

Cdas COMITE DE DEFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D' AVON

Association agréée Code Urbanisme article L. 132-12 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 5 février 2019.

Enquête publique modification n° 7 du Plan local d'urbanisme à Avon 30 janvier au 28 février 2018

Observations du Comité de défense

Table des matières

Introduction	3
I. Sur la procédure	3
II. Sur le fond	3
A. Certaines dispositions réglementaires	3
1. Zone UC	3
Article UC 6 secteur UCa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3
Article UC 9 – Emprise au sol des constructions : secteur UCb	3
Article UC 10 – Hauteur des constructions : secteurs UCb et Ucd	4
2. Zone UD	4
3. Zone UE	4
Article UE 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : secteur UEc	4
Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : secteur UEc	4
Article UE 10 – Hauteur des constructions : secteur Uec	5
B. Renforcement des exigences en matière d'espaces libres à végétaliser : secteurs UC et UE	5
C. Orientations d'aménagement et de programmation concernant le centre commercial des fougères (zone UEd1 nouvelle)	6
1. Sur le principe de l'OAP	6
a) Le centre commercial actuel	6
i). Le quartier des Fougères	6
ii) Le centre commercial actuel	7

iii) L'analyse de l'EPARECA	8
iv) La position de la Ville en 2016	9
v) Le contrat "cœur de Ville"	9
b) les évolutions envisagées	11
i) Le projet du promoteur	11
ii) Le plan masse de l'OAP	12
iii) Notre analyse	13
Conclusions	14
2. Sur les modalités réglementaires	14
Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article UEd1 - 10 hauteurs	14
Point d'application de la règle	14
Hauteur maximale au point médian	15
D. Propositions complémentaires	16
1. Zone UCb : rectification d'une erreur / complément d'un EVP	16
2. Zone UFb : nouveau EVP : parc du Prieuré des Basses-Loges	17
Conclusions	19
1/ Sur la procédure	19
2/ Sur le fond	19

INTRODUCTION

Les présentes observations ont fait l'objet d'un examen conjoint avec l'association Fontainebleau Patrimoine et ont été préparées en relation avec le Collectif de défense de l'hôpital public de Fontainebleau qui a développé une analyse pour la création d'un centre public de santé aux Fougères.

I. SUR LA PROCEDURE

Le Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon, qui est agréé urbanisme, et la Fédération des associations de protection de la Vallée de Seine 77, qui est agréée et habilitée environnement, n'ont pas été invités à présenter leurs observations.

En particulier, le Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon qui est à l'origine de la demande de modification du PLU en ce qui concerne le renforcement de la trame verte urbaine regrette de ne pas avoir été invité aux travaux préparatoires.

L'autorité ne pourra donc se plaindre de l'avis que le CDAS donnera.

Il est regrettable que le Conseil municipal d'Avon n'ait pu en débattre, alors qu'il en avait le temps.

Le site Internet de la Ville d'Avon n'a pas mis en ligne encore le dossier en communication au public.

II. SUR LE FOND

Nous reprenons le plan de la notice, nous ajouterons quelques propositions.

A. CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Zone UC

Article UC 6 secteur UCa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La disposition proposée est la suivante, rive ouest de la rue :

" Le long de la Rue des Basses-Loges (ville d'AVON), un recul minimum de 5 m est à respecter".

Avis favorable, sous réserve que des projets ne viennent pas troubler le quartier.

Article UC 9 – Emprise au sol des constructions : secteur UCb

Notre association a longtemps été préoccupée par un projet concernant la Villa Antoinette dont le parc aurait été massacré par un projet de promotion immobilière heureusement bloqué par l'architecte des bâtiments de France (ABF).

La disposition proposée est la suivante :

"Pour les terrains déjà bâtis, l'emprise au sol créée en surplus de l'existant ne pourra dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, sans pour autant dépasser une emprise au sol globale cumulée de 15 %".

Nous donnons un avis favorable à cette nouvelle disposition qui interdit de construire le terrain au delà de 50 % de l'existant et empêchera tout bétonnage inconsidéré.

Article UC 10 – Hauteur des constructions : secteurs UCb et Ucd

Le projet propose une réduction des hauteurs des constructions ainsi résumée :

	UCb			UCd					
	égout de toit	faîtage	accrotère	bande < 20 m			bande > 20 m		
	égout de toit	faîtage	accrotère	égout de toit	faîtage	accrotère	égout de toit	faîtage	accrotère
Plu actuel	9	14	10	9	14	10	6	11	7
Modification	6	11	7	6	11	7	6	11	7

Pour le motif précédent, nous approuvons cette modification.

2. Zone UD

Pas d'observations

3. Zone UE

Le CDASA est particulièrement préoccupé par une zone très dense sur un axe de circulation déjà très surchargé.

Nous retrouvons donc avec plaisir notre analyse en substance dans le texte même du projet : *"Les différentes opérations immobilières intervenues au cours des dernières années, se sont le plus souvent caractérisées par des réalisations « massives » créant une dissonance avec le caractère initial de cet espace urbanisé. En effet les constructions réalisées présentent le plus souvent d'importants linéaires bâtis en façade sur rue, des hauteurs importantes qui créent un effet de masse."*

Article UE 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : secteur UEc

Le projet limite l'étendue des façades continues à l'alignement dans les termes suivants : *"Toutefois les fronts bâtis ne pourront générer de façade de construction sur rue présentant un linéaire continu de plus de 25 m."*

Notre association est favorable aux respirations urbaines.

Avis favorable.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : secteur UEc

La règle actuelle prévoit que dans une bande de 30 m de l'alignement les bâtiments forment un front continu d'un bord à l'autre des limites parcellaire.

Le règle proposée n'impose l'implantation de la construction que sur l'une des limites séparatives, permettant une discontinuité du front et donc une respiration bienvenue.

La direction départementale des territoires (DDT) a demandé une précision sur les implantations en coin de rue au regard de la rédaction : nous partageons son avis.

Avis favorable, sous cette réserve.

Article UE 10 – Hauteur des constructions : secteur Uec

Le projet propose une réduction des hauteurs des constructions ainsi résumée :

	Uec		
	égout de toit	faîtage	accrotère
Plu actuel	12	17	13
Modification	9	14	10

Avis favorable

B. RENFORCEMENT DES EXIGENCES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES A VEGETALISER : SECTEURS UC ET UE

L'ancien règlement prévoyait que 20 % des espaces non bâtis soient traités en espaces verts, ce qui faisait dépendre ce traitement de la seule emprise non bâtie résiduelle.

Le nouveau règlement propose :

" Sur le territoire de la commune d'Avon les dispositions suivantes sont à respecter : 40 % du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espaces verts, dont un minimum de 20 % en espace de pleine terre".

Cette règle peut être interprétée comme combinant une emprise au sol limitée à 60 % en construction du terrain, 40 % en espaces verts avec au moins la moitié en pleine terre (20 %).

On peut s'interroger sur ce que l'on appelle des espaces verts qui ne sont pas en pleine terre. Le projet indique : *"Pour les 20 % restants, qui ne seront éventuellement pas traités en espaces de « pleine terre », il pourra être fait un usage des dispositions relatives au coefficient de biotope (présenté ci-après)".*

Cependant, le coefficient de biotope, qui permet des équivalences entre une surface en pleine terre et certains traitements de verdissement d'un immeuble (toitures verdies par exemple), ne paraît pas cohérent avec le texte qui porte, on le rappellera sur le *"terrain d'assiette de l'opération"* et non sur l'immeuble lui-même.

Il nous semble que le projet présente une insuffisance de précision qui nuira non seulement à l'objectif qu'il vise, mais aussi à la prévisibilité que les maîtres d'ouvrage sont en droit d'attendre.

Nous donnons un avis favorable sur le principe des 40 % du terrain traités en espaces verts, mais un avis défavorable sur les 20 % maximum qui ne sont pas traités en pleine terre compte tenu du défaut de qualité de la rédaction, cette objection pouvant être levée par une clarification du texte.

C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LE CENTRE COMMERCIAL DES FOUGERES (ZONE UED1 NOUVELLE)

Le CDAS regrette que le projet de reconstruction du centre commercial, qui a pourtant filtré dans la presse, et prévoit surtout de création de 56 logements, n'ait pas fait l'objet d'une présentation publique.

Ce projet présente des inconvénients majeurs qui détruisent l'intérêt public même qu'il est censé apporté.

1. Sur le principe de l'OAP

La présente analyse est réalisée dans le cadre des travaux communs du Collectif de défense de l'hôpital public de Fontainebleau (CDHPF) et du Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon (CDAS, en sa qualité de membre du Collectif), rédigé par ce dernier, en vue de la préparation de leurs positions dans le débat public concernant le projet de reconstruction du centre commercial des Fougères et construction de 56 logements au regard des enjeux de santé publique et d'urbanisme.

Le CDHPF souhaite la constitution d'un centre public de santé, comme il l'a présenté dans sa dernière réunion publique, qui nécessite la réservation d'une surface suffisante et l'implication de la collectivité publique. Outre cet objectif qu'il partage, le CDAS est vigilant sur l'équilibre logements/emplois/commerces.

a) Le centre commercial actuel

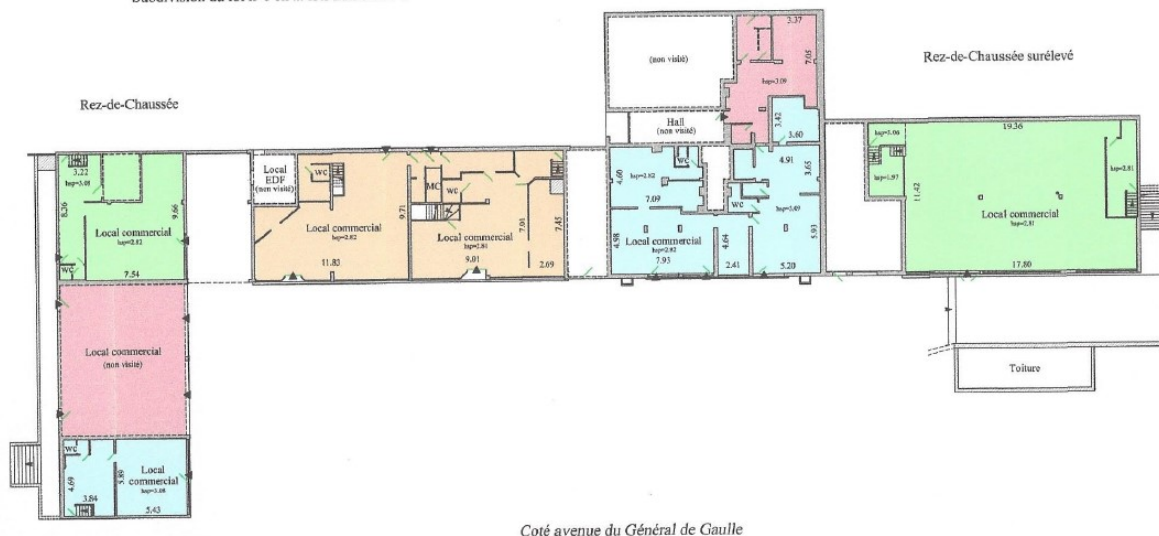
i). Le quartier des Fougères

La commune d'Avon, ville de 14 000 habitants, accueille sur son territoire un quartier de petite taille (2 000 habitants), le quartier des Fougères, composé de logements collectifs (6 immeubles soit 700 logements répartis dans deux copropriétés distinctes gérées dans le cadre d'un syndicat principal), quartier nouvellement entré dans la géographie prioritaire de la politique de la ville.

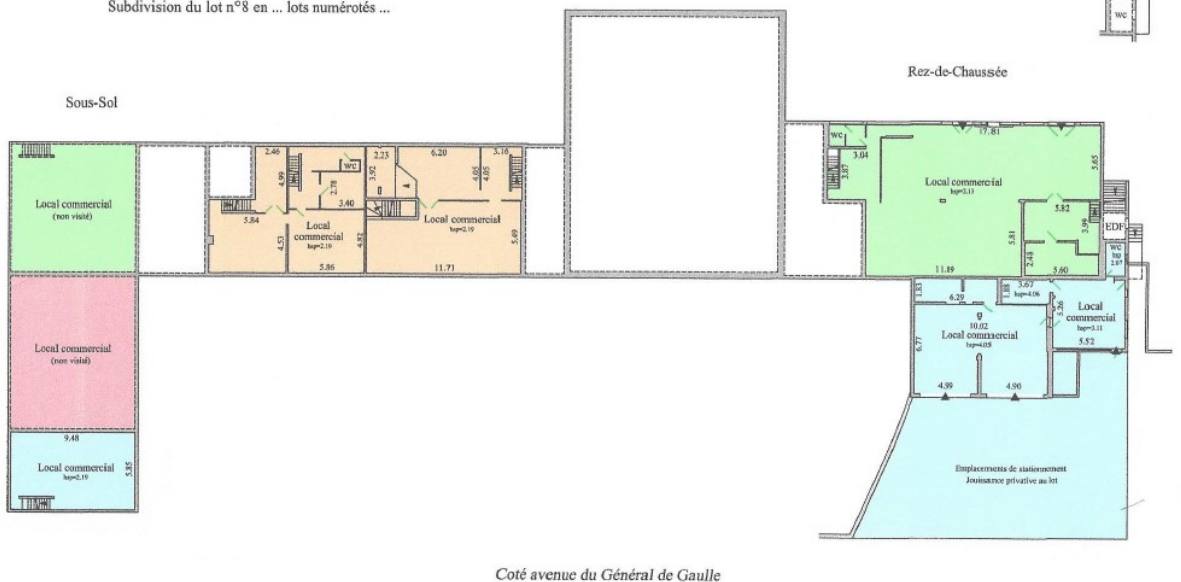
Le quartier est proche de la gare SNCF qui met Paris à 30 minutes d'Avon et accueille 6 000 passagers/jour. En outre, il constitue une entrée de ville depuis les bords de Seine et l'Agglomération.

ii) Le centre commercial actuel

Modificatif de l'état Descriptif de Division
Subdivision du lot n°8 en ... lots numérotés ...



Modificatif de l'état Descriptif de Division
Subdivision du lot n°8 en ... lots numérotés ...



Le centre commercial actuel se compose :

- d'une pharmacie avec 190 m² de surface commerciale (et 190 m² de réserve en sous-sol)
- d'un tabac-journaux fermé de 60 m² (+ 60 m² de réserve)
- d'une supérette fermée de 72 m² (+ 70 m² de réserve)
- d'une boulangerie-pâtisserie fermée de 90 m² (+ 90 m² de réserve)
- d'une blanchisserie fermée de 98 m² reprise partiellement par une maison des services publics (pas de réserve)
- d'un autre local fermé de 210 m² (+ 210m² de réserve)
- d'un garage fermé de 80 m²
- d'une agence d'assurance fermée de 36 m²

Total des surfaces commerciales hors réserve : 836 m²

Total des commerces avec réserve : 1456 m²

iii) L'analyse de l'EPARECA

L'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) est un opérateur public créé fin 1998 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996.

Il doit accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs équipements commerciaux et artisanaux de proximité, au sein des quartiers fragiles.

Suite à la saisine d'Epareca du 13.11.2014, un état des lieux initial de l'appareil commercial a été dressé :

"Tournant le dos au quartier mais orienté vers et en bordure d'un axe routier important reliant Fontainebleau et la gare SNCF vers Melun et Paris, le centre commercial des Fougères est situé au rez-de-chaussée des parties communes des deux copropriétés.

Cet équipement connaît de nombreuses difficultés :

- *une vacance prolongée de certains locaux,*
- *une supérette confidentielle qui ne joue pas son rôle de locomotive,*
- *une déclivité forte par rapport au niveau de la rue (le centre se trouve en surplomb de la rue et du trottoir, soit une rupture physique peu propice à la visite des commerces),*
- *un positionnement qui contribue à l'enclavement du quartier qui souffre d'une image négative pour les non-résidents,*
- *une conception sur deux niveaux avec des réserves en sous-sol et une toiture terrasse située en contrebas d'une tour de logements,*
- *une localisation en bordure d'un axe lui-même jalonné de commerces diffus sur plusieurs centaines de mètres, ce qui réduit d'autant l'aspect polarité commerciale dans le quartier.*

•

Pour autant, il dispose de certains atouts :

- *une localisation sur un lieu de passage et la proximité de la gare de Fontainebleau-Avon,*
- *une pharmacie qui fonctionne bien,*
- *des espaces extérieurs régulièrement entretenus,*
- *un propriétaire unique,*
- *la présence d'une Maison des services publics dans le linéaire et l'aménagement du stationnement,*
- *des projets de cabinet médical portés par plusieurs professionnels de santé et d'atelier de préparation de poisson qui pourraient prendre place sur le site".*

Le Conseil d'administration du 31.03.2015 de l'EPARECA a fait une Mise en études (phase montage) qui indique :

"Epareca a mené une étude de potentiel commercial afin de préciser le nombre et la nature des commerces pouvant s'inscrire sur le site. Le but étant de développer une offre adaptée à la typologie des ménages, tout en renforçant l'attractivité du site.

Ainsi, l'offre préconisée, en complément du DIA voisin voué à passer sous l'une des enseignes du groupe Carrefour¹, est composée de 6 commerces et services répondant, notamment, aux besoins courants de la population alentour pour une surface totale de 700m².

Un premier diagnostic technique du centre commercial serait réalisé par Epareca pour analyser le potentiel d'évolution du site et réaliser une première approche financière du projet.

Ensuite, l'objectif sera de valider l'intérêt de tous, notamment de la Ville et de l'Etat, à poursuivre sur une programmation restreinte tout en tenant compte de l'enjeu d'aménagements liés aux accès à la zone d'habitat située à l'arrière.

La pertinence d'une intervention d'Epareca reste, dans cette perspective, à confirmer".

iv) La position de la Ville en 2016

Dans un compte-rendu du conseil de quartier Fougères Valvins du 3 octobre 2016 on pouvait lire :

*** Cabinet médical**

Un membre du Conseil de quartier interroge Mme le Maire sur l'évolution du projet de création d'un cabinet médical.

Mme le Maire précise que, si la rénovation du Centre Commercial est réalisée, une alvéole pourrait être réservée à de jeunes médecins mais qu'il est très difficile de les faire venir. EPARECA veut mettre un peu d'argent dans ce projet de rénovation. Les discussions sont toujours en cours. Une SEM pourrait aussi être créée qui permettrait de financer les travaux avec de l'argent public sur un projet privé. Elle a rencontré récemment à Bobigny de jeunes médecins mais n'a eu aucun retour fructueux, ceux-ci préférant effectuer des remplacements.

La Maison de santé est un modèle en désuétude, les médecins préférant mettre en commun les locaux. Les Centres de santé sont très souvent déficitaires. La ville pourrait aider à l'installation mais uniquement en accordant un loyer bas mais pas de gratuité.

v) Le contrat "cœur de Ville"

Le contrat "cœur de ville" de septembre 2018 indique :

" Pour la ville d'Avon, le pôle commercial secondaire des Fougères est essentiel à la vie du quartier où vivent plus de 2000 habitants. Or, à ce jour, ce centre commercial est complètement à l'abandon et il est nécessaire de le requalifier afin de pouvoir attirer des commerces nécessaires à la vie de quartier et à la redynamisation de cet axe très passant. En 2014, l'EPARECA a réalisé une étude de préféabilité commerciale.

Depuis une étude de faisabilité est engagée entre la ville et un investisseur afin de réhabiliter ce centre commercial et éradiquer la vacance des commerces. Pour cela, la ville doit se porter acquéreur de l'espace public, appartenant aujourd'hui aux copropriétaires de la résidence des Fougères et ainsi pouvoir réaliser les aménagements nécessaires liés à améliorer le cadre de vie, l'accessibilité, et le stationnement. Un projet d'aménagement comportant un équipement public, des commerces et des logements est en cours d'étude par un porteur privé"

¹

Actuellement fermé.

Le contrat prévoit encore :

Fiche	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires Financeurs concernés
AM3	Acquisition auprès de la copropriété de l'espace ouvert au public devant le centre commercial des Fougères afin de pouvoir ensuite mener une requalification de tout l'espace	2018	30 000	DSIL

Une fiche action AM 3 Acquisition – Requalification du centre commercial des Fougères précise :

"Axes de rattachement

Axe 2: favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 3: développer l'accessibilité la mobilité les connexions

Description générale

Pour la ville d'Avon, le pôle commercial secondaire des Fougères est essentiel à la vie du quartier où vivent plus de 2000 habitants. Or, à ce jour, ce centre commercial est complètement à l'abandon et il est nécessaire de le requalifier afin de pouvoir attirer des commerces nécessaires à la vie de quartier et à la redynamisation de cet axe très passant. Une étude de faisabilité est engagée entre la ville et un investisseur afin de réhabiliter ce centre commercial et éradiquer la vacance des commerces. Pour cela, la ville doit se porter acquéreur de l'espace public, appartenant aujourd'hui aux copropriétaires de la résidence des Fougères et ainsi pouvoir réaliser les aménagements nécessaires liés à améliorer le cadre de vie, l'accessibilité, et le stationnement

Objectifs

- Éradiquer la vacance des commerces*
- Amélioration de l'espace urbain avec plus d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite*
- Permettre l'accessibilité à tous les modes de déplacement donc les véhicules avec la création de plus de stationnements.*

Intervenants

La ville d'Avon pilote l'action

Budget global

Estimation de 30 000 €

Modalité de financement

Fonds propres de la collectivité

DSIL

Action Cœur de Ville Calendrier 2018".

b) les évolutions envisagées

i) Le projet du promoteur

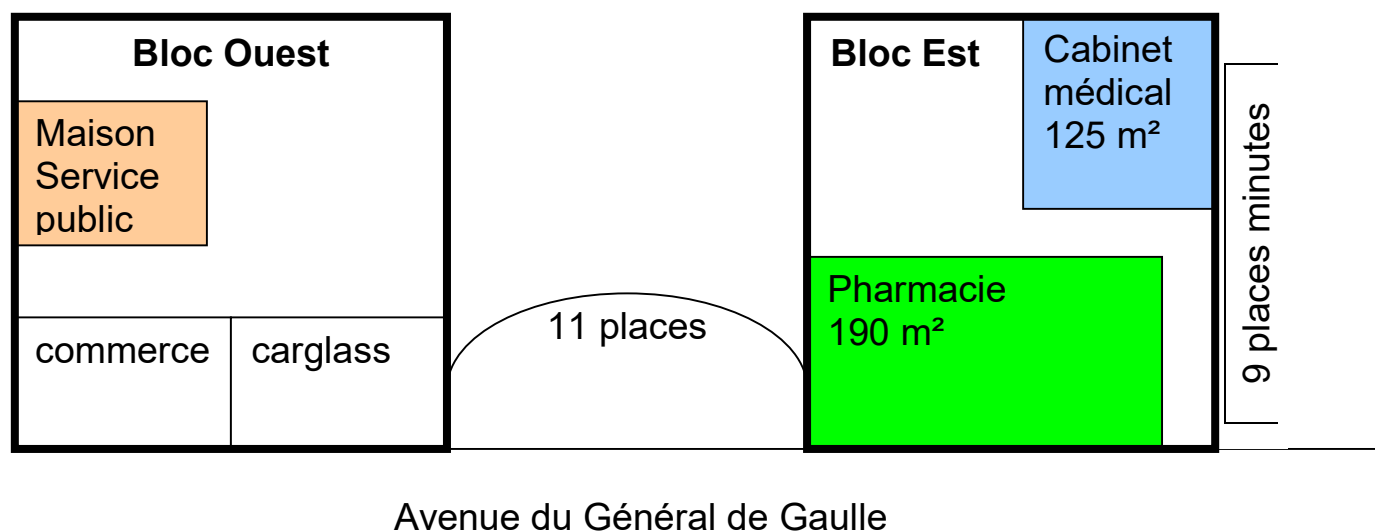
Cette opération est sous la maîtrise de PROMOGERIM avec pour architecte le cabinet Lanctuit.

Elle consisterait :

- en la démolition du centre commercial;
- en la création de deux blocs d'immeubles de logements formant 56 logements au total;
- en l'aménagement d'un local commercial, d'un local artisanal (type carglass) et d'un local (bloc ouest), d'une pharmacie (190 m² sans réserve) et d'un cabinet médical (25 m²) (bloc est).
- en la création d'un parking de 11 places dans l'îlot séparant les deux blocs et d'un parking de 9 places dites "minute", à l'est du bloc est.

La Ville semblerait donc reprendre le terre-plein selon la convention "cœur de Ville".

On pourra se demander, accessoirement, si les règles de copropriété permettront la faisabilité foncière du projet.

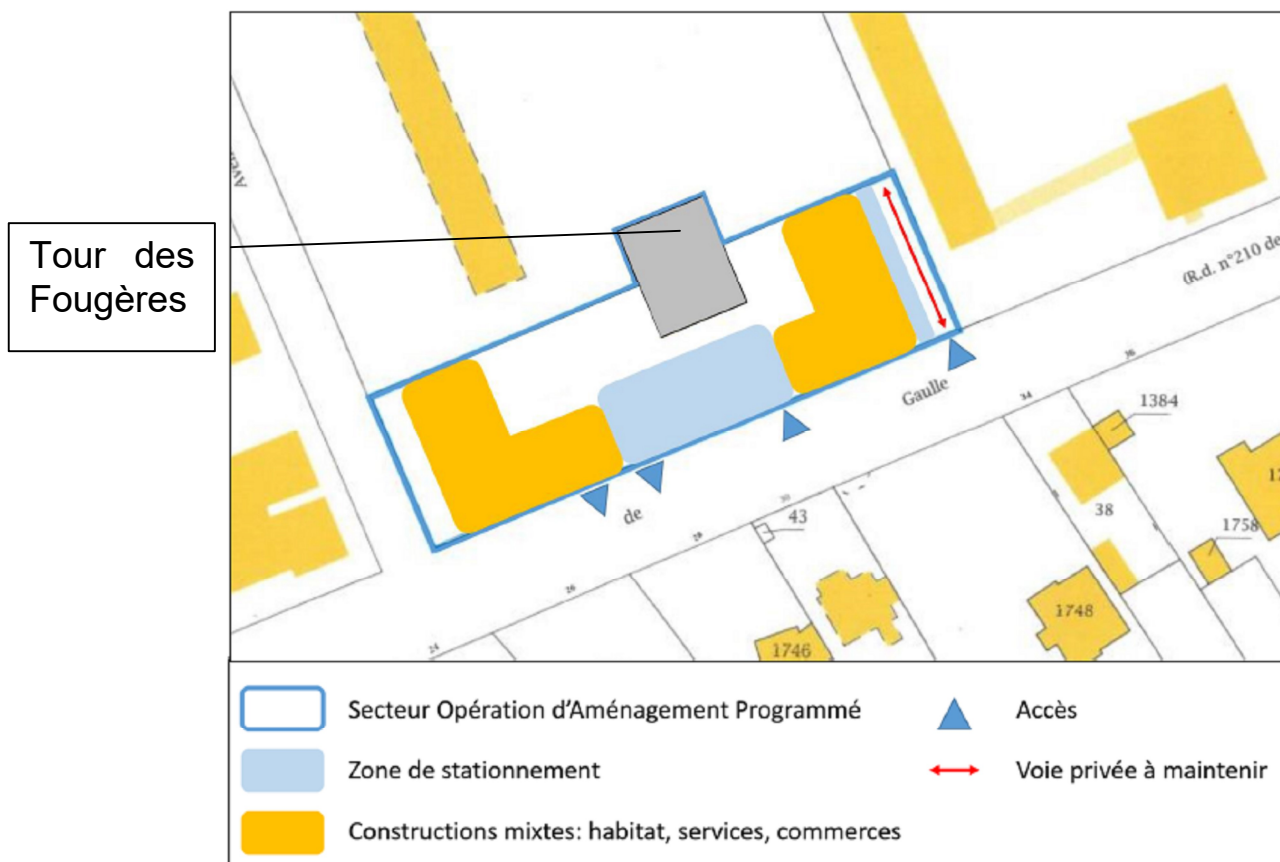


ii) Le plan masse de l'OAP

Le schéma de l'OAP correspond à notre analyse du projet.

Même en n'ayant pas d'informations plus précises sur le projet, on constatera que la surface des rez-de-chaussée en façade sur avenue des nouveaux bâtiments imposée par le plan masse est sensiblement plus faible que la surface commerciale du centre commercial actuel. Il y a donc nécessairement réduction du pôle commercial.

Extrait du projet de PLU :



iii) Notre analyse

Nous considérons à titre introductif que **la surface affectée aux commerces est plus faible que la surface qui existait antérieurement**, ce qui traduit un abandon des capacités de développements du centre commercial et un recul de lisibilité de celui-ci, qui n'en sera donc plus réellement un, avec des commerces de pieds d'immeuble.

Le contenu envisagé n'est pas conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme : "Maintenir et développer les activités commerciales" ; "Les moyens d'y parvenir : [...] En renforçant des pôles commerciaux (centre de Fontainebleau, axe du village d'Avon, Butte Montceau, Gare, Fougères)"(point 3).

Le fait de ne pas renforcer mais d'amoindrir un pôle commercial semble une violation de l'article L151-6 du code de l'urbanisme : **"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements"**.

D'un point de vue formel nous constatons des insuffisances sur l'analyse obligatoire que doit comporter le document d'urbanisme, comme l'indique l'article R151-2 du code de l'urbanisme : **"Le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables"**. Ce travail n'a pas été fait, les termes du PADD n'étant même pas cités.

Nous constatons en premier lieu que la **surface de la pharmacie est plus faible** que celle qui existait antérieurement et qu'il n'y aura pas de réserve prévue. Une activité comparable sera donc plus difficile sinon impossible.

Nous constatons en second lieu que la **taille du cabinet médical est trop faible** pour une occupation par plusieurs praticiens, d'où l'impossibilité absolue d'un centre public de santé (et même d'ailleurs d'une maison de santé privée).

Il est paradoxal de constater qu'une opération d'insertion d'un CPS qui serait possible dans l'état actuel ne le serait plus après la reconstruction !

Nous constatons en troisième lieu que la question des commerces de bouche n'est pas prévue, alors que depuis l'étude de l'EPARECA, il y a eu la fermeture du DIA.

Le but principal de l'opération est de réaliser 56 logements en accession.

Le seul bénéfice de l'opération est la **création de 20 places de stationnement** qui faisaient cruellement défaut.

Conclusions

Nous souhaiterions que le commissaire enquêteur puisse obtenir des détails de l'autorité publique sur le projet.

Nous considérons que l'opération n'a donc pas pour but principal de s'occuper du problème commercial des fougères, mais de réaliser une opération de spéculation immobilière ayant pour prétexte le financement de la restructuration de ce centre commercial (qui ne méritera plus ce nom).

Le solde des surfaces commerciales est en effet négatif, alors que l'on accroît le parc de 56 logements destinés à l'accession.

Nous donnons un **avis défavorable d'ensemble** et recommandons à tout le moins :

- la réelle prise en compte des besoins du public dans la zone (commerces de bouches inexistantes);
- le maintien des surfaces des commerces existants (not. pharmacie);
- la réservation d'une surface suffisante pour un centre de santé pouvant accueillir plusieurs praticiens.

2. Sur les modalités réglementaires

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

C'est la reprise essentiel du même article modifié du secteur UEc.

Pas d'objection de fond.

Article UEd1 - 10 hauteurs

Point d'application de la règle

L'expression "*La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public, sauf en secteur UEd1, dans lequel la hauteur maximale est calculée au point médian de la construction*" semble impliquer que la hauteur maximale d'un point extrême du bâtiment peut donc être supérieure à la règle en raison de la déclivité du terrain. Plus le bâtiment sera long plus la différence entre le point d'application de la règle (point médian) et le point ayant le plus haut dénivelé sera importante.

Une telle rédaction nous paraît dangereuse car elle ne permet ni au public participant à l'enquête publique, ni au commissaire-enquêteur, ni aux élus de déterminer la hauteur maximale admissible dans la zone, ce qui est problématique.

La DDT partage en partie notre avis sur l'imprécision de la règle.

Nous donnons sur cette rédaction un **avis défavorable** et recommandons une rédaction permettant de disposer immédiatement de l'information pertinente.

Hauteur maximale au point médian

La hauteur maximale sera limitée à R+3+Attique avec une hauteur maximale de 17 mètres

Force est de constater une incohérence entre les propos de la collectivité sur la réduction des hauteurs de la zone UEc si brillamment démontrée par elle et la surélévation accordée à ce secteur UEd1.

Les motifs ne sont pourtant pas très différents au regard de la typologie immobilière.

Néanmoins, au vu des explications données nous constatons qu'alors que les diagnostics du contrat "*coeur de ville*" et du dispositif "*contrat de ville*" démontrent un manque d'ouverture du quartier vers la ville (que le statut de copropriété aggrave à tort ou raison), le projet vient encore accentuer l'enfermement des Fougères vis-à-vis de la voie publique et la sensation d'encerclement de celui-ci par des immeubles.

Nous citons le contrat de ville : "*La partie résidentielle du quartier est constituée de sept « barres » allant du R+5 au R+10, et d'une « tour » en R+11. Cette dernière, sur dalle, surplombe l'avenue du Général de Gaulle, et marque « tour » (sic) en R+11. Cette dernière, sur dalle, surplombe l'avenue du Général de Gaulle, et marque l'entrée sud-ouest du quartier, constituant une limite physique forte entre les Fougères et le reste de la ville. C'est avant tout cette construction sur dalle qui donne une impression de «tour», alors même que l'immeuble n'est pas beaucoup plus haut que les autres immeubles du quartier. De même, en bordure sud-ouest du quartier, un immeuble de 150 mètres de long, succédé par un second immeuble de 100 mètres de long, contribuent à fermer le quartier vis-à-vis de l'avenue Dorion, cette impression de fermeture se renforce par la présence quasi-continue de clôtures côté Fougères et par la présence d'un lotissement clos par des murs de l'autre côté de l'avenue Dorion."*

Le plan du projet donne l'impression d'un nouveau cache des immeubles à l'arrière, aggravant l'impression de fermeture.

Avis défavorable.

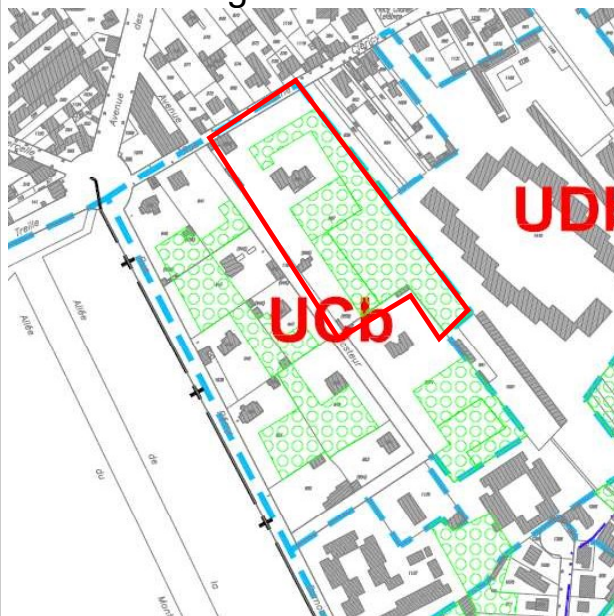
D. PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1.Zone UCb : rectification d'une erreur / complément d'un EVP

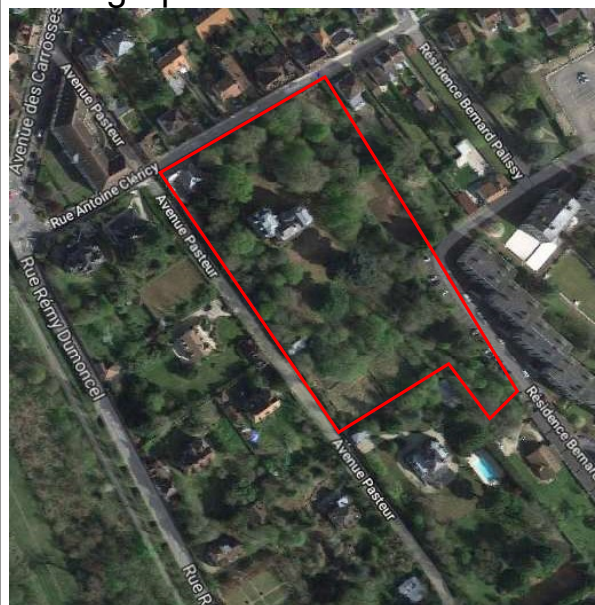
Une propriété de cette zone comporte une incohérence dans la protection des espaces verts protégés, le parc de la Villa Antoinette n'ayant pas de classement à l'ouest de la propriété.

Aucune raison ne justifie cette différence de traitement et on peut supposer qu'il s'agit d'une erreur.

Plan de zonage



Photographie aérienne



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE
FONTAINEBLEAU ET AVON
PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvé le 24 Novembre 2010
PLAN DE ZONAGE
ZONES URBAINES

En application de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme :



Espace Vert Protégé

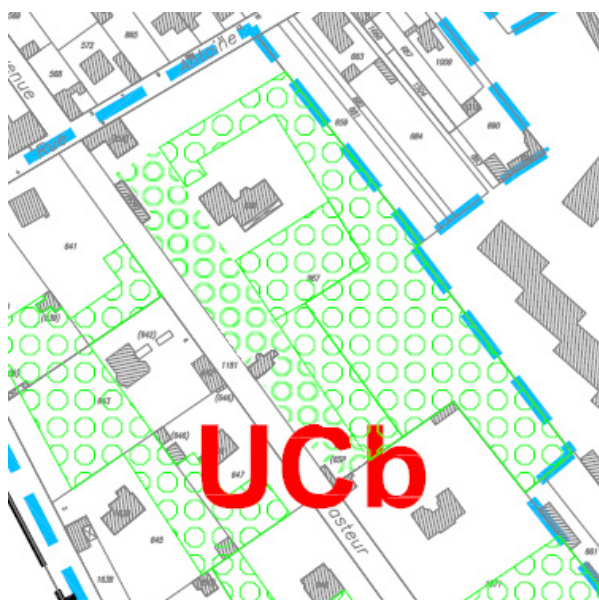


Espace Vert Protégé strict



Arbres alignés

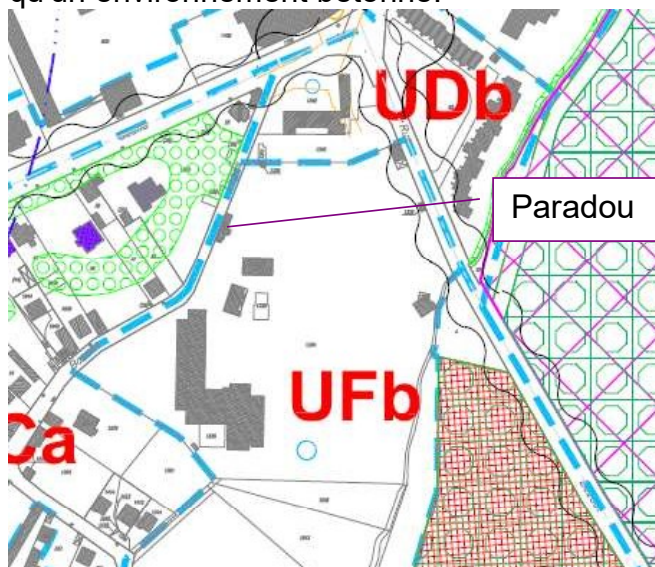
Nous proposons de rectifier cette incohérence en rétablissant l'EVP le long de la voie privée fermée à la circulation publique Pasteur :



2. Zone UFb : nouveau EVP : parc du Prieuré des Basses-Loges

Nous discutons sur le secteur UFb qui ne bénéficie pas de protection suffisante.

Le long de la rue des Basses-Loges se trouve le parc du prieuré des Basses et notamment le Paradou de Gurdjieff, qui est un bâtiment historique avonnais (fortement lié à la vie de 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.

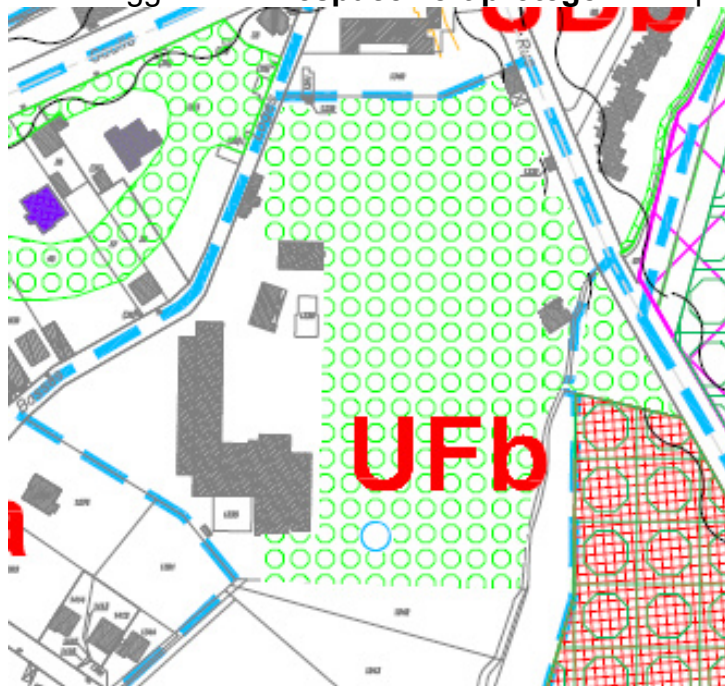
En 1991, sous l'impulsion de Geneviève Martin et Jean-Marie Simon, le Prieuré est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques².

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 patrimoine³."

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 :



² 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>.

³ Souligné par nous.

CONCLUSIONS

Par ces motifs,

1/ Sur la procédure

Nous regrettons l'insuffisance de concertation préalable avec les associations et le public.

Nous invitons le commissaire enquêteur à se faire préciser le projet envisagé par la collectivité au sein de l'OAP des Fougères en terme de surface réservée au commerce et à l'éventuel accueil d'un centre public de santé et d'en assurer la meilleure diffusion dans le cadre du débat.

2/ Sur le fond

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

- donne un **avis très favorable** aux modifications tendant à limiter la sur-constructibilité, les hauteurs dépassant le site, la densité abusive,
- de donner **un avis favorable** aux corrections et modifications proposées par nous;
- donne, en l'état, un **avis défavorable** à la création aux orientations d'aménagement et de programmation concernant le centre commercial des Fougères;
- **recommande** la protection du parc du Prieuré des Basses-Loges.

Le bureau du CDAS