
- A l'angle de la rue Dorion et de l'Avenue du Gal De Gaulle,
- A l'angle de la rue Bernard Palissy et de la rue des Courtils,
- Rue Bellevue, groupe scolaire Bellevue,
- Rue des chênes, groupe scolaire de la Butte Monceau
- Rue des hauts de Changis, groupe scolaire du haut de Changis,
- Place du 14 juillet
- Centre technique, 57 – 59 rue Gambetta,
- Mairie, 8 rue Père Maurice.



L'affiche était au format réglementaire A2 :



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## PROJET DE MODIFICATION DU PLUI DE FONTAINEBLEAU-AVON

Par arrêté n°2019-01 du 10 janvier 2019 le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon. La modification porte uniquement sur la commune d'Avon et a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architecturale et environnementale). A cet effet, le vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

**L'enquête publique se déroulera  
du 30 janvier 2019 au 28 février 2019**  
au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau  
et en mairie d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public aux lieux et horaires suivants :

- Le mercredi 30 janvier 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le samedi 16 février 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le jeudi 28 février 2019 entre 14h et 17h en Mairie d'Avon

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site de la communauté d'agglomération [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr), sur le site internet de la mairie d'Avon [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible :

- au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44 rue du Château - 77300 FONTAINEBLEAU) où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30)
- en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) au 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture (le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15 / du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / le samedi de 8h30 à 11h45)

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Par courrier postal avant le 28 février 2019 à 17 h à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON.
- Par courriel à l'adresse suivante [mairie@avon77.com](mailto:mairie@avon77.com) avec l'objet « Modification PLUi Fontainebleau/Avon » avant le 28 février 2019 à 17h.
- En ligne sur [www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique2)

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenus dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le projet de modification du PLUi,
- Les avis émis sur le projet de PLUi,

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.  
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.  
A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLUi, éventuellement modifié pour tenir des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

L'avis d'information au public a fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par M. Pascal GOUHOURY président de la communauté d'agglomération (en annexe à ce rapport).

### 3.4. Déroulement de l'enquête

#### 3.4.1. Lieux de l'enquête et modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique était consultable sur les sites internet :

De la ville d'AVON : [www.avon77.com](http://www.avon77.com)

Au siège de la communauté d'agglomération : [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr)

Et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération, et en mairie d'AVON

#### 3.4.2. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu permanence aux dates fixées dans l'arrêté n° 2019-01 , afin de recevoir les observations du public.

- Dans un espace réservé à cet effet à proximité du hall d'accueil de la mairie d'AVON
  - Le mercredi 30 01 2019 de 08h30 à 11h30 ouverture d'enquête
  - Le samedi 16 02 2019 de 08h30 à 11h30
  - Le jeudi 28 02 2019 de 14h00 à 17h45 fin d'enquête (initialement prévue jusqu'à 17h00, cette permanence a été prolongée jusqu'à 17h45 en raison de la présence du public).

Le public a pu être accueilli dans de bonnes conditions, l'espace suffisait pour accueillir et consulter les documents. Toutes les commodités de la mairie étaient à disposition, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite était possible.

La durée de l'enquête publique a été fixée du 30 01 2019 au 28 02 2019 inclus, soit 30 jours consécutifs.

En conséquence :

Je sous signé Christian HANNEZO, en ma qualité de Commissaire Enquêteur, certifie :

- Avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation,
- Avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique,
- Avoir vérifié la présence de l'avis d'information au public avant le début et pendant le déroulement de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la mairie, du parking rue Rémi Dumoncel et sur la butte Monceau.



- Avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur,
- Avoir assuré 3 permanences dans les locaux de la mairie d'AVON aux jours et heures prévus dans l'article 6 de l'arrêté 2019-01 de la communauté d'agglomération de Fontainebleau – AVON du 11 01 2019 portant ouverture d'enquête publique,
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente du registre d'enquête comptant 25 feuillets non mobiles, paraphés par mes soins. Le registre était tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et ce durant 30 jours. Le 07 02 2019, averti par la mairie, j'ai estimé utile d'ouvrir, coter et parapher un deuxième registre. Le premier étant largement occupé par le dépôt d'un document papier de 19 pages, agrafé page par page sur registre 1. Cela s'est avéré utile au regard des dépositions ultérieures,
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective des différents pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête,
- Avoir vérifié régulièrement que les dossiers numériques du dossier d'enquête étaient téléchargeables sur le site de la mairie et de la communauté d'agglomération de Fontainebleau / AVON,
- Avoir vérifié régulièrement le bon fonctionnement de l'adresse électronique mise en place pour la mise à disposition du dossier,
- Avoir signalé au maître d'œuvre les retards de mise en ligne des diverses dépositions (copie papier, Emails et courriers reçus),
- Avoir constaté que chacun avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé,
- Avoir été présent dans les locaux de la mairie d'AVON le jour de la clôture de l'enquête, le jeudi 28 02 2019 à 17h45,
- Avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, soit 30 jours calendaires, le registre n°2 le jeudi 28 02 2019 à 17h45,
- Avoir obtenu des réponses du maître d'œuvre aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport,
- Avoir rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public que j'ai remis physiquement sous forme papier et électronique à M MOUTAULT de la communauté d'agglomération et Mme Da ROCHA du service Urbanisme de la Ville d'AVON le 07 03 2019.

Ce procès-verbal de synthèse est joint au 3.7 de ce rapport. Une lettre d'accompagnement signée par le commissaire enquêteur et M MOUTAULT atteste de cette remise de document et est annexée en page 53 du PV.

- Avoir reçu le 19 03 2019 par M MOUTAULT un mémoire en réponses de la communauté d'agglomération de Fontainebleau / AVON.
- Avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité
- Avoir adressé l'ensemble de mon rapport accompagné d'avis motivés :
  - A la mairie d'AVON
  - A la communauté d'agglomération de Fontainebleau / AVON
  - Au Tribunal Administratif de Melun

### 3.5. Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date de fin d'enquête fixée par l'arrêté d'organisation du maître d'œuvre. Les registres 1 et 2 ont été clôturés par mes soins pour le 1<sup>er</sup> le 14 02 2019 et le 2<sup>-ème</sup> le 28 02 2019. J'ai récupéré le jour de la clôture, les registres et la totalité du dossier mis à la disposition du public.

### 3.6. Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions autant au niveau de la préparation avec les services de l'urbanisme et de la communauté d'agglomération de Fontainebleau / AVON que de l'accueil au public. La concertation avec la municipalité dans la préparation de l'arrêté d'organisation s'est traduite par la prise en compte des observations du commissaire enquêteur. Tout s'est déroulé conformément aux dispositions de cet arrêté. Cependant la participation du public a été faible, le commissaire enquêteur a reçu, au cours des permanences, 10 personnes dont deux du CDASA en même temps, pour 11 dépositions sur les registres. Une des deux personnes du CDASA est revenu en fin de permanence « 3 » pour lire les dépositions sur les registres. En outre, le commissaire enquêteur a reçu 1 Email et 2 courriers postaux.

Deux associations se sont manifestées au cours de l'enquête au travers d'inscriptions sur les registres I et II.

- Le Comité de Défense d'Action et de Sauvegarde d'AVON (CDASA)
- Le collectif de défense de Francine DAUPIAS (Collectif de défense de l'hôpital public de Fontainebleau).

Les observations de ces associations portent essentiellement sur des craintes formulées pour des avant projets qui ne figurent pas dans la modification n° 9 de la présente enquête publique :

- L'OAP : seuls l'existence et ou l'espace réservés à certains établissements de commerce et de santé regroupent des inquiétudes des deux associations. Pour autant l'objet de la présente modification n'est pas remis en cause.
- Le devenir de la zone UCb, notamment la possible orientation à la constructibilité d'une partie du parc de la Villa Antoinette, est rejeté par le CDASA. Là encore l'objet de la modification n° 9 n'est pas remis en cause.

J'ai reçu deux personnes au cours des permanences qui n'ont pas déposé dans les registres mais qui ont transmis par la suite un Email et un courrier.

**M de SAVIGNAC** copropriétaire du parc Antoinette et désigné mandataire judiciaire pour conclure à la vente de ce domaine est venu me rendre visite à la permanence 1 pour m'expliquer son projet de m'envoyer un Email en me commentant les tenants et les aboutissants de ses revendications. Il est revenu en permanence 3 pour s'assurer que l'Email de 8 pages transmis était bien en ma possession et à réinsisté sur les points fondamentaux de ses écrits. Considère que les modifications envisagées ne visent qu'à abaisser la valeur immobilière de sa copropriété.

**M LUC** propriétaire en zone UCb et copropriétaire de l'Avenue MORLET (ex Pasteur) pour avertir qu'il va envoyer un courrier de 4 pages sur l'historique des ayants droit au passage sur cette avenue. Réfute l'idée que l'avenue Morlet puisse être « voie de desserte » pour l'avant-projet immobilier du parc Antoinette.

**Remarque** : l'essentiel des dépositions sur les registres ou reçues par courrier ou Email portent sur des avants projet qui ne figurent pas sur la modification n° 9 PLUi de Fontainebleau / Avon.

Toutes les observations portant sur la modification n° 9 portent sur des complétions de documents, dont le maître d'œuvre a donné des réponses concrètes dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Toutes les observations formulées ont été détaillées au cas par cas et par thème dans le rapport de synthèse qui suit.

### **3.7. Procès-verbal de synthèse**

Le procès-verbal de synthèse a été construit par déposition. Pour chacune d'elle il peut y avoir plusieurs réponses qui sont répertoriées par points de repères.

Chaque point de repère est décomposé en trois parties :

1. La question soulevée par le public ou l'association
2. La réponse du commissaire enquêteur
3. La réponse du maître d'œuvre.

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



**ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 30 01 2019 au 28 02 2019**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**Sur la modification n° 9  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) de FONTAINEBLEAU AVON  
UNIQUEMENT SUR LA VILLE D'AVON 77210**



Code de l'environnement – article R.123-18  
Arrêté EM/EG 18-1231 du 7 décembre 2018

Transmis le 07 03 2019  
Le Commissaire enquêteur  
Christian HANNEZO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Hannezo".

## SOMMAIRE

	<b>PAGE DE GARDE</b>
	<b>SOMMAIRE</b>
<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b>
<b>1.1</b>	Organisation et déroulement de l'enquête
<b>1.2</b>	Réception des observations du public
<b>2</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>
<b>2.1</b>	Personnes reçues lors des permanences
<b>2.2</b>	Observations du public
<b>2.2.1</b>	Les observations des deux registres d'enquête,
<b>2.2.2</b>	Les observations reçues directement au commissaire
<b>2.2.3</b>	Les observations reçues par voie postale
<b>2.2.4</b>	Les observations reçues par voie dématérialisée
<b>2.2.5</b>	Réponses et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
<b>3</b>	<b>RECENSEMENT ET CLASSEMENT DES OBSERVATIONS</b>
<b>3.1</b>	Observations liées à l'objet de la modification
<b>3.2</b>	Classement des observations liées à la modification et à L'OAP
<b>3.3</b>	Conclusion du commissaire enquêteur

## ANNEXES AU PROCES VERBAL

<b>Annexe 01</b>	Décision du Tribunal Administratif 018000134/77
<b>Annexe 02</b>	Délibération n° 2018/30
<b>Annexe 03</b>	Lettre d'accompagnement

# 1. PREAMBULE

L'article R 123-18 du code de l'environnement précise que « dès la fin de l'enquête et la récupération des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignés dans un procès-verbal ». Le responsable de projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Cette Enquête Publique, portant sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Fontainebleau/Avon. Elle concerne plus particulièrement la ville d'AVON. Elle est effectuée au titre du code de l'Environnement concernant les « Projets plans et programmes » et s'est déroulée en application de l'arrêté communautaire n°2019-01 en date du 10 01 2019.

- Dans le cas présent j'ai réceptionné les registres à l'issue de la clôture de l'enquête, à savoir le **28 02 2019 à 17h45**.
- **Le présent procès verbal est remis 7 jours** après réception du registre, **le jeudi 7 mars**, au cours d'une entrevue avec le chargé de projet de l'agglomération de Fontainebleau – Avon.
- Je vous remercie de me faire parvenir votre mémoire en réponse sous quinzaine, c'est-à-dire **avant le 22 mars 2019**.
- L'enquête s'est déroulée dans un **climat globalement serein**.

## 1.1. Organisation et Déroulement de l'Enquête Publique

Le dossier d'enquête publique et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 30 jours consécutifs, de 30 janvier 2019 au 28 02 2019 :

- Au bureau d'accueil de l'Hôtel de Ville d'AVON (siège de l'enquête), 8 rue du père MAURICE - 77210 AVON ou le public pouvait en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 08h30 à 12h00, et de 13h30 à 17h15 / du mardi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h15 / le samedi de 08h30 à 11h45).
- Le dossier d'enquête publique sans registre d'enquête était également mis à la disposition du public au bureau d'accueil du siège de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau (44 rue du château – 77300 FONTAINEBLEAU).
- **Le dossier d'enquête publique était consultable sur les sites internet :**
  1. De la ville d'AVON : [www.avon77.com](http://www.avon77.com)
  2. Au siège de la communauté d'agglomération : [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr)
  3. Et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération, et en mairie d'AVON.
- **Le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre – propositions :**
  1. Sur le registre papier ouvert à cet effet, a feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Le commissaire enquêteur a estimé utile d'ouvrir, coter et parapher un deuxième registre qui s'inscrit à la suite du premier, suite au dépôt d'un document de 19 pages par le **CDASA (Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde d'AVON)** dont le dépositaire a agrafé une à une page par page sur le premier registre.
- **Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en mairie d'AVON :**
  1. Le mercredi 30 01 2019 de 08h30 (ouverture de l'enquête) à 11h30
  2. Le samedi 16 02 2019 de 08h30 à 11h30
  3. Le jeudi 28 02 2019 de 14h00 à 17h45 (fin d'enquête). Initialement prévue se terminer à 17h00, le commissaire enquêteur a prolongé la permanence pour recevoir le public encore présent.

Le commissaire enquêteur a reçu **13** personnes au cours de ses permanences en Mairie.

Date	Nombre	Observation
30 01 2019	0	
16 02 2019	4+2	4 personnes ont fait une déposition sur le registre II Visite de M LUC m'avertissant qu'il déposerait un courrier Visite de M De Savignac m'avertissant qu'il déposerait un courriel
28 02 2019	5+2	5 personnes (dont un couple) ont fait une déposition sur le registre II Visite de M De Savignac pour s'assurer de la réception de son courriel Visite de M VIROT (CDASA) pour prendre connaissance des observations déposées.

## 1.2 Réception des observations du public

Toutes les observations inscrites sur les registres papier, les courriers reçus par la poste et courriels reçus sur le site internet de la communauté de commune de Fontainebleau / Avon ont fait l'objet d'une analyse de la part du commissaire enquêteur et dans certains cas d'un questionnement au maître d'ouvrage pour apporter les réponses demandées (chapitre 2 ANALYSE DES OBSERVATIONS).

### Le Commissaire Enquêteur a enregistré 11 observations sur les registres

#### Registre n°1

- i. **2 observations référencées de**
  - a. **REPERES 1 à 17** dépôts d'un document de 19 pages agrafé page par page du CDASA (Comité de défense d'Action et de défense d'Avon).
  - b. **REPERE 18** (page 22, 14/02/2019) dépôt d'une observation de M Gérard DORLE 7 petit Belvédère 77210 AVON.

**Registre n°2** (registre ouvert en complément du registre n°1, dont la totalité des pages étaient déjà utilisées avant la deuxième permanence en mairie).

- ii. **09 observations référencées de**
  - c. **REPERE 19** (page n° 02, 16 02 2019) dépôt de Mme Suzanne PINSON 6 bis rue des basse Loges 77210 AVON
  - d. **REPERE 20** (page 02, 16 02 2019) dépôt de M et Mme TEIXEIRA 112 rue du Montceau 77210 AVON
  - e. **REPERE 21** (page 02, 16 02 2019) dépôt de Mme TIKHONOFF 4 rue A Cléricy 77210 AVON
  - f. **REPERE 22** (page 02, 16 02 2019) dépôt de M JM VIROT et J VAILLAT du CDASA
  - g. **REPERE 23** (page 03, 28 02 2019) dépôt de M JP BORE S4EXPRIMANT AU TITRE DU COLLECTIF DE D2FENSE Francine DAMPIAS

- h. REPERE 24 (page 04, 28 02 2019) dépôt de M Michel DROUET résident des Fougères*
- i. REPERE 25 (page 04, 28 02 2019) dépôt de Mme STREIF résidente rue A Cléricy AVON*
- j. REPERE 26 (page 05, 28 02 2019) dépôt de Mme L LAFAGE DECHAMP résidente AVON*
- k. REPERE 27 (page 05 28 02 2019) dépôt de Mme KUHLYATZ résidente AVON*

**Le commissaire enquêteur a référencé 02 courriers postaux qui lui ont été remis directement**

- a. REPERE 1 Le 21 02 2019, réception d'un courrier de M LUC 10 Avenue Pasteur 77210 AVON*
- b. REPERE 2 Le 28 02 2019, réception d'un courrier (AR) de la société GEOTERRE, aménagement foncier expéditeur M Arnaud PAUTIGNY*

**Le commissaire enquêteur a référencé 01 courrier par voie dématérialisée**

- 1. REPERE 1 Le 26 02 2019, réception d'un Email de M De SAVIGNAC propriétaire de la villa Antoinette*



## 2. –ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 2.1 Personnes reçues lors des permanences

Voir chapitre 1.2

### 2.2 Les observations du public

#### 2.2.1 Détail des Observations des 2 registres d'enquête

REPERES	CLASSEMENT	OBSERVATIONS DEPOSEES/AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR/ REPOSES DU MAITRE D'ŒUVRE
<b>1</b>	<p>Manque de consultation</p> <p>Complétude Des documents</p>	<p><b>Le 6 février 2019</b> dépôt d'un document de 19 pages émanant du bureau du CDASA (Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde d'AVON) agrafé page par page sur le registre n°1 :</p> <p>En préambule le président du CDASA souligne que le dossier ne comporte pas les affiches et les publications dans la presse de l'annonce de l'enquête publique.</p> <p><i>« Les observations ont fait l'objet d'un examen conjoint avec l'association Fontainebleau Patrimoine et ont été préparées en relation avec le collectif de défense de l'hôpital public de Fontainebleau qui a développé une analyse pour la création d'un centre public de santé aux fougères »</i></p> <p><i>Le document du CDASA est traité dans les repères qui suivent ci-dessous.</i></p> <p>Le CDASA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Souligne qu'il n'a pas été invité à présenter leurs observations, revendique le fait d'être à l'origine de la demande de modification du PLU en ce qui concerne le renforcement de la trame verte urbaine regrette de ne pas avoir été invité aux travaux.</i></li> <li>• <i>Annonce que l'autorité ne pourra se plaindre de l'avis qu'il puisse donner.</i></li> <li>• <i>Regrette que le conseil municipal d'AVON n'ait pu en débattre, alors qu'il en avait le temps.</i></li> <li>• <i>Annonce que le site internet de la ville d'AVON n'a pas mis en ligne <u>encore</u> le dossier en communication.</i></li> <li>• <i>Reprenant le plan de la notice ajoute quelques propositions :</i></li> </ul> <p><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></p> <p><i>Outre le dépôt sur le registre d'un dossier de 19 pages celui-ci a aussi été transmis par courriel par voie dématérialisé. Il ne sera traité que dans la rubrique « observations du public sur le registre papier »</i></p> <p><i>En ce qui concerne <u>la composition du dossier</u> mis en ligne ou mis à la disposition du public sous forme papier il correspondait à l'article R128-8 cité ci-dessous !</i></p> <p><i>Article R123-8</i></p> <p><i>Modifié par <a href="#">Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3</a></i></p>


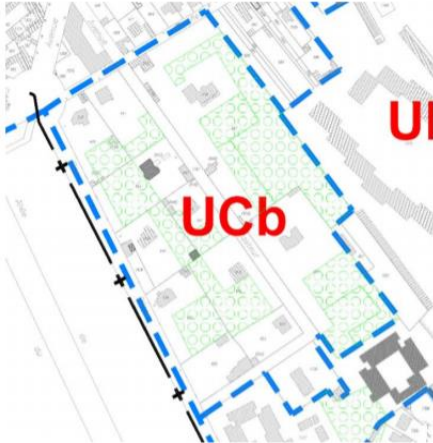
		<p><i>Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.</i></p> <p><i><u>Le dossier comprend au moins :</u></i></p> <p><i>1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;</i></p> <p><i>2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;</i></p> <p><i>3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;</i></p> <p><i>4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;</i></p> <p><i>5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux <u>articles L. 121-8 à L. 121-15</u>, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;</i></p> <p><i>6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des <u>articles L. 311-1 et L. 312-1</u> du code forestier.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur note le retard d'½ journée de mise en ligne des documents afférents à l'enquête en tout cas ils étaient présents sous forme papier au siège à 08h30 le 30 01 2019 au début d'enquête.</i></p> <p><i>Le maître d'œuvre peut-il apporter des explications sur ce retard ?</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur ajoute que les documents cités manquants au dossier mis à la disposition du public, seront joints en annexe au rapport d'enquête du commissaire enquêteur.</i></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>Les documents ont été publiés à 11h30 sur le site internet de la commune mais étaient présents sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) à 8h30. De plus, les éléments du dossier étaient physiquement disponibles à la mairie à compter de 8h30.</b></p> <p><b>La municipalité rappelle qu'elle est seule à l'origine du projet de modification du PLU.</b></p> <p><b>La procédure ne prévoit pas de concertation obligatoire (L.300-2 du CU et L.103-2 du CU).</b></p>
<p><b>2</b></p>	<p>Partie réglementaire</p>	<p><i>Le CDASA donne son avis sur l'Article UC6 et émet un avis favorable au recul minimum de 5 m par rapport aux habitations sous réserve que des projets (?) ne viennent pas troubler le quartier</i></p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>

		<b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable sur l'article UC 6</b>									
		<b>Réponse du maitre d'œuvre</b> <b>Pas de commentaires</b>									
<b>3</b>	Partie réglementaire	<i>Le CDASA donne son avis sur l'Article UC9 et émet un avis favorable pour la nouvelle disposition qui interdit de construire le terrain au-delà de 50% de l'existant et empêchera tout bétonnage inconsidéré.</i>									
		<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable sur l'article UC 9</b>									
		<b>Réponse du maitre d'œuvre</b> <b>Pas de commentaires</b>									
<b>4</b>	Partie réglementaire	<i>Le CDASA donne son avis sur Article UC10 et approuve la décision de réduire les hauteurs de constructions :</i>									
			<b>UCb</b>			<b>UCd</b>					
						<b>Bande &lt; 20 m</b>			<b>Bande &gt; 20 m</b>		
			<b>Egout de toit</b>	<b>faitage</b>	<b>acrotère</b>	<b>Egout de toit</b>	<b>faitage</b>	<b>acrotère</b>	<b>Egout de toit</b>	<b>faitage</b>	<b>acrotère</b>
		<i>PLU actuel</i>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
		<i>Modification</i>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
		<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable sur l'article UC 10</b>									
<b>Réponse du maitre d'œuvre</b> <b>Pas de commentaires</b>											
<b>5</b>	Partie réglementaire	<i>Le CDASA donne son avis sur l'Article UE 6 (secteur UEc) l'association CDASA est favorable à la limite des façades des fronts bâtis qui ne pourront générer de façade de construction sur rue présentant un linéaire continu de plus de 25 m.</i>									
		<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable</b>									

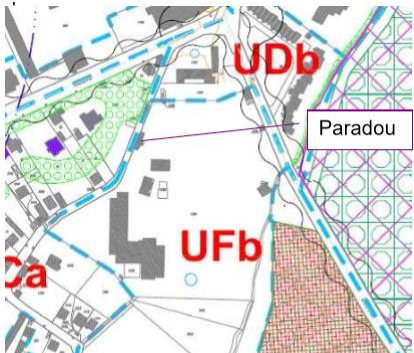
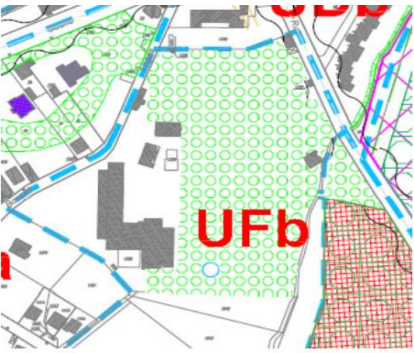


		<p><b>Réponse du maitre d'œuvre</b></p> <p><b>Pas de commentaires</b></p>																
6	Partie réglementaire	<p>Le CDASA donne son avis sur l'Article UE 7 L'association CDASA partage l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires (DDT) sous réserve de précision sur les implantations en coin de rue en secteur UEc. La règle proposée doit permettre une discontinuité du front que dans une bande de 30 m de l'alignement des bâtiments, La règle proposée n'impose l'implantation de la construction que sur l'une de limites séparatives permettant une respiration</p>																
		<p><b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable sous réserve de préciser les implantations en coin de rue.</b></p> <p><b>Le maitre d'œuvre peut – il apporter des précisions sur les règles de coin de rue à l'article UE 7.</b></p>																
		<p><b>Réponse du maitre d'œuvre</b></p> <p><b>Ajout d'une mention d'un recul minimum de 5 mètres de côté sous-forme de pan-coupé.</b></p>																
7	Partie réglementaire	<p>Le CDASA donne son avis sur l'Article UE 10. Secteur Uec et émet un avis favorable sur la réduction des hauteurs :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Uec</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Egout de toit</th> <th>Faitage</th> <th>Acrotère</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PLU actuel</td> <td>12</td> <td>17</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Modification</td> <td>9</td> <td>14</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>		Uec				Egout de toit	Faitage	Acrotère	PLU actuel	12	17	13	Modification	9	14	10
			Uec															
			Egout de toit	Faitage	Acrotère													
PLU actuel	12	17	13															
Modification	9	14	10															
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable</b></p>																		
<p><b>Réponse du maitre d'œuvre</b></p> <p><b>Pas de commentaires</b></p>																		
8	Complétude de documents	<p>En ce qui concerne le renforcement des exigences en matière d'espaces libres à végétaliser : <b>Secteur UC et UE</b> La nouvelle règle proposée « sur le territoire de la commune d'AVON les dispositions suivantes sont à respecter : 40% du terrain d'assiette de l'opération devra être traitée en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre ». Le CDASA demande une précision quant à l'application des coefficients de « biotope » qui permet des équivalences entre une surface en pleine terre et certains traitements de verdissement d'un immeuble (toitures verdies par exemple), ne parait pas cohérent avec le texte qui porte « sur le terrain d'assiette » et non sur l'immeuble lui-même.</p>																
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Le maitre d'œuvre peut-il préciser l'application des coefficients de biotope dans les 40% du terrain d'assiette.</b></p>																

		<p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p>Afin de faciliter le calcul du coefficient de biotope, il est précisé que celui-ci est calculé sur la base de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Exemple d'un terrain d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> : Minimum de 400 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts dont au moins 200 m<sup>2</sup> en pleine terre + 200 m<sup>2</sup> d'équivalence de surface de pleine terre (cf. coefficients de biotope).</p>
9	Absence de consultation	<p><b>SUR LE PRINCIPE DE L'OAP :</b></p> <p>Le CDASA regrette que le projet de reconstruction du centre commercial n'ait pas fait l'objet d'une présentation publique et évoque des inconvénients majeurs <u>sur le projet</u> de reconstruction du centre commercial. Le CDASA demande au commissaire enquêteur qu'il puisse obtenir des détails de l'autorité publique sur le projet de l'OAP. Le comité donne un avis défavorable d'ensemble et recommande à tout le moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réelle prise en compte des besoins du public dans la zone</li> <li>• Le maintien des surfaces des commerces existants</li> <li>• La réservation d'une surface suffisante pour un centre de santé pouvant accueillir plusieurs praticiens</li> <li>•</li> </ul> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La procédure de modification d'un plan local d'urbanisme n'est qu'une procédure d'ajustement technique du document d'urbanisme.</p> <p>Et, pour mémoire, l'enquête publique permet au public de faire des observations sur ce qui lui est proposé.</p> <p>En l'occurrence ce qui est mentionné ci-dessus traduit l'inquiétude résultante de la diffusion d'un avant projet qui ne peut être retenu dans le cadre de l'enquête publique en cours et notamment sur l'OAP proposée.</p> <p>Le commissaire enquêteur Informe le maître d'œuvre de la demande du CDASA d'obtenir les détails des futurs projets de l'OAP. Avec notamment, l'organisation éventuelle de réunion (s) publique (s) dans la phase de conception des projets. Les registres I et II étant joints au rapport d'enquête, il sera facile de lire les détails des inconvénients majeurs évoqués par le CDASA.</p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p>Le projet d'OAP fait l'objet d'une enquête publique afin de recueillir les observations du public.</p> <p>Ce projet privé de requalification du centre commercial fera l'objet d'un permis de construire qui sera consultable par le public au moment de sa délivrance.</p> <p>Les questions vont au-delà du projet de modification. La commune informera le porteur de projet des réflexions de la CDASA et l'invitera à réaliser une réunion d'information.</p>
10	Partie réglementaire	<p>Le CDASA concernant l'Article UE 7 pas d'objection de fond sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>

		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Pas de commentaires</b></p>
11	Complétude de documents	<p>Concernant l'article UE d1 10 le CDSAS donne un avis défavorable sur la rédaction en secteur UEd1 dans lequel la hauteur maximale est calculée au point médian de la construction qui semble impliquer que la hauteur maximale d'un point extrême du bâtiment du bâtiment peut donc être supérieure à la règle en raison de la déclivité. Plus le bâtiment sera long plus la différence entre le point d'application de la règle (point médian) et le point ayant le plus haut dénivelé sera importante. Le comité recommande une rédaction permettant de disposer immédiatement de l'information pertinente</p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <b>Dans la définition de l'article UEd10, qui porte sur la hauteur maximale de construction, le commissaire enquêteur demande au maître d'œuvre de préciser la longueur des tranches permettant de calculer le point médian des constructions d'un terrain en pente. Compléter la définition par un schéma explicatif sur les règles de mesure de la hauteur pour un terrain en pente notamment.</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Afin de faciliter le calcul de hauteur, un schéma illustratif et une décomposition par tranche de 40 mètres seront adjoints au règlement (le point médian sera calculé tous les 40 mètres par rapport au niveau du terrain naturel).</b></p>
12	Partie réglementaire	<p>La hauteur maximale sera limitée à R+3+attique avec une hauteur maximale de 17 m. Le comité constate une incohérence entre les propos de la collectivité sur la réduction des hauteurs de la zone UEc et la surélévation accordée à ce secteur UEd1. Les motifs ne paraissent pas très différents au regard de la typologie immobilière. Le CDASA, au vu des explications données constate que les diagnostics du contrat "cœur de ville" et du dispositif "contrat de ville" démontrent un manque d'ouverture du quartier vers la ville (que le statut de copropriété aggrave à tort ou raison), le projet vient encore accentuer l'enfermement des Fougères vis-à-vis de la voie publique et la sensation d'encerclement de celui-ci par des immeubles. Donne un avis défavorable.</p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <b>UEd1 correspond au secteur des fougères et où se situe l'OAP de la présente « modification »</b>  <b>Le maître d'œuvre peut-il apporter des précisions sur les choix qui ont conduit à accorder des surélévations dans la zone UEd1 qui apparaissent en contradiction avec les dispositions du chapitre 3 de la modification de la zone UE (de limiter la hauteur à R+3+attique) ?</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p>

		<p><b>Le secteur UEd1 conserve les dispositions générales de la zone UEd afin de maintenir une certaine homogénéité par rapport aux constructions des Fougères.</b></p>
<p><b>13</b></p>	<p>Demande hors modification PLUi</p>	<p><b>ZONE UCb : le CDASA propose de rectifier une erreur /complément d'un EVP :</b>  <i>Une propriété de cette zone comporte une incohérence dans la protection des espaces verts protégés, le parc de la villa Antoinette n'ayant pas de classement à l'ouest de la propriété. De là par du CDASA, aucune raison ne justifie cette différence et suppose qu'il s'agit d'une erreur.</i></p> <p><i>Découpage actuel des EVP en zone UCb</i></p>  <p><i>Le CDASA propose d'étendre vers l'ouest le découpage de la zone EVP du parc Antoinette</i></p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Le commissaire enquêteur précise que le découpage des Espaces Verts Protégés (EVP) de la zone UCb correspond à la définition réglementaire du PLUi qui s'applique à toute la zone UCb. Qui par ailleurs ne fait pas l'objet de modification dans la présente enquête.</i>  <i>Dans le PLUi Voir l'ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »</i>  <i>Rappel de la REGLE PRINCIPALE : Bande d'implantation des bâtiments En zone UC, les bâtiments doivent être implantés, pour la totalité de leur emprise, dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte.</i>  <i>Les contours des espaces verts protégés de la ZONE UCb laissent apparaître la limite des 20 m sur ce terrain et sur tous les autres de la zone située en bordure de la voie d'accès.</i>  <i>Le commissaire enquêteur n'a pas vu « d'incohérence » sur ce terrain en particulier aux limites des EVP puisque conforme au PLUi. Il ne s'agit pas d'une erreur</i></p> 



		<p><i>L'espace de 20 m le long de la voie d'accès privée est conforme à la définition réglementaire de la zone UCb.</i></p> <p><i>La modification demandée par le CDASA ne fait pas partie des modifications proposées dans cette enquête publique mais le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre la requête du CDASA.</i></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>La modification n'a pas pour objet de redéfinir les Espaces Verts Protégés (EVP).</b></p> <p><b>La redéfinition des espaces verts sera un des points à traiter en priorité lors de la révision du PLUi afin de poursuivre et de renforcer les objectifs en matière de valorisation de la biodiversité urbaine et de la protection des caractéristiques paysagères et végétales de la commune.</b></p> <p><b>La mairie d'Avon envisage de mettre en œuvre une étude « naturaliste » sur l'ensemble de la commune en préalable à la révision du PLUi.</b></p>
<p><b>14</b></p>	<p>Demande hors modification PLUi</p>	<p><b>Zone UFb : parc du Prieuré des basses-loges</b></p> <p>« Le CDASA souligne une protection insuffisante « le long de la rue de Basse Loges se trouve le parc du prieuré des Basses et notamment le Paradou de Gurdjieff, qui est un bâtiment historique avonnais (fortement lié à la vie de Catherine Mansfield) qui mériterait une restauration plutôt qu'un environnement bétonné ». Le CDASA souhaite que la commune aille au-delà et protège le parc du Prieuré des basses Loges, plutôt que d'avoir une insuffisante protection de la zone. Le CDASA suggère un « <b>espace vert protégé</b> » sur le parc. »</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Classement Actuel</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Classement proposé</p>  </div> </div> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b><u>Ce que nomme le CDASA comme étant « Le parc du Prieuré », est la propriété de l'UGECAM, et n'est pas concerné par le projet de modification du PLU en cours d'enquête.</u></b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Un classement en espace vert protégé (EVP) rendrait inconstructible le terrain recouvert par cette servitude. Cette extension de servitude sur la parcelle de l'UGECAM n'est pas écartée dans</i></p>



		<p><i>l'avenir, mais nécessite une étude naturaliste des espaces verts sur l'ensemble du territoire, envisagée pour le mandat suivant.</i></p> <p><i>Le terrain en question est déjà protégé par l'ABF, (Architecte des Bâtiments de France), (le Prieuré des Basses Loges est classé Monument historique).</i></p> <p><i>L'ABF a émis des avis interdisant toutes constructions sur le parc (jardin à la française) protégeant le cône de vu depuis le Prieuré des Basses Loges. Le bâtiment le Paradou est également protégé par l'ABF, interdisant sa démolition dans ses différents avis.</i></p> <p><i>De plus, la zone UF b du PLU est une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs sanitaires et sociaux, dont l'article 1 interdit un grand nombre d'occupation possible. Il est interdit :</i></p> <p><i>- les constructions, à destination de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,</i></li> <li><i>• les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,</i></li> <li><i>• hébergement hôtelier, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,</i></li> <li><i>• bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,</i></li> <li><i>• Commerce</i></li> <li><i>• Artisanat</i></li> <li><i>• Industrie</i></li> <li><i>• exploitation agricole ou forestière</i></li> <li><i>• fonction d'entrepôt</i></li> </ul> <p><i>- les carrières,</i></p> <p><i>- les terrains de camping,</i></p> <p><i>- le stationnement des caravanes,</i></p> <p><i>- toute nouvelle urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués.</i></p> <p><b><i>Le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre la requête du CDASA pour avis et décision.</i></b></p>
		<p><b><i>Réponse du maître d'œuvre :</i></b></p> <p><b><i>La zone UFb n'est pas dans la procédure de modification et ne peut de ce fait être retouchée.</i></b></p> <p><b><i>De plus, report à la réponse du repère 13.</i></b></p>
<p><b>15</b></p>	<p>Manque de consultation</p>	<p><i>Le CDASA regrette l'absence de consultation préalable avec les associations et le public.</i></p> <hr/> <p><b><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></b></p> <p><i>Le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre l'absence de consultation publique avant cette enquête, et peut-il apporter des compléments d'information qui peuvent expliquer l'organisation de l'enquête sans consultation publique pour cette modification n°7 du PLUi ?</i></p> <hr/> <p><b><i>Réponse du maître d'œuvre :</i></b></p>

		<p><b>La procédure de modification ne relève pas d'une concertation telle que définie à l'article L.103-2 du CU.</b></p> <p><b>La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est attachée à respecter l'information que la population est en droit de réclamer (affichage de la délibération de prescription de la modification par exemple).</b></p> <p><b>De plus, la délibération en date du 15 février 2018 de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prescrivant la modification du PLUi de Fontainebleau-Avon ne prévoyait pas de mise en place de modalités de concertation préalable à l'enquête publique.</b></p>
16	<p>Demande hors modification PLUi</p>	<p><i>Le CDASA Invite le commissaire enquêteur à se faire préciser le projet envisagé par la collectivité au sein de l'OAP de fougères en termes de surface réservée au commerce et à l'éventuel accueil d'un centre de santé et d'en assurer la meilleure diffusion dans le cadre du débat.</i></p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>Le commissaire enquêteur précise que la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme n'est qu'une procédure d'ajustement technique du document d'urbanisme.</i></p> <p><i>Et, pour mémoire, l'enquête publique permet au public de faire des observations sur ce qui lui est proposé. Le commissaire enquêteur analyse et traduit les observations sous forme de procès verbal et les transmet au maître d'œuvre.</i></p> <p><i>La question posée par le CDASA ne figure pas à l'inventaire des modifications de la présente demande de modification n°7 du PLUi de Fontainebleau – Avon.</i></p> <p><b>Le commissaire enquêteur invite le maître d'œuvre à consulter les observations formulées par le CDASA dans le document agrafé page par page dans le registre 1 de cette enquête publique pour en titrer des observations pouvant être utiles le cas échéant pour les étapes ultérieures de l'OAP.</b></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>L'OAP et le règlement ont pour objet de permettre le projet de requalification du centre commercial des Fougères qui est pour l'instant au stade d'études.</b></p> <p><b>La procédure de modification vise à permettre la réalisation du projet mais n'en définit pas la substance.</b></p> <p><b>Cf réponse repère 9.</b></p>
17	<p>Partie réglementaire</p>	<p><i>Le CDASA invite le commissaire enquêteur à rendre l'avis suivant :</i></p> <p><i>Donner <b>un avis très favorable</b> aux modifications tendant à limiter la sur-constructibilité, les hauteurs dépassant le site, la densité abusive.</i></p> <p><i>Donner <b>un avis favorable</b> aux corrections et modifications proposées par le CDASA.</i></p> <p><i>Donner en l'état, <b>un avis défavorable</b> à la création aux orientations d'aménagement et de programmation concernant le centre commercial des fougères.</i></p> <p><b>Recommande</b> la protection du parc du Prieuré des Basses Loges.</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement</i></p>

		<p><i>de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public.</i></p> <p><i>C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.</i></p> <p><i>A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.</i></p> <p><i>Enfin, il portera son jugement sur « la modification n°7 de la présente enquête ».</i></p> <p><b><i>Le commissaire enquêteur informe le maître d'œuvre des conclusions formulées à la fin du document CDASA déposées sur le registre papier n°1, qui somme toute sont favorables aux propositions de modification n°7 de ce PLUi de Fontainebleau – Avon proposée dans cette enquête publique. Les observations défavorables concernent l'avant projet sur l'OAP ou la modification de la réglementation (découpage EVP) qui ne figurent pas dans la proposition de modification n°7.</i></b></p> <p><b><i>Réponse du maître d'œuvre</i></b></p> <p><b><i>Le Maître d'œuvre prend note de la communication du Commissaire Enquêteur.</i></b></p>
<p><b>18</b></p>	<p>Partie réglementaire</p>	<p><b><i>Le 14 02 2019, déposition de M Gérard DORLE 7 petit Bel Ebat 77210 AVON</i></b></p> <p><i>« Tout le monde est d'accord alors »</i></p> <p><i>« J'habite au bord de la butte Montceau, face à la gare. Et je vois – je vois que d'ici peu je ne verrai plus la moitié de la forêt au dessus de la gare et ceux qui habite plus bas ne verront plus rien de la forêt ».</i></p> <p><i>Les promoteurs eux savent présenter leurs brochures. Ils savent simuler.</i></p> <p><i>En Suisse sur les lieux d'une demande de permis de construire, une pancarte dit « enquête publique ».</i></p> <p><i>Il y a encore du chemin à parcourir...</i></p> <p><i>Beau travail du CDASA.</i></p> <p><b><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></b></p> <p><b><i>Le commissaire enquêteur note l'avis défavorable sur l'OAP.</i></b></p> <div data-bbox="778 1585 1145 1848" data-label="Image"> </div> <p><b><i>Pour autant en visualisant l'angle d'observation de l'OAP depuis « bel ébat » Le schéma ci-dessus montre qu'on est loin d'une occultation de plus de 50% du champ visuel. De plus les arguments portent sur des dimensions d'avant projet qui ne figurent pas sur la modification n°7 du PLUi.</i></b></p>

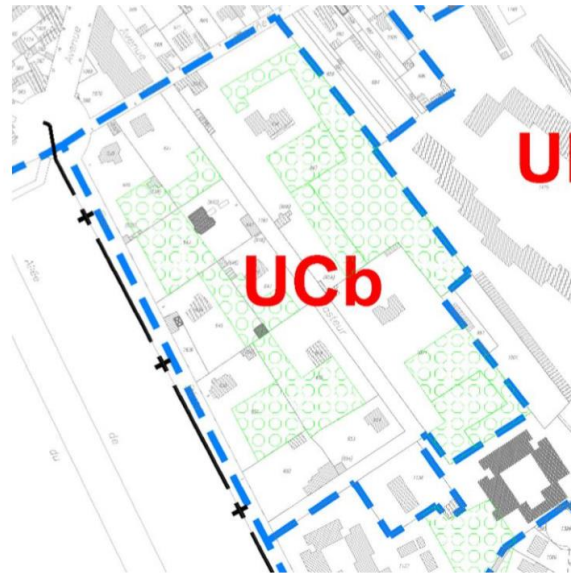
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>Pas de commentaires, les observations ne portant pas sur la procédure de modification.</b></p>
19	Manque de consultation	<p><b>Le 16 02 2019, déposition de Mme PINSON 6 bis rue des Basses Loges 77210 AVON</b>  « Les habitants des basses loges se posent la question sur le recul des 5 m. nous sommes étonnés d'apprendre que la nouvelle règle de recul des bâtiments ne soit pas à 3 m comme le reste de la ville. Pour quelles raisons ? Sachant que la rue des basses Loges est entourée de murs centenaires (Prieuré des Basses Loges, Centre de la SS, etc.). Y a-t-il un projet d'élargissement de la rue ?</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  (Concerne l'article UC 6) Le commissaire enquêteur a noté l'inquiétude de cette personne sur d'éventuels travaux d'élargissement de cette voie avec la possibilité de destruction de mur d'enceinte notamment.</p> <p><b>Le commissaire enquêteur a commenté la modification qui ne portait que sur la règle à observer sur les constructions futures :</b></p> <p><b>Demande au maître d'ouvrage d'apporter des précisions :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Sur les réflexions qui ont conduit à étendre le recul des habitations de 3 à 5 m dans la rue des basses Loges exclusivement ?</b></li> <li>2. <b>Sur les éventuels projets futurs d'élargissement de la rue ?</b></li> </ol> <p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>Les murs de la rue des Basses loges sont en zone UF, non concernée par le présent projet de modification. Les murs en question font l'objet d'une protection du fait de leur localisation dans le périmètre des abords du monument historique du Prieuré des Basses Loges. Par ailleurs, il n'y a pas de projet d'élargissement de rue.</b></p> <p><b>Le recul de 5 mètres permettra une homogénéité avec le reste de la rue et des autres zones du PLU imposant un recul.</b></p> <p><b>De plus, il n'impacte pas les murs de clôture mais seulement les constructions.</b></p>
20	Partie réglementaire	<p><b>Le 16 02 2019, déposition de M et Mme TEIXEIRA DA SILVA 112 rue du Montceau 77210 AVON</b>  « Nous sommes venus prendre des renseignements concernant les parcelles derrière la Mairie et rien n'a changé. C'est très bien de vouloir changer le quartier des fougères et d'y améliorer la vie ».</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <b>Le commissaire enquêteur note l'avis favorable sur l'OAP, et a renseigné ces personnes sur l'inventaire de la modification n°7.</b></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>Pas de commentaires</b></p>

**Le 16 02 2019, déposition de Mme TIKHONOFF 4 rue A Cléricy 77210 AVON.**

« Quels sont les critères qui définissent l'implantation des arbres, leur état sanitaire et leur préservation en général et en particulier la zone UCb »

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Classement actuel de la zone UCb dans le PLUI, les zones en vert avec des cercles sont des Espaces Verts Protégés (EVP).**



21

Complétude de documents

**Dans le PLUI d'AVON à L'ARTICLE UC 2 –**

**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES...**

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes: est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan : → l'extension mesurée des constructions selon leurs caractéristiques existantes, dans la limite d'une bande de 5,00m autour de la construction, à la date d'approbation du P.L.U., - à condition d'être implantée en dehors des reculs imposés portés sur le document graphique, - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, → Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement → La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum), L'installation d'aires de jeu, de bassin, de piscine ou bassin, de tennis non couverts, → L'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise maximale de 7m<sup>2</sup>, → La construction d'un garage dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, → Les cuves enterrées pour le recueil et le stockage des eaux pluviales.

*Le moyen le plus sûr pour protéger un arbre est de l'inscrire en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans ce cas, l'arbre ne peut pas être abattu sans autorisation (sauf s'il est dangereux). La législation a évolué au cours du temps. Le texte qui, à l'origine, permettait seulement de protéger une surface boisée, autorise aujourd'hui de protéger un parc, une haie, un alignement et même un arbre isolé. Article L130-1 du code de l'urbanisme. L'article 123-1-5 du Code de l'urbanisme permet aussi de localiser, dans les PLU, des éléments de paysage à protéger et de définir des prescriptions de nature à assurer leurs préservations. Pour qu'un arbre soit réellement protégé, il faut définir un périmètre de protection dont le rayon correspond à la hauteur de l'arbre adulte. Sans cette marge de protection, l'arbre peut être irrémédiablement altéré par la proximité de l'urbanisation.*

**Il n'y a pas d'EBC dans la zone UCb !**

**Le Code Civil**

*Lorsque, dans une propriété privée, un arbre de plus de 2 m de haut est implanté à moins de 2 m de la limite d'une propriété privée voisine, le voisin peut exiger son arrachage ou sa réduction à 2 m de haut (articles 671 et 672 du Code Civil). Mais il existe plusieurs exceptions (caractère supplétif de cet article) :*

*- 1<sup>e</sup> exception : l'arbre est situé sur un site où un **règlement** particulier permet de le conserver à proximité de la limite de propriété (règlement de copropriété, cahier des charges de lotissement, règlement de lotissement, Espace Boisé Classé, Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbanistique et Paysager, Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, ...).*

*- 2<sup>e</sup> exception : l'arbre est dans une commune où un **usage constant et reconnu** permet de le conserver à proximité de la limite de propriété. Code rural et de la Pêche Maritime Art. L511-3 et D511-1*

*- 3<sup>e</sup> exception : il existe un **titre ayant valeur de servitude** de plantation. Il peut s'agir par exemple d'une convention entre voisins pour planter ou conserver un arbre situé à une distance inférieure à la distance réglementaire. Code Civil Art. 1134*

*- 4<sup>e</sup> exception : l'arbre est situé sur une parcelle issue de la division, par un propriétaire, de son terrain, en plusieurs propriétés. La « **destination du père de famille** » est une servitude qui s'applique et permet aux propriétaires successifs de conserver cet arbre à proximité de la limite de propriété. Code Civil Art. 693*

*- 5<sup>e</sup> exception : l'arbre a plus de 2 m de haut depuis plus de trente ans, la « **prescription trentenaire** » est une servitude qui s'applique et permet de conserver cet arbre à proximité de la limite de propriété.*

**Réponse du maître d'œuvre**

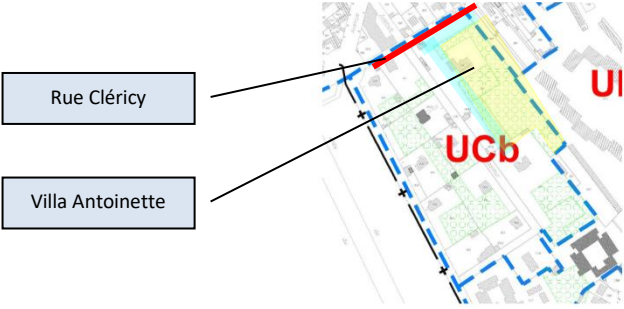
**Les Espaces Verts Protégés s'apprécient sur leur ensemble et non pas arbre par arbre. L'objectif est d'assurer une protection d'ensembles végétaux participant à la biodiversité et au caractère paysager de la commune.**

<p style="text-align: center;"><b>22</b></p>	<p style="text-align: center;">Partie réglementaire</p>	<p><b>Le 16 02 2019, déposition de M JM VIROT et J VUAILLAT du CDASA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remarque sur l'heure de remise du dossier sur internet disponible à partir de 13h30 le 30 01 2019 (début de l'enquête).</li> <li>2. Remarque sur la zone UCb : limite EVP à revoir.</li> <li>3. Chemin d'accès libre à l'église des fougères.</li> <li>4. Le zonage de la zone commerciale contesté.</li> </ol> <hr/> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>En complément de ce qui a déjà été déposé par le CDASA dans le registre n°1 et dont le commissaire enquêteur a déjà répondu en partie, le commissaire enquêteur ajoute les points suivants :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Le commissaire enquêteur prend note du retard de dépôt du dossier d'enquête sur le site internet de la commune d'Avon mais présent sur le site de l'agglomération de Fontainebleau – Avon. Le commissaire enquêteur occupé lui-même au siège de l'enquête et n'avait pas de liaison internet pour vérifier sa présence.</i></li> <li>2. <i>Voir réponse faite au CDASA au repère 13.</i></li> <li>3. <i>L'église des fougères appartient au diocèse de Meaux dont l'accès est soumis à un contrôle d'accès, et, le passage est possible par les ayants droit par la voie privée qui borde l'OAP</i></li> <li>4. <i>Le zonage proposé dans « le schéma de principe » de l'OAP ne propose pas de limite précise réservée à la zone commerciale.</i></li> </ol> <p><b>Le commissaire enquêteur prend note de la contestation des limites de la zone commerciale de l'OAP et porte à la connaissance du maître d'œuvre de cette contestation et lui demande d'apporter des précisions sur ce sujet qui constitue un point de blocage.</b></p> <hr/> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>L'OAP est complétée pour garantir l'accès à la voie privée. Les surfaces actuelles étant désaffectées en grande partie, la requalification du centre commercial des Fougères va permettre d'offrir de nouvelles surfaces commerciales répondant mieux aux besoins actuels et futurs des riverains.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>23</b></p>	<p style="text-align: center;">Partie réglementaire</p>	<p><b>Le 28 02 2019 dépositions de M JP BORE s'exprimant pour le collectif de défense de Francine DAUPIAS.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>« L'hôpital public de Fontainebleau (association loi 1901)</b></p> <p><i>« Le collectif dépose dans le registre un exemplaire de la pétition soumise à la population avonnaise dans laquelle est rappelé que le centre public de santé a toute sa place dans la reconstruction annoncée au centre commercial des fougères. Le projet doit prévoir une surface suffisante pour répondre au besoin de cette activité médicale et de son développement »</i></p> <p><i>Rappelle que le quartier des fougères est un quartier prioritaire de la politique de la ville. Affirme qu'à ce jour la pétition a recueilli plus de 400 signatures qui reflètent l'inquiétude du quartier.</i></p> <hr/> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>La déposition du collectif de défense concerne la phase réalisation de l'OAP.</i>  <b>Le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre de cette déposition de pétition et demande d'apporter des précisions sur les surfaces réservées à ces projets.</b></p>



		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>L'OAP ne fait pas obstacle au développement des surfaces à vocation d'activités médicales.</b></p>
24	Partie réglementaire	<p><b>Le 28 02 2019, déposition de M DEROUET Michel résident de la cité des Fougères à AVON</b></p> <p>« il serait bien pour la population des fougères qu'elle puisse avoir un centre commercial et un centre de santé. Il s'interroge sur la surface suffisante nécessaire à la création d'un centre de santé digne de ce nom. Il cite que depuis 3 ou 4 ans que les 3 médecins installés en face des Fougères sont partis. il souligne que les Fougères c'est 734 appartements et que cette cité doit avoir à proximité un service commercial et de santé adaptés aux besoins. Il souligne que c'est un besoin pressant !</p> <p>Le projet d'une nouvelle façade est bénéfique pour les fougères, sa population et la ville d'Avon.</p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable à l'OAP des fougères et porte à la connaissance du maître d'œuvre des interrogations louables sur le dimensionnement des éventuels espaces de santé et de commerces et renouvelle sa demande de précisions sur ces points déjà cité aux points 22 et 23.</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>L'OAP dont l'objet est la requalification du Centre commercial des Fougères prévoit la création de surfaces de commerces et n'entrave pas la création d'un centre de santé, au regard des destinations autorisées dans ce secteur.</b></p>
25	Hostile projet UCb	<p><b>Le 28 02 2019, déposition de Mme STREIF Françoise 5 Rue Antoine CLERICY 77210 AVON</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirme que la « modification » du PLUi entrainerait pour les riverains de la « villa ANTOINETTE zone UCb » des nuisances dues au chantier d'une part et notamment d'ordre hydraulique à cause des trépidations (Signale que des sources sont présentes en sous sol sur la zone et ont déjà occasionnées des effondrements sur la rue Cléricy. Ceux-ci enregistrés aux services des eaux de Melun).</li> <li>• Manifeste sa grande inquiétude sur la démolition envisagée de la maison de gardien de cette villa dans le cadre de la naissance d'un projet de morcellement possible du terrain et de construction d'habitations. Les trépidations engendrées par ces travaux, outre le risque de faire ressurgir des infiltrations d'eau, risquent de se propager par le sous sol et d'atteindre les propriétés, plus que centenaires, situées à proximité et qui risquent de se fissurer.</li> <li>• La présence d'un surcroît de voitures dans cette zone induit par des constructions nouvelles semble disproportionnée au regard de la taille de la rue.</li> </ul>



		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>La villa Antoinette se situe en zone <b>UCb</b> dans un parc de 1,4 ha qui appartient en indivision à 14 copropriétaires. M De SAVIGNAC est l'un des 14 copropriétaires et, est mandataire judiciaire pour procéder à la vente de la propriété.</i></p>  <p><i>Le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre l'inquiétude de cette résidente à proximité de la zone UCb et pour ce projet de proposition à la vente morcelée. Je souligne que la modification n°7 porte seulement sur la réduction de l'emprise au sol des habitations à l'article UC 9 de la notice justificative. Ce qui est remis en cause ici c'est le découpage des EVP dans le parc de cette villa « Antoinette » (datant de l'élaboration du PLUi de 2010 qui permet de proposer à la constructibilité la zone marquée en bleue. Le surcroît d'habitants et de circulation engendré <u>est absolument contesté.</u></i></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>La modification n'a pas pour objet de redéfinir les Espaces Verts Protégés (EVP). La redéfinition des espaces verts sera un des points à traiter en priorité lors de la révision du PLUi afin de poursuivre et de renforcer les objectifs en matière de valorisation de la biodiversité urbaine et de la protection des caractéristiques paysagères et végétales de la commune.</b></p> <p><b>La mairie d'Avon envisage de mettre en œuvre une étude « naturaliste » sur l'ensemble de la commune en préalable à la révision du PLUi.</b></p>
<p>26</p>	<p>Hostile projet UCb</p>	<p><b>Le 28 02 2019, déposition de Mme Elisabeth LAFAGE DECHAMP</b></p> <p><b>« Les remarques concernent la zone UCb.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Affirme que la modification n° 7 du PLUi devrait tenir compte des risques inhérents à un programme de construction d'immeubles rue Antoine Cléricy compte tenu de la fragilité du sous sol due à la présence de sources souterraines.</i></li> <li>• <i>Le PLUi propose une constructibilité dans la bande des 20 m le long notamment de l'avenue MORLET, <b>ce que je conteste</b>, en raison notamment d'une forte présence de plantation d'arbres sur cette zone, de l'étroitesse de la rue Antoine Cléricy. De plus l'utilisation de la voie privée (Morlet ex Pasteur) comme voie d'accès au projet de construction <u>est contestée</u> par les propriétaires de la voie privée. M De Savignac copropriétaire de la propriété « villa Antoinette » ne profite que d'un droit d'accès octroyé par le passé.</i></li> <li>• <i>Propriétaire de la parcelle 1810, des arbres ont été déracinés en 1999 (tempête) dans la zone EVP. »</i></li> </ul>

		<div data-bbox="751 197 1177 616" data-label="Image"> </div> <p><i>Le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre l'inquiétude de cette personne sur les gênes qui seraient occasionnées par les travaux du projet « villa Antoinette » et l'augmentation de la circulation dans la zone, occasionnée par l'augmentation des habitations.</i></p> <p><i>Ce qui est remis en cause ici c'est le découpage et les limites de la zone EVP (Espaces Verts Protégés) dans la zone UCb, notamment le long de la voie privée, telles que définies dans le PLUi.</i></p> <p><i>Les zones EVP dans la zone UCb datent de l'élaboration du PLUi DE 2010 notamment telles que dessinées dans le schéma (repère 25) ci-dessus, et dans son article UC3 définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées ouvertes et d'accès aux voies ouvertes au public.</i></p> <p><i>Exemple : VOIES : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.</i></p> <p><i>Le maître d'œuvre peut-il apporter des compléments d'informations sur les mesures qui pourraient être prises pour ce projet « villa Antoinette » visant à occasionner le moins de gêne possible pendant la phase de travaux et pour la gestion des flux de voiries.</i></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>Le projet de modification ne donne pas de droits constructibles supplémentaires. Le PLU date de 2010 et les Espaces Verts Protégés (EVP) n'ont pas changé depuis son approbation.</b></p>
<p><b>27</b></p>	<p>Partie réglementaire</p>	<p><b>Le 28 02 2019, déposition de Mme F KUHLATZ</b></p> <p><i>Est venue s'informer sur les modifications éventuelles du POS en ce qui concerne les propriétés ou terrains se situant aux abords immédiats de l'église et de la Mairie d'AVON.</i></p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>Pour information : Le POS (plan d'occupation des sols) n'a plus cours aujourd'hui et est remplacé par le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées, y compris à l'intérieur des ZAC.</i></p>

		<p><i>Tous les détails du PLU sont consultables sur le site internet de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTAINEBLEAU. Le PLU d'AVON est commun avec celui de Fontainebleau. Il devient PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). L'information demandée aux abords de l'église et de la Mairie d'AVON a été fournie par le commissaire enquêteur.</i></p>
		<p><b>Réponse du maitre d'œuvre</b></p> <p><b>Pas de commentaires</b></p>

**Bilan quantitatif des observations déposées sur les registres papier concernant la modification n°7 PLUi AVON**

<b>Modification n° 7</b>		<b>Bilan quantitatif des dépositions.</b>			
<b>Points d'évolution</b>	<b>Définition</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	<b>N</b>	<b>Repères</b>
Contexte général	Densité raisonnée et qualités environnementales	1			27
Adaptations envisagées	Modifications réglementaires Lutte contre imperméabilisation Augmenter les espaces végétalisés Créer une OAP		2		21-27
Cadre réglementaire	« Modification PLUi »		1		1
Secteur UCa	Implantation des habitations				
Article UC 9 (UCb)	Emprise au sol des habitations	1			3
Article UC 10 (UCb UCd)	Hauteur des constructions	1			4
Article UD 4	Conditions de desserte des réseaux				
Article UE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies	2	1		2-5-19
Article UE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	2			6 - 10
Article UE 10	Hauteur des constructions	1			7
Secteur UC et UE 13	Espaces libres, aires de jeux – loisirs et plantations				
OAP contexte	Localisation et contexte				
OAP Projet envisagé	Restructuration de l'espace	2	2		9-18-20-24
OAP Changements envisagés	Conformité à l'article R 151- 10	1	1		22-23 F Avec réserve
OAP Règlement graphique	Délimitation du secteur				
OAP Article UE 3	Conditions de desserte				
OAP article UE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques				
OAP article UE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
OAP article UE 10	Hauteur maximale des constructions				
<b>Autres</b>	<b>UFb</b>		<b>1</b>		<b>14 hors modification</b>
<b>Autres</b>	<b>UCb</b>		<b>4</b>		<b>13- 22-25- 26 hors modification</b>
<b>Autres</b>	<b>UEd1 10</b>		<b>2</b>		<b>11-12</b>
<b>Autres</b>	<b>UC et UE</b>		<b>1</b>		<b>8</b>
<b>Déroulement de l'enquête</b>			<b>1</b>		<b>15</b>
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>	<b>16</b>		

**Avis du commissaire enquêteur :**

17 repères émanant du dossier CDASA ont été inscrits dans le tableau des observations inscrites dans les registres papier  
59,3% d'avis défavorables  
40,7% d'avis favorables

**2.2.2 Les observations remises directement au commissaire oralement**

Le tableau ci-dessous relate 4 visites qui n'ont pas fait l'objet de déposition dans les registres papier mais qui ont été suivies d'envois par Email ou par courrier.

1	<p><b>Le 16 02 2019,</b>  <b>Visite à la permanence de M DE SAVIGNAC rue Pasteur 77210 AVON</b>  <i>Qui prévient qu'il reviendra vers le commissaire enquêteur par Email avec le détail de ses observations concernant la modification n° 7 et en particulier la zone UCb et celle de l'OAP.</i></p>
	<p><i>Avis du commissaire enquêteur</i>  <i>Invite le lecteur à rejoindre les observations reçues par Emails</i></p>
	<p><i>Réponse du maître d'œuvre</i>  <b>Pas de commentaires</b></p>
2	<p><b>Le 16 02 2019,</b>  <b>Visite à la permanence de M LUC Avenue Pasteur 77210 AVON</b>  <i>M LUC doit revenir vers le commissaire enquêteur avec, par courrier le détail de ses observations concernant l'utilisation de la voie pasteur (privée)</i></p>
	<p><i>Avis du commissaire enquêteur</i>  <i>Invite le lecteur à rejoindre les observations reçues par courrier</i></p>
	<p><i>Réponse du maître d'œuvre</i>  <b>Pas de commentaires</b></p>
3	<p><b>Le 28 02 2019,</b>  <b>Visite de M De SAVIGNAC à la permanence pour s'assurer de la bonne réception de ses écrits par Email et lire les observations déposées que les registres papier I et II.</b></p>
	<p><i>Avis du commissaire enquêteur</i>  <b>Aucun commentaire</b></p>
	<p><i>Réponse du maître d'œuvre</i>  <b>Pas de commentaires</b></p>
4	<p><b>Le 28 02 2019, visite de M JM VIROT (CDASA) pour prendre connaissance des dépositions faites sur les registres papier.</b></p>
	<p><i>Avis du commissaire enquêteur</i>  <b>Aucun commentaire</b></p>
	<p><i>Réponse du maître d'œuvre</i>  <b>Pas de commentaires</b></p>

Le tableau ci-dessus ne fait pas l'objet de bilan quantitatif des dépositions.

2.2.3 Les observations reçues par voies postale

<p>1</p>	<p>Hostile projet UCb</p>	<p><b>Le 21 02 2019, réception d'un courrier de M LUC 10 Avenue Pasteur 77210 AVON</b>  <b>Voici pour l'essentiel les principaux thèmes abordés, l'original étant joint en annexe du rapport du commissaire enquêteur.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modifications apportées à la zone UCb (hauteur des constructions, l'emprise au sol des agrandissements), sont pour sa part en amélioration bien qu'insuffisantes. Considère qu'une réduction plus importante de la hauteur des constructions et l'augmentation de la distance des constructions par rapport aux voies de desserte éviteraient d'écraser et d'enchâsser ces voies par des constructions. Il estime que pour les zones UCb-UCC-UCd <u>un retrait de 5 m est tout à fait insuffisant.</u></li> <li>- <b>Demande</b> à ce que les modifications du PLUi tiennent compte des spécificités et caractéristiques énoncées dans les mentions particulières de la notice (« zone UCb : zone spécifique située le long de l'avenue Pasteur – Morlet composé essentiellement de villas et de parcs. Cette configuration urbaine est tout particulièrement à préserver »).</li> <li>- <b>Souligne</b> que le caractère privé de l'avenue Pasteur – Morlet existe depuis plus d'un siècle. Que cette voie est non ouverte à la circulation. Ceci est rappelé aux deux extrémités par des panneaux. Conformément à une décision du conseil d'état, les copropriétaires actuels peuvent à tout instant mettre des grilles aux deux extrémités comme il en fut le cas par le passé.</li> <li>- <b>Souligne</b> le caractère soigné de qualité des « villas » construites il y a plus d'un siècle dans des parcs arborés dont il convient de ne pas construire de nouvelles maisons à proximité de ces édifices qui perdrait tout intérêt. Souligne enfin que la zone UCb, au plus proche, est à 12 m de la limite du parc du château de Fontainebleau.</li> <li>- Concernant les espaces verts protégés (EVP) de la zone UCb, M LUC <b>demande</b> à revoir et <b>recenser</b> les zone EVP car les mentions sur le plan sont incohérentes et ne cadre par avec la réalité :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protègent des espaces sans intérêt (plantés d'arbustes ou de taillis peu plantés)</li> <li>- Ne protègent pas certains endroits ou il y à une belle densité avec de grands arbres</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Demande</b> à ce que le long des parcelles A1807 et A 1071 à l'ouest le long du mur de + de 150 m de long soit reconsidérée la zone EVP sur la bande des 20 m « constructible ». Cette bande par ailleurs est actuellement fournie d'une densité de plantations avec de grands arbres.</p> <div data-bbox="758 981 1181 1400" data-label="Image"> </div> <p><b>M LUC rappelle l'histoire de l'avenue Morlet (ex Pasteur).</b>  <b>Avant 1904</b> les consorts Morlet possédaient un très grand domaine appelé domaine du MONCEAU de près de 6000 m<sup>2</sup> auquel on pouvait accéder à partir de la rue Antoine Cléricy par l'avenue Morlet. En venant de la rue A Cléricy et en allant vers le domaine du monceau : on trouvait sur la gauche une grande propriété appartenant au conte de Lestre et sur la droite une propriété appartenant à Mlle Floquet 1, ces deux propriétés ne faisaient pas partie du domaine du Monceau. Le conte de Lestre et Mlle Floquet 1 n'avaient aucun droit sur l'avenue Morlet. En 1904 un cahier des charges a été établi en vue d'une vente par adjudication du domaine du Monceau. Un seul lot le long de la rue d'AVON (aujourd'hui rue Rémy DUMONCEL) avait été vendu.  <b>Entre 1904 et 1910</b> plusieurs lots ayant fait partie du domaine du Monceau ont été vendu par les consorts Morlet à : Drouant, Floquet 2, Egrot.  <b>En 1910</b> la répartition des terrains (avec les noms des propriétaires) le long de l'avenue Morlet était la suivante (en allant de la rue A Cléricy vers la rue grande d'AVON) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la gauche De Lestre, Drouant</li> <li>- Sur la droite Floquet 1, Floquet 2, Egrot</li> </ul>             De Lestre et Floquet 1 n'avaient aucun droit sur l'avenue Morlet alors que Drouant, Floquet 2, Egrot étaient copropriétaires de cette avenue et avaient le droit de l'utiliser sur toute la longueur.  <b>En 1911</b> une convention a été établie entre les riverains de l'avenue Morlet. De Lestre et Floquet 1 qui n'avaient aucun droit sur l'avenue Morlet ont demandé à Floquet 2, Drouant, Egrot de devenir copropriétaires de cette avenue, <u>ce qui leur aurait donné un droit inaliénable.</u> Floquet 2, Drouant, Egrot n'ont pas         </p>
----------	---------------------------	---

accéder à cette demande et ont accordé à Floquet1 et à De Lestre le droit d'utiliser l'avenue Morlet comme ils le faisaient eux même.

**Affirme que** cela signifie que Floquet 2, Drouant, Egrot ont accordé au conte De Lestre et à Floquet 1 le droit de se servir à titre personnel.

Il était stipulé que cette avenue garderait une largeur de 9,16 m (neuf mètres seize) et conserverait le nom d'avenue Morlet. Elle a été appelée par erreur : avenue Pasteur en 1926. Une demande a été formulée fin 2018 auprès de la mairie d'Avon et du service du cadastre pour rétablir le nom avenue Morlet (en cours) pour la partie située entre la rue Antoine Cléricy et la rue Rémi Dumoncel cadastrée A1181 ; Ceci ne concernera pas la partie de l'avenue située entre la rue Antoine Cléricy et l'avenue des carrosses qui est une voie publique qui conservera son nom d'avenue Pasteur.

Les droits des riverains étaient les suivants :

	Avant 1911			Après convention 1911 et jusqu'au décès de De Lestre et Floquet	
	Ayant au domaine du Monceau	Droit de se servir	Droit de propriété	Droit de se servir	Droit de propriété
<b>Floquet 1</b>	NON	NON	NON	OUI	<b>NON</b>
<b>Floquet 2</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
<b>Egrot</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
<b>De Lestre</b>	NON	NON	NON	OUI	<b>NON</b>
<b>Drouant</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI

Les terrains de Floquet 1, Floquet 2, Egrot, Drouant ont été depuis 1911 fractionnés et les terrains le long de l'avenue Morlet / Pasteur cadastrée A 1181 se répartissent aujourd'hui comme suit :

	N° au cadastre	Ayant fait partie du domaine du Monceau	Droit de propriété sur l'avenue Morlet / Pasteur	Droit de se servir de l'avenue Morlet
Sur la gauche en allant de la rue A Cléricy à la rue Rémy Dumoncel	<b>A1807</b>	NON	NON	NON
	<b>A1071</b>	OUI	OUI	OUI
	<b>A1136</b>	OUI	OUI	OUI
Sur la droite en allant de la rue A Cléricy à la rue Rémy Dumoncel	<b>A641</b>	NON	NON	NON
	<b>A1812</b>	NON	NON	NON
	<b>A1810</b>	OUI	OUI	OUI
	<b>A648 A649</b>	OUI	OUI	OUI
	<b>A653 1722 1723</b>	OUI	OUI	OUI
	<b>A652</b>	OUI	OUI	OUI






**M LUC affirme que le statut de la voie Morlet :**

- Est une voie privée cadastrée A 1181
- Les copropriétaires de cette parcelle (indivision) A1181 sont les propriétaires des parcelles A 1810-A648-A649-A653-A1722-A1723-A1071-A1136-A1137.
- Cette avenue permet d'accéder à des parcelles enclavées qui n'ont aucun autre accès : (A1810-A648-A649-A653-A1722-A1723-A1071-A1136)
- L'avenue Morlet –Pasteur est non ouverte à la circulation comme cela est rappelé par des panneaux posés aux deux extrémités en 2016. Les copropriétaires de A 1181 peuvent à tout moment décider de fermer cette



		<p>voie par un portail à chaque extrémité. C'est leur droit comme cela a été rappelé par un jugement antérieur en conseil d'état.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les riverains de cette avenue ont des droits différents voire aucun droit sur cette avenue Morlet – Pasteur en fonction de l'historique de leurs propriétés respectives (rappelé ci-dessus).</li> </ul> <p><b>Pour conclure :</b></p> <p>L'avenue Morlet – Pasteur est-elle une voie de desserte ? cette notion de desserte n'est pas explicitée en tant que telle dans le PLUi qui définit seulement voie publique et voie privée. Reste à confirmer si la voie Morlet est une voie de desserte.</p> <p>La règle de constructibilité dans la bande des 20 m ne s'applique alors pas le long de cette voie.</p> <p>La règle de constructibilité dans la bande des 20 m s'appliquerait alors uniquement aux parcelles de la zone UCb situées le long de la rue Antoine Cléricy et de la rue Rémy Dumoncel répondant aux autres critères.</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Le commissaire enquêteur porte à la connaissance du maître d'œuvre les demandes formulées par M LUC portant sur la zone UCb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Si l'avenue Pasteur est privée et pourrait être fermée par les copropriétaires elle ne pourrait plus être considérée comme voie d'accès. Le découpage en zone UCb (bande de 20 m dans les EVP) pourrait être remis en cause. L'accès à la villa Antoinette et dans la bande de 20 m qui longe l'avenue Pasteur ne pourrait se faire qu'à partir de la rue A Cléricy.</i></li> <li>• <i>Le règlement de la zone UC dans le PLUi, après modification définit la zone UCb : « Secteur correspondant au quartier spécifique de l'Avenue Morlet à Avon, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger ». L'avant projet de restauration de la villa Antoinette et d'ouvrir à la construction dans la bande des 20 m le long de l'avenue Pasteur semble aller à contre sens de ce qui est affirmé dans le PLUi. En tout cas il génère chez les résidents et notamment chez M LUC une colère peu dissimulée. Les Résidents qui se sont présentés et M LUC sont totalement opposés à la construction d'habitations dans la bande des 20 m en utilisant la voie Morlet comme voie d'accès.</i></li> <li>• <i>Les modifications successives du PLUi dans la zone UCb, d'abord le découpage des EVP, qui ne protègent pas suffisamment la densité des plantations existantes mais qui permet la constructibilité dans les espaces libérés (arborés ou pas) et, aujourd'hui, la limitation de l'emprise au sol des habitations, alimentent un climat d'incompréhension. Les écrits semblent organiser la protection des lieux et satisfaire les propriétaires mais les faits successifs de modification du PLUi sont ressentis comme un préalable à organiser une densification immobilière des lieux. Cette densification immobilière est très mal ressentie chez les résidents. Là encore cela va à l'encontre de la définition de la zone UC dans le PLUi (vastes espaces libres qu'il convient de protéger).</i></li> </ul> <p><b>Le maître d'œuvre peut-il apporter des précisions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Sur le statut de l'avenue Morlet (voie de desserte) ?</i></li> <li>- <i>Sur les choix qui ont conduit aux contours des EVP sans se préoccuper des plantations actuelles mais favoriser une bande 20 m constructible.</i></li> </ul>
--	--	---



		<p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p>Les Espaces Verts Protégés (EVP) définis datent du PLU de 2010. Les changements apportés visent à renforcer les 1<sup>ers</sup> éléments de protection actés dans le PLU à l'époque, dans le respect du PADD.</p> <p>Pour l'Avenue Morlet, il s'agit de la préservation de certains espaces emblématiques.</p> <p>La bande de 20 mètres a également été définie en 2010.</p> <p>La loi ALUR et la suppression du COS ont permis la densification de ces espaces.</p> <p>Les modifications sur ce secteur ont pour objet de renforcer son caractère spécifique, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger.</p>
2	Partie réglementaire	<p><b>Le 28 02 2019, réception d'un courrier (AR) de la société GEOTERRE, aménagement foncier M Arnaud PAUTIGNY sollicite la réduction de l'EVP (Espace Vert Protégé) présent sur la parcelle cadastrée section B n°184 (située en zone UX/PLUI).</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p><i>Vue aérienne                                      extrait cadastre                                      zonage PLUI « UX »</i></p> <p>Rappelant une précédente réunion avec Mme le Maire (2 mars dernier) donc supposée le 2 mars 2018, au cours de laquelle des échanges ont pu aborder les contours des EVP qui rendaient impossibles toute réalisation de projet. Suite à cet échange, sollicite la réduction des EVP présents sur la parcelle.</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>La modification n° 7 de la présente enquête publique n'inclus pas ce projet de réduction des EVP dans la parcelle B 184.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur demande au maître d'œuvre s'il est possible d'abonder dans le sens de cette demande et d'ajouter la modification du profil des EVP de cette parcelle dans la modification n°7.</i></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b></p> <p><b>Non, la modification n'est pas la procédure adaptée pour accéder à cette requête. En effet, la réduction d'une protection environnementale entre dans le cadre d'une procédure de révision d'un PLU (cf. article L.153-34 du CU).</b></p>

**Bilan quantitatif des observations reçues par courrier concernant la modification n°7 PLUi AVON**

<b>Modification n° 7</b>		<b>Bilan quantitatif des dépositions.</b>			
<b>Points d'évolution</b>	<b>Définition</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	<b>N</b>	<b>Repères</b>
Contexte général	Densité raisonnée et qualités environnementales				
Adaptations envisagées	Modifications réglementaires Lutte contre imperméabilisation Augmenter les espaces végétalisés Créer une OAP				
Cadre réglementaire	« Modification PLUi »				
Secteur UCa	Implantation des habitations				
Article UC 9 (UCb)	Emprise au sol des habitations				
Article UC 10 (UCb UCd)	Hauteur des constructions				
Article UD 4	Conditions de desserte des réseaux				
Article UE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies				
Article UE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
Article UE 10	Hauteur des constructions				
Secteur UC et UE 13	Espaces libres, aires de jeux – loisirs et plantations				
OAP contexte	Localisation et contexte				
OAP Projet envisagé	Restructuration de l'espace				
OAP Changements envisagés	Conformité à l'article R 151- 10				
OAP Règlement graphique	Délimitation du secteur				
OAP Article UE 3	Conditions de desserte				
OAP article UE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques				
OAP article UE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
OAP article UE 10	Hauteur maximale des constructions				
Autres	<b>UFb</b>				
Autres	<b>UCb</b>		<b>1</b>		<b>1</b>
Autres	<b>UEd1 10</b>				
Autres	<b>UC et UE</b>				
Déroulement de l'enquête					
UX				<b>1</b>	<b>2 concerne une demande hors modification n°7</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>					
50% d'avis défavorables					
50% d'avis neutre					

**F : Favorable D : Défavorable N : Neutre**

**2.2.4 Les observations reçues par voie dématérialisée**

<p style="text-align: center;"><b>1</b></p>	<p style="text-align: center;">Partie réglementaire</p>	<p><b>Le 26 02 2019, réception d'un Email de M De SAVIGNAC</b>  <b>Ce qui suit est une synthèse de l'Email reçu dont l'intégralité (8 pages) est jointe en annexe au rapport d'enquête :</b></p> <p><b>Note :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la consultation sur internet du dossier d'enquête est une bonne chose</li> <li>- Qu'il n'a pas été judicieux de ne pas présenter le projet de modification aux conseils de quartier.</li> <li>- Se réjouit de la création de l'AOP des fougères et de la mixité du projet « zone services et commerciale et logements »</li> <li>- Que "les règles de préservation ou de valorisation sont insuffisamment contraignantes dans le règlement du PLU actuel et aboutissent à des projets massifs et volumineux, sans lien avec la qualité du territoire."</li> <li>- Rappelle que les modifications concernées concernent une partie des zones urbaines de cette commune. Aucun exemple ou projet n'est cité, mais manifestement il semble que les rédacteurs du texte pensent à un ou des exemples. De quels projets qualifiés de "massifs et volumineux" s'agit-il ?</li> <li>- Rappelle que la loi ALUR avait notamment pour objet de faciliter la construction en zone urbaine, pour dissuader d'aller construire dans les zones agricoles.</li> <li>- Qu'il nous est expliqué que "c'est vers une densité raisonnée aux qualités environnementales affirmées que souhaite se projeter la ville d'Avon." C'est ce choix qui avait déjà été fait dans le PLU pour le secteur UCb à Avon. Il nous est aussi précisé : "La ville d'Avon entend par cette modification préserver son cadre de vie par des projets respectueux de leur environnement et du cadre urbain communal, en prenant en compte les spécificités propres à chaque quartier ou secteurs urbanisés de la commune."</li> <li>- Tiens à préciser que l'introduction d'un coefficient de biotope est une bonne idée, mais la limitation de l'emprise au sol des constructions plus l'obligation d'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement sur les voies (article 6) vient se faire dans la bande constructible de 20 mètres annoncée dans le rapport de présentation du PLU, cette bande constructible devenant donc en fait une bande de 15 mètres. A laquelle s'ajoute la limitation déjà très drastique (15%) de l'emprise au sol des constructions, au lieu de 30% auparavant dans ce secteur.</li> <li>- Mentionne que la destination principale de la zone UC est l'habitat. Le secteur dit "de l'avenue Pasteur" (désormais redevenu "avenue Morlet" dans sa partie voie privée, ce qui implique le changement de nom de ce secteur), soit le secteur UCb, d'une superficie de 5 hectares environ (soit 2% des 249 hectares urbanisés d'Avon), a été créé par la révision du POS approuvé en avril 1999 et "comporte de vastes espaces libres qu'il convient de protéger" : l'introduction des Espaces Verts Protégés, pour protéger les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots, a notamment eu cette fonction. La limitation des espaces constructibles à une bande de 20 mètres en bord de voie, et la limitation drastique de l'emprise au sol des constructions (15%) a permis effectivement de limiter l'évolution de ce secteur faiblement bâti.</li> <li>- A du mal à comprendre les objectifs réels de la disposition proposée en complément de la règle de la forte limitation déjà existante de l'emprise au sol des constructions (15%). Rappelle in extenso cette très surprenante novation : "Pour les terrains déjà bâtis, l'emprise au sol créée en surplus de l'existant ne pourra dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement sans pour autant dépasser une emprise au sol globale cumulée de 15%."</li> </ul>
---	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Précise que les 12 terrains concernés sont déjà partiellement bâtis et que 10 d'entre eux font l'objet d'une très importante protection au titre des Espaces Verts Protégés</li> <li>- Souligne que la règle complexe proposée pour les 12 parcelles et que plus les parcelles sont actuellement bâties, plus elles pourront être densifiées, et plus les propriétaires auront protégé l'environnement au fil des années sur leur parcelle, moins ces parcelles pourront faire l'objet de projets de construction. Cela constitue une discrimination contre les propriétaires vertueux est reste incompréhensible.</li> <li>- Pose la question de savoir si cette nouvelle mesure drastique a fait l'objet d'une vraie étude sur son impact réel, parcelle par parcelle.</li> <li>- Dans les cas évoqués il lui semble que les règles d'urbanisme utilisées sont contraignantes.</li> <li>- Souligne que les propriétaires concernés (dont sa famille, depuis 1896, en faisant le plus ancien propriétaire le long de l'avenue Morlet, pour une superficie de 1,4 hectare environ) ne peuvent qu'être très perplexes (difficulté à connaître exactement leurs droits), sans parler des instructeurs de demandes de permis de construire (avec les sources d'erreurs, d'interprétations et de confusion ou de contentieux) et des porteurs de projets.</li> <li>- Se demande pourquoi les rédacteurs du projet de modification du PLUI n'ont pas clairement exprimé leurs intentions et avancent masqués avec une règle complexe cachée derrière des intentions de défense de l'environnement au mépris du principe d'égalité. Rien dans le SCOT n'incite à de telles dispositions.</li> <li>- Souligne qu'une règle simple et bien déclinée pour toutes ces parcelles serait évidemment préférable et serait plus conforme à l'intérêt général et aux orientations conjuguées de la loi ALUR (notamment pour éviter de consommer des terres agricoles) et de la loi ELAN. L'écriture de règles complexes et les multiples combinaisons qu'elles peuvent comporter accentuent les difficultés, et incite le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable sur cette partie de cette modification du PLUI, ou à défaut, une réserve à ce sujet en renvoyant cette protection de l'environnement à la révision du PLUI, avec bien sûr des règles simples.</li> <li>- Souhaite une révision à venir du PLUI qui serait aussi l'occasion de lever certaines barrières à la transition énergétique. Il convient, comme le préconise l'Association des Maires de France et de Présidents d'Intercommunalité (AMF) de définir et de construire ensemble les politiques publiques pour un développement dynamique et solidaire des territoires, de définir d'urgence un projet de territoire, et d'accompagner la transition écologique et énergétique.</li> <li>- Remercie de l'attention que le commissaire enquêteur va apporter à ses observations concernant la notice justificative de la modification n° 7 du PLUI à Avon et plus particulièrement le secteur UCb de la zone UC, et les adaptations réglementaires proposées pour ce secteur. Le renforcement des protections en matière d'environnement risque parfois de se faire au détriment de la liberté et du droit de propriété, valeurs constitutionnelles.</li> <li>- Souligne que ce secteur puisse conserver son caractère, sa diversité architecturale, sans être figé. Il doit pouvoir évoluer de façon raisonnable. De plus, le cumul très excessif de protections peut être un vrai facteur d'insécurité juridique. Certains propriétaires dans ce secteur ont beaucoup contribué au maintien d'une qualité de vie et de l'environnement : il serait paradoxal de les sanctionner et la règle proposée est une rupture du principe d'égalité, valeur constitutionnelle écrite sur le fronton de la mairie et le fronton des écoles.</li> <li>- Démontre que l'intérêt général qui justifierait un tel arsenal de règles excessives dont les effets cumulés ne semblent pas avoir été testés sur le terrain au cas par cas ? Il s'agit aujourd'hui, dans le cadre d'une approche</li> </ul>
--	--	---

		<p>globale sur la commune, de trouver un juste équilibre, une économie générale, et non pas de faire un exemple sur la zone déjà la plus protégée d'Avon, qui ne peut pas être une zone "alibi" pour justifier l'insuffisance des règles de protection de l'environnement dans l'ensemble de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfin, s'interroge sur la nécessité de conserver sur ce secteur l'obligation de réaliser deux places de stationnement par logement (quelle que soit sa taille), et que cela oblige à couper des arbres et aggrave la circulation des véhicules automobiles, source de pollution.</li> <li>- Invite le commissaire enquêteur, par une prise de position ferme, d'aider Avon à se réinventer de façon féconde, avec objectivité et une vision d'ensemble, dans le dialogue, au delà des mots et des slogans, en matière de qualité architecturale, urbaine, économique, sociale et environnementale, pour qu'Avon et Fontainebleau, ensemble, en toute clarté et transparence, à l'occasion d'une grande concertation, ne renoncent pas à l'ambition de mieux faire la ville pour tous, ce qui implique d'anticiper. Il y a urgence à prendre un temps d'avance pour la protection de l'environnement et les générations futures !</li> <li>- Reste à la disposition du Service de l'Urbanisme et du Développement durable de la mairie d'Avon, des Services de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et des élus pour poursuivre le dialogue.</li> </ul>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M De SAVIGNAC est le copropriétaire de la parcelle (1,4ha) de la villa Antoinette qui longe la voie Morlet (sur la gauche en partant de la rue Cléricy vers la rue Rémy Dumoncel). Il est le mandataire judiciaire pour vendre ce domaine qui est en indivision de 14 copropriétaires. Plusieurs avant projets ont déjà vu le jour mais n'ont pas abouti à ce jour, « permis de construire refusé ».</li> <li>- La mise en place de la bande des 20 m dans les EVP (de la précédente élaboration de la zone UCb en 2010) laissait à penser de bonnes conditions pour la proposition à la construction.</li> <li>- La modification n°7 (baisse de la hauteur, limitation de l'emprise des habitations au sol), ainsi que le retrait de 5 m des constructions ne laissant plus que 15 m à la construction) impose des contraintes de constructibilité qui réduisent l'attractivité de vente des terrains. Le mandataire estime subir un acharnement réglementaire de la part de la mairie par sa politique d'urbanisme visant à faire baisser la valeur marchande des terrains. En tout cas M De SEVIGNAC « souligne avec force le constat d'acharnement qui n'existe que dans la zone UCb et nulle part ailleurs dans la ville ».</li> <li>- Tous les visiteurs résidents de la zone UCb et des abords immédiats, qui ont déposé dans les registres, rejettent en bloc l'idée de projets immobiliers dans la zone UCb à cause des effets engendrés : densification de la population - augmentation des flux de circulation et dommages collatéraux possibles dues aux travaux (trépidations, infiltrations d'eau). De plus à l'unanimité les résidents réfutent l'idée que ces habitations soient accessibles à partir de la voie privée, dont les copropriétaires menacent de fermer par un portail par ailleurs. Dans les abords immédiats de la villa Antoinette se trouvent des maisons anciennes dont certaines ont plus d'un siècle et les propriétaires craignent ces dommages de trépidations notamment. La destruction d'arbres dans cette bande de 20 m pour la constructibilité et les parkings de deux véhicules par habitation accentuent le phénomène de levée de boucliers contre le projet immobilier.</li> <li>- Pour autant, la réhabilitation de la villa Antoinette n'amène aucun commentaire. L'idée de créer un parc public sur cette zone emporte une bonne adhésion générale.</li> <li>- Et, le commissaire enquêteur estime d'une façon plus générale que ce projet s'inscrit à l'encontre de la définition qui en est donnée dans le PLUi : <b>Secteur</b></li> </ul>

*correspondant au quartier spécifique de l'Avenue Morlet (ex Pasteur) à Avon, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger ».*

**Pour la zone UCb le commissaire enquêteur a noté :**

*La modification n° 7 du PLUi, portant sur la limitation des hauteurs d'habitations et l'emprise au sol réduit l'attractivité de la constructibilité, donc la valeur marchande du terrain, (la constructibilité était advenue dans cette zone UCb depuis l'élaboration du PLUi en 2010 avec l'introduction de la bande de 20 m dans les EVP). M De SAVIGNAC estime subir pour lui seul (c'est son terrain qui offre le plus d'espaces constructibles dans la bande des 20 m de toute la zone UCb) un acharnement visant à faire baisser « l'indice de constructibilité de son terrain » : donc de sa valeur. C'est le seul aussi à proposer à la vente de nombreux terrains constructibles dans la zone. De plus, ces projets futurs (non concernés par la modification n°7) instaurent une ambiance de rejet chez les résidents pour les effets collatéraux cités plus haut.*

*Les copropriétaires de l'avenue Morlet – Pasteur refusent que cette voie soit désignée comme « voie de desserte » pour ces projets (hors modification n° 7). Ils estiment que les futurs propriétaires ne peuvent se voir octroyer un droit de se servir, ce droit a été octroyé par le passé aux ancêtres de M De SAVIGNAC et d'après les copropriétaires ne peut être transmis aux futurs acquéreurs de la propriété morcelée dans la bande des 20 m. (voir l'historique de la voie Morlet / Pasteur développé au 1 des observations déposées par courrier par M LUC).*

*Le seul accès possible serait alors par la rue A Cléricy, très étroite et dont les résidents proches s'insurgent de cette hypothèse. Cette hypothèse n'intéresse pas M De SAVIGNAC, car cela diminuerait encore la constructibilité des terrains. Enfin, la présence d'engins (lourds et encombrants), les trépidations dues aux travaux de démolition, la résurgence des sources dues aux creusements et aux ornières accentuent le phénomène d'inquiétude et de rejet de ces projets chez tous les résidents (qui se sont présentés aux permanences).*

**En résumé :**

*« Les résidents de la zone UCb manifeste le droit de défendre de vastes espaces libres qu'il convient de protéger »*

*Les diverses modifications du PLUi successives, montrent les intentions de réduire la constructibilité dans cette zone et, malgré tout, mal ressentie chez les résidents proches et par le propriétaire de la villa Antoinette qui ressent ces diverses modifications d'urbanisme comme une politique d'acharnement visant à rendre le terrain moins cher.*

*L'accès à cette zone se ferait par une voie « privée » que les copropriétaires refusent de la voir utilisée comme voie de desserte par des futurs résidents considérés alors comme non ayant droit de se servir.*

*Enfin, l'abattage d'arbres, les trépidations dues aux travaux, la possibilité de résurgence de sources, l'augmentation de la densité de la population dans la zone UCb entretient un climat d'inquiétude et de rejet.*

		<p><i>Le commissaire enquêteur demande au maître d'œuvre :</i></p> <p><i>Bien que les points de modification de cette zone UCb soient mal reçus par le propriétaire de la Villa Antoinette (diminution de la constructibilité) ce qui suit traite des choix qui ont été faits sur le devenir de cette zone et sort du contexte de la modification n° 7.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dans le cas où les choix s'orienteraient d'utiliser la voie privée comme voie de desserte, de modifier le statut juridique de cette voie pour donner accès à tous les futurs résidents.</i></li> <li>- <i>D'apporter toutes les mesures de précaution qui seraient prises lors de la phase de démolition de la maison du gardien et de construction des habitations. Et, les mesures de précaution portent en ce qui concerne la présence de sources souterraines qui peuvent resurgir dans les habitations environnantes.</i></li> <li>- <i>Dans l'hypothèse de faisabilité, d'envisager une adaptation (réduction) de la règle de créer 2 places de parking par habitation créée au regard de l'étroitesse des voies.</i></li> </ul>
		<p><i>Réponse du maître d'œuvre :</i></p> <p><i>Il est rappelé que les modifications portent sur l'ensemble du secteur UCb et ont pour objet de renforcer son caractère spécifique, comportant de vastes espaces libres qu'il convient de protéger.</i></p> <p><i>En réponse aux demandes du commissaire enquêteur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La modification de la voie privée ne relève pas du PLU.</i></li> <li>- <i>La commune prend acte de ces observations mais rappelle que les éléments mentionnés ci-avant relèvent du droit privé.</i></li> <li>- <i>Concernant le stationnement, la règle a pour effet de réduire l'occupation du stationnement sur le domaine public.</i></li> </ul>



**Bilan quantitatif des observations reçues par Emails concernant la modification n°7 PLUi AVON**

Modification n° 7		Bilan quantitatif des dépositions.			
Points d'évolution	Définition	F	D	N	Repères
Contexte général	Densité raisonnée et qualités environnementales				
Adaptations envisagées	Modifications réglementaires Lutte contre imperméabilisation Augmenter les espaces végétalisés Créer une OAP				
Cadre réglementaire	« Modification PLUi »		1		1
Secteur UCa	Implantation des habitations				
Article UC 9 (UCb)	Emprise au sol des habitations		1		1
Article UC 10 (UCb UCd)	Hauteur des constructions		1		1
Article UD 4	Conditions de desserte des réseaux				
Article UE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies				
Article UE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
Article UE 10	Hauteur des constructions				
Secteur UC et UE 13	Espaces libres, aires de jeux – loisirs et plantations		1		1
OAP contexte	Localisation et contexte				
OAP Projet envisagé	Restructuration de l'espace				
OAP Changements envisagés	Conformité à l'article R 151- 10				
OAP Règlement graphique	Délimitation du secteur				
OAP Article UE 3	Conditions de desserte				
OAP article UE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques				
OAP article UE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
OAP article UE 10	Hauteur maximale des constructions				
<b>Autres</b>	<b>UFb</b>				
<b>Autres</b>	<b>UCb</b>		1		1
<b>Autres</b>	<b>UEd1 10</b>				
<b>Autres</b>	<b>UC et UE</b>				
<b>Déroulement de l'enquête</b>					
<b>UX</b>					
<b>TOTAL</b>			<b>5</b>		
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>					
100% d'avis défavorables					

F : Favorable D : Défavorable N : Neutre



### 2.2.5 Les observations et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

En cas de « modification du PLU, seule la notification du projet aux PPA (Personnes Publiques Associées) avant l'ouverture de l'enquête est obligatoire.

De fait, le commissaire enquêteur a jugé utile de joindre les avis reçus pour enrichir l'enquête compte tenu des observations formulées mais sans comptabiliser les avis. Ils sont joints à titre indicatif pour compléter le dossier d'inventaire.

Repères	Classement	Observations reçues
1		<p><b>Origine : Préfet :</b>  <i>Tout projet d'évolution des documents d'urbanisme, inclus dans le territoire du Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation (SMEP), doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cependant, l'Orientat</i>  <i>ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) manque de précisions à ce sujet et notamment sur le nombre d'habitations prévues. La notice justificative n'indique pas un examen de compatibilité avec le SCoT.</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Au regard des dispositions du SCoT, les communes de Fontainebleau et AVON, classées dans la catégorie des « pôles structurants » ont pour objectif de contribuer significativement au besoin de diversification de l'offre résidentielle (mixité sociale, générationnelle et urbaine).</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'apporter des précisions concernant le nombre d'habitations prévues dans l'OAP ?</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d'ouvrage :</b>  <i>La notice du présent projet de modification fera l'objet de précision sur la compatibilité avec le SCOT.</i>  <i>L'OAP projetée ne prévoit pas un nombre précis de création de logements.</i></p>
2		<p><b>Origine : Préfet :</b>  <i>L'instauration du sous-secteur UEd1, ainsi que la justification de la création de l'Orientat</i>  <i>ion d'Aménagement et de Programmation (OAP), doivent être intégrée dans le rapport de présentation</i></p>
		<p><i>Le commissaire enquêteur demande au maître d'œuvre de compléter le document « rapport de présentation »</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <i>La notice de la modification actuelle et le rapport de présentation du PLUi de Fontainebleau-Avon intégreront l'instauration du sous-secteur UEd1, ainsi que la justification de la création de l'Orientat</i>  <i>ion d'Aménagement et de Programmation (OAP).</i></p>

3		<p><b>Origine : Préfet :</b>  <i>Dans le secteur UEc, les constructions devront s’implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Cependant des précisions devront-êtr e apportées sur les terrains en angle n’ayant qu’une limite séparative dans les dispositions particulières.</i></p> <p><b>Le commissaire enquêteur demande :</b>  <i>D’apporter des précisions sur les terrains d’angle en zone UEc dans les dispositions particulières.</i></p> <p><b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Les compléments seront apportés au dossier afin d’apporter plus de clarté.</b></p>
4		<p><b>Origine Préfet :</b>  <i>L’article UEd1 6 concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il conviendrait de préciser la longueur du « pan coupé » pour les constructions et les clôtures édifiées à l’angle de deux voies publiques et privées.</i></p> <p><b>Le commissaire enquêteur demande :</b>  <i>De préciser sur les documents la longueur des pans coupés pour les constructions et les clôtures édifiées à l’angle de deux voies publiques et privées.</i></p> <p><b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Les modifications seront apportées en ce sens.</b>  <b>Cf. repère 6 des observations des registres d’enquête.</b></p>
5		<p><b>Origine Préfet :</b>  <i>Afin de faciliter la lecture de l’article UEd1 7 qui s’applique à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est préférable que toutes les règles dues au sous secteur UEd1 soient regroupées dans un seul sous-chapitre et facilement identifiable.</i></p> <p><b>Le commissaire enquêteur demande pour :</b>  <i>La zone UEd1 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) de regrouper, dans un seul sous-chapitre toutes les règles dues au sous-secteur</i></p> <p><b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Les modifications seront apportées en ce sens</b></p>

6		<p><b>Origine : Préfet</b>  <i>Dans la définition de l'article UEd10 qui porte sur la hauteur maximale des constructions, il est nécessaire de préciser la longueur des tranches permettant de calculer le point médian des constructions d'un terrain en pente. La réalisation d'un schéma dans les définitions serait opportune pour expliciter les règles de mesure de la hauteur de construction pour les terrains en pente.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur demande au maître d'œuvre d'apporter les modifications désignées :</i></p> <p><i>Dans la définition de l'article UEd10, qui porte sur la hauteur maximale de construction, préciser la longueur des tranches permettant de calculer le point médian des constructions d'un terrain en pente. Compléter la définition par un schéma explicatif sur les règles de mesure de la hauteur pour un terrain en pente.</i></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>Les modifications seront apportées en ce sens.  Cf. repère 11 des observations des registres d'enquête.</b></p>
7	FAVORABLE	<p><b>Origine : bâtiment de France</b>  Avis favorable à la modification n° 7</p> <p><b>Avis de commissaire enquêteur</b></p> <p><b>Réponse du maître d'œuvre</b>  <b>Sans commentaires</b></p>
8		<p><b>Origine : Département 77</b>  L'OAP se situe sur la commune d'AVON, en bordure nord de la RD 210 (avenue du Général de Gaulle), elle comprend la construction de deux bâtiments et entre ceux-ci, au centre, la création d'une zone de stationnement. Les rez-de-chaussée des bâtiments accueilleront des activités commerciales et des services. Initialement, un seul point d'accès depuis la RD 210 était autorisé pour chaque unité foncière. Aujourd'hui, l'OAP présente au plan-masse un principe de quatre accès. Si prévoir des points de desserte supplémentaires à cette parcelle resterait compatible avec le fonctionnement de la RD 210, la proximité du carrefour à feux avec les routes de Samois et du haut Changis (à moins de 300 m) incite à limiter à ce stade de d'étude le principe à 2 voire 3 accès maximum.</p> <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <b>La question des accès sera soumise à l'accord des services gestionnaires de voirie</b>  <b>Peut-on limiter à 2 voire 3 le nombre d'accès sur la RD 210.</b></p>

		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>Le schéma de principe de l'OAP sera modifié en supprimant un accès sur la route départementale (Avenue du Général de Gaulle) et en créant un accès sur l'avenue Dorion.</b></p>
9		<p><b>Origine : Département 77</b>  <i>L'un des objets de cette modification n°7 est de conforter l'axe 4 du PLUi qui vise « à protéger le patrimoine paysager et architectural, préserver le cadre de vie au quotidien, rendre la ville agréable ». A ce titre il est demandé à ce que le périmètre de l'OAP ou à minima les réflexions sur le secteur inclus la RD 210, afin de travailler de manière concomitante la rive nord de l'avenue et les accès à l'OAP.</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Le maître d'œuvre peut-il abonder dans le sens du département et prendre en compte la réserve suivante dans l'OAP :          « Le périmètre de l'OAP ou à minima les réflexions sur le secteur inclus la RD 210, afin de travailler de manière concomitante la rive nord de l'avenue et les accès à l'OAP »</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b></p> <p><b>Le schéma de principe de l'OAP sera modifié en supprimant un accès sur la route départementale (Avenue du Général de Gaulle) et en créant un accès sur l'avenue Dorion.</b></p>
10		<p><b>Origine : Chambre d'agriculture</b>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Pas de commentaires</b></p>
11		<p><b>Origine : CHAMBRE METIERS ET ARTISANAT</b>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Pas de commentaires</b></p>

12		<p><b>Origine : MAIRE FONTAINEBLEAUBLEAU</b> Pas d'avis</p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>
		<p><b>Réponse du maitre d'œuvre :</b> <b>Pas de commentaires</b></p>
13		<p><b>Origine : DDT (DIRECTION TERRITORIALE DES TERRITOIRES)</b> L'examen du dossier de l'OAP soulève plusieurs observations générales sur le contenu des notices justificatives de l'OAP, ainsi que sur les modifications du règlement proposées : Le schéma de cohérence territoriale SCoT du pays de Fontainebleau a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié, selon une procédure simplifiée, le 2 septembre 2015. Tout projet d'évolution des documents d'urbanisme inclus dans le territoire du Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation (SMEP), doit être compatible avec les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cependant, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) manque de précision à ce sujet et notamment sur le nombre d'habitations prévues. La notice justificative n'indique pas un examen de compatibilité avec le SCoT. L'instauration du sous secteur UEd1, ainsi que la justification de la création de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), doivent être intégrés dans le rapport de présentation</p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <b>Au regard des dispositions du SCoT, les communes de Fontainebleau et AVON, classées dans la catégorie des « pôles structurants » ont pour objectif de contribuer significativement au besoin de diversification de l'offre résidentielle (mixité sociale, générationnelle et urbaine).</b>  <b>Le commissaire enquêteur demande au maitre d'œuvre d'apporter des précisions concernant le nombre d'habitations prévues.</b> <b>Inclure dans le rapport de présentation l'instauration du sous secteur UEd1 et justifier la création de l'OAP.</b></p>
		<p><b>Réponse du maitre d'œuvre :</b> <b>Cf. repère 1 des PPA</b></p>

14		<p><b>Origine : DDT (DIRECTION TERRITORIALE DES TERRITOIRES)</b>  <i>Dans le secteur UEc, les constructions devront s’implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Cependant, des précisions devront être apportées pour les terrains en angle ayant qu’une limite séparative dans les dispositions particulières.</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Le commissaire enquêteur demande d’apporter des précisions sur les terrains d’angle en zone UEc dans les dispositions particulières</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Le dossier sera complété en ce sens</b></p>
15		<p><b>Origine : DDT (DIRECTION TERRITORIALE DES TERRITOIRES)</b>  <i>Concernant l’OAP :  L’article UEd 1 6 concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il conviendrait de préciser la longueur du pan coupé pour les constructions et clôture à l’angle de deux voies publiques et privées.</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Le maître d’œuvre peut-il apporter les éléments de précision demandés à l’article UEd 1 6</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Le dossier sera complété.</b>  <b>Cf. repère 6 des observations des registres d’enquête.</b></p>
16		<p><b>Origine : DDT (DIRECTION TERRITORIALE DES TERRITOIRES)</b>  <i>Afin de faciliter la lecture de l’article <b>UEd1 7</b> qui s’applique à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est préférable que toutes les règles dues au sous secteur UEd1 soient regroupées dans un seul sous-chapitre et facilement identifiable.</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Le maître d’œuvre peut-il regrouper, dans un seul sous-chapitre toutes les règles dues au sous-secteur</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d’œuvre :</b>  <b>Les règles dues au sous-secteur UEd1 seront regroupées</b></p>

17		<p><b>Origine : DDT (DIRECTION TERRITORIALE DES TERRITOIRES)</b>  <i>Dans la définition de l'article UEd10 qui porte sur la hauteur maximale des constructions, il est nécessaire de préciser la longueur des tranches permettant de calculer le point médian des constructions d'un terrain en pente. La réalisation d'un schéma dans les définitions serait opportune pour expliciter les règles de mesure de la hauteur de construction pour les terrains en pente</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b>  <i>Dans la définition de l'article UEd10, qui porte sur la hauteur maximale de construction, le maître d'œuvre peut-il préciser la longueur des tranches permettant de calculer le point médian des constructions d'un terrain en pente. Compléter la définition par un schéma explicatif sur les règles de mesure de la hauteur pour un terrain en pente.</i></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Un schéma sera ajouté afin d'apporter plus de clarté à la règle</b></p>
18		<p><b>Origine : Sous-Préfet Fontainebleau</b>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Pas de commentaires</b></p>
19		<p><b>Origine : CONSEIL REGIONAL</b>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>
		<p><b>Réponse du maître d'œuvre :</b>  <b>Pas de commentaires</b></p>
20		<p><b>Origine : CHAMBRE COMMERCE ET INDUSTRIE</b>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p>

		<p><i>Réponse du maître d'œuvre :</i>  <i>Pas de commentaires</i></p>
21		<p><i>Origine : IDF MOBILITE</i>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></p>
		<p><i>Réponse du maître d'œuvre :</i>  <i>Pas de commentaires</i></p>
22		<p><i>Origine : CAPF en charge du SCoT</i>  <i>Pas d'avis</i></p>
		<p><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></p>
		<p><i>Réponse du maître d'œuvre :</i>  <i>Pas de commentaires</i></p>
23		<p>Origine : <b>MAIRIE D'AVON</b>  <i>Avis favorable à la modification n° 9</i></p>
		<p><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></p>
		<p><i>Réponse du maître d'œuvre :</i>  <i>Pas de commentaires</i></p>

Les avis des PPA ne sont pas comptabilisées car non exigées pas la réglementation, au 4.2 elles font l'objet d'une analyse.



### 3 – RECENSEMENT ET CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

#### 3.1 Classement des observations liées à la modification et à L'OAP

Repères	Thèmes	Défavorable	Favorable	Réserve	Observations
<b>VOIE REGISTRES I &amp; II PAPIER</b>					
1	Manque de consultation				
1	Complétude des documents				Retard mise à disposition dossier
2	Recul de 5 m art UC6				
3	Limite à 50% de l'existant art UC9				
4	Réduction des hauteurs art UC10				
5	Limite des façades sur front bâti art UE 6				
6	Art UE 7				Précision en coin de rue
7	Art UE 10 réduction des hauteurs				
8	Espaces libres à végétaliser UC et UE				
9	Principe de l'OAP				L'avis est formulé non par sur les aspects techniques de l'OAP mais sur son devenir
10	Art UE 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
11	Art UEd1 calcul de la hauteur sur le point médian sur des terrain en déclivité				Précision à donner
12	UDd1 conteste la règle R+3+ attique				
13	Délimitation EVP zone UCb				Modification demandée
14	Zone Ufb : parc du Prieuré des basses-loges				Modification demandée
15	Manque de consultation				
16	Précision demandée sur l'OAP				Précision à donner
17	OAP				Avis formulés sur le devenir de la zone commerciale
18	OAP				Soutien du CDASA
19	Retrait à 5 m des habitations rue des basses loges				Information demandée
20	Modification n°7 et OAP				
21	Règle d'implantation des arbres UCb et projet dans la zone				Information demandée
22	OAP + EVP UCb contestés				
23	OAP souhaitée accueillante pour groupe médical adapté à la zone				Collectif de défense de l'hôpital
24	OAP souhaitée accueillante pour groupe médical zone commerciale adaptés à la zone				Demande à réserver une place suffisante aux deux entités citées.
25	Hostile au devenir des terrains de la villa Antoinette zone UCb				
26	Hostile au devenir des terrains de la villa Antoinette zone UCb				
27	Devenir des terrains proximité église et mairie d'AVON.				
<b>VOIE POSTALE</b>					
1	Hostile à définir la voie privée Morlet en voie de desserte pour les futurs projets de la villa Antoinette				Dépôt de M LUC
2	Demande à modifier les limites EVP en zone UX				Projet hors modification n°7
<b>VOIE DEMATERIALISEE</b>					
1	- Souligne l'acharnement des règles d'urbanisme visant à rendre moins constructibles les terrains dans cette zone. notamment celles de la modification n°7 -				Dépôt de M De Savignac
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	

### 3.2 Classement des observations liées à la modification et à L'OAP

Repères	Thèmes	Défavorable	Favorable	Réserve	Classement
<b>VOIE REGISTRES PAPIER</b>					
1	Manque de consultation				Absence de consultation
1	Complétude des documents				Complétude des documents
2	Recul de 5 m art UC6				Partie réglementaire
3	Limite à 50% de l'existant art UC9				Partie réglementaire
4	Réduction des hauteurs art UC10				Partie réglementaire
5	Limite des façades sur front bâti art UE 6				Partie réglementaire
6	Art UE 7				Partie réglementaire
7	Art UE 10 réduction des hauteurs				Partie réglementaire
8	Espaces libres à végétaliser UC et UE				Complétude de documents
9	Manque de consultation				Absence de consultation
10	Art UE 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				Partie réglementaire
11	Art UEd1 calcul de la hauteur sur le point médian sur des terrain en déclivité				Complétude de documents
12	Udd1 conteste la règle R+3+ attique				Partie réglementaire
13	Délimitation EVP zone UCb				Demande hors modification PLUi
14	Zone UFb : parc du Prieuré des basses-loges				Demande hors modification PLUi
15	Manque de consultation				Absence de consultation
16	Précisions demandées sur l'OAP				Demande hors modification PLUi
17	OAP				Partie réglementaire
18	OAP				Partie réglementaire
19	Manque de consultation				Absence de consultation
20	Modification n°7 et OAP				Partie réglementaire
21	Règle d'implantation des arbres UCb et projet dans la zone				Complétude de documents
22	OAP + EVP UCb contestés				Partie réglementaire
23	OAP souhaitée accueillante pour groupe médical adapté à la zone				Partie réglementaire
24	OAP souhaitée accueillante pour groupe médical zone commerciale adaptés à la zone				Partie réglementaire
25	Hostile au devenir des terrains de la villa Antoinette zone UCb				Hostile projet UCb
26	Hostile au devenir des terrains de la villa Antoinette zone UCb				Hostile projet UCb
27	Devenir des terrains proximité église et mairie d'AVON.				Partie réglementaire
<b>VOIE POSTALE</b>					
1	Hostile à définir la voie privée Morlet en voie de desserte pour les futurs projets de la villa Antoinette				Hostile projet UCb
2	Demande à modifier les limites EVP en zone UX				Partie réglementaire
<b>VOIE DEMATERIALISEE</b>					
1	- Souligne l'acharnement des règles d'urbanisme visant à rendre moins constructibles les terrains dans cette zone. Notamment celles de la modification n°7				Partie réglementaire

Classement	Défavorable	Favorable	Réserve
Absence de consultation	3	1	1
Partie réglementaire	5	12	2
Hostile au projet en zone UCb	3		
Complétude des documents	3		2
	14 Dont 3 hors modification n° 7	13	5

### 3.3 conclusions du commissaire enquêteur

#### **Conclusions du commissaire enquêteur :**

- *Toutes les dépositions ont été traitées dans les tableaux d'analyse. Toutes les demandes orales ont été suivies d'explications et de commentaires lors de l'accueil en mairie.*
- *Les avis favorables semblent obtenir la majorité des suffrages compte tenu des observations déposées traitant des avant projet hors contexte. Pour autant le commissaire enquêteur a remarqué au cours de l'enquête 2 pôles de fixation qui regroupent l'essentiel des avis défavorables : 1 le devenir de la zone UCb (proche de l'avenue Morlet/Pasteur), 2 le devenir de la zone OAP.*

*Beaucoup de dépositions et d'arguments visaient au-delà de la modification du PLUi. Les avant projets qui ont circulés sur les sujets ont suscités beaucoup d'inquiétude et d'interrogations. Il est difficile de les écarter pour des raisons de hors sujet de la modification du PLUi proposée, puisqu'ils représentent l'essentiel des dépositions sur les registres. Certaines demandes du commissaire enquêteur visent à tenter de répondre aux questions pour atténuer les inquiétudes même si les demandes ne concernent pas directement la modification du PLUi.*

**ANNEXES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

21 décembre 2018

N° E18000134/77

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 12 décembre 2018, la lettre par laquelle M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal des communes de Fontainebleau et Avon.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Maurice Declercq, premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : M. Christian Hannezo est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et à M. Christian Hannezo.

Fait à Melun, le 21 décembre 2018.

Le premier vice-président,

  
Maurice DECLERCQ



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 15 février 2018

**Délibération n° 2018-030 – Urbanisme – Modification du Plan local d’urbanisme (PLU) des communes de Fontainebleau et Avon**

Membres en exercice	61
Présents	55
Ne prend pas part au vote	0
Votants	55
Abstention	0
Pour	55
Contre	0

L’an deux mil dix-huit, le 15 février, à compter de 19h, le conseil communautaire, sur convocation en date du 9 février 2018, s’est réuni à la salle Raymonde Fache de Perthes-en-Gâtinais, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. GOUHOURY Pascal, Président.  
BAGUET Christophe, BANDINI Dimitri, BOUCHUT Jean-Louis, BOURNERY Christian, BUREAU Michel, CHADAILLAT Patrick, CHANCLUD Gérard, DE CARLAN Yann, DELAUNE Jean-Claude, DÉZERT Claude, DINTILHAC David, DORIN Philippe, DOUCE Philippe, DROUET Philippe, FLINÉ Thibault, GRUEL Patrick, HARRY Jean-Claude, HENRI Alain, JOUBERT Jean-Pierre, MABILLE Jérôme, MALCHÈRE Patrice, MAUS Didier, MOULIN René, PLANCKE Olivier, PLOUVIER Aimé, PORTELETTE Thierry, POTTIER David, RAYMOND Daniel, SIGLER Laurent, THOMA Cédric, TURQUET Hubert et VALLETOUX Frédéric.

Mmes ARNAUD Geneviève, BICHON-LHERMITTE Françoise, BOURDREUX-TOMASCHKE Françoise, CORMORANT Muriel, FEMENIA Véronique, GABET Colette, GALMARD-PETERS Maryse, LE BRET Chantal, MACHERY Geneviève, MAGGIORI Hélène, NOUHAUD Marie-Charlotte, PAYAN Chantal, RUCHETON Béatrice, SARKISSIAN Roselyne, TISSERAND Louise, TRIOLET Catherine et WALTER Christiane.

Membres excusés :

Mme BOUCHET-BELLECCOURT donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.  
Mme VILLIEZ donne pouvoir à M. CHADAILLAT.  
M. CHAMBRON donne pouvoir à M. LARCHÉ.  
Mme Francine BOLLET donne pouvoir à M. DORIN.  
Mme SOMBRET donne pouvoir à M. VALLETOUX.

S/P.F.B.L.  
2018

1/4

Membres absents :

Mme Sylvie HANNION.  
Mme Monique FOURNIER.  
M. Fabrice LARCHÉ.  
M. Pierre BACQUÉ.  
M. Jean-Marie PETIT.  
M. François ROY.

Secrétaire de Séance : M. Patrice MALCHERE

**Rapporteur : M. le Président**

**I) Contexte**

Les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un PLU intercommunal qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications approuvées les 10 février 2011, 17 janvier 2013 et 15 septembre 2016 et une modification simplifiée approuvée le 14 décembre 2017.

La commune d'Avon souhaite amender son document afin d'y adjoindre un certain nombre de prescriptions en matière d'aménagement ; en effet le PLU actuel présente quelques insuffisances en matière de préservation des paysages urbains et naturels, conduisant à la réalisation d'opérations foncières et immobilières quelquefois en totale dissonance avec la qualité du cadre urbain de la commune.

L'adaptation du PLU en vigueur en identifiant au sein de secteurs à enjeux, des principes et prescriptions opérationnelles s'imposant aux opérateurs, apparaît comme une solution pour répondre de manière plus effective à l'axe 4 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Fontainebleau-Avon, un cadre de vie exceptionnel ».

En s'appuyant au préalable sur un diagnostic urbain, permettant d'identifier certains secteurs à enjeux ou périmètres sensibles, l'objectif est d'identifier les mécanismes actuels susceptibles d'impacter la préservation des éléments communaux garants de la qualité du cadre de vie.

Au regard des faiblesses constatées, cette approche du cadre urbain doit permettre de définir des mesures susceptibles d'améliorer non seulement la qualité architecturale de certains projets, mais également inciter à une meilleure prise en compte de l'environnement.

Ces différentes mesures seront formalisées au travers du PLU par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qui seront intégrées au PLU en vigueur.

**II) Choix de la procédure**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-31 et suivants) définissent les conditions d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier peut en fonction des changements envisagés faire l'objet d'adaptations soit sous la forme d'une procédure de révision soit sous la forme d'une procédure de modification.

La procédure d'évolution est conditionnée aux changements envisagés ; en effet, la procédure dont il est question ici ne relève pas de la révision, dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :



**Décision**

L'assemblée décide à l'unanimité de :

Prescrire une procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon afin de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation destinées à retranscrire la volonté communale de la municipalité d'Avon de préserver la qualité du cadre de vie de la commune.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOU



Certifié exécutoire par le Président,  
Compte tenu de la réception en sous-préfecture  
Et de la publication le 22 FEV. 2010

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun.

0 4 2 5 2 0 1

## Lettre d'accompagnement

Du

## PROCES VERBAL

De communication des observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et

Des courriers adressés au commissaire enquêteur

A Thomery le 07 03 2019

REFERENCES : - code de l'environnement - article R 123-18

- Arrêté N° 2018-030

Pièces jointes : Tableaux de dépouillements de l'ensemble des observations et courriers recueillis en cours d'enquête.

Monsieur le représentant du maitre d'ouvrage

L'enquête publique relative :

A la modification n° 7 du PLUi de Fontainebleau Avon s'est terminée le 28/02/2019 avec une participation moyenne du public sans incident notable.

Au cours de cette enquête 11 observations découpées en 27 repères dans les tableaux d'analyse et 02 courriers postaux dont 0 était hors délais et 1 courriel ont été recueillis ou reçus par le commissaire enquêteur. Par ailleurs 1 projet de pétition (non signé) a été déposé relatant un recueil de 400 signatures a été également déposé sur le registre II au sujet de l'espace réservé au centre de santé de l'OAP.

Devant le nombre d'interventions recueillies, il a paru opportun d'opérer un dépouillement par intervenant (observations déposées par écrit, observations déposées par courriel et par courrier).

Je vous demande de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse à chaque intervenant.

Veillez agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté au siège de la Mairie d'Avon le 07 03 2019 en 2 exemplaires

**Pour le maitre d'œuvre**

M MOUTAULT

Communauté de commune de Fontainebleau Avon

Représentant le maitre d'œuvre

Pris connaissance le 07 03 2019



**Pour le commissaire enquêteur**

Christian HANNEZO

Remis et commenté le 07 03 2019







**Lettre d'accompagnement**  
**Observations du PV de synthèse**  
**Enquête publique du PLUi de Fontainebleau-Avon**

Objet : Observations émises en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique du PLUi de Fontainebleau-Avon

Monsieur le commissaire-enquêteur,

L'enquête publique de la modification du PLUi de Fontainebleau-Avon s'est tenue du 30 janvier 2019 au 28 février 2019 en Mairie d'Avon et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Vous avez remis en main propre le 7 mars 2019 aux services de la CAPF votre procès-verbal de synthèse de l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Fontainebleau-Avon. Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, je vous prie de recevoir les observations du responsable du Plan Local d'Urbanisme en réponse à ce PV.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance des mes sentiments les meilleurs.

Remis en main propre le 19/03/2019

Emilien MOUTAULT

A blue ink signature of Emilien Moutault, written over a blue horizontal line.

Représentant de la CAPF

Pris connaissance le 19.03.2019.

Christian HANNEZO

Le commissaire enquêteur

A black ink signature of Christian Hannezo, written in a cursive style.

P] : Dossier - observations en réponse au PV de synthèse de l'EP

#### 4. Observations recueillies et analyses

4.1. Analyses des informations recueillies par voie postale, dématérialisée et sur les registres papier.

Thèmes	Défavorables	Favorables	Réserve
Manque de consultation	3		1
Complétude de documents	3		2
Partie réglementaire	5	12	2
Hostile au devenir de zones	3		
Demande hors modification	3		

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Les avis défavorables comptabilisés se portent essentiellement sur des avant projets concernant l'OAP et le devenir de la zone UCb ou totalement hors sujet qui ne concernent pas directement la modification du PLUi. Le commissaire enquêteur a informé le maître d'œuvre de l'inquiétude palpable des résidents de la zone UCb, pour des futurs projets de morcellement et de constructivité dans une zone réputée dans le PLUi à « protéger et à préserver ».*

*En ce qui concerne les arguments revendiqués pour la zone de l'OAP, ils sont concentrés sur les volumes réservés au commerce et au social. Une information préalable dans les comités de quartier ou dans la presse communale aurait levé bien des doutes.*

*En revanche les points favorables se portent sur la modification proposée.*

*Les réserves demandant des précisions réglementaires ou des explications ont été fournies sur le mémoire en réponse du maître d'œuvre.*

4.2. Analyse des réponses des PPA et personnes consultées

PPA	Manque de consultation	Complétude de documents	Partie réglementaire	Hostile au devenir de zones	Demande hors modification	D	F
PREFET		1					
PREFET		1					
PREFET		1					
PREFET		1					
PREFET		1					
PREFET		1					
BÂT FR							1
Dép. 77		1					
Dép. 77		1					
Ch. AGRI							
CH Met ARTI							
Mairie FBleau							
DDT		1					
DDT		1					
DDT		1					
DDT		1					
DDT		1					
S/PREFET							
CONSEIL REGIONAL							
CH COM ET INDUS							
IDF MOBILITE							
CAPF EN CH SCOT							
Mairie AVON							1
<b>TOTAL</b>		13					2

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Dans le cadre d'une « modification » seule une notification aux PPA est exigée. Pour autant, les précisions demandées par les PPA devant être suivies de compléments et ont été ajoutées à l'enquête. Les avis des PPA portent sur des compléments d'informations dans les modifications du document PLUi d'AVON. Le maître d'œuvre a apporté toutes les précisions nécessaires demandées.*

### 4.3. Synthèse et analyse

L'essentiel des observations déposées « défavorables » concernent des avant-projets qui ne concernent pas la présente modification.

Les observations portent sur :

- L'inquiétude palpable quant au devenir de la zone UCb réputée « à protéger et à préserver » dans le PLUi et proposée à la constructibilité dans la zone des 20 m des EVP. Bien que la présente modification ne traite que de certaines restrictions de construction dans la zone, les résidents rejettent tous projets de constructions supplémentaires dans la zone.
- Les observations de l'OAP portent sur les places réservées d'une part pour l'espace commercial et d'autre part pour l'espace médical.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

*Dans le cadre d'une « modification » seule une notification aux PPA est exigée. Pour autant, les précisions demandées par les PPA devant être suivies de compléments et ont été ajoutées à l'enquête.*

*Les avis des PPA portent sur des compléments d'informations dans les modifications du document PLUi d'AVON. Le maître d'œuvre a apporté toutes les précisions nécessaires demandées.*

**2**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



## ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n° 9 du plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération de Fontainebleau-AVON pour la commune d'AVON  
(exclusivement)

Enquête prescrite par  
**Arrêté N° 2019-01 du 10 01 2019**  
Du président de la communauté de commune de Fontainebleau – AVON  
Pour la commune d'AVON.  
Et réalisée du 30 janvier 2019 au 28 février 2019

## CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Christian HANNEZO**  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Hannezo", is positioned below the printed name and title.

## SOMMAIRE

5. Page de garde	<b>86</b>
Sommaire	<b>87</b>
5.1. Généralités	<b>88</b>
5.1.1. Préambule	<b>88</b>
5.1.2. Rappel sur l'objet de l'enquête publique	<b>88</b>
5.1.3. Rappel de sur le déroulement de l'enquête	<b>88</b>
6. Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête	<b>89</b>
6.1. Bilan global	<b>89</b>
6.2. Conclusion sur avis émis par les P.P. A	<b>91</b>
6.3. Conclusion sur le choix de la procédure de modification du PLUi	<b>91</b>
6.4. Conclusion sur les observations du public	<b>92</b>
7. Conclusion et avis motivé	<b>94</b>
7.1. Recommandation du commissaire enquêteur	<b>94</b>
7.2. Avis motivé du commissaire enquêteur	<b>95</b>

## **5.1. Généralités :**

### **5.1.1. Préambule**

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait une présentation du cadre de l'enquête, relaté son déroulement, a étudié le projet et examiné les observations recueillies faites durant celle-ci et classées par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

Ce présent document contient les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

### **5.1.2. Rappel de l'objet de l'enquête**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuel a été approuvé le 24 novembre 2010 mis à jour successivement jusqu'à cette 9<sup>-ème</sup> modification, objet de la présente enquête publique.

La ville d'AVON envisage de modifier son PLUi au regard des points suivants :

Les changements envisagés dans le cadre de la présente procédure ont pour objet de permettre le renforcement des objectifs initialement définis dans le PADD en matière de préservation du cadre de vie, paysager et architectural. En fonction des espaces concernés, ces changements vont concerner des règles d'implantation et des règles de hauteur. L'objectif étant de mettre en place les conditions d'une urbanisation plus en adéquation avec la typologie urbaine existante, en prenant en compte les spécificités de chaque quartier ou secteurs à enjeux présents au sein de la trame bâtie communale.

Indépendamment de ces secteurs précisément identifiés, les changements envisagés par la commune d'Avon, ont pour objet d'apporter une meilleure appréhension de la volonté communale de préserver et valoriser au travers des règles du PLU, la qualité du territoire en s'orientant pour certains espaces vers une densité raisonnée, en renforçant la qualité environnementale, ceci afin de mieux répondre aux objectifs initiaux du PADD en matière de préservation du cadre de vie et de l'environnement.

Afin d'autoriser un tel projet, le PLUi doit donc être modifié.

L'enquête publique a pour objet de soumettre à la population d'AVON, le projet de modification du PLUi.

La procédure de modification du PLUi a été engagée, après sollicitation du conseil d'agglomération.

### **5.1.3. Rappel sur le déroulement de l'enquête**

Les modalités ont été les suivantes :

*Date d'ouverture* : le mercredi 30 janvier 2019

*Date de clôture* : le jeudi 28 février 2019

*Durée* : 30 jours consécutifs

*Organisateur de l'enquête* : la communauté d'agglomération de Fontainebleau-AVON



Le dossier a pu librement être consulté par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux en mairie d'AVON, en présence ou en l'absence du commissaire enquêteur.

Les personnes le souhaitant, ont pu mentionner leurs appréciations sur le registre papier en mairie ou les transmettre par Email ou par courrier.

Le dossier d'enquête était disponible sous forme papier, et sous forme dématérialisée à la mairie d'AVON. De même la forme dématérialisée était disponible, sur le site internet de la communauté d'agglomération de Fontainebleau – AVON qui redirigeait vers le PLU d'AVON via un lien.

La salle dévolue à la réception du public était aisément accessible, y compris aux PMR.

Il n'y eu aucun incident au cours des 3 permanences.

Les pièces du dossier accompagnées du registre, ont fait l'objet d'une vérification de la part commissaire-enquêteur à chacune des permanences : aucun manquement n'a été constaté.

Il n'y a pas eu de mise en place de registre dématérialisé, mais le public pouvait déposer ses observations sur le site internet défini ci-dessus.

Le commissaire enquêteur a ouvert un deuxième registre suite au dépôt page par page d'un document de 19 pages sur le registre 1. Ce deuxième registre s'est avéré utile pour les observations suivantes.

Au cours de cette enquête :

- 1 observation a été déposée par Email
- 2 observations ont été reçu par courrier
- 2 observations ont été déposées sur le registre 1
- 9 observations ont été déposées sur le registre 2

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public, le **07 mars 2019** au représentant de la communauté d'agglomération de Fontainebleau-AVON **M MOUTAULT** représentant le maître d'œuvre et **Sonya DA ROCHA** Responsable du service Urbanisme de la Mairie d'Avon. J'ai reçu, de la part de la communauté d'agglomération de Fontainebleau – AVON un mémoire en réponse le **19 03 2019**. Dans le procès-verbal de synthèse, à chaque observation, le commissaire avait intentionnellement laissé une place dédiée aux réponses du maître d'œuvre, l'ensemble des réponses dans le procès-verbal constitue le mémoire en réponse (cf. 3.7 du rapport d'enquête).

## **6. Constat et conclusion sur le déroulement de l'enquête**

### **6.1. Bilan global**

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses conclusions et son avis, le commissaire enquêteur a :

- Examiné attentivement le dossier présenté, l'avis des personnes publiques associées, les observations du public.

- Rencontré les représentants de la communauté d'agglomération de Fontainebleau – AVON et du service de l'Urbanisme de la ville d'AVON.
- Procédé à une visite des lieux concernés par la modification accompagnée par les représentants cités ci-dessus. J'ai procédé à une visite personnelle de la zone UCb.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLUi de Fontainebleau-AVON concernant exclusivement la commune d'AVON. Avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les observations résumées dans le rapport d'enquête et la lecture du mémoire en réponse aux observations du public.

- **Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :**
  - **La procédure est conforme** aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment le contenu du projet de modification du PLU, le contenu du dossier soumis à l'enquête et l'organisation de l'enquête, selon le code de l'urbanisme et de l'environnement.
  - **L'information du public** a été réalisée par des articles dans la presse 15 jours avant le début et à l'issue des huit premiers jours d'enquête. J'ai pu vérifier la présence de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage communaux.
  - **Les possibilités de s'exprimer** offertes au public comprenaient une adresse électronique dédiée, active pendant toute la durée de l'enquête et uniquement pendant celle-ci, a permis de recueillir 1 observation de huit pages.
  - **Les registres et courriers postaux** ont permis de recueillir 13 observations du public, dont la plupart comprenaient des avis (souvent défavorables) sur des avant-projets futurs qui n'étaient pas exposés dans la présente modification.
  - **Les prescriptions de l'arrêté** d'ouverture de l'enquête ont été respectées.
- **Sur le dossier soumis à l'enquête, je constate :**
  - **Qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme**
    - Registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés
    - Notes de présentation (article R 238-8 du code de l'environnement) qui comprenait :
      - Une notice justificative de modification incluant :
        - Contexte général et réglementaire
        - Adaptations envisagées
        - L'exposé des motifs des changements apportés
        - Pièces modifiées du PLUi
      - Une Orientation d'Aménagement et de Programmation
        - L'exposé du cadre législatif et réglementaire
        - Le contexte communal
        - Le cadre général et contexte
        - Les objectifs
        - Les principes d'aménagement et de programmation
    - La notification d'enquête publique adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA).

- La décision du Tribunal Administratif de MELUN n° E18000134/77 du date 21 décembre 2018
- Arrêté n° 2019-01 du 11 janvier 2019 d'ouverture d'enquête publique portant sur le projet de modification du PLUi de la communauté d'agglomération de Fontainebleau – AVON portant exclusivement sur la commune d'AVON.
- L'avis d'enquête publique.
- L'affiche jaune de l'avis d'enquête apposées sur les panneaux administratifs.
- La parution des avis d'enquête publique dans les journaux d'annonces légales.

A ma demande, il a été ajouté un plan global de zone du PLUi de Fontainebleau – AVON (format A3), dans le dossier, pour proposer au public une vision intégrale du découpage des zones.

- **Que les pièces sont clairement présentées**, compréhensibles par un public non averti et néanmoins précis pour un public spécialiste.
- **Sur la notification au Personnes Publiques Associées, je constate :**
  - **Que la notification d'enquête publique a été adressée à 13 Personnes Publiques Associées (PPA)**, 05 ont donné un avis.

**Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante.**

## **6.2. Conclusion sur les avis émis par les PPA**

05 avis ont été suivi d'observations, de complément à apporter aux définitions  
08 PPA n'ont pas répondu (leur avis est donc réputé favorable)

**Je considère que l'ensemble des PPA ont approuvé le dossier de modification du PLUi de l'agglomération de Fontainebleau-AVON**

## **6.3. Conclusion sur le choix de la procédure de modification du PLUi**

La procédure de modification définie aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme peut être utilisée à condition que la modification envisagée :

- **Ne change pas** les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- **Ne réduise pas** un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- **Ne réduise pas** 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 ;
- **N'ouvre pas** 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'acquisition 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.

Une telle modification du PLUi n'est soumise ni à concertation, ni à évaluation environnementale (article R 104-8 du code de l'urbanisme).

Le cadre juridique de l'enquête a été dûment respecté : en effet, les adaptations proposées pour cette modification du PLUi ne changent pas l'économie du PADD en vigueur, ne réduisent pas de zone agricole ou naturelle protégée et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

**Je considère que le choix de la procédure est satisfaisant.**

#### 6.4. Conclusions sur les observations du public

##### Modifications apportées aux rapports de présentation (notice justificative et OAP)

Après vérification il s'avère que la présente modification porte le n° 9 au lieu de 7.

**Je prends acte de la nouvelle numérotation de la modification n° 9**

##### Modifications apportées au règlement écrit

ZONES	MODIFICATIONS
UCa.	Ensemble de secteurs ou de quartiers essentiellement composés de maisons bourgeoises de villas, et de petits collectifs ou la présence de murs créé un ordonnancement particulier à l'urbanisation.
UCb.	UCb secteur spécifique situé le long de l'avenue Morlet, composé essentiellement de villas et de parcs. Cette configuration urbaine est tout particulièrement à préserver.
UCc.	<b>UCc</b> secteur de quartier pavillonnaire de faible densité.
UCd	Secteur mixte composé d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs marqué par la présence d'activité.
UCe	<b>UCe</b> quartier de la rue des justes
Art UC6	Complété sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Art UC9	Apporte des compléments sur les critères d'emprise au sol des constructions
Art UD10	Apporte des modifications sur la hauteur des constructions
	Adaptation des dispositions réglementaires de la zone UD
Art UD4	Complète les conditions de desserte des réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

<b>UE</b>	Adaptation des dispositions réglementaires de la zone UE : adaptation et gestion des fronts urbains
<b>Art UE6</b>	Complète les critères d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
<b>Art UE7</b>	Apporte des adaptations sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<b>Art UE10</b>	<b>Art UE10</b> apporte des adaptations sur la hauteur maximale des constructions

**Considérant que :**

Toutes les modifications apportées aux différentes zones sont cohérentes avec l'objectif fixé.

En zone UCb, les principales observations déposées portent sur l'inquiétude de voir augmenter la densité de la population, les flux de circulation (bien que les dispositions proposées diminuent les règles de constructibilité) et l'éventuelle utilisation d'une voie privée (non ouverte à la circulation publique) comme voie de desserte d'une zone constructible après morcellement d'une copropriété d'un 1.4 ha.



Panneau de circulation  
A l'entrée de l'Avenue Morlet



vue sur la rue Morlet  
et sur le mur d'enceinte de la copropriété



vue sur la copropriété  
à partie de la rue A Cléricy

En zone OAP, les observations portent sur l'inquiétude des espaces réservés aux parties « commerces et sociales » et sur les règles spécifiques de construction (hauteur et implantation) jugées incohérentes au regard des autres zones de la commune.

Toutes les observations déposées concernant la présente « modification » ont été suivie de réponse par le maître d'œuvre qui a apporté toutes les explications ou compléments demandés.

Sur les modifications proposées j'estime qu'elles sont jugées favorables par le public qui s'est peu manifesté. Les observations déposées portent sur des avant projets qui n'ont pas à ce jour de permis de construire accordés et ne sont pas l'objet de la présente modification.

**Je considère que les modifications apportées au règlement répondent à l'objet défini au point 1.2 du présent avis.**

**Les observations déposées par le public réservent un accueil favorable au projet de modification n° 9. Les observations « défavorables » déposées pour des avant-projets ne concernent pas cette modification.**

## **7. Conclusions et avis motivés**

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de modification du PLUi de l'agglomération de Fontainebleau – AVON, pour la commune d'AVON :

- Répond aux prescriptions et objectifs supra communaux, lois nationales et documents régionaux de planification.
- Respecte le PADD
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ont été complétés ou explicités par le maître d'œuvre.
- Cette enquête soulève la nécessité d'inscrire à la prochaine révision du PLUi le redécoupage des espaces verts protégés (EVP) dans certaines zones et d'organiser en amont, au niveau des quartiers la consultation du public.

Les réponses et les amendements apportés par le maître d'œuvre sur l'ensemble des observations figurant dans la Procès-Verbal permettent de lever les inquiétudes ou les demandes de complétude.

Je n'ai aucune réserve à formuler.

### **7.1. Recommandations du commissaire enquêteur**

Ajouter dans la définition d'une voie privée et/ou la limite de propriété, de la définition « toute voie privée doit être considérée comme limite de propriété pour toute parcelle adjacente dont elle n'est pas voie de desserte ».

Adapter le nombre de stationnement dans la rue A Cléricy à l'étroitesse de la rue (notamment en cas de projet de construction dans le parc Antoinette).

Lors de la réalisation de l'OAP, associer les différentes associations qui se sont manifestées aux diverses séances de consultation et d'information qu'il serait souhaitable d'être organisées au niveau des comités de quartiers concernés.

### **7.2. Avis motivé du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) de Fontainebleau AVON, exclusivement pour la commune d'AVON présenté par la communauté de commune de Fontainebleau-AVON

- Ne change pas les orientations définies par le PADD, au contraire il le renforce ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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.
- Tel que présenté, complété et corrigé comme demandé, ce projet est cohérent avec l'objectif fixé, il correspond à la législation actuelle.

Sur la base des constats et des considérations précédemment exposés, le commissaire enquêteur émet un avis favorable, sans réserve, au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Fontainebleau-AVON pour la commune d'AVON.

A Thomery, le lundi 25 03 2019

Le commissaire enquêteur, Christian HANNEZO



# **ANNEXES**

## **Au rapport d'enquête**





Fontainebleau, le 7 décembre 2018



Madame la Présidente

Tribunal Administratif de MELUN

43 rue du Général de Gaulle  
Case postale 8630

77008 MELUN Cedex

N/REF : EM/PG/18-1231

Affaire suivie par : Emilien MOUTAULT Tél : 01 64 70 10 99 Messagerie :  
[emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr](mailto:emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr)

Objet : Désignation d'un commissaire enquêteur - Modification du PLUi des communes de Fontainebleau/Avon

### Courrier en recommandé avec AR

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes de Fontainebleau/Avon lors de son conseil communautaire en date du 15 février 2018.

L'objet de cette modification porte uniquement sur le territoire de la commune d'Avon et concerne l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune.

En application des articles L. 153-19 et R. 153-8 du code de l'urbanisme, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative à cette procédure qui ne concernera que la commune d'Avon. Nous souhaiterions que cette enquête puisse se dérouler fin janvier/courant février 2019.

Vous remerciant par avance et dans l'attente de votre décision, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs,

P.J. :

Pascal GOUHOURY

  
Président de la  
communauté d'agglomération



Dossier de modification du PLU

### Certificat d'affichage

Je soussigné Monsieur Pascal GOUHOURY, Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), certifie que :

- L'arrêté 2019-01 procédant à l'enquête publique du PLUI de Fontainebleau-Avon a été affiché du 15 janvier 2019 au 1<sup>er</sup> mars 2019 au siège de la CAPF et en Mairie d'Avon
- Les avis d'enquête publique ont été affichés du 15 janvier 2019 au 1<sup>er</sup> mars 2019 :
  - o au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – 44 rue du Château – 77300 FONTAINEBLEAU
  - o sur les 9 panneaux d'affichage municipal de la commune d'Avon suivant :
    - Rue Rémy Dumoncel, sur le parking à côté de la Boulangerie,
    - A l'angle de l'avenue Dorion et de l'avenue du Général de Gaulle,
    - A l'angle de la rue Bernard Palissy et de la rue des Courtils,
    - Rue Bellevue, Groupe Scolaire Bellevue,
    - Rue des Chênes, Groupe Scolaire de la Butte Montceau,
    - Rue du Haut de Changis, Groupe Scolaire du Haut de Changis,
    - Place du 14 Juillet,
    - Centre Technique, 57-59 rue Gambetta,
    - Mairie, 8 rue Père Maurice.
- Le 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique est paru le 14 janvier 2019 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et le 15 janvier 2019 dans le journal « Le Parisien »
- Le 2<sup>ème</sup> avis d'enquête publique est paru le 4 février 2019 dans les journaux « le Parisien » et dans « La République de Seine et Marne »
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été intégrée le 31 janvier 2019 au dossier sur les sites internet de la CAPF et de la commune d'Avon ainsi qu'en Mairie d'Avon et au siège de la CAPF
- Les observations du public ont été intégrées au dossier durant l'enquête et consultables sur les sites internet de la CAPF et de la commune d'Avon ainsi qu'en Mairie d'Avon et au siège de la CAPF

En fait de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.



Fait à Fontainebleau, le 1<sup>er</sup> mars 2019

Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

## Copie du courrier de communauté de communes de Fontainebleau - Avon

Bonjour M. HANNEZO,

Je vous transmets la photo prise hier prouvant l'affichage de l'avis d'enquête publique de la modification du PLU en date du 15 janvier 2019 dans un panneau municipal de la Ville d'Avon.

La liste des 9 panneaux municipaux sur la commune d'Avon est la suivante :

- Rue Rémy Dumoncel, sur le parking à côté de la Boulangerie,
- A l'angle de l'avenue Dorion et de l'avenue du Général de Gaulle,
- A l'angle de la rue Bernard Palissy et de la rue des Courtils,
- Rue Bellevue, Groupe Scolaire Bellevue,
- Rue des Chênes, Groupe Scolaire de la Butte Montceau,
- Rue du Haut de Changis, Groupe Scolaire du Haut de Changis,
- Place du 14 Juillet,
- Centre Technique, 57-59 rue Gambetta,
- Mairie, 8 rue Père Maurice.

44 rue du Château à Fontainebleau au siège de la CAPF

Cordialement,

**Emilien MOUTAULT**

Chargé de mission planification et urbanisme règlementaire  
Pôle Urbanisme Habitat Logement et Déplacement

44 rue du Château – 77300 Fontainebleau

Tél : 01 64 70 10 99

## Photo





Arrêté n° 2019-01

Objet : Enquête publique du dossier de modification du PLUi de Fontainebleau/Avon portant uniquement sur la commune d'Avon. La modification du PLUi concerne l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architectural et environnement).

### **Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Fontainebleau/Avon approuvé le 24 novembre 2010, qui a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées le 17 janvier 2013, 11 décembre 2014 et 15 septembre 2016, de révisions allégées approuvées le 17 janvier 2013

VU la délibération du conseil communautaire du 15 février 2018 prescrivant la modification du PLUi de Fontainebleau/Avon uniquement sur la commune d'Avon ;

VU les pièces du dossier du projet de modification du PLUi de Fontainebleau/Avon ;

VU la décision de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 21 décembre 2018 désignant M. Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de la procédure nommée ci-dessus ;

### **ARRÊTE**

#### **Article 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique du 30 janvier 2019 au 28 février 2019 inclus soit une durée de 30 jours, portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes de Fontainebleau/Avon uniquement sur le territoire de la commune d'Avon.

La modification du PLUI a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, de la qualité architecturale et environnementale).



## **Article 2 :**

La personne responsable de la modification du PLUi est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY dont le siège administratif est situé au 44 rue du Château à Fontainebleau (77300).

## **Article 3 :**

M. Christian HANNEZO, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par une décision en date du 21 décembre 2018.

## **Article 4 :**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera déposé :

- au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44 rue du Château - 77300 FONTAINEBLEAU) où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30)
- en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) au 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15 / du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / le samedi de 8h30 à 11h45)

Il sera également disponible à l'adresse suivante : [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr), sur le site internet de la commune d'Avon [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président de la communauté d'agglomération et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

## **Article 5 :**

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.
- par courrier postal avant le 28 février 2018 à 17 h à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON.
- Par courriel à l'adresse suivante [mairie@avon77.com](mailto:mairie@avon77.com) avec l'objet « Modification PLUi Fontainebleau/Avon » avant le 28 février 2019 à 17h.
- En ligne sur [www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique2)

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenus dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

## **Article 6 :**

M. le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

- Le mercredi 30 janvier 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le samedi 16 février 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le jeudi 28 février 2019 entre 14h et 17h en Mairie d'Avon



### **Article 7 :**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend

- Le dossier de modification
- Les avis des personnes publiques consultées

### **Article 8 :**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine, le Président et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Il consignera, dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLUi. Il transmettra au président l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

### **ARTICLE 9 :**

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun. Une copie du rapport et des conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, en mairie d'Avon et en préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr).

### **ARTICLE 10 :**

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera le plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

### **ARTICLE 11 :**

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires. Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'adresse [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sur le site internet de la commune d'Avon à l'adresse [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et affiché au siège de la communauté d'agglomération et de la mairie d'Avon 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête. Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Le Parisien et la République de Seine-et-Marne) 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête. Cet avis d'enquête sera également affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête au siège de la CA et à la Mairie d'Avon, ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal.

Une copie des avis publiés par la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion ainsi que des photographies des affiches.

Fait à Fontainebleau, le 10 janvier 2019



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

Certifié exécutoire par le Président,  
Compte tenu de la réception en sous-préfecture  
Et de la publication le

**11 JAN. 2019**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun.

**Date : 19/02/2019**

## COMPTE RENDU DE CONSTAT

**Origine :** Christian HANNEZO

**Fonction :** Commissaire enquêteur

**Référence :** Enquête publique liée à la modification du plan local d'urbanisme E18000134/77 des communes de Fontainebleau / Avon

**Objet :** compte rendu de constat au 19/02/2019 13H00.

*REF ART 123-13 Les observations ou propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur les registres doivent être consultables sur le site internet. Il avait été convenu en phase d'organisation de l'enquête que les observations déposées par écrit ou par courrier seraient scannées et envoyées aux services compétents pour être déposées sur le site internet de l'enquête.*

Mise à part le document de 19 pages de CDASA, à ce jour, les observations déposées les 14 et 16 février sur les registres papier **I et II** n'y figurent pas. L'absence de ces documents constitue un manque au règlement. J'invite solennellement le maître d'œuvre à vérifier que le dispositif prévu et convenu est toujours opérationnel et de prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour palier à ce manque réglementaire.

**Christian HANNEZO**  
**Commissaire enquêteur**



Date : 30/01/2019

## COMPTE RENDU DE REUNION

**Origine** : Christian HANNEZO

**Fonction** : Commissaire enquêteur

**Référence** : Enquête publique liée à la modification du plan local d'urbanisme E18000134/77 des communes de Fontainebleau / Avon

### **Etaient présents :**

- **M. Christian HANNEZO** Commissaire enquêteur [christian.hannezo@orange.fr](mailto:christian.hannezo@orange.fr) 06 73 75 94 98.
- **M. Emilien MOUTAULT** chargé de mission planification et urbanisme réglementaire communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau [emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr](mailto:emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr) 01 64 70 10 80.
- **Mme. Sonya DA ROCHA** Responsable du Service Urbanisme et Développement Durable de la ville d'AVON [sonya.darocha@avon77.com](mailto:sonya.darocha@avon77.com) 01 60 71 21 99.

**Objet**: compte rendu de réunion préalable.

Le 29/01/2019 de 10h00 à 11h30 et à la demande du maître d'ouvrage, s'est déroulée une réunion de coordination préparatoire à la première permanence (30/01/2019) du commissaire enquêteur liée à l'enquête publique citée en référence dans les locaux de la mairie de la ville d'AVON.

### **Points abordés :**

Coordination sur les détails d'organisation des permanences du commissaire enquêteur pour l'enquête citée en référence, et sur les conditions d'accueil du public:

- Modalités d'organisation de l'accueil du public,
- Modalités de l'accès aux documents papiers, l'accès aux documents numériques avec possibilité de pouvoir les télécharger ;
- Modalités de déposition des observations sur le registre papier
- Modalités de déposition des observations par adresse Emails
- Modalités d'accès au public des observations déjà déposée sur le papier, sur adresse Emails, ou reçues par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

NB : toutes les réponses des destinataires concertés doivent figurer au dossier papier.

**Christian HANNEZO**  
**Commissaire enquêteur**



**Date : 11/01/2019**

## COMPTE RENDU DE REUNION

**Origine** : Christian HANNEZO

**Fonction** : Commissaire enquêteur

**Référence** : Enquête publique modification du plan local d'urbanisme E18000134/77 des communes de Fontainebleau / Avon

### **Etaient présents :**

- **M. Christian HANNEZO** Commissaire enquêteur [christian.hannezo@orange.fr](mailto:christian.hannezo@orange.fr) 06 73 75 94 98.
- **M. Emilien MOUTAULT** chargé de mission planification et urbanisme réglementaire communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau [emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr](mailto:emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr) 01 64 70 10 80.
- **Mme. Sonya DA ROCHA** Responsable du Service Urbanisme et Développement Durable de la ville d'AVON [sonya.darocha@avon77.com](mailto:sonya.darocha@avon77.com) 01 60 71 21 99.

**Objet**: compte rendu de réunion préalable.

Le **10/01/2019** de **10h00 à 12h30** s'est déroulée une réunion préalable à l'enquête publique citée en référence dans les locaux des Services Techniques/Urbanisme de la ville d'AVON, au 57 rue Gambetta.

### **Points abordés :**

Coordination sur les détails d'organisation de l'enquête citée en référence:

- Désignation du siège de l'enquête
- Dates et horaires de l'ouverture et de fin d'enquête
- Dates horaires des permanences du commissaire
- Les conditions de l'accueil du public
- Les différents documents et registres à mettre à disposition du public.
- Recueil des documents afférents à l'enquête ainsi que les conditions de leur mise à disposition sous forme papier et sous forme numérique.

Tous ces points seront détaillés dans l'arrêté de l'enquête à éditer et l'avis d'enquête qui sera affiché.

**Christian HANNEZO**  
**Commissaire enquêteur**



**Date : 11/01/2019**

## COMPTE RENDU DE REUNION

**Origine :** Christian HANNEZO

**Fonction :** Commissaire enquêteur

**Référence :** Enquête publique modification du plan local d'urbanisme E18000134/77 de la communauté de communes de Fontainebleau / Avon

**Etaient présents :**

- **M. Christian HANNEZO** Commissaire enquêteur [christian.hannezo@orange.fr](mailto:christian.hannezo@orange.fr) 06 73 75 94 98.
- **M. Emilien MOUTAULT** chargé de mission planification et urbanisme réglementaire communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau [emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr](mailto:emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr) 01 64 70 10 80.
- **Mme. Sonya DA ROCHA** Responsable du Service Urbanisme et Développement Durable de la ville d'AVON [sonya.darocha@avon77.com](mailto:sonya.darocha@avon77.com) 01 60 71 21 99.

**Objet :** COMPTE RENDU VISITE DES LIEUX CONCERNES ET MISE EN PLACE DE L’AFFICHAGE REGLEMENTAIRE DE CETTE ENQUÊTE.

Le **15/01/2019** de **13h30 à 16h30** s'est déroulée une visite des lieux concernés par l'enquête publique E18000134/77, qui avait pour objet d'avoir une bonne lecture et une bonne compréhension des textes cités dans les documents de la modification n°7 du PLUi de la communauté de communes de Fontainebleau AVON. Cette visite a été optimisée par la mise en place de l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête.

**Points abordés :**

**1. Mise en place des panneaux d'affichage réglementaire.**

Liste des 9 panneaux municipaux sur la commune d'Avon est la suivante :

- Rue Rémy Dumoncel, sur le parking à côté de la Boulangerie,
- A l'angle de l'avenue Dorion et de l'avenue du Général de Gaulle,
- A l'angle de la rue Bernard Palissy et de la rue des Courtils,
- Rue Bellevue, Groupe Scolaire Bellevue,
- Rue des Chênes, Groupe Scolaire de la Butte Montceau,
- Rue du Haut de Changis, Groupe Scolaire du Haut de Changis,
- Place du 14 Juillet,
- Centre Technique, 57-59 rue Gambetta,
- Mairie, 8 rue Père Maurice.

Mise en place de l'avis d'enquête publique au

- 44 rue du Château à Fontainebleau au siège de la CAPF



Exemple de panneaux d'affichage municipal.

**2. Visite des lieux concernés par les modifications du PLUi justifiant l'enquête publique (lieux ou articles faisant l'objet de modifications au PLUi):**

- **Concerne la rue des basses loges :**
  - o pour les constructions futures un recul de 5 m est à respecter
- **Concerne le secteur U.C.b :**
  - o pour les terrains déjà bâtis, l'emprise au sol créée en surplus de l'existant ne pourra dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification sans pour autant dépasser une emprise au sol globale cumulée de 15%.
- **Concerne les secteurs UCb et UCd en complément des secteurs UCc et UCe déjà soumis à la règle de :**
  - o limiter la hauteur des constructions à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. La hauteur est limitée à 7 m à l'acrotère ou garde corps pour les couvertures en terrasses.
- **Concerne l'article UD4 sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux public (eau, électricité et assainissement) :**
  - o sur la commune d'AVON la création d'un espace de stockage pourra ne pas être exigé dès l'instant ou un site d'apport volontaire est situé à proximité immédiate du projet.
- **Concerne le secteur UEc :**
  - o IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.
  - o Les constructions devront être implantées à l'alignement par rapport à la voie publique. Toutefois les fronts ne pourront générer de façade de construction sur rue présentant un linéaire continu de plus de 25 m.



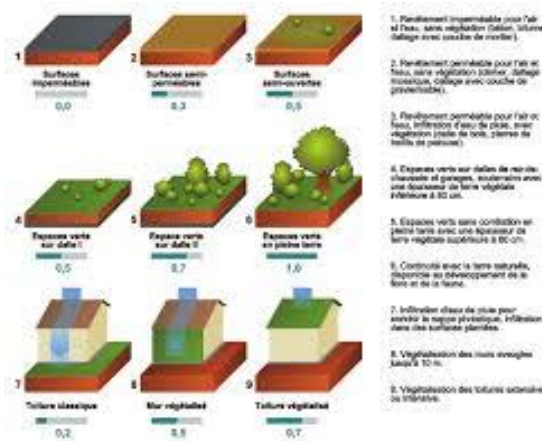
- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.** Sur une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :
  - Les constructions devront s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
  - Au-delà d'une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :
    - Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales. L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction en bon état et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,00 m à l'égout de toiture et ne dépassant pas la hauteur de mur existant.

- **Concerne les secteurs UEc en complément du secteur UEb déjà soumis à la règle**

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.** La hauteur maximale est limitée à 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage. La hauteur est limitée à 10,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

- **Concerne le territoire de la commune d'AVON :**

- sur le territoire de la commune d'AVON les dispositions suivantes sont à respecter :
  - 40% du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20% en espace de pleine terre.
  - Pour les 20% restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait usage des dispositions relatives au coefficient de biotope.



Coefficient biotope (Ademe)

- Exemples d'équivalence :
  - 1 m<sup>2</sup> de pleine terre = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre
  - 1 m<sup>2</sup> de surface semi couverte = 0,5 m<sup>2</sup> de pleine terre
  - 1 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée = 0.7 m<sup>2</sup> de pleine terre
- D'une manière générale sur le territoire des communes de Fontainebleau/AVON, les dispositions suivantes devront être respectées :
  - En clôture, les haies vives sont recommandées.
  - Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissances rapide.
  - Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.
  - On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturale et paysagère joint au dossier de P.L.U.



- Les espaces libres pourront être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
  - Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- **Concerne la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
- La ville d'AVON souhaite favoriser le renouvellement urbain de son entrée de ville et notamment du centre commercial des fougères situé avenue du Général De Gaulle et faisant partie du quartier prioritaire politique de la ville.
- **Concerne les dispositions réglementaires U.E. d1 complétées comme suit :**
- **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PUBLIQUES :** En secteur UEd1 l'accès des véhicules n'est pas limité, sous réserve de l'accord des services de voiries.
- **Concerne l'article UE6**
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**
- Rappel : Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.
- En complément du PLU en secteur UEd1 les constructions :
    - Seront édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum ou égal à 5 m.
    - A l'intersection de deux voies il peut être imposé un pan coupé pour les constructions et les clôtures.
- **Concerne l'article UE7**
- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A PARTIR DE L'ALIGNEMENT**
    - En complément du PLUi en secteur UEd1, sur une profondeur de 30 m l'implantation sur les limites séparatives est autorisée.
    - En complément du PLUi en secteur UEd1, Au-delà d'une profondeur de 30 m il est ajouté au-delà de la profondeur de 30 m l'implantation sur les limites séparatives est autorisée.
- **Concerne l'article UE10**
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
    - La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public complété par :
      - Sauf en secteur UEd1, dans lequel la hauteur maximale est calculée au point médian de la construction
    - Règles principales :
      - Secteur UEd est complété comme suit :
        - UEd1 La hauteur maximale est limitée à R+3+attique avec une hauteur maximale de 17 m.
- **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**
- **Sur le territoire de Fontainebleau les dispositions suivantes sont à respecter :**
    - 20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce % s'applique après :
      - Déduction des bâtiments et / ou constructions
      - Des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposé par l'application de l'article 12.
  - **Sur le territoire d'AVON les dispositions suivantes sont à respecter :**
    - 40% du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20% en espace de pleine terre.

- Pour les 20% restant, qui ne seront éventuellement pas traités en espace de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope présenté plus haut.

DIVERS POINT ABORDES DANS LE DOCUMENT DE MODIFICATION :

Le cadre réglementaire  
Justification du choix de la procédure  
Compatibilité avec le SCOT  
Incidences des changements apportés

**Notes du commissaire enquêteur :**

- Toutes les affiches ont été mises en place (seule l'affiche de la Mairie restait à apposer)
- Tous les points du texte de modification ont fait l'objet d'une étude et ou d'une visite des lieux concernés le cas échéant.
- Le commissaire enquêteur a demandé copie du plan global du PLUi avec le zonage (en cours de réalisation, en format A2 si possible).
- le commissaire enquêteur demande à ce que ce même plan global soit joint dans les documents papier pouvant être consultés en mairie pendant la période de l'enquête. Ce même plan devra figurer dans les documents pouvant être consultés sur le site internet et devra être potentiellement « téléchargeable ».

**Christian HANNEZO**  
**Commissaire enquêteur**





Fontainebleau, le 7 décembre 2018

**Liste des destinataires**

N/REF : EM/PG/18-1228  
Affaire suivie par : Emilien MOUTAULT  
Tél : 01 64 70 10 99  
Messagerie : [emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr](mailto:emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr)

Objet : Modification du PLU des communes de Fontainebleau/Avon

**Courrier en recommandé avec AR**

Madame, Monsieur,

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière d'élaboration, modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Par délibération du conseil communautaire en date du 15 février 2018, la communauté d'agglomération a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes de Fontainebleau/Avon. L'objet de cette modification porte uniquement sur le territoire de la commune d'Avon et concerne l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune.

L'enquête publique relative à cette procédure devrait débuter fin janvier 2019.

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, ce projet vous est notifié afin que vous puissiez émettre votre avis au plus tard le 10 janvier 2019.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté  
d'agglomération

P.J. : CD – dossier de modification du PLU

---

P.J. : CD – dossier de modification du PLU

---

Liste des destinataires :

- Le Préfet
- Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Chambre d'agriculture
- Ile de France Mobilités
- CAPF en charge du S.Co.T.
- Mme l'Architecte des Bâtiments de France
- Mme le Maire d'Avon
- M. le Maire de Fontainebleau

# Copie de l'affiche de l'arrêté



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PROJET DE MODIFICATION DU PLUI DE FONTAINEBLEAU-AVON

Par arrêté n°2019-01 du 10 janvier 2019 le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon. La modification a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architectural et environnement).

A cet effet, le vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

### L'enquête publique se déroulera du 30 janvier 2019 au 28 février 2019

au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau  
et en mairie d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public aux lieux et horaires suivants :

- Le mercredi 30 janvier 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le samedi 16 février 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le jeudi 28 février 2019 entre 14h et 17h en Mairie d'Avon

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site de la communauté d'agglomération [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr), sur le site internet de la mairie d'Avon [mairie@avon77.fr](mailto:mairie@avon77.fr) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible :

- au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44 rue du Château - 77300 FONTAINEBLEAU) où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30)
- en mairie d'Avon au 8 rue du Père Maurice – 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture (le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15 / du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / le samedi de 8h30 à 11h45)

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.
- par courrier postal avant le 28 février 2019 à 17 h à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8 rue du Père Maurice – 77210 AVON.
- Par courriel à l'adresse suivante [mairie@avon77.fr](mailto:mairie@avon77.fr) avec l'objet « Modification PLUi Fontainebleau/Avon » avant le 28 février 2019 à 17h. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenus dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la durée de l'enquête.
- En ligne sur [www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique2)

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le projet de modification du PLUi,
- les avis émis sur le projet de PLUi,

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLUi, éventuellement modifié pour tenir des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

21 décembre 2018

N° E18000134/77

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 12 décembre 2018, la lettre par laquelle M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal des communes de Fontainebleau et Avon.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Maurice Declercq, premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : M. Christian Hannezo est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et à M. Christian Hannezo.

Fait à Melun, le 21 décembre 2018.

Le premier vice-président,

  
Maurice DECLERCQ

7194138701 - AA

**Communauté d'agglomération  
du PAYS DE FONTAINEBLEAU**  
**Modification du PLUI de Fontainebleau/Avon**  
**1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n°2019-01 du 10 janvier 2019, le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon. La modification du PLUI porte uniquement sur la commune d'Avon et a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architecturale et environnementale).

A cet effet, le vice-président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du 30 janvier 2019 au 28 février 2019 au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public aux lieux et horaires suivants :

- le mercredi 30 janvier 2019, entre 8 h 30 et 11 h 30 en mairie d'Avon,
- le samedi 16 février 2019 entre 8 h 30 et 11 h 30 en mairie d'Avon,
- le jeudi 28 février 2019 entre 14 h 00 et 17 h 00 en mairie d'Avon.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site de la communauté d'agglomération [www.paysfontainebleau.fr](http://www.paysfontainebleau.fr), sur le site internet de la mairie d'Avon [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible :

- au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44, rue du Château, 77300 Fontainebleau) où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30),
- en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) au 8, rue du Père Maurice, 77210 Avon où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (le lundi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 15 / du mardi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 / le samedi de 8 h 30 à 11 h 45).

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal avant le 28 février 2019 à 17 h 00 à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8, rue du Père Maurice, 77210 Avon,
- par courriel à l'adresse suivante [mairie@avon77.com](mailto:mairie@avon77.com) avec l'objet «Modification PLUI Fontainebleau/Avon» avant le 28 février 2019 à 17 h 00,
- en ligne sur [www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2)

Ces observations, propositions et contrepropositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- le projet de modification du PLUI,
- les avis émis sur le projet de PLUI.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLUI, éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

7195530701 - AA

**Communauté d'agglomération  
du PAYS DE FONTAINEBLEAU**  
**Modification du PLUI de Fontainebleau/Avon**  
**2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n°2019-01 du 10 janvier 2019, le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon. La modification du PLUI porte uniquement sur la commune d'Avon et a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architecturale et environnementale).

A cet effet, le vice-président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du 30 janvier 2019 au 28 février 2019 au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public aux lieux et horaires suivants :

- le mercredi 30 janvier 2019, entre 8 h 30 et 11 h 30 en mairie d'Avon,
- le samedi 16 février 2019 entre 8 h 30 et 11 h 30 en mairie d'Avon,
- le jeudi 28 février 2019 entre 14 h 00 et 17 h 00 en mairie d'Avon.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site de la communauté d'agglomération [www.paysfontainebleau.fr](http://www.paysfontainebleau.fr), sur le site internet de la mairie d'Avon [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible :

- au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44, rue du Château, 77300 Fontainebleau) où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30),
- en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) au 8, rue du Père Maurice, 77210 Avon où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (le lundi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 15 / du mardi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 / le samedi de 8 h 30 à 11 h 45).

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal avant le 28 février 2019 à 17 h 00 à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8, rue du Père Maurice, 77210 Avon,
- par courriel à l'adresse suivante [mairie@avon77.com](mailto:mairie@avon77.com) avec l'objet «Modification PLUI Fontainebleau/Avon» avant le 28 février 2019 à 17 h 00,
- en ligne sur [www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2)

Ces observations, propositions et contrepropositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- le projet de modification du PLUI,
- les avis émis sur le projet de PLUI.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLUI, éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.



## Enquête publique

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### MODIFICATION DU PLUI DE FONTAINEBLEAU/ AVON

Par arrêté n2019-01 du 10 janvier 2019 le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon. La modification du PLUI porte uniquement sur la commune d'Avon et a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architecturale et environnementale).

A cet effet, le vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera **du 30 janvier 2019 au 28 février 2019** au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public aux lieux et horaires suivants :

- Le mercredi 30 janvier 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le samedi 16 février 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon
- Le jeudi 28 février 2019 entre 14h et 17h en Mairie d'Avon

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site de la communauté

d'agglomération [www.paysfontainebleau.fr](http://www.paysfontainebleau.fr), sur le site internet de la mairie d'Avon [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible :

- au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44 rue du Château - 77300 FONTAINEBLEAU) où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30)

- en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) au 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15 / du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / le samedi de 8h30 à 11h45)

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

- par courrier postal avant le 28 février 2019 à 17h à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON.

- Par courriel à l'adresse suivante [mairie@avon77.com](mailto:mairie@avon77.com) avec l'objet « Modification PLUI Fontainebleau/Avon » avant le 28 février 2019 à 17h.

- En ligne sur [www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2)

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenus dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- le projet de modification du PLUI,
  - les avis émis sur le projet de PLUI,
- Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLUI, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

[www.annoncesleparisien.fr](http://www.annoncesleparisien.fr)

## Constitution de société

Par acte SSP en date du 11 Janvier 2019, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

**Dénomination sociale :**

**LP 3D**

**Nom Commercial :** LP 3D

**Forme :** EURL

**Capital :** 2 000 Euros.

**Siège Social :** 03 RUE GUSTAVE COURBET, 77400 ST THIBAULT DES VIGNES

**Durée :** 99 ans

**Objet social :** Fabrication d'objets de différentes matières imprimés en 3D, formation liées à l'activité, ingénierie et études techniques

**Gérant :** M. LE PRUNENEC Alexandre, demeurant 3, rue Gustave Courbet 77400 St Thibault des vignes

Immatriculation au RCS de MEAUX.



abilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :  
 83 (5,50 €) - 84 (5,50 €) - 85 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication de décembre 2018

vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête publique ou bien les adresser à l'attention personnelle du commissaire-enquêteur, par courrier, à l'adresse suivante : Monsieur Jean-Pierre Marjolet, Commissaire Enquêteur - Mairie de Melun - Service Patrimoine et Foncier - Hôtel de Ville - 77000 MELUN ou par internet : enquetepublique@ville-melun.fr. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville : <http://www.ville-melun.fr/decouvrir-melun/publications-municipales>.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la **Mairie de Melun**, en assurant une permanence les jours suivants : **le lundi 18 février 2019 de 9h à 12h - le jeudi 28 février 2019 de 14h à 18h - le mardi 5 mars 2019 de 10h à 12h.**

Son rapport et ses conclusions seront transmis à Monsieur le Maire dans un délai de trente jours à l'expiration de l'enquête et seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture habituels. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Fontainebleau et en mairie d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public aux lieux et horaires suivants :  
 - Le mercredi 30 janvier 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon  
 - Le samedi 16 février 2019 entre 8h30 et 11h30 en Mairie d'Avon  
 - Le jeudi 28 février 2019 entre 14h et 17h en Mairie d'Avon

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site de la communauté d'agglomération [www.paysfontainebleau.fr](http://www.paysfontainebleau.fr), sur le site internet de la mairie d'Avon [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur des postes informatiques au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible :  
 - au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (44 rue du Château - 77300 FONTAINEBLEAU) où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30)  
 - en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) au 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15 / du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / le samedi de 8h30 à 11h45)

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :  
 - sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Avon pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.  
 - par courrier postal avant le 28 février 2019 à 17h à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire enquêteur au siège de l'enquête 8 rue du Père Maurice - 77210 AVON.  
 - Par courriel à l'adresse suivante [avon77.com](mailto:avon77.com) avec l'objet « Modification PLUI Fontainebleau/Avon » avant le 28 février 2019 à 17h.  
 - En ligne sur [www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2](http://www.paysfontainebleau.fr/enquetepublique2)

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenus dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site [www.avon77.com](http://www.avon77.com) et sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) pendant toute la du-

rée de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :  
 - le projet de modification du PLUI,  
 - les avis émis sur le projet de PLUI,  
 Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'Avon et à la préfecture de Seine-et-Marne aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLUI, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

**2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION DU PLUI DE**  
**FONTAINEBLEAU/AVON**

Par arrêté n2019-01 du 10 janvier 2019 le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Fontainebleau-Avon. La modification du PLUI porte uniquement sur la commune d'Avon et a pour objet l'adaptation du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement pour la préservation de la qualité du cadre de vie de la commune (préservation des paysages urbains et naturels, qualité architecturale et environnementale).

A cet effet, le vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Christian HANNEZO, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera **du 30 janvier 2019 au 28 février 2019** au siège de la communauté d'agglomération du Pays de

**Le Parisien**  
**Collectivités territoriales,**  
**optimisez**  
**votre communication**

Publiez vos annonces de  
 délégation de service public  
 dans Le Parisien

Le seul quotidien habilité sur  
 tous les départements  
 d'Ile de France et Oise

01 87 39 84 00  
[marchespublics@teamedia.fr](mailto:marchespublics@teamedia.fr)  
**TEAM**  
**MEDIA**



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 15 février 2018

**Délibération n° 2018-030 – Urbanisme – Modification du Plan local d’urbanisme (PLU) des communes de Fontainebleau et Avon**

Membres en exercice	61
Présents	55
Ne prend pas part au vote	0
Votants	55
Abstention	0
Pour	55
Contre	0

L’an deux mil dix-huit, le 15 février, à compter de 19h, le conseil communautaire, sur convocation en date du 9 février 2018, s’est réuni à la salle Raymonde Fache de Perthes-en-Gâtinais, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. GOUHOURY Pascal, Président.

BAGUET Christophe, BANDINI Dimitri, BOUCHUT Jean-Louis, BOURNERY Christian, BUREAU Michel, CHADAILLAT Patrick, CHANCLUD Gérard, DE CARLAN Yann, DELAUNE Jean-Claude, DÉZERT Claude, DINTILHAC David, DORIN Philippe, DOUCE Philippe, DROUET Philippe, FLINE Thibault, GRUEL Patrick, HARRY Jean-Claude, HENRI Alain, JOUBERT Jean-Pierre, MABILLE Jérôme, MALCHÈRE Patrice, MAUS Didier, MOULIN René, PLANCKE Olivier, PLOUVIER Aimé, PORTELETTE Thierry, POTTIER David, RAYMOND Daniel, SIGLER Laurent, THOMA Cédric, TURQUET Hubert et VALLETOUX Frédéric.

Mmes ARNAUD Geneviève, BICHON-LHERMITTE Françoise, BOURDREUX-TOMASCHKE Françoise, CORMORANT Muriel, FEMENIA Véronique, GABET Colette, GALMARD-PETERS Maryse, LE BRET Chantal, MACHERY Geneviève, MAGGIORI Hélène, NOUHAUD Marie-Charlotte, PAYAN Chantal, RUCHETON Béatrice, SARKISSIAN Roselyne, TISSERAND Louise, TRIOLET Catherine et WALTER Christiane.

Membres excusés :

Mme BOUCHET-BELLE COURT donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.

Mme VILLIEZ donne pouvoir à M. CHADAILLAT.

M. CHAMBRON donne pouvoir à M. LARCHÉ.

Mme Francine BOLLET donne pouvoir à M. DORIN.

Mme SOMBRET donne pouvoir à M. VALLETOUX.

S/P/FBL  
22.02.18

1/4

S/P.F.B.L.  
220218

1/4

**Membres absents :**

Mme Sylvie HANNION.  
Mme Monique FOURNIER.  
M. Fabrice LARCHÉ.  
M. Pierre BACQUÉ.  
M. Jean-Marie PETIT.  
M. François ROY.

**Secrétaire de Séance :** M. Patrice MALCHERE

**Rapporteur : M. le Président**

**I) Contexte**

Les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un PLU intercommunal qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications approuvées les 10 février 2011, 17 janvier 2013 et 15 septembre 2016 et une modification simplifiée approuvée le 14 décembre 2017.

La commune d'Avon souhaite amender son document afin d'y adjoindre un certain nombre de prescriptions en matière d'aménagement ; en effet le PLU actuel présente quelques insuffisances en matière de préservation des paysages urbains et naturels, conduisant à la réalisation d'opérations foncières et immobilières quelquefois en totale dissonance avec la qualité du cadre urbain de la commune.

L'adaptation du PLU en vigueur en identifiant au sein de secteurs à enjeux, des principes et prescriptions opérationnelles s'imposant aux opérateurs, apparaît comme une solution pour répondre de manière plus effective à l'axe 4 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Fontainebleau-Avon, un cadre de vie exceptionnel ».

En s'appuyant au préalable sur un diagnostic urbain, permettant d'identifier certains secteurs à enjeux ou périmètres sensibles, l'objectif est d'identifier les mécanismes actuels susceptibles d'impacter la préservation des éléments communaux garants de la qualité du cadre de vie.

Au regard des faiblesses constatées, cette approche du cadre urbain doit permettre de définir des mesures susceptibles d'améliorer non seulement la qualité architecturale de certains projets, mais également inciter à une meilleure prise en compte de l'environnement.

Ces différentes mesures seront formalisées au travers du PLUi par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qui seront intégrées au PLUi en vigueur.

**II) Choix de la procédure**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-31 et suivants) définissent les conditions d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier peut en fonction des changements envisagés faire l'objet d'adaptations soit sous la forme d'une procédure de révision soit sous la forme d'une procédure de modification.

La procédure d'évolution est conditionnée aux changements envisagés ; en effet, la procédure dont il est question ici ne relève pas de la révision, dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

S/P.F.B.L.  
220218

2/4



S/P.F.B.L.  
22.02.18

4/4

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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.
- 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.

En l'état actuel de la réflexion, l'objectif de la commune est de compléter le PLU par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ce complément s'inscrit dans le champ de la procédure de modification.

La modification du PLU se traduira par une retranscription de ces orientations dans le dossier de PLU, éventuellement accompagnée d'une transposition réglementaire, à même de pouvoir les opposer aux autorisations de droit de sols et ainsi s'inscrire dans le respect de l'axe 4 du PADD du PLU approuvé.

Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution de PLU doivent faire l'objet, a minima, d'une demande d'étude au cas par cas.

Aussi, la modification du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la DRIEE qui se positionnera sur la nécessité ou non de mettre à jour l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU.

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1er janvier 2017 ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant notamment le Plan Local d'urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu ;

Vu le PLU de Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010, modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013 et ayant fait l'objet de modifications approuvées le 15 septembre 2016 et une modification simplifiée approuvée le 14 décembre 2017 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de renforcer les dispositions du PLU de Fontainebleau-Avon en matière de préservation du cadre de vie au regard de certaines opérations foncières peu adaptées au contexte bâti et environnemental de la commune d'Avon.

Il est demandé à l'assemblée de bien vouloir :

Prescrire une procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon afin de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation destinées à retranscrire la volonté communale de la municipalité d'Avon de préserver la qualité du cadre de vie de la commune.

S/P.F.B.L.  
22.02.18

3/4

**Décision**

L'assemblée décide à l'unanimité de :

Prescrire une procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon afin de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation destinées à retranscrire la volonté communale de la municipalité d'Avon de préserver la qualité du cadre de vie de la commune.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOU



Certifié exécutoire par le Président,  
Compte tenu de la réception en sous-préfecture  
Et de la publication le 22 FEV. 2018

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun.

S/P.F.B.L.  
22.02.18

4/4

**Lettre d'accompagnement**  
**Du**  
**RAPPORT D'ENQUETE**

**A Thomery le 25 03 2019**

**REFERENCES : - code de l'environnement - article R 123-19**

**Pièce jointe : rapport d'enquête publique**

Monsieur le représentant du maitre d'ouvrage,

Conformément aux dispositions de l'art R 123-19, l'enquête publique relative à la modification n° 9 du PLUi de Fontainebleau-AVON pour la commune d'AVON exclusivement, a fait l'objet d'un rapport d'enquête du commissaire enquêteur qui est joint à cette lettre d'accompagnement.

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté au siège de la communauté de commune de Fontainebleau le 25 03 2019 en 2 exemplaires

**Pour le maitre d'œuvre**

M MOUTAULT

Communauté de commune

De Fontainebleau Avon

Représentant le maitre d'œuvre

Reçu le 25 03 2019

**Pour le commissaire enquêteur**

Christian HANNEZO

Remis et commenté le 25 03 2019



**Lettre d'accompagnement**  
**Du**  
**RAPPORT D'ENQUETE**

**A Thomery le 27 03 2019**

**REFERENCES : - code de l'environnement - article R 123-19**

**Pièces jointes : rapport d'enquête publique**

Monsieur le représentant du Tribunal Administratif de Melun

Conformément aux dispositions de l'art R 123-19, l'enquête publique relative à la modification n° 9 du PLUi de Fontainebleau-AVON pour la commune d'AVON exclusivement, a fait l'objet d'un rapport d'enquête du commissaire enquêteur qui est joint à cette lettre d'accompagnement.

Veillez agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis au Tribunal administratif le 27 03 2019.

Veillez agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Pour le Tribunal Administratif**

Remis le 27 03 2019

**Pour le commissaire enquêteur**

Christian HANNEZO

Remis le 27 03 2019

