



Communes de

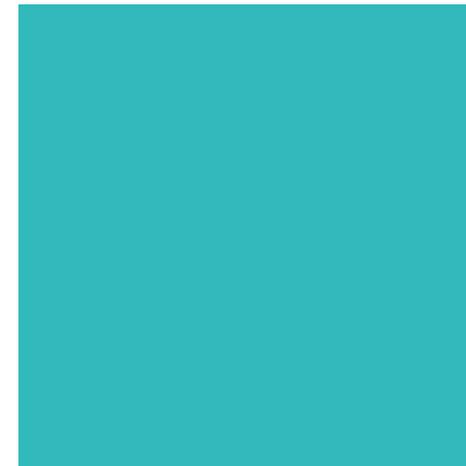
FONTAINEBLEAU & AVON

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé aux
délibérations du Conseil
Communautaire du 29.09.2022
approuvant la modification n°11
et la révision allégée n°3
du PLU de Fontainebleau-Avon

Le Président,
Pascal GOUHOURY



Révision Allégée n°3 + Modification n°11

(Procédures conjointes)

// Synthèse des évolutions
portées aux dossiers après
avis des PPA, de la MRAe
et enquête publique



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRaE	7
Avis de la MRaE (Mission régionale d'Autorité environnementale)	8
Bilan de l'enquête publique	11
Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de révision allégée n°3	26
Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°11	28

INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Commune d'Avon | Avis Favorable
- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) | Sans avis - Avec recommandations
- Chambre d'agriculture | Sans observations
- Chambre des métiers et de l'artisanat | Sans observations
- Préfecture - Direction Départementale des Territoires | Avis favorable
- SMEP Nemours-Gâtinais | Pas de remarque

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

+ 1. Avis des Personnes Publiques Associées et de la MR Ae

AVIS DE LA MRAE (MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE)

Avis délibéré sur la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon

Seule la procédure de révision allégée était soumise à évaluation environnementale. La modification n°11 a fait l'objet quant à elle d'une demande d'évaluation au cas par cas. Par décision en date du 5 mai 2022, la MRAe a dispensé la procédure de modification n°11 d'évaluation environnementale (décision DKIF-2022-053).

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<i>La MRAe recommande d'élargir la zone d'étude au-delà du périmètre de la zone d'activité, afin de mieux prendre en compte les fonctionnalités écologiques.</i>	<p>L'ensemble de la thématique concernant la faune et la flore, notamment la présence des zonages réglementaires et de leurs caractéristiques, a été étudiée sur le territoire élargi. Le tableau de la page 7 détaille la distance de la zone d'étude par rapport aux différents zonages. Le contexte paysager comme socio-économique ont aussi été étudié de façon élargie.</p> <p>La présence à proximité du prieuré des Loges a été mentionnée (p.41) mais ce point pourra être complété par des informations sur le site.</p>	EE (p. 41 et 66)
2	<i>La MRAe recommande de préciser et justifier l'articulation du futur PLU révisé avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, concernant notamment l'enjeu de préservation de la ressource en eau des captages d'eaux de consommation (en particulier le captage de Valvins à Samoie-sur-Seine).</i>	La compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 sera réalisée.	EE (p. 43-44, 78, 81-82)
3	<i>La MRAe recommande d'examiner et présenter les solutions alternatives au déclassement total de l'espace vert protégé localisé en partie sud de la zone d'activités et, à défaut d'envisager une solution permettant d'éviter un tel déclassement, ou d'étudier une solution alternative de déclassement partiel.</i>	Des compléments de justification seront ajoutés sur le choix de déclassement de la totalité de l'EVP. Notamment sur le fait que les éléments qui composent actuellement cette friche ne sont pas de nature à créer une véritable connexion entre les deux espaces de forêt et que la maintenir, même partiellement, n'avait aucun intérêt du point de vue écologique ni paysager. La proposition faite dans le cadre du projet de restructuration de la ZAE permettra d'apporter une réponse différente, mais plus pertinente en matière de préservation des continuités écologiques. D'autant qu'initialement, ce terrain a été protégé en tant que jardin potager, activité historique du site et pour en limiter la densification, et non pour son lien avec le contexte écologique. Ces éléments, détaillés dans la notice de la révision allégée, seront repris dans l'EE pour compléter les justifications.	Notice (p. 42, 47, 50, 59 et 60) + EE de la révision allégée n°3 (p. 61, 65 à 68, p. 76-77, p. 89-90) + OAP (p. 6 et 13)

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
		<p>A l'issue de l'enquête publique durant laquelle différents avis ont également été portés concernant la suppression de l'EVP, et du souvenir des jardins maraichers, les collectivités ont décidé, en complément des mesures de végétalisation et de plantations déjà prévues dans le projet, d'inscrire, dans l'OAP, la préservation de la partie du site où se situe le verger. Comme cela a été démontré dans le détail de l'étude du site (voir schéma p.19), les parties 1 et 2 n'ont aucun intérêt. Il faut en effet rappeler que les sites NATURA 2000 qui borde la zone sont des massifs forestiers et que le type de milieux des zones 1 et 2 ne répondent pas aux besoins des espèces présentes à proximité. A contrario, la partie 4, la plus intéressante, reste protégée par l'EVP qui court tout le long de la zone en pied de talus. Quant à la partie 3, elle est aujourd'hui occupée par une réminiscence de verger dont l'état sanitaire est engagé mais qui est la seule qui rappelle l'histoire du lieu. C'est cette zone que la commune propose aujourd'hui de repérer sur l'OAP et d'afficher une volonté de préservation en spécifiant que « La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu. » Ces mesures visent à conserver l'histoire du lieu tout en proposant un aménagement qualitatif et végétalisé au sein du site.</p>	
4	<p><i>La MRAe recommande de présenter les enjeux pour le paysage et le patrimoine, liés notamment au site classé de la forêt de Fontainebleau et au monument historique du prieuré des Basses Loges, et de justifier la compatibilité des évolutions prévues dans le cadre du projet de révision avec ces enjeux.</i></p>	<p>Les enjeux paysagers du site ont été présentés. Les points relatifs au Prieuré des Basses Loges seront spécifiques seront complétés.</p>	<p>EE (p. 41 et 66)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
5	<p>La MRAe recommande de réaliser et présenter une étude complète des enjeux écologiques de l'espace vert protégé destiné à être supprimé par la révision du PLU, notamment pour les espèces du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type I de la forêt de Fontainebleau, et d'accompagner ces compléments par le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 prévu à l'article R414-23 du code de l'environnement.</p>	<p>D'abord, il faut rappeler que la ZAE de Valvins se situe en dehors de la délimitation du site NATURA2000 et de la ZNIEFF de type I de la forêt de Fontainebleau. De plus l'évaluation environnementale démontre que le projet s'inscrit majoritairement sur un espace déjà bâti et que la suppression de l'Espace Vert Protégé n'est pas de nature à avoir une incidence sur le site NATURA 2000, d'autant que finalement seules les parties de friche et de prairie à la biodiversité ordinaire seront supprimées. Ces espaces ne répondaient en aucun cas aux besoins des espèces des sites NATURA 2000 situés à proximité puisqu'on se trouve, de part et d'autre de la zone, sur un habitat de type Hétraies de l'Asperulo-Fagetum et que selon les études menées sur le site, aucune présence d'Aspérule odorante, d'Anémone nemorosa ou d'Hêtres n'a été détectée. Ainsi la partie EVP ne fait pas partie de la zone Hétraies de l'Asperulo-Fagetum de la forêt attenante. Le site ne répond pas non plus aux caractéristiques d'un milieu ouvert ou semi-ouvert sec (dunes, landes, pelouses). mais il s'agit d'une prairie spontanée à la végétation ordinaire après suppression d'un bâti. Le fond de parcelle composé d'un ancien verger (à l'état sanitaire dégradé) et de quelques boisements spontanés de pieds de talus, sont quant à eux conservés dans le cadre du projet.</p> <p>Ces éléments seront portés en complément dans le dossier.</p>	<p>EE (p. 19, 31, 65 et 80)</p>
6	<p>La MRAe recommande d'approfondir l'étude des enjeux de préservation de la ressource en eau alimentant le captage de « Valvins », localisé à Samoisis-sur-Seine, et de justifier la bonne prise en compte de ces enjeux par le projet de PLU révisé.</p>	<p>Un complément sur ce point sera réalisé mais il existe aujourd'hui très peu d'informations sur ce captage car le rapport de l'hydrogéologue dans le cadre d'une éventuelle DUP n'a toujours pas été finalisé.</p>	<p>EE (p. 43-44, 78, 81-82)</p>

+ 2. Bilan de l'enquête publique

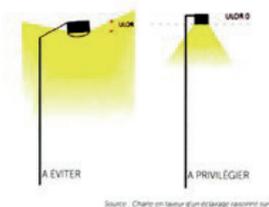
INTRODUCTION

Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

Le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont à disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1	<p>P1) - M. Gérard DORLÉ à Avon, le 05 juillet 2022.</p> <p>A déposé les observations suivantes :</p> <p>Les accès à la zone ne sont pas traités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accès depuis la voie verte de plus en plus délicat ! - l'accès voitures par le point le plus bas qui devrait être comblé puisque arrivés là, tout le monde remonte. Trop compliqué de raisonner en trois dimensions. - l'accès piéton avec un trottoir étroit occupé par des poteaux. - les habitants des « Fougères » ont à remonter 20 à 30 étages pour rentrer chez eux. 	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>En ce qui concerne les accès depuis la voie verte, l'étude a bien noté et mis en évidence le manque d'accès actuellement. Elle indique sur l'OAP que des accès seront à réaliser mais pour le moment ils ne trouvent pas de traduction réglementaire car au regard du relief, le positionnement des accès doit être particulièrement étudié et des études complémentaires seront donc nécessaires. A ce stade, il était donc prématuré de prévoir des emplacements réservés mais la mairie ne perd pas de vue cet objectif.</p> <p>En ce qui concerne les autres remarques, les circulations prévues se feront dans le respect de la topographie du site, des normes PMR et des besoins (% des pentes) pour les circulations vélos.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Ces observations décrivent bien la situation actuelle, mais l'OAP et les données du dossier, ainsi que la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, montrent bien que la mairie les a bien prises en compte et que son objectif est d'y remédier dans le cadre de cette révision allégée.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
2	<p>P2) - Anonyme, le 07 juillet 2022.</p> <p>A déposé les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il faut s'efforcer de préserver un habitat diversifié, notamment de maisons élégantes avec jardin. C'est pourquoi il faut limiter la construction d'immeubles élevés, qui de plus en plus, remplacent les anciennes maisons particulières, renforçant ainsi la sensation oppressante d'un habitat engorgé. 	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>La commune prend bonne note de cette remarque. Cependant, les évolutions du document d'urbanisme soumises ici à l'enquête ne conduisent en aucun cas à la densification des tissus pavillonnaires. Il s'agit principalement d'une restructuration de la zone d'activités de Valvins et d'évolutions réglementaires visant notamment les secteurs d'équipements publics.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Effectivement, les évolutions proposées par cette révision allégée soumises ici à l'enquête publique ne conduisent en aucun cas à la densification des tissus pavillonnaires, mais principalement à une restructuration de la zone d'activités de Valvins.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
3	<p>P3) - Madame le maire d'Avon, le 08 juillet.</p> <p>- Il a été relevé par mes services durant cette enquête une erreur dans la rédaction de l'article UX 10 concernant les hauteurs des constructions. En effet, le projet de révision prévoit en dispositions particulières dans le secteur UX1 « les constructions doivent respecter les hauteurs maximales reportées sur le plan de zonage », sans pour autant revoir les modalités de calcul des hauteurs prévues dans les dispositions générales, à savoir « la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie publique bordant l'unité foncière.</p> <p>Or, l'objectif de cette disposition est que les constructions projetées aient une hauteur calculée par rapport au terrain naturel, comme l'indiquent les documents de travail présentés aux Personnes Publiques Associées (ci-joint un extrait du document présenté le 13 janvier dernier).</p> <p>Ainsi, je vous prie de bien vouloir tenir compte de mon observation, demandant à rajouter dans le règlement écrit de l'article UX 10 la précision que les hauteurs sont calculées selon le terrain naturel, comme défini dans le lexique du PLU.</p>	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Oui en effet, il a été omis de mentionner les modalités de calcul dans ce nouveau secteur. La règle sera précisée.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Effectivement la règle doit être réécrite conformément à ce qui a été proposé dans le document de travail.</p> <div data-bbox="622 608 1653 1412" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">ZONAGE & RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES</p> <p>Volumes & Hauteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hauteur calculée par rapport au terrain naturel et non plus par rapport au niveau de la rue. <p>Eclairage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Règles visant à limiter l'éclairage des façades et la pollution lumineuse. <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Toitures plates uniquement ■ Les toitures végétalisées recommandées. <p>Matériaux & couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place d'un nuancier ■ Maximum trois couleurs et trois matériaux • Cependant il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc. ■ Les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs en particulier depuis l'avenue de Valvins, devront être particulièrement soignées et intégrer un travail architectural poussé, afin de qualifier cet espace en entrée d'agglomération. <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Uniquement végétale, en utilisant des végétaux préconisés dans la liste. ■ Les clôtures ne sont pas obligatoires. <p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les accès aux parcelles se feront uniquement par la rue Saint-Fiacre. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">Exemple de nuancier</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small; background-color: #006400; color: white; padding: 2px;">ZM de Valvins : Avis d'urbanisme généré le 03/08/2022</p> </div>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice de la Révision Allégée n°3 (p.71) + règlement (p.143)</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
4	<p>E1) - Anonyme, le 05 juillet 2022.</p> <p>L'observation concerne l'absence de projet sur la réouverture du ru d'Avon aujourd'hui enterré dans une/deux canalisation d'évacuation vers la Seine avec un mélange eaux usées/eaux pluviales qui génère des troubles en cas d'orage sur la station d'épuration de 2012.</p> <p>Je proposerai de programmer une réouverture de ce ru avec tous les avantages que cela procure, très bien détaillés dans la littérature. De nombreux exemples existent maintenant. Les noues évoquées me semblent très insuffisantes sur l'aspect hydraulique du projet.</p> <p>Le commissaire enquêteur : voir les observation E4 et E5 ci-après.</p> 	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>La réouverture du Ru est une idée séduisante mais qui serait néanmoins complexe à mettre en œuvre. La position du Ru en pied de talus nécessiterait une modification de la topographie en arrière des bâtiments ce qui pourrait fragiliser l'ensemble de cette zone. De plus, il y a la présence des canalisations existantes à prendre en compte et la voie verte qui passe au-dessus. S'il fallait envisager une déviation de son parcours naturel pour qu'il passe au centre de la zone, les difficultés viendraient de la nécessité d'ouvrir certains secteurs par endroit déjà bâtis ou occupés par des installations des activités ce qui sera donc difficile à réaliser. Cela étant, la commune prend note de cette demande.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Cette observation est très intéressante. Mais, comme le souligne le maître d'ouvrage dans sa réponse, la réouverture du Ru soulève beaucoup de difficultés, qui pourraient remettre en cause de nombreuses options du projet. La commune dit en prendre note. Je recommande à la commune de bien étudier, dès maintenant, l'éventualité de la réouverture du Ru, car s'il devait y être donnée une suite favorable, cela amènerait à redéfinir ensuite une partie de ce projet de requalification de la zone d'activité de Valvins.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5	<p>E2) - COMITÉ DE DÉFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON, Maison dans la Vallée, le 07 juillet 2022.</p> <p>1). Réaménagement de la zone d'activité économique de Valvins :</p> <p>Faisabilité.</p> <p>- La faisabilité est douteuse et pas immédiate. L'étude ne procède en effet ni à l'analyse des besoins et des moyens sur le plan économique et social, ce qui paraît gênant pour une Zone d'activités économiques (ZAE). Par ailleurs, elle ne présente pas les moyens juridiques et financiers qui permettraient l'homogénéisation esthétique et environnementale de la zone, ainsi que les voiries nouvelles. C'est pourtant décisif, car on ne peut le faire seulement via un document d'urbanisme. Tout dépend, comme on va le voir, du département et des propriétaires ou alors il faudra être très patient ou payer.</p> <p>Accès et circulation.</p> <p>- L'étude déplore les accès depuis l'avenue de Valvins et pousse visiblement à la création d'une voirie centrale.</p> <p>Le CDAS a largement insisté depuis plus de 6 ans sur la nécessité d'avoir des trottoirs dignes de ce nom permettant au public des Fougères d'accéder aux magasins de nécessité. Ajoutons que la commune d'Avon ne fait pas son autocritique sur ce point, avec nombre de mobiliers urbains empiétant sur les passages. La création d'un vrai trottoir</p>	<p>1). Réaménagement de la zone d'activité économique de Valvins :</p> <p>Faisabilité.</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Le PLU n'est en effet qu'un des moyens, parmi d'autres juridiques et financiers, d'impulser un tel projet et un tel changement. La commune n'a pas à produire d'autres justificatifs d'autant que l'on reste ici au stade du pré-projet et d'une orientation d'aménagement. Il s'agit du premier pas vers le renouveau de la zone et il sera suivi par d'autres, certainement plus concrets mais qui découleront de cette nouvelle ambition affichée grâce au PLU. Les restructurations de l'existant sont des processus longs et complexes à mettre en œuvre mais qui paraissent plus pertinents dans le contexte actuel de sobriété foncière, financière et énergétique.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Ce dossier d'enquête n'est que la première phase du projet de la réhabilitation de la zone d'activité de Valvins. Rien ne permet de mettre en doute la volonté de la commune et de la communauté d'agglomération à le mettre en œuvre. C'est un processus long et complexe mais qui apparaît pertinent dans le contexte actuel.</p> <p>Accès et circulation.</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Les emplacements réservés mis en place dans le cadre de la révision allégée ne sont pas au bénéfice du Département mais bien de la commune. Ces emplacements réservés doivent permettre notamment la création d'une piste cyclable et d'un trottoir aux normes PMR le long de l'avenue de Valvins afin, comme il est judicieusement rappelé, de permettre à tous les habitants d'accéder en toute sécurité aux commerces.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p> <p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
	<p><i>sinon d'une piste cyclable sur l'avenue est retenue par le plan, mais l'exécution dépend de la maîtrise foncière de la route et de l'alignement des propriétés voisines pour élargir les trottoirs, maîtrise qui est de la seule compétence du département.</i></p> <p><i>Donc l'exécution concrète dépendra de la bonne volonté du département, qui n'est pas tenu par le calendrier de la commune ; ou alors il faudra payer... La commune veut néanmoins le renforcement des accès à la voie cyclable du bornage.</i></p> <p style="text-align: center;">Esthétique et paysage.</p> <p><i>- L'étude a raison lorsqu'elle souligne l'incohérence et l'hétérogénéité visuelle des différents magasins, ateliers, maisons transformées en bureaux... dénoncées depuis longtemps par le CDAS. Quant au centre d'affaires ODEON, surhaussé d'ailleurs encore récemment, il trouve grâce aux yeux de la CAPF : "Marqué des caractères architecturaux des années 70, il s'impose dans le paysage, presque comme un symbole, dans une zone en quête d'identité", ce qui peut se discuter à proximité des Basses Loges. On se méfiera néanmoins de la volonté d'avoir un "marqueur" en entrée de ville au niveau du Relais des Pêcheurs.</i></p> <p><i>L'étude prône la végétalisation des parkings et des voies, mais cela dépend surtout de la bonne volonté des propriétaires ou de la précision des futurs permis.</i></p>	<p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>L'OAP et les données du dossier, ainsi que la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, montrent bien que la mairie a pris ces observations en compte et que son objectif est d'y remédier dans le cadre de cette révision allégée. Les emplacements réservés mis en place dans le cadre de la révision allégée ne sont pas au bénéfice du département mais bien de la commune. Ces emplacements réservés doivent permettre notamment la création d'une piste cyclable et d'un trottoir aux normes PMR le long de l'avenue de Valvins.</p> <p style="text-align: center;">Esthétique et paysage.</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Lors des dépôts des demandes d'autorisation d'urbanisme, la commune est particulièrement vigilante au respect des dispositions en matière de végétalisation. Certes, comme indiqué plus haut, la réalisation du plan prendra du temps. Mais, en dehors du PLU, la commune travaille activement et en concertation avec les propriétaires pour mettre en place ce projet sans qu'il y ait une obligation par le biais d'une demande d'autorisation. Nul doute que ce projet et l'amélioration de la qualité de la zone profitera aussi bien aux usagers qu'aux enseignes.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Rien ne permet de mettre en doute la vigilance et la volonté de la commune à respecter les dispositions en matière de végétalisation. Certes, comme indiqué par le maître d'ouvrage, la réalisation du plan prendra du temps.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

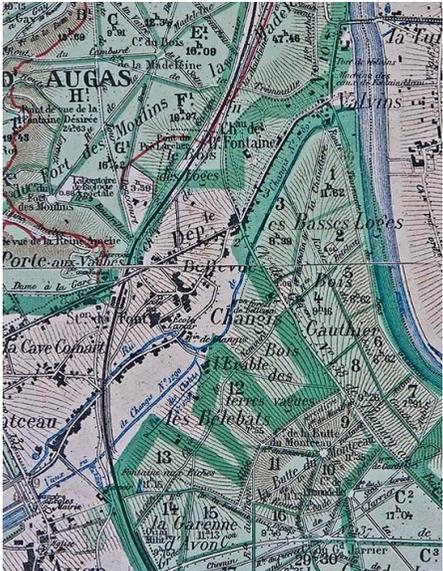
N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
	<p>Urbanisme.</p> <p>- Le projet permet surtout l'urbanisation des derniers terrains restants, avec la suppression du dernier espace vert protégé (EVP) souvenir des jardins maraîchers, dont l'étude fait peu cas, pas plus que de l'histoire.</p> <p>A cet égard, "La MRAe recommande d'examiner et présenter les solutions alternatives au déclassement total de l'espace vert protégé localisé en partie sud de la zone d'activités et, à défaut d'envisager une solution permettant d'éviter un tel déclassement, ou d'étudier une solution alternative de déclassement partiel".</p> <p>On constate la suppression du coefficient d'emprise au sol remplacé par un coefficient de 20 % en pleine terre et 40 % en coefficient de biotope (mais qui admet les toits végétalisés), moins convaincants, ainsi que par l'abaissement des obligations en matière de stationnement, sur lequel on a des doutes. Néanmoins, la volonté de traiter de manière écologique une immense zone imperméable de toits, d'activités et de parkings est prônée dans l'étude, espérons qu'elle sera suivie d'effets, mais cela suppose d'attendre que chaque propriétaire se conforme au PLU au fur et à mesure des nouveaux projets, ce qui risque d'être long...</p> <p>Conclusions :</p> <p>Il est donc facile de conclure que la priorité apparente donnée à l'environnement emballe surtout un projet de restructuration commerciale de la zone. Les améliorations attendues par le public en termes de circulation des piétons sinon des vélos ne dépendent pas en réalité des opérateurs économiques mais des pouvoirs publics qui traînent les pieds.</p> <p>Le commissaire enquêteur : voir les observations E4, E5 et CE1 ci-après.</p>	<p>Urbanisme.</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Des compléments de justification seront ajoutés sur le choix de déclassement de la totalité de l'EVP. Notamment sur le fait que les éléments qui composent actuellement cette friche ne sont pas de nature à créer une véritable connexion entre les deux espaces de forêt et que la maintenir, même partiellement, n'avait aucun intérêt du point de vue écologique ni paysager. La proposition faite dans le cadre du projet de restructuration de la ZAE permettra d'apporter une réponse différente, mais plus pertinente en matière de préservation des continuités écologiques, en particulier avec la création de bosquets, la replantation d'arbres de hauts jets ou encore la réalisation de noues (avenue de Valvins et rue Saint-Fiacre). D'autant qu'initialement, ce terrain a été protégé en tant que jardin potager, activité historique du site et pour en limiter la densification, et non pour son lien avec le contexte écologique. Ces éléments, détaillés dans la notice de la révision allégée, seront repris dans l'EE pour compléter les justifications.</p> <p>Cela étant, la commune a entendu les différentes remarques concernant la suppression de cet EVP et du souvenir des jardins maraîchers. Elle propose donc, en complément des mesures de végétalisation et de plantations déjà prévues dans le projet, d'inscrire, dans l'OAP, la préservation de la partie du site où se situe le verger. Comme cela a été démontré dans le détail de l'étude du site, notamment par le schéma ci-dessous, les parties 1 et 2 n'ont aucun intérêt. Il faut en effet rappeler que les sites NATURA 2000 qui bordent la zone sont des massifs forestiers et que le type de milieux des zones 1 et 2 ne répondent pas aux besoins des espèces présentes à proximité. A contrario, la partie 4, la plus intéressante, reste protégée par l'EVP qui court tout le long de la zone en pied de talus. Quant à la partie 3, elle est aujourd'hui occupée par une réminiscence de verger dont l'état sanitaire est engagé mais qui est la seule qui rappelle l'histoire du lieu. C'est cette zone que la commune propose aujourd'hui de repérer sur l'OAP et d'afficher une volonté de préservation en spécifiant que « La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé,</p>	

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
	 <p>1- Emprise anciennement bâtie, démolition datant d'environ 1 an puis sol retourné, biodiversité faible</p> <p>2- Prairie, biodiversité ordinaire du quotidien</p> <p>3- Verger à l'état sanitaire engagé (stade sénescent des sujets)</p> <p>4- Fond de parcelle : talus marquant la transition avec la forêt, grands sujets, grande potentialité d'habitat pour les oiseaux</p> <p>2). Sur l'incohérence de l'article 10 du secteur UEd :</p> <p>- Le secteur UEd est le secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.</p> <p>Il est exact qu'il existe une incohérence dans la rédaction de l'article 10 du secteur UEd. Tel qu'il est rédigé, le règlement laisse un "vide" réglementaire quant aux règles applicables entre 20 mètres et 30 mètres. En l'état, on pourrait penser qu'il n'y a aucune règle de hauteur imposée entre 20 mètres et 30 mètres.</p>	<p>au cas par cas selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu. » Ces mesures visent à conserver l'histoire du lieu tout en proposant un aménagement qualitatif et végétalisé au sein du site.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Le maître d'ouvrage a bien pris en compte cette observation. Je suis favorable à ses propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1) Inscrire, dans l'OAP, la préservation de la partie du site où se situe le verger. - 2) La partie 3 est aujourd'hui occupée par une réminiscence de verger dont l'état sanitaire est engagé mais qui est la seule qui rappelle l'histoire du lieu. La commune propose de la repérer sur l'OAP et d'afficher une volonté de préservation en spécifiant que « La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu. » Ces mesures visent à conserver l'histoire du lieu tout en proposant un aménagement qualitatif et végétalisé au sein du site. <p>2). Sur l'incohérence de l'article 10 du secteur UEd :</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>En effet, comme il est très justement relevé la première bande d'implantation lorsqu'elle existe est, dans les autres zones de 20m. Comme indiqué dans la notice et dans la remarque de la CDAS, cette modification vise à rectifier une incohérence et non à augmenter les possibilités de constructions de la zone. La commune choisit donc de modifier la correction proposée pour inscrire une première bande entre 0 et 20m. Puis une seconde bande, au-delà de 20m.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice (p. 42, 47, 50, 59 et 60) + EE de la révision allégée n°3 (p. 61, 65 à 68, p. 76-77, p. 89-90) + OAP (p. 6 et 13)</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
	<p><i>Cependant, sous couvert de rectification de cette incohérence, l'autorité en profite pour porter la première bande de 20 à 30 mètres.</i></p> <p><i>Aucune justification n'est apportée à cette extension des possibilités de construction, alors que dans la majorité des zones, lorsqu'il existe une telle bande constructible, elle est de 20 mètres seulement.</i></p> <p>3). Demandes complémentaires :</p> <p><i>- Un certain nombre de modification de détail nous paraissent urgentes.</i></p> <p><i>A) zone UFb : nouveau EVP : parc du Prieuré des Basses-Loges. Lors de l'Enquête publique modification n° 7 du Plan local d'urbanisme à Avon du 30 janvier au 28 février 2018, nous avons formulé une proposition.</i></p> <p><i>B) zone UCb : rectification d'une erreur / complément d'un EVP. 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. Aucune raison ne justifie cette différence de traitement et on peut supposer qu'il s'agit d'une erreur.</i></p> <p><i>- Remarque du commissaire enquêteur : Ces deux demandes ne relèvent pas des objets de cette enquête publique. (Le texte intégral de ces demandes est en annexe de ce PV des observations).</i></p> <p><i>En conclusion :</i></p> <p><i>La CDAS d'Avon souhaite que le commissaire enquêteur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- donne un avis favorable avec la réserve expresse que l'aménagement prioritaire du trottoir la voirie départementale de Valvins soit considéré comme une priorité absolue par les pouvoirs publics.</i> <i>- donne un avis défavorable à la suppression de l'EVP de la zone de Valvins</i> 	<p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Je suis favorable à la proposition de la commune de modifier la correction proposée pour inscrire une première bande entre 0 et 20m. Puis une seconde bande, au-delà de 20m.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice de la modification n°11 (p. 18 et 19) + règlement (p.98)</p>

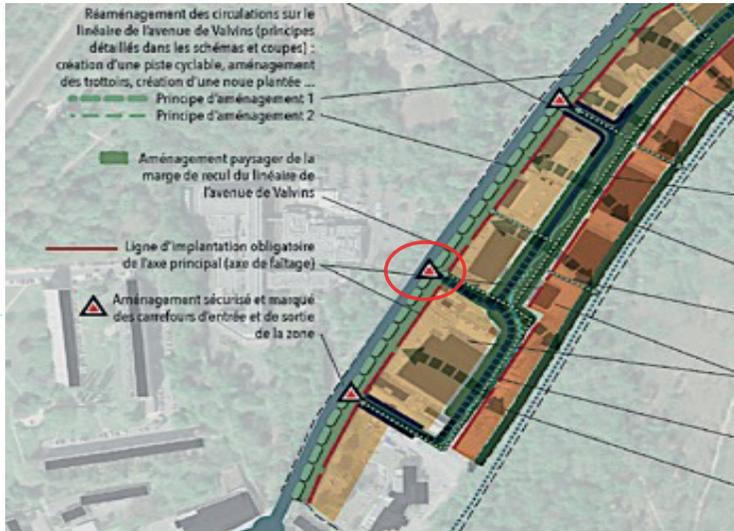
N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
6	<p>E3) - Anonyme, le 07 juillet 2022.</p> <p><i>L'observation concerne la gestion de l'eau en période de restriction croissante de la ressource.</i></p> <p><i>A l'heure où l'on peut concrètement et localement constater les effets du changement climatique (sécheresse, canicule, incendies en forêt) sur la précieuse ressource qu'est l'eau, il serait judicieux de canaliser toutes les sources qui font partie du patrimoine local pour les usages de rafraîchissement, arrosage et entretien des voiries et places publiques. C'est à l'eau potable que l'on arrose les massifs floraux (nombreux car villes classées 3 fleurs pour Avon et en voie de l'être pour Fontainebleau) et que l'on nettoie la place du marché 3 fois par semaine à Fontainebleau ainsi que les trottoirs.</i></p> <p><i>Il est demandé aux propriétaires de maisons individuelles de séparer leurs eaux pluviales des eaux usées ; sauf erreur il n'y a pas de réseau distinct jusqu'à la station d'épuration et rejet en Seine. Les nouvelles constructions d'immeubles bénéficient en ce sens de dérogations.</i></p> <p><i>La gestion de l'eau en s'appuyant sur les ressources locales et les économies qui pourraient en découler sont d'intérêt public.</i></p>	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>La commune prend bonne note de cette remarque qui est tout à fait d'actualité. L'obligation de traitement des eaux pluviales à la parcelle participe et favorise l'infiltration et/ou la récupération des eaux pour une utilisation secondaires comme l'arrosage par exemple. Cette gestion devrait à terme soulager les réseaux d'assainissement et justement d'assurer non plus des réseaux unitaires mais séparatifs afin de ne pas mélanger les eaux pluviales des eaux usées. Des efforts sont encore à faire en ce sens mais toutes les collectivités en charge de ces sujets cherchent à amoindrir les pressions sur la ressource.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>C'est une remarque intéressante, mais qui ne pose pas de soucis dans le cadre de ce projet.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
7	<p>E4) - Observation du Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde de Fontainebleau, le 07 juillet 2022.</p> <p>L'observation concerne le réaménagement de la ZAE de Valvins.</p> <p>- Un ru historique, le ru de Changis, cheminait dans cet espace, de l'exutoire du grand canal du château de Fontainebleau à la Seine. Il alimentait des moulins en bord de Seine. Ce ru est aujourd'hui enterré et deux canalisations « pluviales » (DN 2000 et DN 1950) ont été mises en place.</p> <p>L'observation porte sur l'intégration au PLU de la programmation de la réouverture de ce ru.</p> <p>Le commissaire enquêteur : voir les observations E1 ci-avant et E5 ci-après.</p> <p>- Les points environnementaux positifs d'un tel programme sont nombreux et aujourd'hui largement partagés sur les nombreux projets déjà réalisés. La prise de conscience d'une approche plus écologique de notre environnement sera aussi ainsi développée.</p> <p>- Ajoutons que les soucis importants (cf rapport annuel du délégataire) de la station d'épuration lors de débits d'orage pourront trouver une issue par la mise en œuvre d'une collecte améliorée des eaux pluviales.</p> <p>- Enfin, sur un plan patrimonial, cette approche renouerait avec l'histoire d'Avon et Fontainebleau dont l'origine au XI^{ème} siècle a pour raison première la présence d'eau et de ce ru. Cette présence a été essentielle pour le développement du château et de ces jardins jusqu'au XVII^{ème} siècle et par ce fait au développement urbain associé.</p>	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération & Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Même réponse que E1.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Même réponse que E1.</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
8	<p>E5)- Observation de l'association « Fontainebleau Patrimoine » le 08 juillet 2022.</p> <p>- L'Association appuie fortement les observations du CDAS-AVON et estime que l'idée d'une restauration du ru de Changis présentée par les autres préopinants mérite l'ouverture d'une réflexion par les pouvoirs publics dans le cadre de la trame bleue (annexe plan de l'administration forestière circa 1900).</p> <p>Le commissaire enquêteur : voir les observations E1 et E4 ci-avant.</p> <p>- Pour ce qui est de l'organisation du secteur de la ZA St FIACRE, l'association estime que la priorité doit être donnée à l'accessibilité par le trottoir le long de l'avenue de Valvins notamment depuis les quartiers des Fougères puis au-delà vers Valvins. Le document modifié ne paraît pas répondre efficacement à cette urgence, en raison des retards des administrations en charge des voiries.</p> <p>- L'association regrette également la suppression de l'EVP portant sur les marais historiques (voir annexe) mal compensée par des obligations futures qui belles sur le papier (encore que discutables), ne se mettront en œuvre que plus tard.</p>	<p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Des compléments de justification seront ajoutés sur le choix de déclassement de la totalité de l'EVP. Notamment sur le fait que les éléments qui composent actuellement cette friche ne sont pas de nature à créer une véritable connexion entre les deux espaces de forêt et que la maintenir, même partiellement, n'avait aucun intérêt du point de vue écologique ni paysager. La proposition faite dans le cadre du projet de restructuration de la ZAE permettra d'apporter une réponse différente, mais plus pertinente en matière de préservation des continuités écologiques. D'autant qu'initialement, ce terrain a été protégé en tant que jardin potager, activité historique du site et pour en limiter la densification, et non pour son lien avec le contexte écologique. Ces éléments, détaillés dans la notice de la révision allégée, seront repris dans l'EE pour compléter les justifications.</p>  <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Concernant l'EVP, voir ci-avant l'appréciation du commissaire enquêteur (E2 Urbanisme).</p> 	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Même réponse que E2.</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
9	<p>3) Les observations du commissaire enquêteur :</p> <p>CE1)</p> <p>- Le dossier indique un EVP existant, d'une surface de 2 944 m², en partie sud de la zone d'activités, qui rendrait impossible la réalisation du prolongement de la rue Saint-Fiacre, ce qui conduit la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à proposer son déclassement. Aucune solution alternative concernant la configuration de ce prolongement n'est présentée, et il n'est pas précisé pourquoi l'ensemble de cet EVP est déclassé. Cet EVP correspond à une bande perpendiculaire à la rue Saint-Fiacre d'une longueur d'environ 80 m, alors que la largeur de l'emprise nécessaire pour le prolongement de la rue Saint-Fiacre serait limitée à 10 m.</p> <p>La partie de cet EVP non utilisée pour le prolongement de la rue Saint Fiacre ne pourrait-il pas conserver ce classement qui pourrait être valorisé ? À défaut, quels aménagements seraient réalisés sur cet espace ?</p> <p>Il est nécessaire de mieux justifier ce déclassement s'il est maintenu et de préciser le projet d'aménagement de toute cette parcelle.</p> <p>La présentation d'une étude comparative d'un déclassement partiel permettrait une bonne appréciation de ce projet.</p> <p>Il est à noter que la suppression de cet EVP est contestée également par le CDAS d'Avon (observation E2), par l'association « Fontainebleau Patrimoine » (observation E5), et la MRAe.</p>	<p>CE1)</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Même réponse que E2.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Néant</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Même réponse que E2.</p>

N°	Observations	Réponse de la Communauté d'agglomération au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
	<p>CE2)</p> <p>- Le dossier indique (page 44) : « Les deux points d'accès à la zone (centre d'affaires Odéon et entrée de la rue Saint-Fiacre) devront être maintenus, marqués et sécurisés pour assurer les entrées et sorties du site. Un nouveau point d'accès, uniquement entrant, sera créé entre les deux accès déjà existants. Il permettra de fluidifier la circulation et d'entrer rapidement dans la zone ».</p> <p>Or, la carte page 45 suivante indique trois aménagements sécurisés de carrefours d'entrée et de sortie de la zone. Cela apparaît contradictoire, quelle solution est retenue ?</p>	<p>CE2)</p> <p>Réponse de la Communauté d'Agglomération</p> <p>Oui en effet la légende peut prêter à confusion. Elle sera modifiée pour assurer une lecture plus claire.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Le texte et la légende de la carte devront être en concordance.</p>	<p>Avis définitif de la Communauté d'agglomération</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice (p.47) + EE de la révision allégée n°3 + OAP (p.6)</p>



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3

[...]

" 4.1.3. Conclusions.

La composition du dossier et le déroulement de l'enquête publique n'entraînent pas de remarques.

La révision allégée n°3 a pour objectif la requalification de la zone d'activités économiques (ZAE) de Valvins. La commune a voulu repenser l'organisation de ce site pour en faire un véritable quartier d'activités, cohérent aussi bien en termes de desserte et d'accessibilité (routière et mobilités actives) qu'en termes de traitement paysager et architectural.

Des observations mettent en cause les accès à la zone et la circulation (piétonne, cycliste et automobile), les règles d'urbanisme, l'esthétique et le paysage.

Ces questionnements trouvent des réponses satisfaisantes dans le dossier d'enquête et aussi dans le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération.

Cependant, deux sujets plus importants retiennent l'attention:

-La ressource en eau et l'opportunité de la réouverture du Ru.

La réouverture du Ru est intéressante et même séduisante, mais, ainsi que le signale le maître d'ouvrage dans sa réponse, la réouverture du Ru soulève beaucoup de difficultés, qui pourraient remettre en cause de nombreuses options du projet. La commune dit en prendre note. Aussi, je recommande à la commune de bien étudier, dès à présent, l'éventualité de la réouverture du Ru, car s'il devait y être donnée une suite favorable, cela amènerait à redéfinir ensuite une partie de ce projet de requalification de la zone d'activité de Valvins.

-La suppression de l'espace vert protégé.

Le projet prévoit la suppression de 2 200 m² d'espaces verts protégés (EVP, lesquels seront compensés par la création de marges de recul paysagères en bordure de l'avenue de Valvins. Ainsi, le projet prévoit près de 3 875 m² dédiés à la végétation, et ce en bordure de l'avenue.

Des observations, ainsi que la MRaE dans son avis délibéré du 02/06/2022, ont quelque peu contesté la suppression totale de l'EVP, estimant que le dossier n'en apporte pas de justification et demandant une proposition alternative.

Le maître d'ouvrage a été sensible à cette contestation et dans son mémoire en réponse a fait des propositions à auxquelles je suis favorable :

- 1) Inscrire, dans l'OAP, la préservation de la partie du site où se situe le verger.

- 2) La partie 3 est aujourd'hui occupée par une réminiscence de verger dont l'état sanitaire est engagé mais qui est la seule qui rappelle l'histoire du lieu. La commune propose de la repérer sur l'OAP et d'afficher une volonté de préservation en spécifiant que « La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu. » Ces mesures visent à conserver l'histoire du lieu tout en proposant un aménagement qualitatif et végétalisé au sein du site.

Ce qui pourra permettre de conserver tout l'intérêt de cet espace vert et même de le valoriser.

4.1.4. Avis du commissaire enquêteur.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu par courrier, et pris en compte, ses éléments de réponse.

Considérant que les modifications proposées par le président de la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse apportent des améliorations et des précisions nécessaires à l'actualisation des documents, et que ces modifications n'auront qu'un impact très réduit sur l'économie générale du projet.

Compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- des visites effectuées sur la commune d' Avon,
- des divers entretiens au cours de l'enquête,
- des entretiens avec les responsables de la mairie d' Avon,
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique,
- du rapport établi,
- des conclusions développées ci-dessus.

Je recommande à la commune de bien étudier, dès à présent, l'éventualité de la réouverture du Ru, car s'il devait y être donnée une suite favorable, cela amènerait à redéfinir ensuite une partie de ce projet de requalification de la zone d'activité de Valvins.

En conclusion le commissaire enquêteur :

Émet un avis favorable au projet la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme des communes de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon, avec une réserve.

Réserve:

Concernant l'Espace Vert Protégé (EVP).

- 1) Inscire, dans l'OAP, la préservation de la partie du site où se situe le verger.
- 2) La partie 3 est aujourd'hui occupée par une réminiscence de verger dont l'état sanitaire est engagé mais qui est la seule qui rappelle l'histoire du lieu. La commune propose de la repérer sur l'OAP et d'afficher une volonté de préservation en spécifiant que « La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site. Le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il sera replanté un arbre pour tout arbre abattu, d'essence équivalente et de force d'au minimum la moitié de celle de l'arbre abattu. » Ces mesures visent à conserver l'histoire du lieu tout en proposant un aménagement qualitatif et végétalisé au sein du site. "

Réponse de la Communauté d'Agglomération

Les évolutions demandées par le commissaire-enquêteur dans sa réserve à son avis favorable ont été réalisées dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°3.

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°11

[...]

" 4.2.3. Conclusions.

La composition du dossier et le déroulement de l'enquête publique n'entraînent pas de remarques.

Une seule observation reçue au cours de l'enquête publique conjointe concernait cette proposition de modification du PLU de la commune.

1) L'école maternelle Bellevue est située dans le quartier du Haut Changis. Sa construction date des années 70, l'école ne répond plus aujourd'hui aux besoins de la ville et la commune souhaite donc engager une rénovation et une restructuration de cet équipement.

Le site actuel étant apparu trop étroit au regard des besoins en nouvelles surfaces évaluées par la ville, cette dernière a donc profité d'une opportunité pour acheter une parcelle attenante à l'école, la parcelle 1077 et pouvoir ainsi étendre l'équipement.

Cette parcelle se trouve être dans une zone différente du PLU. L'école est classée en zone UEd tandis que la nouvelle parcelle acquise est située en zone UCc. Un même classement étant nécessaire, au lieu d'étendre la zone UEd et parce que les besoins pour un tel équipement sont spécifiques, il est alors apparu plus cohérent de reclasser l'ensemble du futur site scolaire dans une zone dédiée aux équipements, la zone UF "Zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation. sanitaires et sociaux", et plus précisément dans le secteur UFb, secteur comprenant "les autres équipements".

La plupart des articles du règlement du secteur UFb étaient compatibles avec le projet de restructuration de l'école, trois articles cependant nécessitent une adaptation. Le site de l'école Bellevue intègre donc un sous-secteur spécifique UFb 1, dont certains articles sont modifiés afin de donner un peu plus de souplesse aux aménagements futurs dans un site extrêmement contraint et étroit.

Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010 et ils répondent aux dispositions de l'orientation n°2 "Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements. Le projet est compatible avec les zonages environnementaux et les documents supra communaux.

Ces dispositions n'ont été l'objet d'aucune critique de la part du public au cours de cette enquête. Elles sont manifestement de nature à permettre la rénovation et l'extension des équipements actuels devenus obsolètes. Je suis donc favorable sans réserve à cette proposition, très valorisante pour cet équipement quartier.

2) Cette modification n°11 du PLU de la commune visait aussi à corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd. L'article 10 du secteur IJEd prescrit des hauteurs différentes selon la bande d'implantation dans laquelle se situe le bâtiment. Tel qu'est rédigée la proposition du dossier le règlement laisse un "vide" réglementaire quant aux règles applicables entre 20m et 30 m. En l'état, on pourrait penser qu'il n'y a aucune règle de hauteur imposée entre 20m et 30m, ce qui ne serait ni cohérent, ni souhaitable. Cette absence de règle pourrait engendrer parfois des difficultés lors de l'instruction.

Dans le dossier d'enquête, il est donc proposé de modifier la règle pour assurer la couverture complète du secteur. La première bande d'implantation passant de 20m à 30m, gardant le découpage initial en deux bandes d'implantation : la première entre l'alignement et 30m, la seconde, entre 30m et le fond de parcelle.

Dans l'observation E2, il est remarqué que s'il est exact qu'il existe bien une incohérence dans la rédaction de l'article 10 du secteur, il en résulte que sous couvert de la rectification de cette incohérence, la hauteur de la première bande passerait de 20 à 30 mètres. Et cela, sans qu'aucune justification n'ait été apportée à cette extension des possibilités de construction, alors que dans la majorité des zones, lorsqu'il existe une telle bande constructible, elle est de 20 mètres seulement. Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage en convient et la commune choisit de modifier la correction proposée pour inscrire une première bande entre 0 et 20m. Puis une seconde bande, au-delà de 20m. Je suis favorable sans réserve à cette proposition de bon sens, qui convient parfaitement aux orientations de cette zone.

4.2.4. Avis du commissaire enquêteur.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu par courrier, et pris en compte, ses éléments de réponse.

Considérant que les modifications proposées par le président de la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse apportent des améliorations et des précisions nécessaires à l'actualisation des documents, et que ces modifications n'auront qu'un impact très réduit sur l'économie générale du projet.

Compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- des visites effectuées sur la commune d'Avon,
- des divers entretiens au cours de l'enquête,
- des entretiens avec les responsables de la mairie d'Avon,
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique,
- du rapport établi,
- des conclusions développées ci-dessus.

En conclusion le commissaire enquêteur :

Émet un avis favorable au projet de modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme des communes de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon.