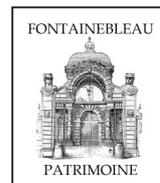




**Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon**

Association déclarée 27 avril 1976 JO 9 mai 1976  
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  
Maison dans la Vallée, case 18 ; 27, rue du Vieux Ru - 77210 Avon



**Fontainebleau Patrimoine**

Association loi 1901 n° 9741 déclarée au JORF du 11 décembre 1996 p. 5454  
Site : fontainebleau-patrimoine.blogspot.fr  
Courriel : echosbleau@gmail.com Tel : 01 60 74 80 33  
24, Bd Thiers 77300 Fontainebleau

**PLAN LOCAL D'URBANISME FONTAINEBLEAU AVON**  
**- MODIFICATION DE DROIT COMMUN - MODIFICATION N° 10**  
**- MISE EN COMPATIBILITE – INSEAD**  
***Enquête publique du 22 octobre au 22 novembre 2019***

**NOTE COMPLEMENTAIRE N° 2 SUR LES "SUBSISTANCES MILITAIRES" :**  
**- UN PROJET DE 489 LOGEMENTS ET 1096 PLACES DE PARKING**  
**- PRECONISATIONS COMPLEMENTAIRES**

**SOMMAIRE**

<b>Sommaire</b>	<b>1</b>
<b>I. Précisions relatives à un document transmis le 21 novembre 2019 par un tiers portant sur les intentions urbaines architecturales et paysagères concernant les Subsistances</b>	<b>2</b>
A. Analyse du programme	3
B. Composition architecturale et aspect esthétique	5
<b>II. Préconisations architecturales réglementaires</b>	<b>7</b>
Le contemporain et les abords des monuments historiques	7
Recommandations portant sur le règlement	8
<b>Conclusions</b>	<b>16</b>

## **I. PRECISIONS RELATIVES A UN DOCUMENT TRANSMIS LE 21 NOVEMBRE 2019 PAR UN TIERS PORTANT SUR LES INTENTIONS URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES CONCERNANT LES SUBSISTANCES**

Dans un courriel que nous avons reçu, un jour avant la fin de l'enquête publique, un membre du public nous a adressé un document, qui n'a pas été publié d'ailleurs sur le site de l'agglomération (<https://www.pays-fontainebleau.fr/wp-content/uploads/2019/10/BERAT.pdf>), document que nous annexons pour la bonne forme à notre avis de ce jour.

**Ce document du 14 octobre 2019 sur les intentions urbaines architecturales et paysagères concernant les Subsistances** est d'intérêt exemplaire, car il révèle les desseins de la Ville de Fontainebleau (agissant sans doute en concertation avec l'agglomération, à l'origine de l'enquête publique) et de ses partenaires, le maître d'ouvrage FIDUCIM, comme OPUS URBAIN qui a été chargé de l'aménagement – très discutable - de la Place de la République et de la rue du Château.

Il est évident que ce document fait suite aux discussions qui ont mené à fixer les règles soumises à l'enquête publique et matérialiser le projet que ces dernières permettront si la modification entreprise est adoptée par le conseil communautaire. L'observation des hauteurs permises est particulièrement symptomatique de cette conjonction entre les autorités et le maître d'ouvrage et de la soumission de vision réglementaire à un projet spécifique.

Les services de l'Etat dans leur avis du 18 octobre 2019 ont souligné d'ailleurs par une phrase sibylline que le projet de subsistances, dont on peut supposer que l'Etat avait connaissance, n'avait pas été communiqué aux personnes publiques associées et aux associations consultées : "*Lors de la réunion de présentation, en date du 20 septembre 2019, la collectivité n'a pas présenté le projet d'aménagement du site des Subsistances*".

Il est particulièrement regrettable que le public n'ait pas eu connaissance de ce document. Le fait que l'administration l'eut gardé secret constitue **une pratique particulièrement déloyale** à l'égard des habitants, des élus locaux, et du commissaire-enquêteur.

Nos associations ont eu très peu de temps pour l'analyser et en tirer la substantifique moelle. S'il est entendu que l'enquête publique ne porte pas sur le projet, a contrario, **l'enquête porte sur les possibilités de construction, ce que ce projet illustre dramatiquement**. Nous prenons bien en considération qu'il s'agit d'un projet, mais suffisamment avancé pour être considéré comme proche de ce qui va être permis : il est écrit APD, soit *avant projet définitif*, correspondant à la phase « dossier de demande de permis de construire ». Il s'agit donc aujourd'hui, en totale contradiction avec le Code de l'Urbanisme, d'adapter des règles à un projet et non de définir des règles permettant l'élaboration d'un projet cohérent.

## A. ANALYSE DU PROGRAMME

### Logement

Le programme (p. 29) porte sur **489 logements soit 30.525 m<sup>2</sup> de surface de plancher** (moyenne 62 m<sup>2</sup> par logement) se décomposant ainsi :

- 237 logements collectifs (îlots A et B) représentant 15.345 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 74 logements collectifs sociaux (îlots C) représentant 4755 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 78 villas collectives (îlot E) représentant 4615 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 100 habitats intermédiaires (îlot F) représentant 5770 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il implique la création de **904 places de stationnement**, en application des règles du PLU, sans que l'on puisse déterminer si ce nombre est suffisant au regard de la réalité des usages.

En terme de répartition de tailles de logements, on aurait : 4 T1; 212 T2; 212 T3; 55 T4; 6 T5. Il sera noté que le projet ne prévoit que 1,23% de logements de 5 pièces et aucun de 6 pièces, ce qui ne favorise pas l'implantation de famille. Les 2 et 3 pièces sont des « produits investisseurs ».

Selon les fourchettes d'occupation moyenne par type d'appartements ([https://www.fonction-publique.gouv.fr/archives/home20020121/bases/logement\\_index.htm](https://www.fonction-publique.gouv.fr/archives/home20020121/bases/logement_index.htm)) on peut calculer une estimation de la population attendue :

		occupation moyenne		habitants fourchette	
		minimum	maximum	basse	haute
<b>T1</b>	4	1	2	4	8
<b>T2</b>	212	1	3	212	636
<b>T3</b>	212	2	4	424	848
<b>T4</b>	55	3	4	165	220
<b>T5</b>	6	4	4	24	24
	489		<b>Fourchette</b>	<b>829</b>	<b>1736</b>

Il en résulterait **une population comprise entre 829 et 1736 habitants soit 1282 habitants en moyenne**, ce qui est plus que suffisant pour corroborer largement notre estimation basse au regard des 400 logements annoncés (900 habitants minimum).

### **Commerce et services**

Le projet prévoit la création de 1680 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nouvelles (îlots A et D) avec 415 m<sup>2</sup> de réserves soit **2095 m<sup>2</sup> au total de commerce**. Il est prévu 57 places de stationnement, ce qui paraît assez faible.

L'évaluation de l'impact des commerces sur le commerce existant à proximité n'est absolument pas évalué.

**1640 m<sup>2</sup> de bureaux** sont prévus (îlot D) avec 38 places réglementaires, ce qui est tout aussi faible.

Un hôtel restaurant est prévu avec **100 chambres représentant 2245 m<sup>2</sup>** (y compris les services : 67 places) et la restauration pour 300 m<sup>2</sup> (30 places).

### **Stationnement global**

Le stationnement est ventilé en 776 places pour le logement représentent 27185 m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute un parking en silo de 320 places destinées au stationnement pour le commerce et les services des îlots A, B et D représentant 8500 m<sup>2</sup> de surface, le tout représente **1096 places**.

**Notre évaluation initiale du nombre de véhicules est largement dépassée et son impact absolument pas évalué.**

### **Déplacement**

Compte tenu de la typologie proposée, 80% des futurs occupants seront des « migrants journaliers » et pour des raisons d'emplois évidentes travailleront sur Paris, et donc prendront le train. Il en résultera des déplacements en voitures individuelles (le transport en commun desservant le quartier est de petite capacité aujourd'hui) qui traverseront les quartiers résidentiels d'Avon.

### **Vision globale**

Au total, le projet prévoit la **construction de 36775 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements, commerces et services** et implique réglementairement **1096 places de stationnement représentant 35685 m<sup>2</sup>**, soit une surface globale de 72460 m<sup>2</sup>.

**Avec un terrain d'une surface de 34 347 m<sup>2</sup>, on arrive avec une occupation des sols de 2,1. Il est évident que la densité proposée surpasse de très loin tout ce qui existe à Fontainebleau.**

**La critique selon laquelle le rapport de présentation était insuffisant au regard des exigences légales d'évaluation des besoins et des effets en terme de voirie, transports, services publics est hélas confortée à la vue du projet.**

## B. COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT ESTHETIQUE

Bien que le projet de règlement ne le prévoit pas, la composition est faite en épannelage (p. 19), consistant en une dégressivité des hauteurs par rapport à la voirie, avec **un R+6 en front de rue**. Cette dégressivité est relative lorsque l'on observe la vue en coupe p. 24 qui montre que le front situé à 18m (+ ou – 1 m) passe à **21 m avec le bloc** des restaurants hôtels, bureaux et commerces pourtant à 74 m de la rue.

Une telle **composition est particulièrement agressive surtout en relation avec la proximité du quartier des Héronnières, classé au titre des monuments historiques**. Il eut été plus habile au contraire d'atténuer l'effet de masse par une progression inverse. Cela n'en reste pas moins inacceptable.

Le style (p. 14 et s.) est sans rapport avec l'idée d'entrée du pays de Fontainebleau (d'art et d'histoire) : la question de l'identité locale est oubliée. **L'architecture n'est pas personnalisée en fonction de l'environnement. La solution proposée est applicable n'importe où ailleurs**. Force est de constater que c'est vite oublier l'existence d'une architecture traditionnelle d'Ile de France qui représente une valeur touristique indéniable. C'est un manque cruel dans le projet qui tourne le dos à l'histoire.

Il n'y a **aucun aspect relationnel entre l'architecture proposée et le cadre historique de la Ville de Fontainebleau** ou l'origine forestière puis militaire du site. La seule reprise est la hauteur basée sur un bâtiment isolé de la caserne Lariboisière (19m), encore que la densité et la position des immeubles ne crée pas un tel effet de masse. En d'autres termes, ce qui est acceptable pour le service de la Défense nationale ne l'est nullement pour des logements, sans compter que la proportion n'est absolument pas comparable (présence de vastes cours atténuant l'effet de masse).

Extrait de la page 14 du document du 14 octobre 2019 :



Sur l'aspect paysager, le lecteur n'est pas dupe du verdissement à la marge de ce qu'il reste d'emprise au sol.

Quant au silo en 4 niveaux (R+3), faute de représentation, on peut craindre pour son intégration dans le site.

Ajoutons que le petit bâtiment des subsistances qui serait conservé est totalement écrasé par cette sur-densité.

Encore une fois, si l'enquête ne porte pas sur le projet, il est évident qu'un tel projet est permis par le projet de règlement, ce qui démontre par l'exemple l'absurdité de la modification entreprise. Il est évident que si c'est le projet que l'autorité a en tête, il convient d'apporter d'urgence des amendements à un règlement bien trop lâche et permissif qui n'apportera que des inconvénients non seulement sur le plan de l'insuffisance de réflexion mais encore sur le plan de l'esthétique attendue dont un secteur patrimonial remarquable.

## **II. PRECONISATIONS ARCHITECTURALES REGLEMENTAIRES**

Nous proposons que le règlement sous amendé selon les éléments suivants, qui avaient été préparé avant la communication du document du 14 octobre 2019. Ces préconisations sont applicables sans considération pour le contenu du document précité.

### **LE CONTEMPORAIN ET LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**

**La doctrine administrative et artistique des abords confirme qu'il n'est pas interdit l'introduction d'éléments de caractère contemporain, dans des villes patrimoniales, mais sous des conditions draconiennes de tenir le plus grand compte du respect :**

- du cadre existant;
- de l'organisation spatiale existante, notamment son parcellaire et son échelle au regard de la qualité et la valeur d'ensemble des constructions existantes;
- le respect de l'harmonie de l'ensemble
- des proportions;
- de la forme;
- des dispositions des volumes;
- des matériaux traditionnels.

La charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise 1964) adoptée au IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques à Venise en 1964 et adoptée par ICOMOS en 1965 :

*"Article 13. Les adjonctions ne peuvent être tolérées que pour autant qu'elles respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant."*

La Charte Européenne pour le patrimoine architectural adoptée par le Conseil de l'Europe des 21-25 octobre 1975 indique :

- "7. [...] Il convient de noter que cette conservation intégrée n'est pas exclusive de toute architecture contemporaine dans les ensembles anciens, mais celle-ci devra tenir le plus grand compte du cadre existant, respecter les proportions, la forme et la disposition des volumes ainsi que les matériaux traditionnels."

- "9. Le concours de tous est indispensable à la réussite de la conservation intégrée. Bien que le patrimoine architectural soit la propriété de tous, chacune de ses parties est à la merci de chacun. Chaque génération ne dispose d'ailleurs du patrimoine qu'à titre viager. Elle est responsable de sa transmission aux générations futures. L'information du public doit être d'autant plus développée que les citoyens ont le droit de participer aux décisions concernant leur cadre de vie."

La charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (charte de Washington 1987) adoptée par L'Assemblée Générale d'ICOMOS à Washington D.C., octobre 1987 :

*"10. Au cas où il serait nécessaire d'effectuer des transformations d'immeubles ou d'en construire des nouveaux, toute adjonction devra respecter l'organisation spatiale existante, notamment son parcellaire et son échelle, ainsi que l'imposent la qualité et la valeur d'ensemble des constructions existantes. L'introduction d'éléments de caractère contemporain, sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble, peut contribuer à son enrichissement."*

## RECOMMANDATIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT

### ARTICLE 6 - Implantation des constructions

La DDT dans sa note précitée a indiqué : *"Le règlement ne prévoit pas de réglementation pour les constructions situées à l'angle de deux voies. Il serait donc pertinent que le règlement prescrive un pan coupé (d'une largeur à déterminer) perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies qui devra être observé pour toute nouvelle opération d'aménagement, et ce pour des raisons de sécurité routière."*

Il nous apparaît que les plans du PLU ne comprennent pas cet emplacement réservé à créer.

### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Dispositions actuelles Zonage actuel UHb2	Projet de modification Zone UHb3
50% de la surface totale du terrain si l'occupation est à usage d'équipements et d'activités. 30% de la surface du terrain pour les constructions à usage de logements, avec, dans ce cas, un dépassement pour les équipements, dans la limite totale de 50%.	Non prévu

### Préconisations

| Le maintien de la règle actuelle, sinon la réduction des emprises possibles.

*Exposé des motifs : l'absence de réglementation de l'emprise au sol est très critiquable, car elle permet une densité trop forte et dégradante du paysage. Aucune justification n'est réellement donnée pour contourner cette règle, qui au contraire est en incohérence totale avec la rapport de présentation qui précise : "Créer un îlot sous forme de « parc habité »."(p. 55 du rapport) .*

*La suppression potentielle de tout espace libre est incohérente également avec l'actualisation de l'évaluation environnementale sur les Incidences positives : "Déminéralisation partielle du site." En effet, si l'on admet que l'APD du 14 octobre 2019 se concrétisait, puisque conforme (en principe et sous toutes réserves) à la modification entreprise, l'impact serait négatif, puisque paradoxalement la minéralisation augmenterait.*

*Il est d'ailleurs nécessaire, pour confirmer les orientations sur les espaces verts libres de l'OAP de maintenir la règle d'emprise au sol, qui sans cela seraient condamnés.*

### **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dispositions actuelles Zonage actuel UHb2	Projet de modification Zone UHb3
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>En secteur UHb2, la hauteur maximale des bâtiments est variable en fonction de la distance par rapport au parc du château :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la bande de 0 à 30 mètres : zone inconstructible (pour mémoire).</li> <li>• Dans la bande de 30 à 130 mètres : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage de toiture en pentes ;</li> <li>o 8 mètres à l'acrotère de terrasse ;</li> </ul> </li> <li>• Au-delà de 130 mètres : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage de toiture en pentes.</li> </ul> <p>2m supplémentaires possibles pour l'aménagement des acrotères et édicules</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>En secteur UHb3, la hauteur maximale des bâtiments variera afin de proposer un épannelage en cohérence avec l'espace urbain au Nord et la proximité des espaces naturels plus au Sud.</p> <p>Règle générale : la hauteur des constructions est limitée à 15,00 mètres à l'égout et 18 mètres au faîtage de toiture en pentes.</p> <p>(2m supplémentaires restant possibles pour l'aménagement des acrotères et édicules ou lorsque les rez de chaussée sont dédiés à une activité commerciale)</p> <p>Une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural.</p> <p>Cette tolérance est soumise à avis exprès de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'ensemble des services concernés de la collectivité.</p>

### Préconisations

- 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

*Note :* Nous ne revenons pas sur l'absurdité d'une absence de limite, déjà dénoncée.

Comme l'indique la DDT dans sa note précitée : la hauteur définie des constructions à venir est incohérente et ce d'autant plus que ce secteur est limitrophe aux zones UCa1 et Ucd de la commune d'AVON qui limitent au maximum les hauteurs à 14 mètres au faîtage.

Nous préconisons le retour à la référence de cette zone.

On notera que la zone UDC qui est la plus proche à l'ouest (Bréau) déjà très dense est bien plus limitée que le projet.

### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur**

Dispositions actuelles Zonage actuel UHb2	Projet de modification Zone UHb3
<p>Dispositions générales : les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.</p> <p>Les toitures : sous réserve d'insertion au paysage urbain, l'un des types de couverture suivants pourra être utilisé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Terrasses, sous réserve que le matériau de revêtement soit traité de manière qualitative, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'être placées sous des vues plongeantes ;</li><li>• Toitures en pentes, couvertes d'aspects relatifs aux matériaux suivants<ul style="list-style-type: none"><li>o Tuiles plates d'aspect terre-cuite ;</li><li>o Ardoise naturelle ;</li><li>o Tuile mécanique, d'aspect terre-cuite, notamment pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques ;</li><li>o Métal (zinc ou acier pré-laqué) sous réserve que l'aspect du métal ne soit pas brillant ;</li><li>o Verre, d'aspect verre "blanc" ou faiblement teinté.</li></ul></li></ul> <p>Les matériaux : pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduit lissé, taloché ou</p>	Sans changement

<p>gratté de ton clair, mais blanc pur exclu.</p> <p>Les clôtures : un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité. La largeur des portails est limitée à 3,60m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites. Les clôtures sur voie ou espace public et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Néanmoins, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elle sera constituée de grillage doublé de végétaux et d'une hauteur de 1,60 m au maximum.</p> <p>Le long des espaces publics, les plantations seront effectuées sur l'emprise privative, en limite de propriété, la grille venant s'insérer entre la haie et l'espace privé. On privilégiera la clôture par mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, au droit de l'espace public.</p> <p>Toutefois, en secteur UHb2, on pourra faire appel à un mur maçonné dont la hauteur pourra dépasser 1,60m, pour assurer la continuité de l'espace public urbain.</p>	
--	--

### Préconisations

Une harmonie doit être recherchée avec le contexte urbain par les rythmes des travées et des percements, par leur proportion en hauteur et par les rapports entre les niveaux. Tout élément anecdotique, « modeux », compliqué est à proscrire.

L'architecture est un tout cohérent et non une succession d'éléments mis bout à bout (toiture, façade, menuiserie, occultation, etc...).

#### Volume général

L'épannelage proposé dans les articles S. A. 6 à S. A. 10 inclus, a pour objet de mettre en place des formes urbaines identiques à celles qui constituent le tissu existant. Le volume général sera simple, sans saillie et sans défoncé excessif.

#### Toiture

Le couronnement des volumes nouveaux sera réalisé soit :

1- par une toiture à la française entre pignons. La croupe est autorisée si le bâtiment existant est en discontinuité par rapport aux limites séparatives

2- par des éléments de terrasse se composant avec des éléments de toitures à la française dans la mesure où la surface des terrasses ne dépasse pas 30 % de la surface totale du bâtiment

3- les couvertures peuvent être en ardoises naturelles, en zinc, en cuivre ou en plomb ; les pentes sont celles imposées par les techniques de pose et les documents techniques unifiés (D. T. U)

4- les combles à la Mansart sont interdits sauf dans des cas exceptionnels où un raccordement avec des bâtiments existants comportant des dispositions de cette nature rendrait de tels arrangements souhaitables et admissibles. Le traitement « faux Mansart » est interdit.

5- les lucarnes rampantes de grande dimension dont la façade est plus large que haute, sont interdites

6- les murs des étages attiques traités en toiture comme les matériaux de toitures utilisés en habillage de murs sont interdits .

Exemple d'habillage d'attique interdit :



## Façade

### Composition

Les différents niveaux, éléments constitutifs de la façade, doivent être composés entre eux et non traités comme des éléments répétitifs superposés.

Le rythme et les proportions des percements doivent tenir compte des dominantes caractéristiques du contexte préexistant (exemple : le premier étage est souvent l'élément principal de la composition de la façade).

### Matériaux

Les matériaux de façade doivent être cohérent avec l'architecture du bâtiment. Ils peuvent être mats et colorés dans les tons compatibles avec les caractéristiques générales locales ou en harmonie avec l'environnement.

Les façades peuvent être enduites au plâtre peint ou au mortier de sable et chaux ou tout autre matériau ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. La pierre est permise s'il existe des exemples.

Les placages en marbre, les pâtes de verre, les revêtements de terre cuite, sont interdits, ainsi que tout enduit mécanique dont l'aspect serait étranger à celui des enduits traditionnels de Fontainebleau.

### Percements

Les façades doivent :

- soit être composées comme un mur percé et non comme une ossature vitrée. Les pleins dominent nettement sur les vides et dans leur ensemble doivent être plus hauts que larges. Les balcons totalement en saillie sont proscrits.

- soit être la résultante d'une architecture contemporaine, intégrée, sobre et cohérente pouvant être issue d'une démarche type architecture organique par exemple et dans ce cas pourront être composées de « pleins et de vides » bien proportionnés ; « *L'architecture organique est une philosophie architecturale qui s'intéresse à l'harmonie entre l'habitat humain et le monde « naturel » au moyen d'une approche conceptuelle à l'écoute de son site et intégrée à lui, faisant du bâtiment et de son mobilier une composition unifiée et intriquée à son environnement.* » : il est évident qu'une large concertation est nécessaire avant sa mise en œuvre.

### Accessoires de façades

Les accessoires de façades sont interdits, pour garder la cohérence avec l'architecture.

### Menuiseries

Les menuiseries, sont aussi simples que possible, en bois ou en métal. Les petits carreaux et les verres d'un seul tenant sont proscrits.

### Occultation des baies

Lorsque la présence des persiennes contribue au caractère général des façades, leur maintien peut être exigé. Les autres baies recevront des volets intérieurs dans la mesure où les embrasements le permettent.

Les volets repliables en tableau et volets roulants sont interdits. Les autres volets sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas à projection et que les menuiseries des baies aient été prévues pour en recevoir les guides.

## Devantures commerciales

### Composition

Le parti d'aménagement des devantures commerciales doit respecter la composition générale des façades existantes : les rez-de-chaussée forment avec les étages qui les dominent un tout bâti, un ensemble architectural complet et cohérent. Les commerces, en rez-de-chaussée, constituent la base de l'immeuble, et à ce titre, le gros-œuvre des commerces doit donner l'apparence d'une continuité dans la descente des charges. La recherche de cette impression visuelle conduit à retrouver des ouvertures dont les proportions vont du rectangle nettement plus haut que large, au rectangle assez proche du carré. Les longues baies horizontales sont proscrites.

### Devanture en tableau

Si le gros-œuvre du rez-de-chaussée a été conçu pour être apparent, il sera remis à jour et restauré conformément aux prescriptions du paragraphe ci-avant : façade, matériaux. Dans ce cas les devantures sont installées en retrait du nu de la façade de telle façon que les tableaux du rez-de-chaussée soient nettement plus importants que ceux des étages.

### Devantures en applique

Si le gros-œuvre n'a pas été conçu pour être vu, il doit être habillé par une devanture traitée en applique, celle-ci est de type menuisé en bois, métal, ou tout autre produit donnant une apparence similaire. Les devantures en applique traitées en maçonnerie rapportée : pierre en placage, carrelage, etc... ne sont pas autorisées.

### Hauteur

La hauteur de la devanture ne peut dépasser le niveau du plancher du premier étage, laissant dégager appuis et allèges des fenêtres. . Stores, bannes, auvents  
Les stores et bannes sont autorisées à condition d'avoir été prévus dans la composition de la devanture et d'être escamotables. Leur saillie ne doit pas dépasser la largeur du trottoir diminuée de 0,50 m, et ne peut excéder en aucun cas 2 m. Leurs jouées ne doivent pas être indépendantes du store ; elles disparaîtront lorsque le store sera replié. Les stores fixes, sur ossature ou en matériaux rigides, sont interdits. Les stores sont choisis dans des tons en camaïeu de beige, ocre, vert ou bleu.

### Coloration

La coloration des devantures sera traitée de préférence en camaïeu et conformément au nuancier déposé au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

### Commerce en étage

Lorsqu'un commerce est situé en étage, il ne peut se signaler que par la pose de lambrequin en toile entre tableau. Lorsqu'il est situé en même temps en rez-de-

chaussée et en étage, seul le rez-de-chaussée peut servir d'appel commercial, à moins que la composition d'origine ne fournisse d'autres indications.

#### Commerce sous plusieurs immeubles

Lorsqu'un commerce est situé en étage, il ne peut se signaler que par la pose de lambrequin en toile entre tableau. Lorsqu'il est situé en même temps en rez-de-chaussée et en étage, seul le rez-de-chaussée peut servir d'appel commercial, à moins que la composition d'origine ne fournisse d'autres indications.

### **ARTICLE 13 Espaces libres**

Dispositions actuelles Zonage actuel UHb2	Projet de modification Zone UHb3
Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. 30% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après déduction : <ul style="list-style-type: none"><li>• Des bâtiments et/ou des constructions ;</li><li>• Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.</li></ul> En clôture, les haies vives sont recommandées.	Une promenade paysagère d'une emprise moyenne de 25m de largeur débouche au droit du périmètre et se poursuivra au travers du secteur UHb3 en maintenant une traverse dont l'emprise ne pourra être inférieure à 10,00m Un cheminement paysager complétera le parc urbain et rejoindra celui qui longe la future voie Nord / Sud structurante.

#### Préconisations

| Le maintien du dispositif actuel en attendant une étude paysagère plus sérieuse.

## **CONCLUSIONS**

Nos conclusions précédentes sont non seulement confirmées mais confortées par une illustration de l'application du projet de modification dans ce qu'il a de plus inacceptable : surdensité (849 logements), recours massif à l'automobile (1096 places), absence d'évaluation des impacts et des besoins en terme de voirie et de services publics.

L'absence de communication par les autorités d'un document d'importance pour que le public puisse se prononcer en toute connaissance de cause constitue une très grave violation de l'idée de démocratie participative.

L'article L. 153-41 code de l'urbanisme renvoie à l'article L. 123-1 du code de l'environnement et suivants qui affirme : "L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions [...].". L'intervention de ce document nouveau pourrait justifier la mise en œuvre d'une prolongation prévue à l'article L. 123-9 du code précitée. Le code a été violé en privant d'informations déterminantes les participants et n'a pas mis en mesure le commissaire-enquêteur d'exercer son droit à la communication des renseignements prévu à l'article L. 123-13 du code précitée. L'arrêt rendu le 25 février 2015 par le Conseil d'Etat est particulièrement sévère avec les atteintes à la bonne information des habitants : "la méconnaissance de ces dispositions n'est toutefois de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle n'a pas permis une bonne information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative".

Maintenant et confirmant nos observations du 22 octobre 2019, **nous invitons le commissaire-enquêteur à suivre nos conclusions tendant à donner un AVIS DEFAVORABLE concernant ce secteur et à reprendre nos RECOMMANDATIONS.**

Fait à Avon et Fontainebleau, le 22<sup>ème</sup> jour de novembre de l'an 2019,

Pour le Bureau du CDAS d'Avon

Pour le Directoire de Fontainebleau Patrimoine

Représentant les deux associations,

Dr Guillaume Bricker  
Docteur en droit public