



RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Département de SEINE-ET-MARNE



Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
Communes de FONTAINEBLEAU et AVON
ENQUÊTE PUBLIQUE

**Enquête publique conjointe relative au projet de révision
allégée n°3 et à la modification n°11 du Plan Local
d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon,
sur la commune d'Avon 77210.**



L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs,
du mardi 07 juin 2022 à 08h45 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00 inclus.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Avon 77210, 08 rue du Père Maurice.
Arrêté communautaire n° 2022-038, en date du 06 mai 2022.
Commissaire enquêteur : M. MICHEL CERISIER

RAPPORT D'ENQUÊTE

Rapport, conclusions motivées et avis remis par le commissaire enquêteur le 03 août 2022 à la
Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

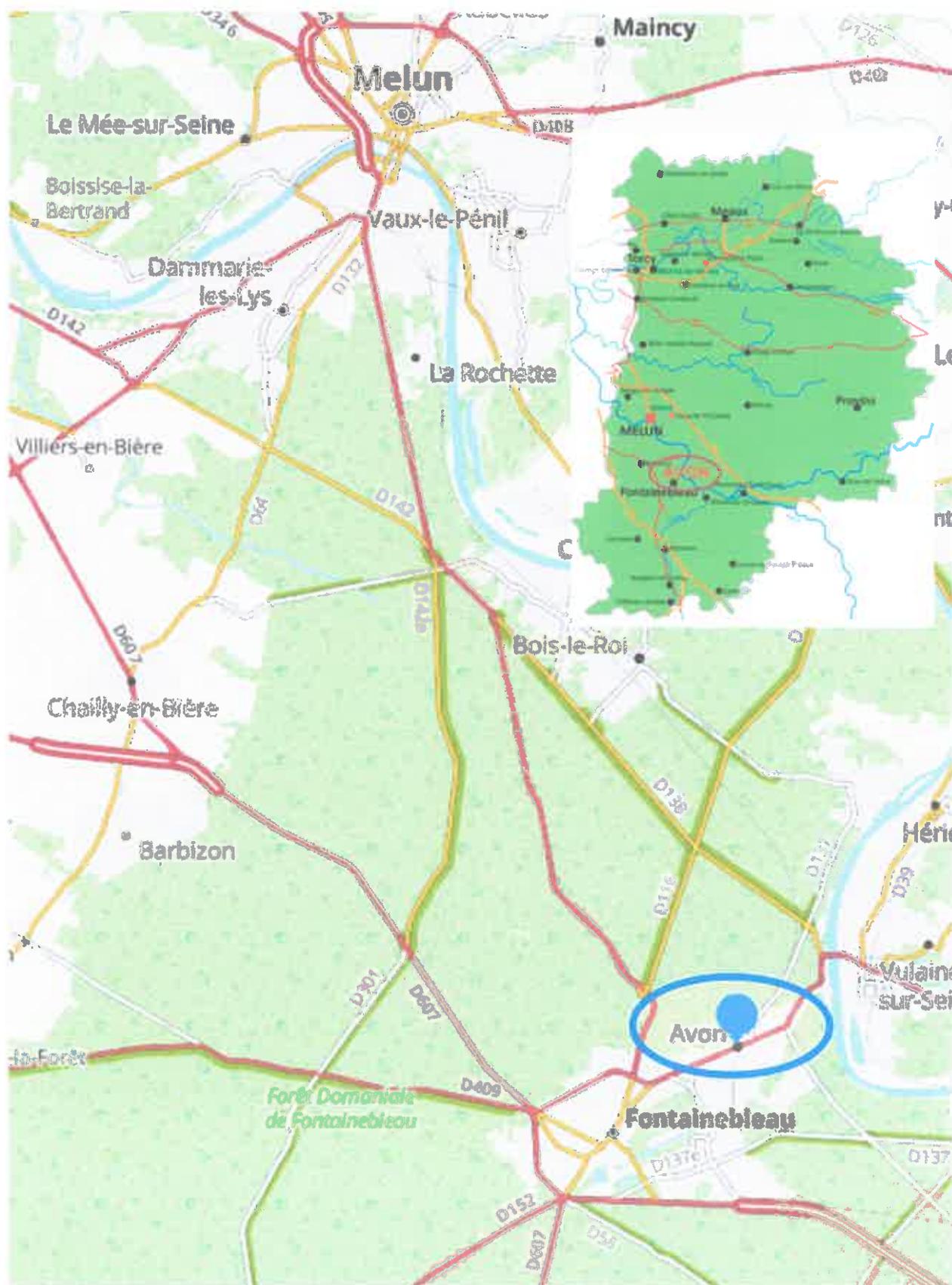
Décision du Tribunal Administratif de Melun n° E22000034 / 77 en date du 22/03/2022

**Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.
Plan Local d'Urbanisme des communes de Fontainebleau et Avon.
Commune d'Avon.**

Enquête publique conjointe regroupant plusieurs enquêtes :

- 1) - la demande relative au projet de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Avon.**
- 2) - la demande relative au projet de la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Avon.**

Plans de situation



Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

Table des matières

1. GENERALITÉS.....	9
1.1. Préambule.....	9
1.2. Objet de l'enquête.....	9
1.2.1. Le projet de révision allégée n°3 du PLU.....	9
1.2.2. Le projet de la modification n°11 du PLU.....	10
1.3. Rappel de la procédure.....	11
1.4. Objets et caractéristiques du projet.....	12
1.4.1. Le dossier de la révision allégée n°3 du PLU.....	12
1.4.1.1 Justification du projet de révision allégée.....	12
1.4.1.2. Le projet de la révision allégée.....	13
1.4.2. Le dossier de la modification n°11 du PLU.....	16
1.4.2.1. Justification du projet de modification.....	16
1.4.2.2. 1) Permettre la restructuration et la rénovation de l'école Bellevue.....	16
1.4.2.3. 2) Corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd.....	18
1.4.3. La concertation avec la population.....	20
1.5. Avis des personnes publiques associées.....	21
1.6. Composition du dossier.....	24
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	26
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	26
2.2. Modalités de l'enquête, permanences, publicité, affichage.....	26
2.3. Information effective du public.....	27
2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête.....	27
2.5. Climat de l'enquête.....	27
2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.....	27
2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	27
2.8. Le déroulement des permanences et la participation du public.....	28
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	29
3.1. Les observations du public.....	29
3.2. Les observations du commissaire enquêteur.....	41
3.3. Analyse générale.....	43
4. CONCLUSIONS.....	45
4.1. Enquête publique relative au projet de révision allégée n°3 du P.L.U. de la commune d'Avon.....	49
4.1.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique.....	49
4.1.2. Déroulement de l'enquête publique.....	50
4.1.3. Conclusions.....	51
4.1.4. Avis du commissaire enquêteur.....	52
4.2. Enquête publique relative au projet de modification n°11 du P.L.U. de la commune d'Avon.....	55
4.2.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique.....	55
4.2.2. Déroulement de l'enquête publique conjointe.....	56
4.2.3. Conclusions.....	57
4.2.4. Avis du commissaire enquêteur.....	58

5. DOCUMENTS ANNEXES.....	61
5.1 - Décision n° E22000034/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.....	62
5.2 - Arrêté communal n° 2022-038 du 06/05/2022 prescrivant l'enquête publique.....	63
5.3. - Avis d'enquête publique.....	68
5.4. - Certificat d'affichage.	69
5.4 - Mémoire en réponse de la communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau :.....	70
5.5 - Registre papier.	85
5.6 - Registre électronique.	89

Rapport



1. GENERALITÉS.

1.1. Préambule.

La ville d'Avon est confrontée à de nombreuses mutations foncières sur la zone d'activités le long de l'Avenue de Valvins. Ce contexte est une véritable opportunité pour requalifier et restructurer cette zone d'activités en termes de desserte, de stationnement et de traitement paysager et architectural pour en faire un quartier d'activités attractif et agréable marquant l'entrée nord de l'agglomération. Par ailleurs, il s'avère qu'un projet de reconstruction de l'école Bellevue est en cours. Ces deux projets nécessitent une évolution du PLU commun d'Avon-Fontainebleau afin de faire émerger des projets de qualité. La commune d'Avon a donc sollicité la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (compétente pour l'évolution des PLU de territoire) pour adapter le PLU.

1.2. Objet de l'enquête.

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/11/2010.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011.
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013.
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013.
- Modification n°2, approuvée le 17/01/2013.
- Modification n°3, approuvée le 17/01/2013.
- Modification n°4, approuvée le 11/12/2014.
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015.
- Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015.
- Modification n°6, approuvée le 15/09/2016.
- Modification n°7, approuvée le 15/09/2016.
- Modification simplifiée n°8, approuvée le 14/12/2017.
- Modification n°9, approuvée le 04/04/2019.
- Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020.
- Modification n°10, approuvée le 10/09/2020.

1.2.1. Le projet de révision allégée n°3 du PLU.

L'évolution envisagée du PLU de Fontainebleau-Avon sur la zone d'activités de Valvins va conduire à la réduction d'une espace vert protégé et entre donc dans le champ du 3° de l'article L153-31 du CU. La procédure de révision doit donc être engagée.

Néanmoins, dans certains cas, mentionnés à l'article L153-34, la procédure peut être conduite de façon dite "allégée" :

Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

- 2° *La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° *La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° *La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

C'est dans ces conditions que s'inscrit la présente révision puisque son contenu a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des paysages sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

En effet, ce projet de requalification de la zone d'activités de Valvins est spécifiquement mentionné dans le PADD, au sein de l'orientation n°3 "Fontainebleau-Avon, un pôle économique". L'un des objectifs de cette orientation est de "*Maintenir et développer les activités commerciales*" et l'un des moyens soulevés est "*En requalifiant la zone d'activités de Valvins, sa voirie et ses abords*".

En dehors de la réduction de la protection paysagère, cette évolution ne réduit pas ni un EBC, ni une zone agricole, ni une zone naturelle, elle ne réduit pas une autre protection, elle ne crée pas d'OAP valant création de ZAC et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure engagée est donc celle de la révision allégée.

1.2.2. Le projet de la modification n°11 du PLU.

La présente modification concerne deux évolutions réglementaires sur le territoire de la commune d'Avon.

La première vise à permettre l'évolution du zonage et du règlement sur le site de l'école Bellevue afin de permettre la rénovation et l'extension des équipements actuels devenus obsolètes.

La seconde vise à corriger une incohérence à l'article 10 du secteur UEd. En effet, il présente un « vide » réglementaire sur les hauteurs permises dans une bande comprise entre 20 m et 30 m de l'alignement.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- 2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*
- 4° *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- *Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010 et qu'ils viennent notamment répondre 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. L'un des moyens soulevés pour répondre à cet objectif est "En facilitant, la requalification des établissements anciens, leur extension ou leur réaménagement, voire leur transfert sur des terrains devenus disponibles".*
- *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.*
- *Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,*
- *Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,*

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

Les évolutions prévues pour permettre l'extension de l'école Bellevue entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

1.3.Rappel de la procédure.

La procédure de révision allégée a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021. Les modalités de la concertation y ont également été définies.

Le territoire du PLU de Fontainebleau-Avon étant concerné par un site Natura 2000 et le projet visant à réduire un espace vert protégé, en application de l'article R104-11 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision allégée a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été transmise pour avis à l'autorité environnementale préalablement à l'ouverture à l'enquête publique.

Par délibération, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision allégée.

Conformément aux dispositions de l'article L153-34 :

" Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ["

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 février 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

Conformément à l'article L153-40, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées.

Rappel :

La présente révision allégée n°3 et la présente modification n°11 du PLU commun de Fontainebleau-Avon ne concernent que le territoire de la commune d'Avon.

1.4. Objets et caractéristiques du projet.

1.4.1. Le dossier de la révision allégée n°3 du PLU.

1.4.1.1 Justification du projet de révision allégée.

La ville d'Avon est confrontée à plusieurs mutations sur la zone d'activités économiques (ZAE) de Valvins située en entrée de ville, entre l'avenue du même nom et la forêt de Fontainebleau.

Ce contexte a poussé la commune et la communauté d'agglomération à réfléchir à la requalification et à la restructuration de ce secteur d'environ 9 hectares, qui marque l'entrée nord de l'agglomération reliant les villages de bords de Seine (Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau) au cœur urbain (Fontainebleau-Avon).

C'est pour elles l'opportunité de 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.

Actuellement, la zone souffre d'un manque de qualité tant du point de vue paysager, avec une présence végétale à minima issue d'une palette végétale qui ne s'inscrit pas dans le contexte local, que du point de vue architectural, avec des bâtiments disparates et de styles hétérogènes, mais également du point de vue des mobilités, la zone ayant été presque exclusivement conçue pour la voiture.

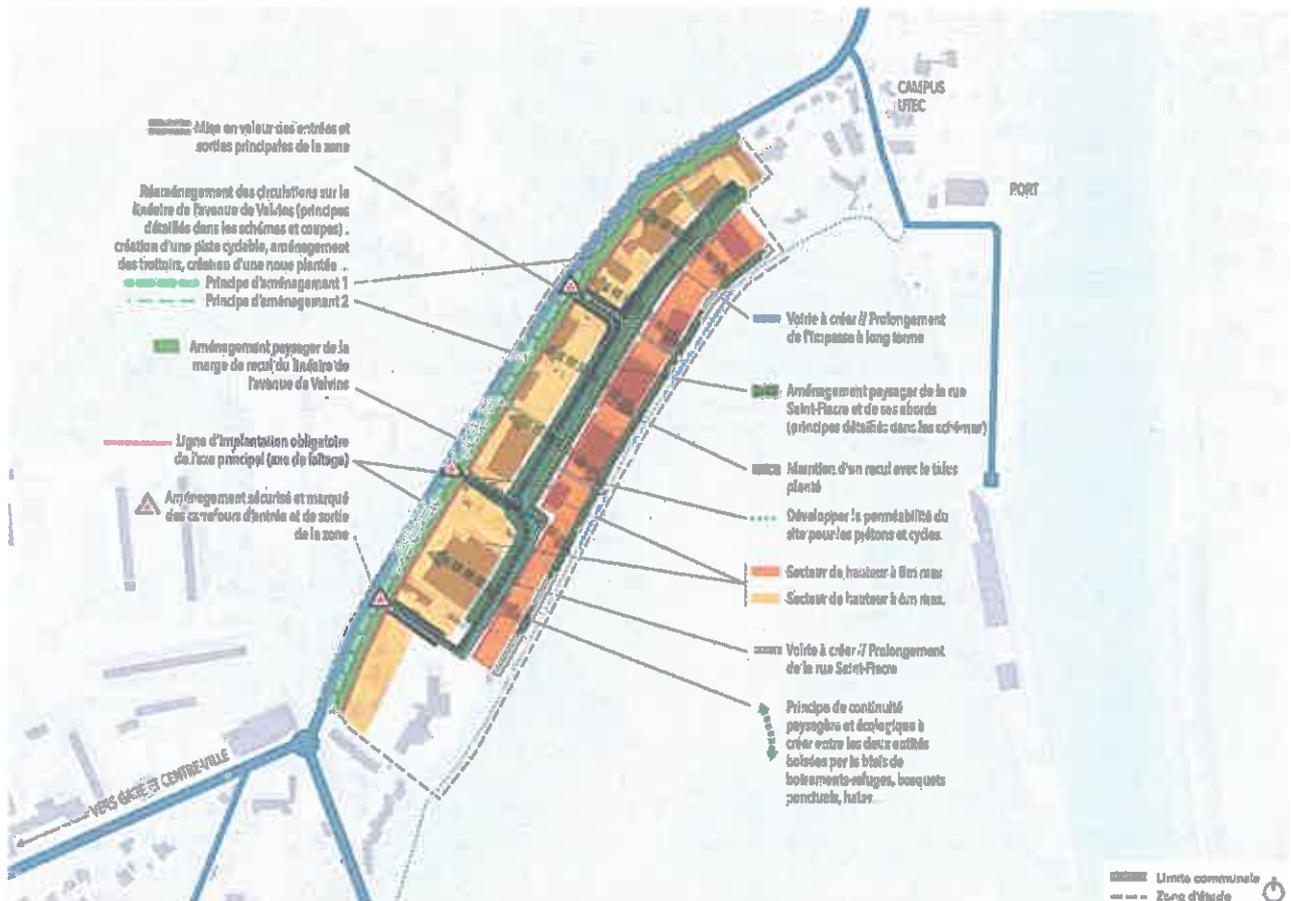
La commune d'Avon a souhaité modifier le document d'urbanisme afin d'afficher clairement et de traduire réglementairement les nouveaux objectifs fixés pour cette zone et en particulier une plus grande exigence quant à la qualité architecturale et paysagère. Une nouvelle orientation d'aménagement spécifique à la zone a été créée et le zonage et le règlement ont été adaptés. Il s'agit surtout aujourd'hui pour les élus de fixer un nouveau cap pour l'avenir de la ZAE de Valvins afin qu'elle participe pleinement à la qualification de l'entrée de ville et à la vie des habitants.

1.4.1.2. Le projet de la révision allégée.

Le secteur d'étude :

Le secteur d'étude s'étend depuis le centre d'affaires Odéon, au Sud, jusqu'au dernier concessionnaire (actuellement Mercedes-Benz).

Il s'appuie à l'ouest sur l'avenue de Valvins et à l'est, sur le talus qui détermine la limite forestière. La zone d'étude représente une superficie totale de 81 300 m².



Les évolutions portées au document d'urbanisme :

La création d'une nouvelle OAP

- Objectifs :

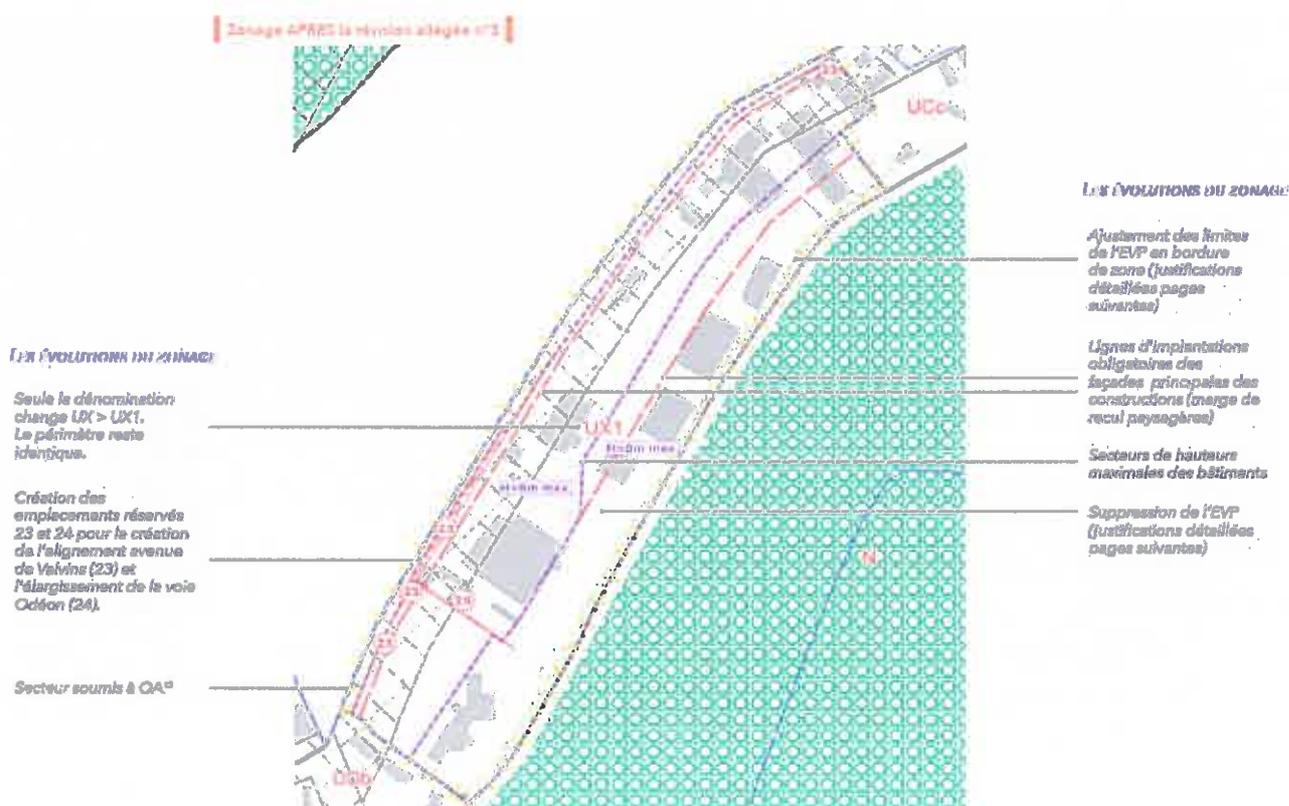
- Réorganiser la ZAE pour gagner en cohérence et en lisibilité,
- Restructurer les abords de la zone le long de l'avenue de Valvins pour structurer et qualifier l'entrée de ville,
- Donner plus de place aux mobilités actives et mieux partager l'espace, tant en termes de mobilité que d'usages,
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et redonner une vraie place à la végétation,
- Créer un quartier commercial et d'affaires attractif et de qualité.

Principes d'aménagement :

- 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.
- L'ensemble de ces points d'accès à la zone doivent être traités de manière spécifique et qualitative (aménagements paysagers, signalétique, éclairage...) afin de mettre en valeur et de marquer les entrées-sorties de la zone et de sécuriser le trafic.
- La rue Saint-Fiacre, qui dessert l'intérieur de la zone, devra être prolongée vers le Sud afin de venir se connecter à la voie de desserte du centre d'affaires Odéon et ainsi constituer la voie principale de desserte de la zone. Une attention particulière sera portée à la qualité du paysage proposé aux abords de la voie. Les espaces végétalisés devront être marquants et soignés.

L'évolution du zonage :

Pour assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés pour la seule ZAE de Valvins, un nouveau secteur a dû être défini. Dénommé UX1, il permettra de fixer des prescriptions spécifiques à ce secteur. La révision allégée entraîne également la suppression d'une partie d'un Espace Vert Protégé.



Les évolutions du zonage pour le nouveau secteur UX1 viennent compléter les dispositions de l'OAP et du règlement écrit en apposant sur le document graphique :

- Les lignes d'implantations obligatoires (art. 6) visant à recréer un fond bâti et à maintenir des marges de recul paysagères permettant l'intégration des constructions,

- Les deux secteurs de hauteurs maximales afin d'assurer la gradation des hauteurs des bâtiments depuis le bord de la zone (avenue de Valvins) vers le fond de la zone mais également dans le but d'affirmer la canopée des arbres comme la hauteur maximale,
- La définition du périmètre soumis à OAP.

L'évolution des espaces verts protégés (EVP) :

L'évolution des EVP précédemment inscrits dans la zone d'activités de Valvins sont de deux natures :

- L'ajustement des limites de l'EVP qui concerne le talus en bordure de la forêt de Fontainebleau et qui délimite la zone,
- La suppression de l'EVP présent en cœur de zone.

L'évolution du règlement :

La création d'un nouveau secteur sur le règlement graphique entraîne la création d'un règlement écrit adapté au projet. En effet, le secteur UX1 doit permettre la traduction des objectifs communaux pour la requalification de la ZAE de Valvins.

Les dispositions ainsi mises en œuvre et proposées pour le secteur UX1 visent à :

- Redonner une cohérence d'ensemble au site,
- Offrir une zone d'activités de qualité avec une plus grande place donnée aux mobilités actives, à la végétation, au traitement qualitatif des abords,
- Prendre en compte les nouveaux besoins : stationnement des véhicules électriques, lutte contre la pollution lumineuse, coefficient de biotope...

Le règlement du secteur UX1 vient s'inscrire dans celui de la zone UX déjà présente au PLU.

Les évolutions portées à ce règlement sont détaillées :

- Les éléments ajoutés sont inscrits en rouge dans le corps de texte original.
- Les éléments supprimés sont barrés.

Compatibilité avec les zonages environnementaux et les documents supracommunaux.

La ZAE de Valvins se situe hors périmètre Natura 2000.

La ZAE de Valvins est compatible avec :

- le SDAGE et le SAGE,
- le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020, la compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer,
- le SDRIF,
- le PDUIF,

En conclusion :

Le projet de requalification de la ZAE de Valvins a été l'occasion de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire en général et du site en particulier. Le projet s'inscrit sur un site déjà bâti et ambitionne de lui redonner une qualité, aussi bien architecturale que paysagère et environnementale. Il s'agit de restructurer l'espace afin de lui redonner une cohérence d'ensemble, une identité et d'en faire un véritable quartier d'affaires et de commerces au sein de la ville. Il en découle un projet qui redonne sa place au paysage, à l'identité locale et aux mobilités actives.

Une organisation future plus lisible et une vraie qualité pour cette entrée de ville d'Avon. Le projet se concentre sur le périmètre actuel et ne conduit à aucun étalement urbain. Il cherche à assurer un équilibre entre densification d'un espace urbain et limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.

En dehors des incidences inhérentes à une zone d'activité (notamment sur la production de déchets, de besoin en eau potable et en énergie...), le projet assure alors un impact négatif résiduel quasi-nul sur son environnement.

1.4.2. Le dossier de la modification n°11 du PLU.

1.4.2.1. Justification du projet de modification.

La présente modification concerne deux évolutions réglementaires sur le territoire de la commune d'Avon.

- La première vise à permettre l'évolution du zonage et du règlement sur le site de l'école Bellevue afin de permettre la rénovation et l'extension des équipements actuels devenus obsolètes.
- La seconde vise à corriger une incohérence à l'article 10 du secteur UEd. En effet, il présente un « vide » réglementaire sur les hauteurs permises dans une bande comprise entre 20 m et 30 m de l'alignement.

1.4.2.2. 1) Permettre la restructuration et la rénovation de l'école Bellevue.

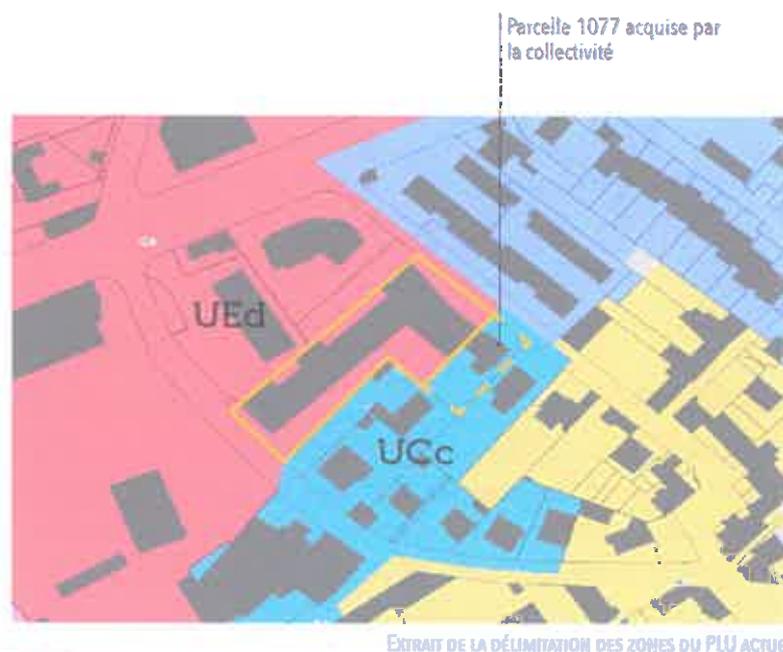
L'école maternelle Bellevue est située dans le quartier du Haut Changis. Elle se compose actuellement de 4 classes, 1 salle de motricité, 1 restaurant scolaire, 1 dortoir et un accueil périscolaire. Elle accueille une centaine d'élèves.

Datant des années 70, l'école ne répond plus aujourd'hui aux besoins de la ville et aux attentes, en particulier du point de vue énergétique. C'est pourquoi, la commune souhaite engager une rénovation et une restructuration de cet équipement. Ce projet doit permettre de créer, notamment, une classe et un dortoir supplémentaires, ainsi qu'un nouvel espace pour l'accueil du périscolaire. Le restaurant sera également complètement repensé.

Pour permettre ce projet plusieurs évolutions sont nécessaires :

- Le site actuel est 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. Sauf que cette parcelle s'est trouvée être dans une zone différente du PLU. En effet, l'école (parcelles 1569 et 123) est classée en zone UEd tandis que la nouvelle parcelle acquise est située en zone UCc. Afin de permettre la réalisation du projet, un même classement était 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'intérêts 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".

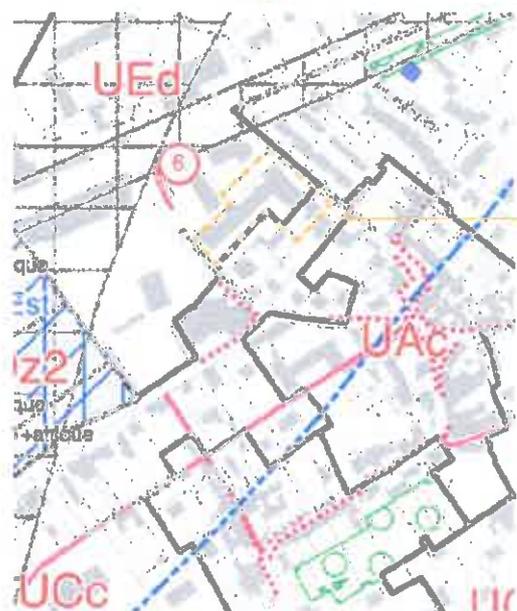
- Si la plupart des articles du règlement du secteur UFb sont compatibles avec le projet de restructuration de l'école, 3 articles cependant nécessitent une adaptation. Le site de l'école Bellevue intègre donc un sous-secteur spécifique UFb1, dont les articles suivants sont modifiés afin de donner un peu plus de souplesse aux aménagements futurs dans un site extrêmement contraints et étroit :
 - Suppression de la règle relative à la distance entre deux bâtiments sur une même propriété (art. 8),
 - Augmentation de l'emprise au sol maximale de 50% à 80%,
 - Obligation de conserver minimum 20% des espaces non bâtis en espace vert de pleine terre.



Zonage APRES la modification n°11



Zonage AVANT la modification n°11



Évolution du règlement.

Le règlement du sous-secteur UFB1 vient s'inscrire dans celui de la zone UF et du secteur UFB déjà présents au PLU. Les évolutions portées aux trois articles mentionnés précédemment sont détaillés comme indiqué ci-dessous. Le reste du règlement reste identique et les règles générales du secteur UFB s'appliqueront.

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

Les éléments supprimés sont barrés.

1.4.2.3. 2) Corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd.

Objet & justification.

L'article 10 du secteur UEd prescrit des hauteurs différentes selon la bande d'implantation dans laquelle se situe le bâtiment.

Il est rédigé comme suit :

Secteurs UEd :

Dans une bande de 20,00 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- *La hauteur maximale est limitée à 12,00 mètres à l'égout du toit et 17,00 mètres au faitage.*
- *La hauteur est limitée à 13,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.*

Au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

- *La hauteur maximale est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit et 14,00 mètres au faitage.*

- *La hauteur est limitée à 10,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.*

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.

Or ce ne serait ni cohérent, ni souhaitable. De plus, cette absence de règle créé parfois des difficultés lors de l'instruction.

La règle est donc modifiée pour assurer la couverture complète de la règle. La première bande d'implantation passe de 20 mètres à 30 mètres, gardant le découpage initial en deux bandes d'implantation : la première entre l'alignement et 30 mètres, la seconde, entre 30 mètres et le fond de parcelle.

Évolution du règlement.

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

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRÈS la modification n°11.

ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs UEd :

Dans une bande de ~~20,00 mètres~~ **30,00 mètres** à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée,

- *La hauteur maximale est limitée à 12,00 mètres à l'égout du toit et 17,00 mètres au faîtage.*
- *La hauteur est limitée à 13,00 mètres à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.*

Au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement,

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

Compatibilité avec les documents supra-communaux.

- Le projet de modification n°11 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.
- Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.
- Les dispositions de la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF montrent que l'école Bellevue s'intègre dans un secteur d'urbanisation existant signifié comme "Espace urbanisé à optimiser" et "secteur à fort potentiel de densification". La zone fait partie du "pôle de centralité à conforter" que forme Fontainebleau-Avon. Le projet de modification ne remet pas en cause les dispositions du SDRIF.
- Les dispositions réglementaires mises en place dans le cadre de la modification n°11 s'attachant uniquement à permettre la restructuration d'un site existant et à améliorer la cohérence du règlement, elles restent compatibles avec les prescriptions du PDUIF.

- Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés, ou les rénovations des bâtiments actuels, permettront de diminuer la consommation énergétique de cet équipement, ce qui répond pleinement aux objectifs du PCAET et ils n'auront pas d'incidences sur le SRCE.

1.4.3. La concertation avec la population.

Les modalités de la concertation définies.

Dans sa délibération en date du 6 mai 2021, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a choisi, pour la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon, les modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie d'Avon, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les documents relatifs à la procédure,
- La mise en place en mairie d'Avon d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique destinés à recueillir les observations et suggestions du public,
- La tenue d'une réunion publique. La population sera avertie par voie d'affichage.

En complément des dispositions ci-dessus, et bien que non obligatoire dans le cadre de la procédure de modification, la communauté d'agglomération et la ville d'Avon ont choisi d'ouvrir la concertation menée dans le cadre de la révision allégée au projet de modification n°11 du PLU.

La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU.

Plusieurs documents ont été mis à disposition sur les sites internet de la ville et de la communauté d'agglomération et notamment :

- Deux panneaux synthétiques sur le projet et la procédure,
- Un diaporama présentant le diagnostic de la ZAE de Valvins,
- Le diaporama de la réunion publique à l'issue de celle-ci,
- La délibération de prescription.

Tenue d'une réunion publique : la communauté d'agglomération et la ville d'Avon ont organisé une réunion publique à la Maison de la Vallée le 22 février 2022 à 19h00.

Une vingtaine de personnes étaient présentes dans la salle.

La réunion a permis de présenter le projet sur la ZAE de Valvins (révision allégée n°3) mais également les autres évolutions, pour l'école Bellevue notamment, prévues dans le cadre du dossier de modification n°11.

Une douzaine d'interventions du public ont permis des échanges avec Mme Françoise Tomaschke, 1^{ère} adjointe à l'urbanisme à la mairie d'Avon et Mme Sonya Da Rocha, responsable service urbanisme et co-directrice Action Cœur de Ville à la mairie d'Avon.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre l'ambition et les objectifs que se fixent la ville d'Avon et la communauté d'agglomération pour la requalification de la ZAE de Valvins ainsi que la volonté de restructuration de l'école Bellevue. Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, la communauté d'agglomération peut considérer que le bilan de la concertation est favorable et qu'elle est à même de poursuivre la procédure.

1.5. Avis des personnes publiques associées.

Les personnes publiques associées suivantes ont fait parvenir leur avis avant le début de l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées sont favorable sans réserve pour :

- La ville d'Avon.
- La Chambre d'Agriculture de la région Île-de-France.
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Île-de-France, Antenne de Melun.
- Le SMEP Nemours Gâtinais.

Le préfet de Seine-et-Marne (DDT) émet un avis favorable sur le projet de révision allégée n°3 du PLUI de la commune d'Avon, avec les observations suivantes :

- Il est à noter que certaines parcelles au nord du site sont identifiées en zone marron par le PPRI. Le document devra donc se reporter au règlement du PPRI de la Vallée de la Seine ;
- Au sud du projet, les parcelles sont concernées par le périmètre de protection du Prieuré des Basses-Loges (SUP AC1).

Modification du règlement écrit :

- Articles 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UX :

- Pour rappel, le règlement en zone UX indique que les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.
- La révision allégée, en secteur UX1, porte ce retrait à 6 mètres dans l'avenue de Valvins et de 8 mètres minimum, dans la rue Saint-Fiacre, lorsqu'il n'y a pas de ligne d'implantation.

Articles 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UX :

- En secteur UX, les constructions doivent être édifiées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4 mètres. Ce retrait est porté en secteur UX1 à 6 mètres minimum.
- Ces nouvelles dispositions visent à redéfinir le tissu urbain le long de l'avenue de Valvins pour créer un front bâti continu et harmonieux. Ainsi, pour une meilleure intégration paysagère de la ZAE, la lisibilité du front bâti sera garantie par la création d'une armature paysagère (implantation d'arbres, plantations ornementales...).
- Néanmoins, ces nouvelles dispositions augmentent les distances de recul, ce qui pourrait réduire les possibilités de construire - A noter que le coefficient d'emprise au sol (CES) est inchangé.

Les autres articles ajoutés en secteur UX1 n'appellent pas d'observation.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), concernant la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon, a formulé les recommandations suivantes dans sa séance du 02 juin 2022. La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, dans son mémoire en réponse du 15 juin 2022, déposé au dossier d'enquête publique ce même jour, a apporté ses éléments de réponses.

1) - La démarche d'évaluation environnementale : 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.

Réponse : 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 socioéconomique ont aussi été étudié de façon élargie. 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.

2) - Articulation avec les documents de planification existants : 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 Samoix-sur-Seine).

Réponse : La compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 sera réalisée.

3) - Justification des choix retenus et solutions alternatives : 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.

Réponse : 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.

4) - Paysage et cadre de vie : 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.

Réponse : Ces points spécifiques seront complétés.

5) - Biodiversité : 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.

Réponse : Des éléments complémentaires pourront être apportés sur les caractéristiques floristiques du site. A noter que les besoins des espèces des sites NATURA 2000 sont principalement des habitats issus de boisements et qu'on se trouve ici sur un milieu ouvert de prairie spontanée après suppression d'un bâti.

6) - Ressource en eau : la MRAe recommande d'approfondir l'étude des enjeux de préservation de la ressource en eau alimentant le captage de « Valvins », localisé à Samois-sur-Seine, et de justifier la bonne prise en compte de ces enjeux par le projet de PLU révisé.

Réponse : 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.

Le préfet de Seine-et-Marne (DDT) constate pour la modification n° 11 du PLUI que les modifications et la création du sous-secteur UFbl n'appellent pas d'observation de sa part. Le reclassement des parcelles 1569, 123 et 1077 en zone UF est dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ce qui est en accord avec le projet de restructuration.

L'État émet donc un avis favorable sur le projet de modification n° 11 du PLUI de la commune d'Avon.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), concernant la modification n°11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, après l'examen au cas par cas du 05/05/2022, décide que la modification n°11 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.6. Composition du dossier.

Le dossier de la révision allégée n°3 et de la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme des communes de Fontainebleau-Avon mis à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

1 - LE DOSSIER :

1) - Révision Allégée n°3, notice de présentation.

Préambule

- Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet.
- Procédures antérieures.
- Objet de la présente révision allégée.
- Justification du choix et rappel de la procédure de révision allégée

Exposé des motifs & contenu de la révision allégée.

- Objet & justification.
- La requalification de la ZAE de Valvins, du constat actuel à une ambition pour l'avenir.

Procédure.

- Délibération de prescription.

2) - Révision Allégée n°3, évaluation environnementale.

- Contexte et introduction.
- Diagnostic.
- Rappel du projet.
- Identification des incidences du projet.
- Propositions de mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet (mesures ERC).
- Compatibilité avec les zonages environnementaux et les documents supra-communaux.
- Conclusion.
- Indicateurs de suivi.
- Résumé non technique.

3) - Plan Local d'Urbanisme, modification n° 11.

Préambule.

- Exposé des motifs & contenu de la modification.
 - 1 | Permettre la restructuration et la rénovation de l'école Bellevue.
 - 2 | Corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd.
- Compatibilité avec les documents supra-communaux.
- Incidences sur l'environnement.

Procédure 25.

- Décision du Président.

4) - Plan Local d'Urbanisme, révision allégée n°3 et modification n° 11, Bilan de la Concertation.

- Les modalités de la concertation définies.
- La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU.
- Bilan de la concertation publique.

5) - Plan Est PLU F-A - après Modification n°11 et Révision allégée n°3.

6) Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon. Projet de règlement Après modification n°11 et révision allégée n°3.

2 - LES PIÈCES ANNEXES ADMINISTRATIVES.

1. Arrêté communautaire n° 2022-038 en date du 06 mai 2022 de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prescrivant l'enquête publique.
3. Décision de la mission régionale d'autorité environnementale dispensant la commune d'évaluation environnementale.
4. Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun.
5. Les avis d'enquête publique parus dans la presse locale.

C. AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

1. Avis du préfet de Seine-et-Marne - Direction départementale des Territoires.
2. Avis de la mairie d'Avon.
3. Avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne
4. Avis de la Chambre des Métiers de l'Artisanat d'Île-de-France.
- 5 Avis du SMEP Nemours-Gâtinais.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur.

Par sa décisions n° E22000034 du 22 mars 2022, monsieur le président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête, permanences, publicité, affichage.

Par son arrêté n°2022-038, en date du 06 mai 2022, monsieur le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit la réalisation d'une enquête publique conjointe relative au projet de révision allégée n°3 et à la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été préalablement débattues lors d'une réunion tenue à la mairie d'Avon le 06 mai 2022.

Assistaient à cette réunion :

- M. Émilien MOUTAULT, responsable service urbanisme, chef de projet PLUi et urbanisme réglementaire, pour la communauté d'agglomération.
- Mme Françoise TOMASCHKE, 1^{ère} adjointe à l'urbanisme à la mairie d'Avon.
- Mme Sonya DA ROCHA, responsable du service urbanisme et co-directrice Action Cœur de Ville à la mairie d'Avon.
- Le commissaire enquêteur.

Les projets relatifs à la révision allégée n°3 et à la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon m'ont également été présentés et commentés au cours de cette réunion. Un dossier papier et un dossier numérique m'ont été remis.

À la suite de cette réunion, M. Émilien MOUTAULT et Mme Sonya DA ROCHA m'ont invité à une visite des deux sites et m'ont donné sur les lieux, toutes les explications utiles à la compréhension des deux projets.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mardi 07 juin 2022 à 08h30 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Avon. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, ou sous format numérique, sur un poste informatique dédié installé à la mairie d'Avon ou encore sur le site internet de la communauté de commune et également sur celui de la commune. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être déposées en ligne sur le site internet de la commune d'Avon ou transmises par courriel.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté communautaire, j'ai assuré les permanences et me suis tenu à la disposition du public à la mairie d'Avon :

- le jeudi	09 juin 2022	de 08h45 à 11h45
- le samedi	25 juin 2022	de 08h45 à 11h45
- le vendredi	08 juillet 2022	de 14h00 à 17h00

2.3. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *La République de Seine-et-Marne* le lundi 23 mai 2022 ;
- *Le Parisien* le lundi 23 mai 2022.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *La République de Seine-et-Marne* le lundi 13 juin 2022 ;
- *Le Parisien* le samedi 11 juin 2022.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches aux emplacements habituels d'affichage des communes de Fontainebleau et d'Avon.
- Sur les sites internet de la commune d'Avon et de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.5. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le registre d'enquête papier m'a été remis le 08 juillet 2022 à 17h00 par madame Sonya Da Rocha responsable du service urbanisme de la commune, puis clos et signé par mes soins.

2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 13 juillet 2022 puis remis et commenté en mairie ce même jour à 13h30 à :

- M. Émilien MOUTAULT, responsable service urbanisme, chef de projet PLUi et urbanisme réglementaire, pour la communauté d'agglomération.
- Mme Sonya DA ROCHA, responsable service urbanisme et co-directrice Action Cœur de Ville à la mairie d'Avon.

Monsieur le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau responsable du projet, m'a fait parvenir par messagerie dès le 27 juillet 2022 les premiers éléments de réponse. Par courrier postal reçu le 28 juillet 2022, l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître toutes ses observations en réponse à celles formulées par le public.

Les copies intégrales des observations consignées sur le registre papier d'enquête publique et sur le registre électronique, ainsi que les plans les accompagnant sont jointes à ce rapport.

2.8. Le déroulement des permanences et la participation du public.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans une ambiance calme et sereine, selon les dispositions de l'arrêté de monsieur le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Les trois permanences ont eu lieu en présence du commissaire enquêteur à la mairie d'Avon, conformément aux dates et dispositions prévues par l'arrêté communautaire.

La participation du public :

Au cours des trois permanences, aucune personne du public ne s'est présentée pour rencontrer le commissaire enquêteur. Pendant la période d'enquête, deux personnes sont venues consulter le dossier, deux observations manuscrites ont été déposées sur le registre papier à la mairie d'Avon. Un courrier avec une pièce jointe a été remis au commissaire enquêteur par madame le maire d'Avon et déposé dans le registre papier. Cinq observations ont été déposées dans le registre électronique tenu à disposition du public par PubliLégal sur internet.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. Les observations du public.

Référence des observations : P : registre papier, E : Registre électronique, CE : le commissaire enquêteur.

< Le Registre papier en mairie d'Avon.

P1) - M. Gérard DORLÉ à Avon, le 05 juillet 2022.

A déposé les observations suivantes :

Les accès à la zone ne sont pas traités :

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

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.

P2) - Anonyme, le 07 juillet 2022.

A déposé les observations suivantes :

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération

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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

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.

P3) - Madame le maire d'Avon, le 08 juillet.

- 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.

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).

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.

ZONAGE & RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES

Volumes & Hauteurs

- Hauteur calculée par rapport au terrain naturel et non plus par rapport au niveau de la rue.

Eclairage

- Règles visant à limiter l'éclairage des façades et la pollution lumineuse.

Toitures

- Toitures plates uniquement
- Les toitures végétalisées recommandées.

Matériaux & couleurs

- Mise en place d'un nuancier
- Maximum trois couleurs et trois matériaux
- Cependant il sera admis exceptionnellement des couleurs avec encadrements sur une surface limitée (au maximum 10% de la surface) qui seraient, et qui devra être justifiée à son caractère d'élément marquant des éléments existants existants (châssis de fenêtres, armoires, éléments décoratifs, 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.

Clôtures

- Uniquement végétale, en utilisant des végétaux préconisés dans la liste.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Accès

- Les accès aux parcelles se feront uniquement par la rue Saint-Florent

Exemple de nuancier

Les roses

Les gris

Les gris-verts

Les gris-bleus

Exemple de numéro

- Réponse de la communauté d'agglomération :

Oui en effet, il a été omis de mentionner les modalités de calcul dans ce nouveau secteur. La règle sera précisée.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

Effectivement la règle doit être réécrite conformément à ce qui a été proposé dans le document de travail.

< Le Registre électronique :

E1) - Anonyme, le 05 juillet 2022.

- 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.

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.

Le commissaire enquêteur : voir les observation E4 et E5 ci-après.



- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

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.

E2) - COMITÉ DE DÉFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON, Maison dans la Vallée, le 07 juillet 2022.

1). Réaménagement de la zone d'activité économique de Valvins :

Faisabilité.

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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 préprojet 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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

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.

Accès et circulation.

- L'étude déplore les accès depuis l'avenue de Valvins et pousse visiblement à la création d'une voirie centrale.

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 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.

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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

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.

Esthétique et paysagisme.

- 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.

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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

- *Appréciation du commissaire enquêteur :*

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.

Urbanisme.

- 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.

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"*.

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...

Conclusions :

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.

Le commissaire enquêteur : voir les observations E4, E5 et CE1 ci-après.

- *Réponse de la communauté d'agglomération :*

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'évaluation environnementale pour compléter les justifications.

Cela étant, la commune a entendu les différentes remarques concernant la suppression de cet EVP et du souvenir des jardins maraichers. 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 ne présentent pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental. 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, au cas par cas, selon les nécessités d'abatage 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.

- *Appréciation du commissaire enquêteur :*

Le maître d'ouvrage a bien pris en compte cette observation.

Je suis favorable à ses propositions :

- 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'abatage 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.



2). Sur l'incohérence de l'article 10 du secteur UEd :

- Le secteur UEd est le secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.

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.

Cependant, sous couvert de rectification de cette incohérence, l'autorité en profite pour porter la première bande de 20 à 30 mètres.

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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

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.

3). Demandes complémentaires :

- Un certain nombre de modification de détail nous paraissent urgentes.

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.

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.

- 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).

En conclusion :

La CDAS d'Avon souhaite que le commissaire enquêteur :

- 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.
- donne un avis défavorable à la suppression de l'EVP de la zone de Valvins

E3) - Anonyme, le 07 juillet 2022.

L'observation concerne la gestion de l'eau en période de restriction croissante de la ressource. 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.

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.

La gestion de l'eau en s'appuyant sur les ressources locales et les économies qui pourraient en découler sont d'intérêt public.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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 en 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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

C'est une remarque intéressante, mais qui ne pose pas de soucis dans le cadre de ce projet.

E4) - Observation du Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde de Fontainebleau, le 07 juillet 2022.

L'observation concerne le réaménagement de la ZAE de Valvins.

- 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.

L'observation porte sur l'intégration au PLU de la programmation de la réouverture de ce ru.

Le commissaire enquêteur : voir les observations E1 ci-avant et E5 ci-après.

- 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.
- 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.

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

Même réponse que E1.

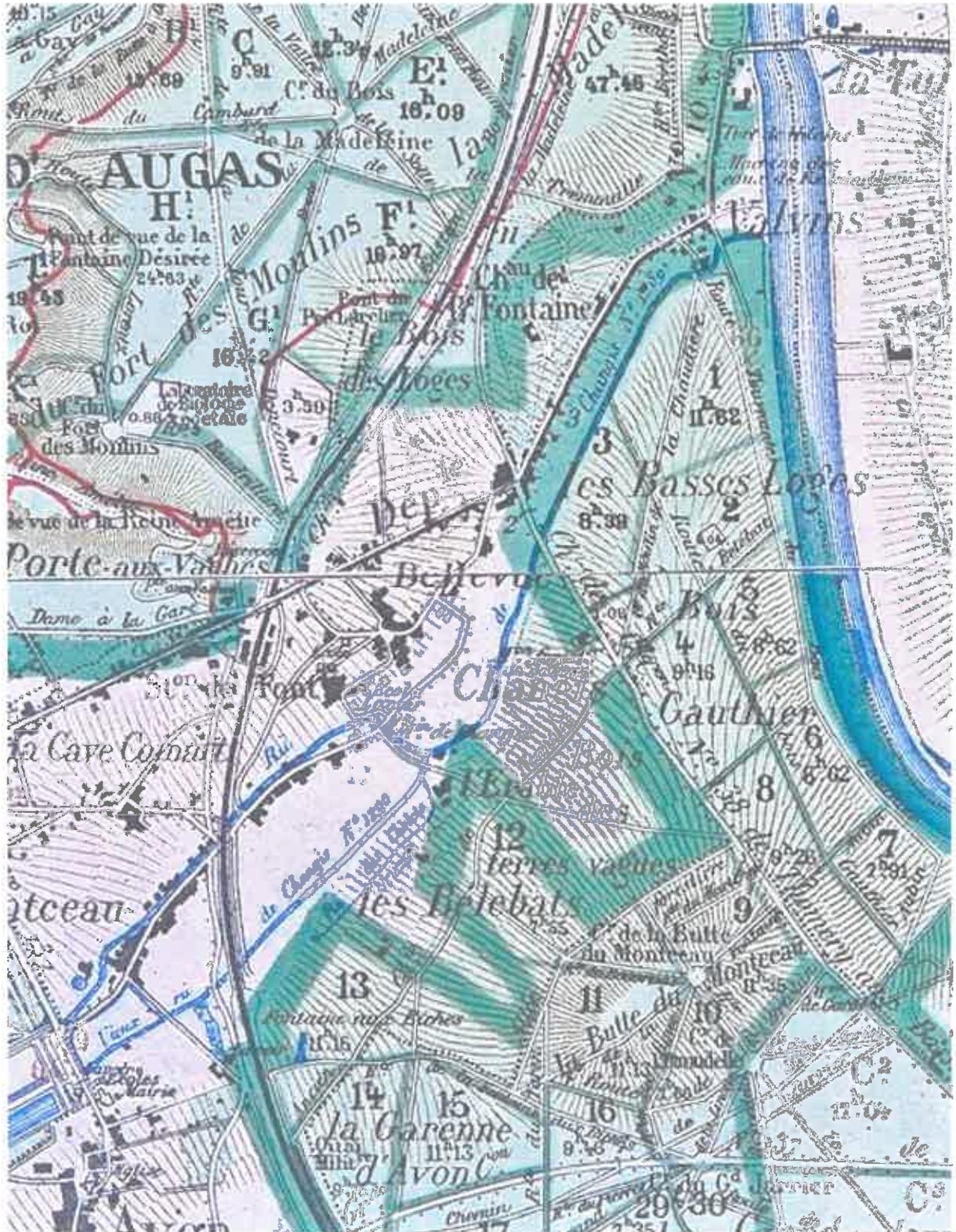
E5) - Observation de l'association « Fontainebleau Patrimoine » le 08 juillet 2022.

- 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).

Le commissaire enquêteur : voir les observations E1 et E4 ci-avant.

- 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 Fougère 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.
- L'association regrette également la suppression de l'EVP portant sur les maraichages historique (voir annexe) mal compensée par des obligations futures qui belles sur le papier (encore que discutables), ne se mettront en œuvre que plus tard.





- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

- Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant l'EVP, voir ci-avant l'appréciation du commissaire enquêteur (E2 Urbanisme).

3.2. Les observations du commissaire enquêteur.

CE1) - 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.

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 ?

Il est nécessaire de mieux justifier ce déclassement s'il est maintenu et de préciser le projet d'aménagement de toute cette parcelle.

La présentation d'une étude comparative d'un déclassement partiel permettrait une bonne appréciation de ce projet.

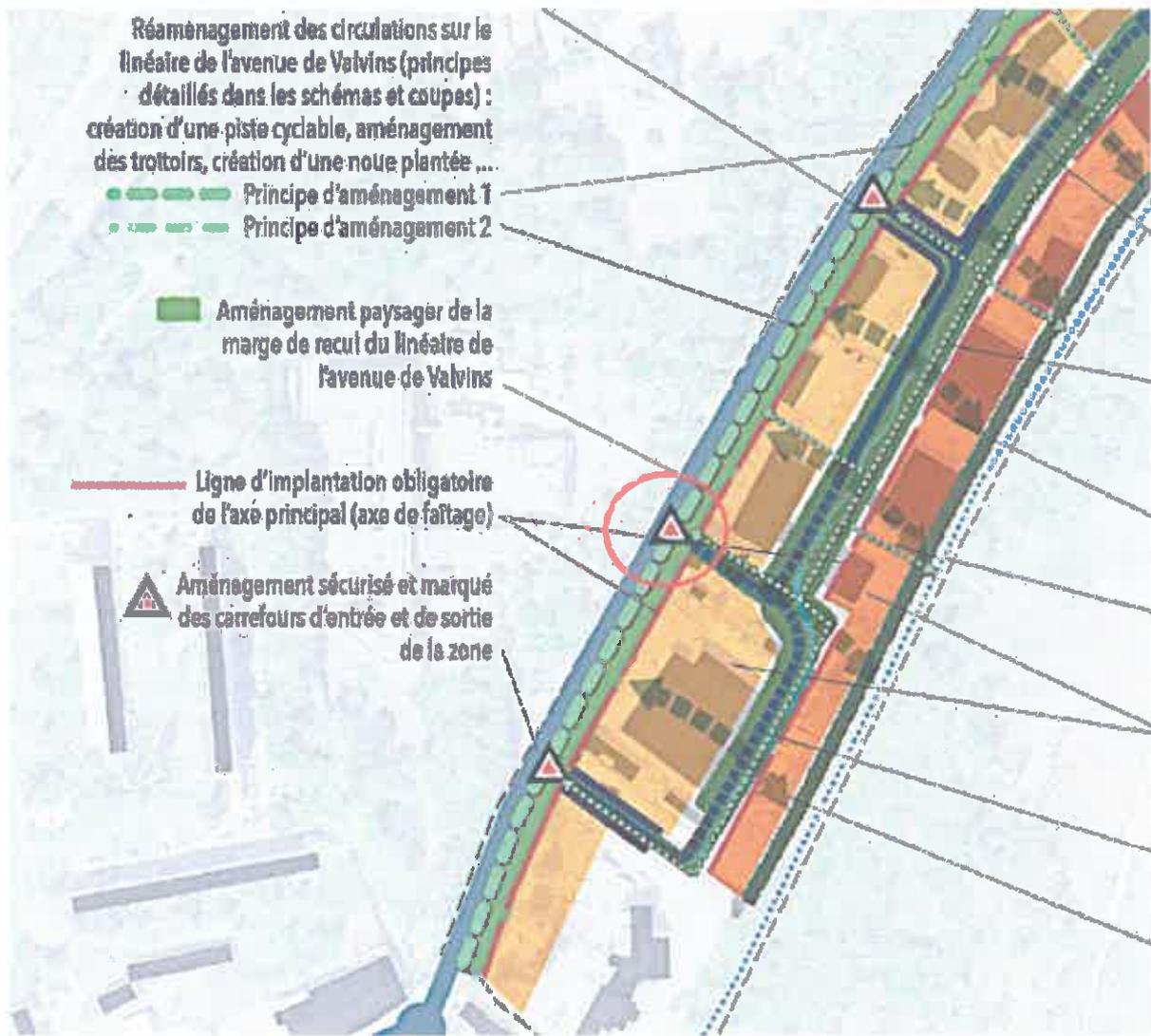
Il est à noter que la suppression de cet EVP est contestée également par le CDAS d'Avon (observation E2), par l'association « Fontainebleau Patrimoine » (observation E5), et la MRAe.

- Réponse de la communauté d'agglomération sur ce sujet :

Même réponse que E2.

CE2) - 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* ».

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 ?



- Réponse de la communauté d'agglomération :

Oui en effet la légende peut prêter à confusion. Elle sera modifiée pour assurer une lecture plus claire. - Appréciation du commissaire enquêteur :

- Appréciation du commissaire enquêteur :

Le texte et la légende de la carte devront être en concordance.

3.3. Analyse générale.

La plus grande partie des observations du public recueillies au cours de cette enquête publique a concerné la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon.

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.

Par contre 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 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 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.

La suppression de l'EVP est quelque peu contestée par le public et la MRAe. Le maître d'ouvrage a été sensible à cette contestation et dans son mémoire en réponse il a fait des propositions 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'abatage 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.

Une seule observation a concerné la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon. Il est certain qu'il convenait de corriger l'incohérence de l'article 10 du secteur UEd, mais la proposition de modification de la commune, dans le dossier d'enquête n'est pas satisfaisante. En effet, la rectification proposée de cette incohérence, avait pour effet de porter la hauteur de la première bande de 20 à 30 mètres, et cela sans aucune justification. Par contre, la proposition de la commune dans son mémoire en réponse de modifier l'article, proposant d'inscrire une première bande entre 0 et 20m, puis une seconde bande, au-delà de 20m est tout à fait adaptée et cohérente.

En l'absence de toute autre observation du public relative à ce projet de modification du PLU de la commune, il apparaît que le public s'est montré favorable au projet de la commune visant à engager une rénovation et une restructuration de l'école maternelle Bellevue. Ce projet doit permettre de créer une classe et un dortoir supplémentaires, ainsi qu'un nouvel espace pour l'accueil du périscolaire. Le restaurant doit également être complètement repensé.

Fait à Pringy

Le 03 aout 2022.

Le commissaire enquêteur :


Michel Cerisier

CONCLUSIONS MOTIVÉES



4. CONCLUSIONS.



RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Département de SEINE-ET-MARNE



Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Communes de FONTAINEBLEAU et AVON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique conjointe relative au projet de révision allégée n°3 et à la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon 77210.



L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mardi 07 juin 2022 à 08h45 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Avon 77210, 08 rue du Père Maurice. Arrêté communautaire n° 2022-038, en date du 06 mai 2022.
Commissaire enquêteur : M. MICHEL CERISIER

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

Rapport, conclusions motivées et avis remis par le commissaire enquêteur 03 août 2022 à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

Page 45/102

**Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.
PLU des Communes de Fontainebleau et Avon.
Commune d'Avon.**

Enquête publique conjointe regroupant plusieurs enquêtes :

- 1) - la demande relative au projet de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Avon.**
- 2) - la demande relative au projet de la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Avon.**

4.1. Enquête publique relative au projet de révision allégée n°3 du P.L.U. de la commune d'Avon.

Conclusions motivées

4.1.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique.

La ville d'Avon est confrontée à plusieurs mutations foncières (garages et concessions automobiles en particulier avec de fortes emprises) sur la zone d'activités économiques (ZAE) de Valvins située en entrée de ville, entre l'avenue du même nom et la forêt de Fontainebleau.

Ce contexte a poussé la commune et la communauté d'agglomération à réfléchir à la requalification et à la restructuration de ce secteur d'environ 9 hectares, qui marque l'entrée nord de l'agglomération reliant les villages de bords de Seine (Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau) au cœur urbain (Fontainebleau-Avon).

L'évolution envisagée du PLU de Fontainebleau-Avon sur la zone d'activités de Valvins va conduire à la réduction d'un espace vert protégé et entre donc dans le champ du 3° de l'article L153-31 du CU. La procédure de révision doit donc être engagée.

C'est pour la commune l'opportunité de 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.

La zone souffre d'un manque de qualité tant du point de vue paysager, avec une présence végétale à minima issue d'une palette végétale qui ne s'inscrit pas dans le contexte local, que du point de vue architectural, avec des bâtiments disparates et de styles hétérogènes, mais également du point de vue des mobilités, la zone ayant été presque exclusivement conçue pour la voiture.

La commune d'Avon a souhaité modifier le document d'urbanisme afin d'afficher clairement et de traduire réglementairement les nouveaux objectifs fixés pour cette zone et en particulier une plus grande exigence quant à la qualité architecturale et paysagère. Une nouvelle orientation d'aménagement spécifique à la zone a été créée et le zonage et le règlement ont été adaptés. Il s'agit surtout aujourd'hui pour les élus de fixer un nouveau cap pour l'avenir de la ZAE de Valvins afin qu'elle participe pleinement à la qualification de l'entrée de ville et à la vie des habitants.

Le secteur d'étude s'étend depuis le centre d'affaires Odéon, au Sud, jusqu'au dernier concessionnaire (actuellement Mercedes-Benz). Il s'appuie à l'ouest sur l'avenue de Valvins et à l'est, sur le talus qui détermine la limite forestière.

La zone d'étude représente une superficie totale de 81 300 m².

Les évolutions portées au document d'urbanisme :

La création d'une nouvelle OAP avec pour objectifs :

- Réorganiser la ZAE pour gagner en cohérence et en lisibilité,
- Restructurer les abords de la zone le long de l'avenue de Valvins pour structurer et qualifier l'entrée de ville,

- Donner plus de place aux mobilités actives et mieux partager l'espace, tant en termes de mobilité que d'usages,
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et redonner une vraie place à la végétation,
- Créer un quartier commercial et d'affaires attractif et de qualité.

Pour assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés pour la seule ZAE de Valvins, un nouveau secteur a dû être défini. Dénommé UX1, il permettra de fixer des prescriptions spécifiques à ce secteur. La révision allégée entraîne également la suppression d'une partie d'un Espace Vert Protégé.

La création d'un nouveau secteur sur le règlement graphique entraîne la création d'un règlement écrit adapté au projet. En effet, le secteur UX1 doit permettre la traduction des objectifs communaux pour la requalification de la ZAE de Valvins.

Le projet est compatible avec les zonages environnementaux et les documents supra communaux.

Le projet de requalification de la ZAE de Valvins a été l'occasion de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire en général et du site en particulier. Le projet s'inscrit sur un site déjà bâti et ambitionne de lui redonner une qualité, aussi bien architecturale que paysagère et environnementale. Il s'agit de restructurer l'espace afin de lui redonner une cohérence d'ensemble, une identité et d'en faire un véritable quartier d'affaires et de commerces au sein de la ville. Il en découle un projet qui redonne sa place au paysage, à l'identité locale et aux mobilités actives.

4.1.2. Déroulement de l'enquête publique.

Après ma désignation de commissaire enquêteur par monsieur le président du tribunal administratif de Melun, l'enquête publique a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mardi 07 juin 2022 à 08h45 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie d'Avon.

L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Conformément à l'arrêté communautaire n°2022-038, en date du 06 mai 2022, les trois permanences prévues ont bien été effectuées en présence du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que :

- le dossier a été établi conformément à la réglementation,
- l'enquête s'est déroulée sans incident, en conformité avec la réglementation en vigueur,
- la publicité et l'information du public ont été correctement réalisées,
- le public a pu librement consulter le dossier à la mairie et sur le site internet de la commune, et qu'il a eu la possibilité de s'exprimer sans contrainte. Un registre papier était présent dans la mairie. Une adresse électronique sur le site de la commune, et sur celui de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, permettaient d'adresser des observations par voie dématérialisée.

Au cours des trois permanences, aucune personne du public ne s'est présentée pour rencontrer le commissaire enquêteur. Pendant la période d'enquête, deux personnes sont venues consulter le dossier, deux observations manuscrites ont été déposées sur le registre papier à la mairie d'Avon.

Un courrier avec une pièce jointe a été remis au commissaire enquêteur par madame le maire d'Avon. Cinq observations ont été déposées dans le registre électronique tenu à disposition du public par Publilégal sur internet. À noter qu'une seule observation (E2) concerne la modification n° 11. du PLU de Fontainebleau-Avon et que toutes les autres concernent cette révision allégée n°3.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 13 juillet 2022 puis remis et commenté en mairie par le commissaire enquêteur ce même jour à 13h30 en présence de :

- M. Émilien MOUTAULT, responsable service urbanisme, chef de projet PLUi et urbanisme réglementaire, pour la communauté d'agglomération.
- Mme Sonya DA ROCHA, responsable service urbanisme et co-directrice Action Cœur de Ville à la mairie d'Avon.

Monsieur le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau responsable du projet, m'a fait parvenir par messagerie dès le 27 juillet 2022 les premiers éléments de réponse. Par courrier reçu le 28 juillet 2022, l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître toutes ses observations en réponse à celles formulées par le public.

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'abatage 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) 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 devra la repérer sur l'OAP et afficher une volonté de préservation en spécifiant que « La zone de verger doit être conservée et mise en valeur au sein du site.

De même, le patrimoine arboré devra être renouvelé, au cas par cas, selon les nécessités d'abattage phytosanitaire. Il devra être 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.

À Pringy le 03 août 2022

Le commissaire enquêteur,



Michel Cersier

4.2. Enquête publique relative au projet de modification n°11 du P.L.U. de la commune d'Avon.

4.2.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique.

La présente modification concerne deux évolutions réglementaires sur le territoire de la commune d'Avon.

- La première vise à permettre l'évolution du zonage et du règlement sur le site de l'école Bellevue afin de permettre la rénovation et l'extension des équipements actuels devenus obsolètes.
- La seconde vise à corriger une incohérence à l'article 10 du secteur UEd. En effet, ce secteur présente un « vide » réglementaire sur les hauteurs permises dans une bande comprise entre 20 m et 30 m de l'alignement.

1) L'école maternelle Bellevue est située dans le quartier du Haut Changis. Elle se compose actuellement de 4 classes, 1 salle de motricité, 1 restaurant scolaire, 1 dortoir et un accueil périscolaire. Elle accueille une centaine d'élèves.

Datant des années 70, l'école ne répond plus aujourd'hui aux besoins de la ville et aux attentes, en particulier du point de vue énergétique. C'est pourquoi, la commune souhaite engager une rénovation et une restructuration de cet équipement. Ce projet doit permettre de créer, notamment, une classe et un dortoir supplémentaires, ainsi qu'un nouvel espace pour l'accueil du périscolaire. Le restaurant sera également complètement repensé.

Pour permettre ce projet plusieurs évolutions sont nécessaires :

- Le site actuel est 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 s'est trouvée être dans une zone différente du PLU. En effet, l'école (parcelles 1569 et 123) est classée en zone UEd tandis que la nouvelle parcelle acquise est située en zone UCc. Afin de permettre la réalisation du projet, un même classement était 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 sont compatibles avec le projet de restructuration de l'école, 3 articles cependant nécessitent une adaptation. Le site de l'école Bellevue intègre donc un sous-secteur spécifique UFb1, dont les articles suivants sont modifiés afin de donner un peu plus de souplesse aux aménagements futurs dans un site extrêmement contraints et étroit :
 - Suppression de la règle relative à la distance entre deux bâtiments sur une même propriété (art. 8),
 - Augmentation de l'emprise au sol maximale de 50% à 80%,
 - Obligation de conserver au minimum 20% des espaces non bâtis en espace vert de pleine terre.

Évolution du règlement : le règlement du sous-secteur UFb1 vient s'inscrire dans celui de la zone UF et du secteur UFb déjà présents au PLU. Les évolutions portées aux trois articles mentionnés précédemment sont détaillées comme indiqué ci-dessous. Le reste du règlement reste identique et les règles générales du secteur UFb s'appliqueront.

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

2) Corriger une incohérence de l'article 10 du secteur UEd.

Objet & justification.

L'article 10 du secteur UEd prescrit des hauteurs différentes selon la bande d'implantation dans laquelle se situe le bâtiment.

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.

La règle est donc modifiée pour assurer la couverture complète de la règle. La première bande d'implantation passe de 20 mètres à 30 mètres, gardant le découpage initial en deux bandes d'implantation : la première entre l'alignement et 30 mètres, la seconde, entre 30 mètres et le fond de parcelle.

Évolution du règlement.

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

Les éléments supprimés sont barrés.

4.2.2. Déroulement de l'enquête publique conjointe.

Après ma désignation de commissaire enquêteur par monsieur le président du tribunal administratif de Melun, l'enquête publique a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mardi 07 juin 2022 à 08h45 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie d'Avon.

L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Conformément à l'arrêté communautaire n°2022-038, en date du 06 mai 2022, les trois permanences prévues ont bien été effectuées.

Le commissaire enquêteur estime que :

- le dossier a été établi conformément à la réglementation,
- l'enquête s'est déroulée sans incident, en conformité avec la réglementation en vigueur,
- la publicité et l'information du public ont été correctement réalisées,
- le public a pu librement consulter le dossier à la mairie et sur le site internet de la commune, et qu'il a eu la possibilité de s'exprimer sans contrainte. Un registre papier était présent dans la mairie. Une adresse électronique sur le site de la commune, et sur celui de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, permettaient d'adresser des observations par voie dématérialisée.

Au cours des trois permanences, aucune personne du public ne s'est présentée pour rencontrer le commissaire enquêteur. Pendant la période d'enquête, deux personnes sont venues consulter le dossier, deux observations manuscrites ont été déposées sur le registre papier à la mairie d'Avon.

Un courrier avec une pièce jointe a été remis au commissaire enquêteur par madame le maire d'Avon. Cinq observations ont été déposées dans le registre électronique tenu à disposition du public par PubliLégal sur internet. À noter qu'une seule observation (E2) concerne cette modification n° 11 du PLU de Fontainebleau-Avon.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 13 juillet 2022 puis remis et commenté en mairie d'Avon ce même jour à 13h30 en présence de :

- M. Émilien MOUTAULT, responsable service urbanisme, chef de projet PLUi et urbanisme réglementaire, pour la communauté d'agglomération.
- Mme Sonya DA ROCHA, responsable service urbanisme et co-directrice Action Cœur de Ville à la mairie d'Avon.

Monsieur le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau responsable du projet, m'a fait parvenir par messagerie dès le 27 juillet 2022 les premiers éléments de réponse. Par courrier reçu le 28 juillet 2022, l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître toutes ses observations en réponse à celles formulées par le public.

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 UFb1, 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 UEd 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.**

À Pringy le 03 août 2022

Le commissaire enquêteur,


Michel Cerisier

ANNEXES

5. DOCUMENTS ANNEXES.

5. DOCUMENTS ANNEXES.	61
5.1 - Décision n° E22000034/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.	62
5.2 - Arrêté communautaire n° 2022-038 du 06/05/2022 prescrivant l'enquête publique.	63
5.3. - Avis d'enquête publique.	68
5.4. - Certificat d'affichage.	69
5.4 - Mémoire en réponse de la communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau :	70
5.5 - Registre papier	85
5.6 - Registre électronique.	89

6. Pièces jointes.

- Le registre d'enquête
- Le procès-verbal des observations
- Le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
- Le certificat d'affichage.
- Une clé USB contenant le rapport, les avis et conclusions et le relevé des observations sous format numérisé.

5.1 - Décision n° E22000034/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

22/03/2022

N° E22000034 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 16/03/2022, la lettre par laquelle Monsieur 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 : une demande conjointe de la révision alléguée n°3 et de la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'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 2022.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2021, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel CERISIER 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 Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et à Monsieur Michel CERISIER.

Fait à Melun, le 22/03/2022

Le premier vice-président



5.2 - Arrêté communautaire n° 2022-038 du 06/05/2022 prescrivant l'enquête publique.



Arrêté n° 2022-038

Prescrivant la mise à l'enquête publique conjointe du projet de révision allégée n°3 et de modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Avon

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

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

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

VU les articles L. 153-34 et L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé le 17 janvier 2013 ;

VU la délibération n°2021-070 du conseil communautaire du Pays prescrivant la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon, fixant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation avec la population ;

VU l'arrêté n° 2022-010 du Président de la communauté d'agglomération en date du 24 février 2022 prescrivant la modification du PLU afin d'apporter des adaptations réglementaires pour la restructuration de l'école Bellevue et sur la correction d'incohérence réglementaire sur la hauteur des constructions en secteur UEd ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 5 mai 2022 dispensant la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon d'évaluation environnementale ;

VU la délibération n°2022-071 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 31 mars 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU la délibération n°2022-072 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 31 mars 2022 tirant le bilan de la concertation de la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier de modification n°11 et de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon comportant les informations sur la procédure ;

VU les avis reçus des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 132-7 à L. 132-13 du code de l'urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072348-20220510-2022-038-AR
Date de réception préfecture : 10/05/2022

VU la décision n°E22000034/77 du 22 mars 2022 du premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Michel CERISIER, chef d'entreprise retraité, en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique conjointe des procédures de révision alléguée n°3 et de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique conjointe des procédures de révision alléguée n°3 et de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Avon.

La procédure de révision alléguée n°3 du PLU a pour objectif d'adapter le PLU afin de permettre de requalifier et restructurer la zone d'activités de Valvins en termes d'accès, de mobilités douces, de stationnement et d'aspect architectural et paysager.

La procédure de modification n°11 du PLU a pour objectifs d'adapter le PLU afin de permettre :

- La restructuration de l'école Bellevue (implantations, emprises au sol, espaces de pleine terre)
- La correction d'une incohérence à l'article 10 sur la hauteur des constructions en secteur UEd.

Article 2 : Autorité responsable du projet

La personne responsable des procédures de révision alléguée n°3 et de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon auprès de laquelle les informations peuvent être obtenues, 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 : Désignation du Commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique, M. Michel CERISIER, chef d'entreprise retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par une décision en date du 22 mars 2022.

Article 4 : Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie d'Avon, 8 rue du Père Maurice – 77210 AVON.

Article 5 : Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique conjointe portant sur les procédures de révision alléguée n°3 et de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon se déroulera du mardi 7 juin 2022 à 8h30 jusqu'au vendredi 8 juillet 2022 à 17h00 soit une durée de 32 jours consécutifs.

Accuse de réception en préfecture
077-800072346-20220318-1802-024-WF
Date de réception préfecture : 10/06/2022

2

Article 6 : Composition du dossier d'enquête publique conjointe

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Le dossier de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Le bilan de la concertation
- Les pièces administratives annexes (délibérations, arrêtés...)
- Le procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- Le dossier d'évaluation environnementale de la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon
- L'avis de l'autorité environnementale sur la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon
- L'avis de l'autorité environnementale exemptant d'évaluation environnementale la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon

Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de d'Avon (siège de l'enquête publique) 8 rue du Père Maurice – 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 8h30 à 11h45 ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante <http://plu-fontainebleau-avon.enquetepublique.net> sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/2022/05/06/enquete-publique-revision-allee-n3-modification-n11-du-plu-d-avon-fontainebleau/>, sur le site Internet de la commune d'Avon <http://www.avon77.com/> et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h00).

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 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- 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 à l'attention de M. Michel CERISIER, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie 8 rue du Père Maurice – 77210 AVON,
- par courriel à l'adresse suivante : plu-fontainebleau-avon@enquetepublique.net
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <http://plu-fontainebleau-avon.enquetepublique.net>

Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit du **mardi 7 juin 2022 à 8h30 jusqu'au vendredi 8 juillet 2022 à 17h00** au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <http://www.avon77.com/> et sur le site <http://plu-fontainebleau-avon.enquetepublique.net> pendant toute la durée de

ENQUÊTE
Affiche de réception en public
077-20070346-20220610-2205-005-AP
Date de réception préfecture : 10/06/2022

3

Article 9 : Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie d'Avon aux dates et horaires suivants :

- Le jeudi 9 juin 2022 entre 8h45 et 11h45
- Le samedi 25 juin 2022 entre 8h45 et 11h45
- Le vendredi 8 juillet 2022 entre 14h00 et 17h00

ARTICLE 10 : Publicité de l'enquête

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 et sur le site internet de la commune d'Avon à l'adresse <http://www.avon77.com/> et affiché dans les formes prévues par le code de l'environnement, au siège de la communauté d'agglomération et des mairies d'Avon et de Fontainebleau ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal, 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 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans 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.

Article 11 : Clôture du registre d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (sous format papier et électronique) sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Article 12 : Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le Président de la Communauté d'Agglomération 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 PLU modifié.

Il transmettra au président l'exemplaire des dossiers 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 sauf en cas de demande motivée de report de ce délai, prévu à l'article L.123-15 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 13 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur

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 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 : <https://www.pays-fontainebleau.fr/>.

Accusé de réception en préfecture
077-200072340-20220510-2022-030-AR
Date de réception préfecture : 10/06/2022

4

ARTICLE 14 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, les projets de révision allégée n°3 du PLU et de modification n°11 du PLU d'Avon-Fontainebleau, éventuellement amendés pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pourront être soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

ARTICLE 15 : Exécution du présent arrêté

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- au commissaire enquêteur
- à Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun
- aux Maires d'Avon et Fontainebleau

Fait à Fontainebleau, le 6 mai 2022



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

Certifié exécutoire le
Publication le

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 ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200072340-20220510-2022-038-AR
Date de réception préfecture : 10/06/2022

5

5.3. - Avis d'enquête publique.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
44 RUE DU CHÂTEAU - 77300 FONTAINEBLEAU
TEL : 01 64 70 17 00 - accueil@caap-fontainebleau.fr



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

REVISION ALLEGEE N° 3 - MODIFICATION N°11 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON UNIQUEMENT SUR AVON

Par arrêté n°2022-035 du 4 mai 2022, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a prononcé l'ouverture de l'enquête publique conjointe portant sur les projets de révision allégée n°3 et modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur Avon.

La procédure de révision allégée n°3 du PLU a pour objectif d'adapter le PLU afin de permettre de qualifier et restructurer la zone d'activités de Valvins en termes d'accès, de mobilités douces, de stationnement et d'aspect architectural et paysager.

La procédure de modification n°11 du PLU a pour objectifs d'adapter le PLU afin de permettre :

- La reconstruction de l'école Bellevue (implantations, emprises au sol, espaces de pleine terre)
- La correction d'une incohérence à l'article 10 sur la hauteur des constructions en secteur UO

A cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Michel CERISIER, chef d'entreprise retraité, en qualité de commissaire enquêteur par une décision en date du 22 mars 2022.

L'enquête publique se déroulera du mardi 7 juin 2022 à 8h30 jusqu'au vendredi 8 juillet 2022 à 17h en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public en Mairie d'Avon aux dates et horaires suivants :

- Le **jeudi 9 juin 2022** entre 8h45 et 11h45
- Le **samedi 25 juin 2022** entre 8h45 et 11h45
- Le **vendredi 8 juillet 2022** entre 14h et 17h

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Le dossier de révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Le bilan de la concertation
- Les pièces administratives annexes (délibérations, arrêtés...)
- Le procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- Le dossier d'évaluation environnementale de la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon
- L'avis de l'autorité environnementale sur la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon
- L'avis de l'autorité environnementale exemptant d'évaluation environnementale la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique) 8 rue du Père Naudin - 77210 AVON où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 8h30 à 11h45) ainsi que lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante <http://plu-fontainebleau-avon.enquetespublique.net> sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <http://www.pays-fontainebleau.fr/2022/05/06/enquete-publique-revision-allegee-3-modification-n-11-du-plu-de-avon-fontainebleau/>, sur le site internet de la commune d'Avon <http://www.avon77.com/> et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuilles non mobiles cotées et paraphées 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 à l'attention de M. Michel CERISIER, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie 8 rue du Père Naudin - 77210 AVON,
- par courriel à l'adresse suivante : plu-fontainebleau-avon@enquetespublique.net
- en ligne sur le page de l'enquête publique : <http://plu-fontainebleau-avon.enquetespublique.net>

Les pièces jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant la durée de l'enquête soit du **mardi 7 juin 2022 à 8h30 jusqu'au vendredi 8 juillet 2022 à 17h** au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <http://www.pays-fontainebleau.fr/2022/05/06/enquete-publique-revision-allegee-3-modification-n-11-du-plu-de-avon-fontainebleau/>, sur le site internet de la commune d'Avon <http://www.avon77.com/> et sur le site <http://plu-fontainebleau-avon.enquetespublique.net> pendant toute la durée de l'enquête.

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 de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture ou ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un délai à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

5.4. - Certificat d'affichage.



Certificat d'affichage

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

- L'enquête publique conjointe portant sur la modification n°11 et la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Avon s'est tenue du 7 juin 2022 à 8h30 au 8 juillet 2022 à 17h en mairie d'Avon (siège de l'enquête publique).
- L'arrêté n°2022-038 du 6 mai 2022 procédant à l'enquête publique conjointe des projets de la modification n°11 et de la révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Avon a été affiché du 23 mai 2022 au 9 juillet 2022 au siège de la CAPF et en Mairies d'Avon et Fontainebleau.
- L'avis d'enquête publique a été affiché du 23 mai 2022 au 9 juillet 2022 :
 - o au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – 44 rue du Château – 77300 FONTAINEBLEAU
 - o sur les panneaux d'affichage municipaux de la commune d'Avon et de Fontainebleau
 - o Sur les sites internet de la commune d'Avon, de Fontainebleau et de la communauté d'agglomération du 23 mai 2022 au 9 juillet 2022
- Le 1^{er} avis d'enquête publique est paru le 13 juin 2022 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et dans le journal « Le Parisien »
- Le 2^{ème} avis d'enquête publique est paru le 13 juin 2022 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et le 11 juin 2022 dans le journal « Le Parisien »

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



Fait à Fontainebleau, le 11 juillet 2022

Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

5.4 - Mémoire en réponse de la communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau :



RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Département de SEINE-ET-MARNE



Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Communes de FONTAINEBLEAU et AVON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique conjointe relative au projet de révision allégée n°3 et à la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau et Avon, sur la commune d'Avon 77210.



L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mardi 07 juin 2022 à 08h45 au vendredi 08 juillet 2022 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Avon 77210, 08 rue du Père Maurice. Arrêté communautaire n° 2022-038, en date du 06 mai 2022.

Commissaire enquêteur : M. MICHEL CERISIER

Réponses au procès-verbal de synthèse

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans une ambiance calme et sereine, selon les dispositions de l'arrêté de monsieur le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Les trois permanences ont eu lieu en présence du commissaire enquêteur à la mairie d'Avon, conformément aux dates et dispositions prévues par l'arrêté communautaire.

1) La participation du public :

Au cours des trois permanences, aucune personne du public ne s'est présentée pour rencontrer le commissaire enquêteur. Pendant la période d'enquête, deux personnes sont venues consulter le dossier, deux observations manuscrites ont été déposées sur le registre papier à la mairie d'Avon. Un courrier avec une pièce jointe a été remis au commissaire enquêteur par madame le maire d'Avon. Cinq observations ont été déposées dans le registre électronique tenu à disposition du public par Publilégal sur internet.

2) Les observations du public :

< Le Registre papier en mairie d'Avon.

P1) - M. Gérard DORLÉ à Avon, le 05 juillet 2022.

A déposé les observations suivantes :

Les accès à la zone ne sont pas traités :

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

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.

P2) - Anonyme, le 07 juillet 2022.

A déposé les observations suivantes :

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération

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.

P3) - Madame le maire d'Avon, le 08 juillet.

- 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.

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).

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.

ZONAGE & RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES

Volumes & hauteurs

- Hauteur calculée par rapport au terrain naturel et non plus par rapport au niveau de la rue.

Eclairage

- Règles visant à limiter l'éclairage des façades et la pollution lumineuse.

Toitures

- Toitures plates uniquement
- Les toitures végétalisées recommandées.

Matériaux & couleurs

- 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 bandeaux, retrait, auvents, acrotères, etc

- Les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs en particulier depuis l'avenue de Vahris, devront être particulièrement soignées et intégrer un travail architectural poussé, afin de qualifier cet espace en entrée d'agglomération.

Clôtures

- Uniquement végétale, en utilisant des végétaux préconisés dans la liste,
- Les clôtures ne sont pas obligatoires

Accès

- Les accès aux parcelles se feront uniquement par la rue Saint-Fiacre.

The diagram on the right illustrates height calculation and material/color guidelines. It features a vertical scale on the left with 'terrain naturel' at the top and 'A EVITER' at the bottom. To the right, there are four color swatch sections: 'LES TOILES' (various shades of red, orange, and yellow), 'LES FÈS' (various shades of purple, pink, and white), 'Les grès-ardoise' (various shades of brown and grey), and 'Les grès-chaux' (various shades of blue and grey). A small image of a building facade is shown at the bottom right, labeled 'Exemple de nuancier'.

- Réponse de la communauté d'agglomération

Oui en effet, il a été omis de mentionner les modalités de calcul dans ce nouveau secteur. La règle sera précisée.

< Le Registre électronique :

E1) - Anonyme, le 05 juillet 2022.

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.

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.

Le commissaire enquêteur : voir les observation E4 et E5 ci-après.



- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

E2) - COMITÉ DE DÉFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON, Maison dans la Vallée, le 07 juillet 2022.

1). Réaménagement de la zone d'activité économique de Valvins :

Faisabilité.

- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

Accès et circulation.

- L'étude déplore les accès depuis l'avenue de Valvins et pousse visiblement à la création d'une voirie centrale.

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 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.

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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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 Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

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.

Esthétique et paysagisme.

- 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.

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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

Urbanisme.

- 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.

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"*.

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...

Conclusions :

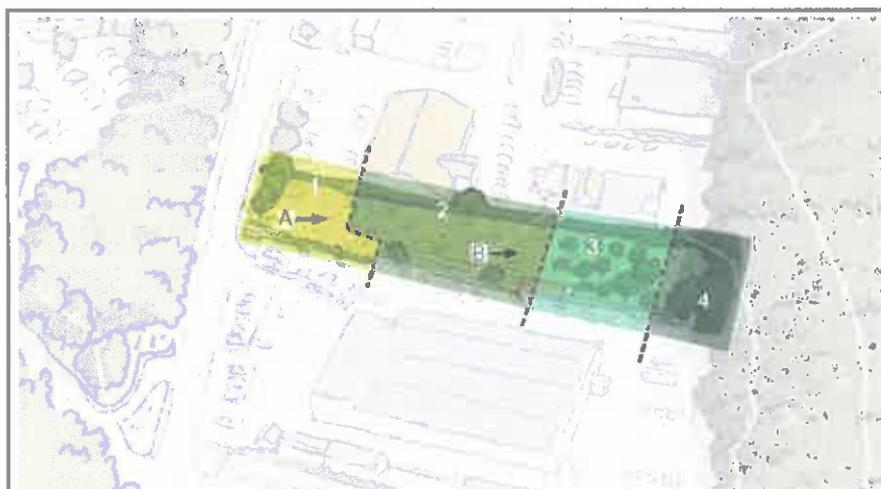
Il est donc facile de conclure que la priorité apparente donnée à l'environnement emballe surtout un projet de restructuration commerciale de la zone. Les améliorations attendues par le public en termes de circulation des piétons sinon des vélos ne dépendent pas en réalité des opérateurs économiques mais des pouvoirs publics qui traînent les pieds.

Le commissaire enquêteur : voir les observations E4, E5 et CE1 ci-après.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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'évaluation environnementale pour compléter les justifications.

Cela étant, la commune a entendu les différentes remarques concernant la suppression de cet EVP et du souvenir des jardins maraichers. 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 ne présentent pas d'intérêt particulier sur le plan environnemental. 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, au cas par cas, selon les nécessités d'abatage 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.



- 1- Emprise anciennement bâtie, démolition datant d'environ 1 an puis sol retourné, biodiversité faible
- 2- Prairie, biodiversité ordinaire du quotidien
- 3- Verger à l'état sanitaire engagé (stade sénescence des sujets)
- 4- Fond de parcelle : talus marquant la transition avec la forêt, grands sujets, grande potentialité d'habitat pour les oiseaux

2). Sur l'incohérence de l'article 10 du secteur UEd :

- Le secteur UEd est le secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.

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.

Cependant, sous couvert de rectification de cette incohérence, l'autorité en profite pour porter la première bande de 20 à 30 mètres.

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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

3). Demandes complémentaires :

- Un certain nombre de modification de détail nous paraissent urgentes.

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.

Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision alléguée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

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.

- 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).

En conclusion :

La CDAS d'Avon souhaite que le commissaire enquêteur :

- 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.
- donne un avis défavorable à la suppression de l'EVP de la zone de Valvins

E3) - Anonyme, le 07 juillet 2022.

L'observation concerne la gestion de l'eau en période de restriction croissante de la ressource.

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.

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.

La gestion de l'eau en s'appuyant sur les ressources locales et les économies qui pourraient en découler sont d'intérêt public.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

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.

E4) - Observation du Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde de Fontainebleau, le 07 juillet 2022.

L'observation concerne le réaménagement de la ZAE de Valvins.

Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision alléguée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

- 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.

L'observation porte sur l'intégration au PLU de la programmation de la réouverture de ce ru.

Le commissaire enquêteur : voir les observations E1 ci-avant et E5 ci-après.

- 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.
- 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.
- 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.

- Réponse de la communauté d'agglomération :

Même réponse que E1.

E5) - Observation de l'association « Fontainebleau Patrimoine » le 08 juillet 2022.

- 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).

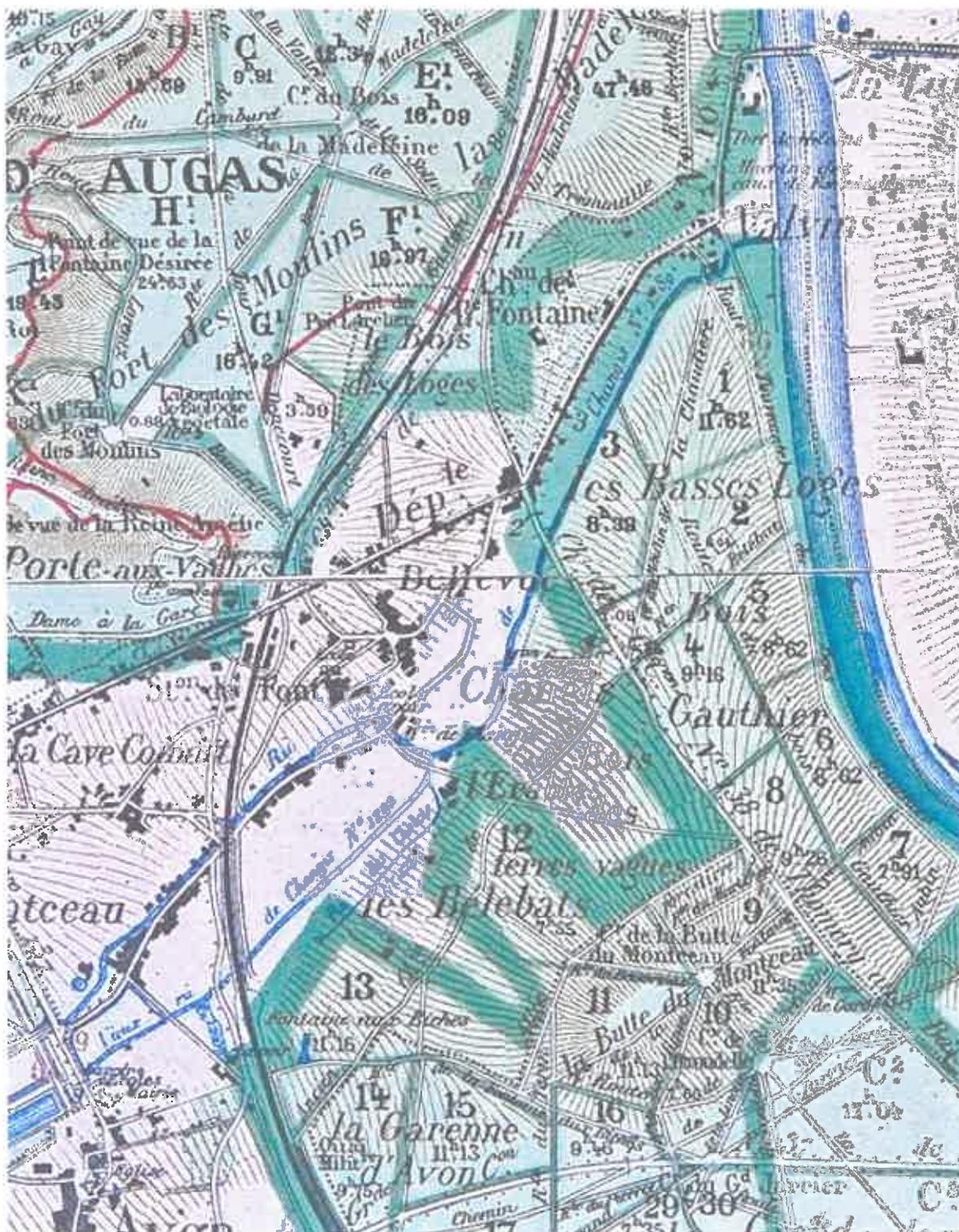
Le commissaire enquêteur : voir les observations E1 et E4 ci-avant.

- Réponse de la communauté d'agglomération sur ce sujet :

Même réponse que E1.

- 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 Fougère puis au-delà vers Valvins. Le document modifié ne parait pas répondre efficacement à cette urgence, en raison des retards des administrations en charge des voiries.
- L'association regrette également la suppression de l'EVP portant sur les maraichages historique (voir annexe) mal compensée par des obligations futures qui belles sur le papier (encore que discutables), ne se mettront en œuvre que plus tard.





- Réponse de la communauté d'agglomération :

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

Décision n° E 22000034/77 du 22/03/2022 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique conjointe sur le projet de la modification n°11 et de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune d'Avon.

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.

3) Les observations du commissaire enquêteur :

CE1) - 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.

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 ?

Il est nécessaire de mieux justifier ce déclassement s'il est maintenu et de préciser le projet d'aménagement de toute cette parcelle.

La présentation d'une étude comparative d'un déclassement partiel permettrait une bonne appréciation de ce projet.

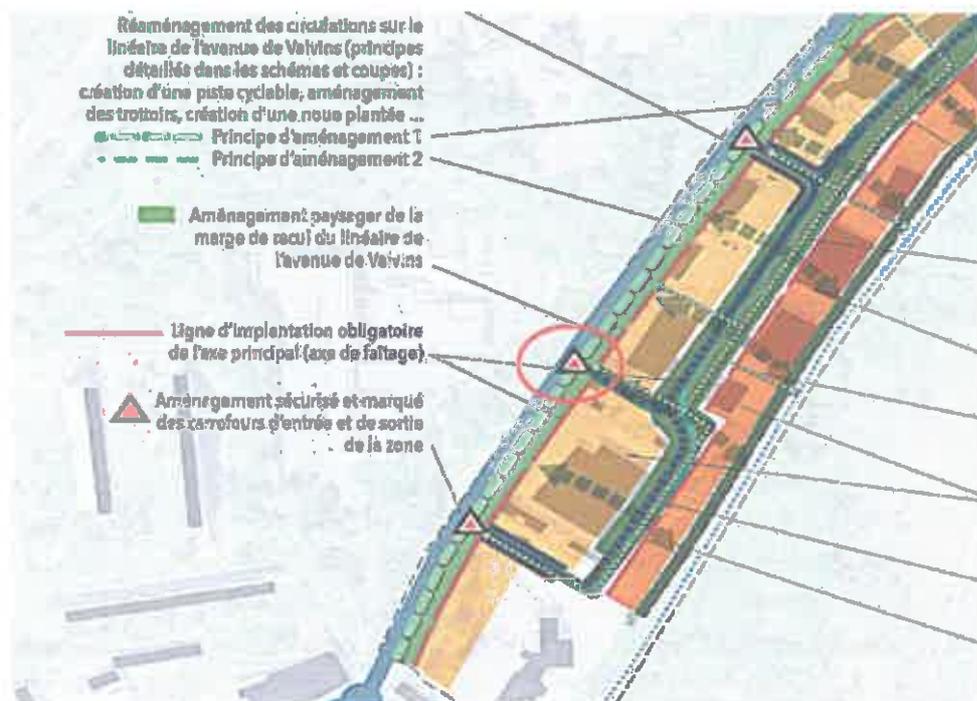
Il est à noter que la suppression de cet EVP est contestée également par le CDAS d'Avon (observation E2), par l'association « Fontainebleau Patrimoine » (observation E5), et la MRAe.

- Réponse de la communauté d'agglomération sur ce sujet :

Même réponse que E2.

CE2) - 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* ».

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 ?



- Réponse de la communauté d'agglomération :

Oui en effet la légende peut prêter à confusion. Elle sera modifiée pour assurer une lecture plus claire.

Fait à Fontainebleau le 25 juillet 2022,
 Pascal GOUHOURY

Président de la communauté
 d'agglomération

5.5 - Registre papier.

PREMIÈRE JOURNÉE

de _____ heures à _____ heures

Observations de M^r

Le 09 Juin 2022 ~~Le 25 Juin 2022~~ ~~Le 05 Juillet 2022~~
 de commissaire enquêteur de 8h30 à 16h30
 M. ~~XXX~~ ~~XXX~~

Le 25 Juin 2022 à 16h30
 2^{ème} fermeture du commissaire enquêteur
 de 8h30 à 16h30
 M. ~~XXX~~ ~~XXX~~

Le 5 Juillet 2022

Gerard DORVILLE
 7 Petit Port Etrot
 77210 AVON

①

Modification - Révision du PLS
 de FONTAINEBLEAU AVON
 VALVINS

En principe, dans ce genre de dossier, les chercheurs
 à l'origine des erreurs ou erreurs des
 considérations ???

La voie à la zone ne sont pas typées :

- si l'accès depuis la rue s'effectue de + en +
 délicat
- si l'accès s'effectue par le pont le
 plus long, qui permet d'être comblé par la
 route, tout le monde remonte
- Troisième problème de circulation en 3 dimensions
 sur l'axe principal avec des trottoirs étroits,
 occupés par les piétons.

MC

Les habitations de banlieue de Fontainebleau sont
condamnées à recevoir 20 ou 30 citages
pour satisfaire chez eux.

Plus de cent personnes démissionnent du dossier.
On ne habite pas avec Fontainebleau, mais les
habitants ont les personnes clients d'ALDI que
je fréquente parfois. Une honte!

Donc, je renonce : laissez ignorer
de nous que le terrain

Y. J. J. J.

P.S. - J'ajoute :

Pour nos municipalités ne reportez pas...

le 7 juillet 2022

②

Il convient de revenir à la tendance qui réside
dans les Fontainebleau-Avon et dans la ville de la
banlieue pour une réponse à une population résidente
par le moyen de supporter les loyers plus élevés de
la partie banlieue de Paris en référence de produire
un habitat diversifié et satisfaisant de manière
intégrée avec l'urbanisme. C'est pourquoi il faut limiter
la contribution et augmenter les taxes qui ne
peut en plus remplacer les services sociaux
particuliers comprenant aussi la création
opportuniste d'un habitat urgent.

Le 08 juillet 2022 3^{ème} pancarte
de commune requise



Avon, le 06 juillet 2022

3

Direction des Services Techniques
Service Urbanisme

Monsieur le commissaire enquêteur

N/REF: SDR-MS/2022-23712
Affaire suivie par : Sonya DA ROCHA
Ligne directe : 01.60.71.21.99
urbanisme@avon77.com

Objet : révision n°3 et modification n°11 du PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la ville d'Avon ont travaillé conjointement à la révision n°3 et la modification n°11 du PLU de Fontainebleau-Avon sur le territoire communal d'Avon. Une enquête publique est en cours actuellement.

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... ».

Or, l'objectif de cette disposition est que les constructions projetées aient une hauteur calculée par rapport au terrain naturel, comme l'indique les documents de travail présentés aux Personnes Publiques Associées (ci-joint un extrait du document présenté le 13 janvier dernier).

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.

Vous remerciant par avance de la prise en compte de ce courrier.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, de mes salutations distinguées.



Le Maire,

Marie-Charlotte NOUHAUD



Ville d'Avon - Seine et Marne
Tél : 01 60 71 20 00 - Fax : 01 60 71 20 70 - www.avon77.com
Toute correspondance doit être adressée à Madame le Maire - 8 rue Père Maurice - 77216 Avon Cedex

ZONAGE & RÉGLEMENTS SPÉCIFIQUES

Volumes & Hauteurs

- Hauteur calculée par rapport au terrain naturel et non plus par rapport au niveau de la rue.

Eclairage

- Règles visant à limiter l'éclairage des façades et la pollution lumineuse.

Toitures

- Toitures plates uniquement
- Les toitures végétalisées recommandées.

Matériaux & couleurs

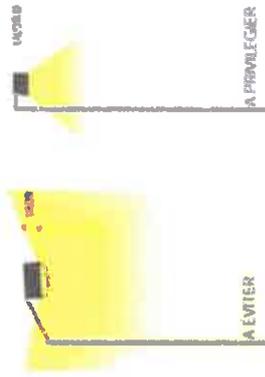
- Mise en place d'un nuancier
- Maximum trois couleurs et trois matériaux
 - Cependant il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux 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.

Clôtures

- Uniquement végétale, en utilisant des végétaux préconisés dans la liste.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Accès

- Les accès aux parcelles se feront uniquement par la rue Saint-Fiacre.



Source : Cahier de charges d'éclairage public de la ville de Fontainebleau



Cdas COMITE DE DEFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON
 Association agréée art. L 132-12-1° Arrêté préfectoral 2017/CS/38 du 2 mai 2017
 Site : avon-cdas.blogspot.com Courriel : cdas-avon@orange.fr
 Case 18 – Maison dans la Vallée 1, rue Lola Dommange 77210 Avon

Avon, le 7 juillet 2022

Enquête publique conjointe
portant sur les projets de révision allégée n°3 et modification n°11
du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon
uniquement sur Avon

Du 7 juin 2022 jusqu'au 8 juillet 2022

Observations du Comité de défense

SOMMAIRE

Sommaire	1
1. Réaménagement de la zone d'activité économique de Valvins.....	2
Conclusions	4
2. Sur l'incohérence de l'article 10 du secteur UEd.....	4
3. Demandes complémentaires	5
a) Zone UFb : nouveau EVP : parc du Prieuré des Basses-Loges ..	5
Proposition	5
Nécessité absolue de ce classement.....	7
b) Zone UCb : rectification d'une erreur / complément d'un EVP.....	9
Conclusions.....	11

I. REAMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE VALVINS

La commune a transmis fin décembre 2021 au CDAS un Diagnostic relatif à la Révision allégée n°3 du PLU de Fontainebleau-Avon (document interne d'une réunion technique de la CAPF du 22.09.2021). Son objectif : le réaménagement qualitatif de la zone d'activité économique de Valvins. Une réunion vidéo s'est tenue le 13 janvier 2022.

Ce projet de révision a été motivé par le transfert du magasin ALDI à la place du garage RENAULT qui sera rasé. Le dernier espace vert protégé gêne visiblement la transformation de la zone.

□ Faisabilité.

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.

□ Accès et circulation.

L'étude déplore les accès depuis l'avenue de Valvins et pousse visiblement à la *création d'une voirie centrale.*

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 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.

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.

□ Esthétique et paysagisme.

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. 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.**

□ Urbanisme.

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.

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."*

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...

CONCLUSIONS

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.

2. SUR L'INCOHERENCE DE L'ARTICLE 10 DU SECTEUR UED

Le secteur UEd est le Secteur situé sur l'avenue du Général-de-Gaulle, accueillant habitat, activités tertiaires (commerces, services, bureaux) et artisanat.

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.

Cependant, sous couvert de rectification de cette incohérence, l'autorité en profite pour porter la première bande de 20 à 30 mètres.

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.

3. DEMANDES COMPLEMENTAIRES

Un certain nombre de modification de détail nous paraissent urgentes.

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 en substance la proposition qui suit :

Proposition

Nous discutons sur le secteur UFb qui ne bénéficie pas de protection suffisante. Il est situé à proximité de la zone de Valvins qui fait l'objet d'une montée de la pression immobilière.

Le long de la rue des Basses-Loges se trouve le parc du prieuré des Basses Loges et notamment le Paradou de Gurdjieff, qui est un bâtiment historique avonnais (fortement lié à la vie de Katherine Mansfield) qui mériterait une restauration plutôt qu'un environnement bétonné.



Il nous sera permis de reprendre la présentation que la commune fait de ce site SUR Internet :

" En 1456, les religieux reprirent la terre de Changis, fief très important d'Avon. Pendant plus d'un siècle et demi, malgré les guerres et les

calamités diverses, le Prieuré continua de remplir les intentions de ses donateurs. Lorsque les Carmes de Touraine s'y établirent en 1632, la vocation charitable du Prieuré disparut. Des difficultés surgirent, des procès, et il fallut attendre les donations d'Anne d'Autriche et de Louis XIV pour voir une renaissance des bâtiments. Celle de la reine Marie-Thérèse permit de créer, au sein du Prieuré, un ermitage avec cloître, chapelle particulière, et six cellules de moines. En 1791, l'ensemble des bâtiments fut vendu comme bien national ; l'acquéreur Pierre Philibert Giot, négociant à Paris, paya l'ensemble 22000 livres. Il fut nommé Maire d'Avon le 25 floréal an VIII (1800). L'église et l'ermitage furent démolis et le Prieuré converti en maison de campagne, ce qu'il demeura jusqu'au début du XXème siècle. Quelques personnages célèbres y vécurent : Alexandre Corréard, ingénieur et libraire, resté célèbre comme naufragé de la Méduse ; l'avocat Labori, défenseur de Dreyfus, y donna de brillantes réceptions. Enfin, en 1922, sa veuve loua puis vendit le Prieuré à Gurdjieff pour y installer son "Institut" où Katherine Mansfield mourut le 9 janvier 1923. Après avoir été la propriété d'un particulier, puis occupé par l'armée allemande en 1940, le Prieuré fut acheté par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie après la guerre et transformé en maison de convalescence. Par la suite, elle construisit dans le parc un nouvel établissement laissant le Prieuré à l'abandon au point qu'il faillit être démoli.

En 1991, sous l'impulsion de Geneviève Martin et Jean-Marie Simon, le Prieuré est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.

[On ajoutera que la demande en a été faite par le CDAS d'Avon dont Mme Geneviève Martin était le président à l'époque et appuyée notamment par M. Gérard Dorlé, autre ancien président du Comité.

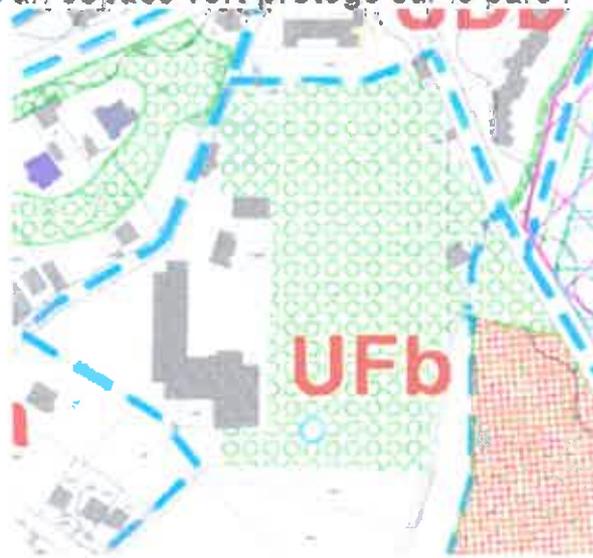
L'arrêté d'inscription est ici : <http://avon-cdas.blogspot.com/1991/07/arrete-du-11-juillet-1991-portant.html>].

En 1992, l'Association des Amis du Prieuré des Basses-Loges fut fondée, dans le but d'en assurer la sauvegarde en proposant de le transformer en espace culturel public. En 1999, le Prieuré des Basses-Loges a été acquis par un promoteur immobilier qui l'a transformé en appartements locatifs.

Aujourd'hui, dégagé des constructions annexes ajoutées au fil du temps, le Prieuré a retrouvé son harmonie architecturale et demeure ainsi un des fleurons de notre patrimoine^[3]."

Nous souhaitons 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.

Nous suggérons un espace vert protégé sur le parc :



Nécessité absolue de ce classement

Lors de l'enquête modificative n° 7 du plan local d'urbanisme, le CDAS avait donc proposé le classement intégral du Parc du Prieuré des Basses Loges en espaces verts protégés (inconstructibles).

Le rapport du commissaire-enquêteur donne, pages 40-41, la réponse reçue de la commune d'Avon, maître d'ouvrage :

« 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 l'avenir, mais nécessite une étude naturaliste des espaces verts sur l'ensemble du territoire, envisagée pour le mandat suivant. Le terrain en question est déjà protégé car l'ABF. (Architecte des Bâtiments de France). [le Prieuré des Basses Loges est classé Monument historique]. L'ABF a émis des avis interdisant toutes constructions sur le parc (jardin à la française) protégeant le cône de vue depuis le Prieuré des Basses Loges ».

Ce n'est point sur cette question pseudo naturaliste, qui est un atermolement, que nous fondons notre demande, mais sur l'esthétique et l'historique de la zone.

Mais il y a pire. Dans sa réponse ci-dessus, la commune d'Avon ne dit pas que, six mois avant, le 28 juin 2018, avec l'accord de l'ABF, elle a délivré, à Bouygues-Immobilier, un permis de construire pour la création

d'un EHPAD (établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes) de 85 places, avec une surface de plancher de 4 827 m², au sein de ce site le long de la rue Bezout.

La religion du commissaire-enquêteur de l'époque a donc été surprise par la mauvaise foi de la commune.

On jugera négativement de l'intégration du projet dans le cône de vue par rapport au bâtiment inscrit depuis 1991 :



Par chance ce néfaste projet, à l'esthétique en déconnexion totale avec l'importance du site, a été abandonné (mais ce n'est grâce ni à l'ABF ni à la commune). Mais il peut toujours ressurgir.

Nous relevons l'opinion suivante dans le dossier actuel :

"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".

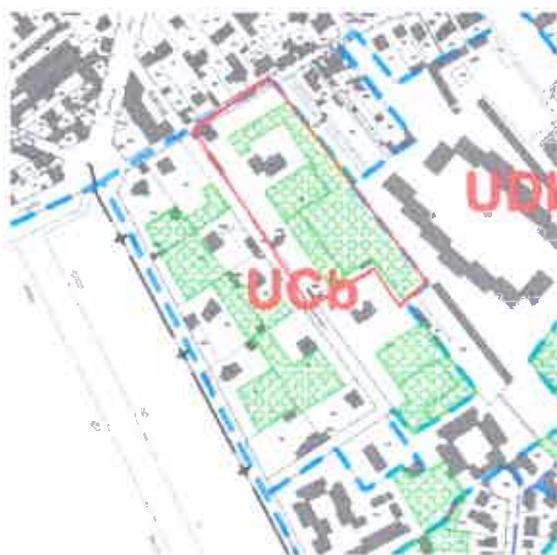
Nous demandons la prise en considération de cette demande.

B) ZONE UCB : RECTIFICATION D'UNE ERREUR / COMPLEMENT 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.

Plan de zonage



à l'application de l'article U121-1 du Code de l'Urbanisme

	Espaces Verts Protégés
	Espaces Verts Préférés
	Arbre(s) existant(s)

CONCLUSIONS

Nous invitons le commissaire enquêteur à rendre l'avis suivant :

- **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**
- **donne un avis défavorable à la suppression de l'EVP de la zone de Valvins**
- **recommande la protection du parc du Prieuré des Basses-Loges**
- **recommande la rectification d'une erreur / complément d'un EVP en Zone UCb (Villa Antoinette)**

Le bureau du CDAS d'Avon

3

Mon observation concerne la gestion de l'eau en période de restriction croissante de la ressource. 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. Rappelons que 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.

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.

La gestion de l'eau en s'appuyant sur les ressources locales et les économies qui pourraient en découler sont d'intérêt public.

Vous remerciant de votre attention.

4

OBSERVATION DU COMITE DE DEFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU

Rappel L'Association qui est apolitique a pour objet :

1 - D'agir pour la protection et l'aménagement du cadre de vie et de l'environnement ainsi que pour la sauvegarde du caractère particulier de Fontainebleau et de la Communauté du pays de Fontainebleau (quelle que soit sa dénomination), dans le respect de leur histoire et en harmonie avec leur environnement monumental et naturel,

Notre observation concerne le réaménagement de la ZAE de Valvins.

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.

Notre observation porte sur l'intégration au PLU de la programmation de la réouverture de ce ru.

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.

Ajoutons que les soucis importants (cf Rapport Annuel du Délégué) 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.

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.

Fontainebleau Patrimoine

Association loi 1901 n° 9741 déclarée au JORF du 11 décembre 1996 p. 5454 - Membre de la Fédération des associations de protection de la Vallée de la Seine 77

Siège : 24, Bd Thiers 77300 Fontainebleau Site internet : fontainebleau-patrimoine.blogspot.fr Courriel : echosbleau@gmail.com Tel : 01 60 74 80 33

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).

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.

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.

Pour le directeur
Dr Guillaume Bricker



[Voir les 2 pièces jointes](#)



Un coin de Valvins

