

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Avon
(77)

Mai 2024

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS - AVON (77)

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords (PDA) concernant le prieuré des Basses-Loges, édifice protégé au titre des monuments historiques implanté dans la commune d'Avon (77).

Il représente la proposition de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme soit la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), à l'architecte des bâtiments de France (ABF) territorialement compétent, travaillée avec celui-ci et basée sur les études menées par GRAHAL Conseil.

Rapport achevé en mai 2024.

TABLE DES MATIÈRES

Démarche	p. 5
Contexte législatif et réglementaire	p. 6
Analyse de la situation actuelle	p. 8
Proposition de PDA	p. 10
Annexes	p. 11

DÉMARCHE

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) offre l'opportunité de redéfinir le périmètre des abords autour des monuments historiques du territoire présentant des enjeux de préservation et de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Une étude des périmètres délimités des abords (PDA) des 80 monuments historiques situés en Pays de Fontainebleau a ainsi débuté en 2021 concomitamment à l'élaboration PLUi.

Un première phase de faisabilité, achevée en 2022, a mis en lumière les enjeux propres à ce territoire aux patrimoines variés (sites archéologiques de la Préhistoire, édifices religieux, domaines seigneuriaux, maisons de villégiature...) et bénéficiant de dispositifs de protection (sites inscrits et classés au titre de la loi de 1930, forêt de protection, sites patrimoniaux remarquables) à la fois multiples et étendus. Elle a permis d'identifier 24 abords de monuments historiques dont la redéfinition (cohérence et clarté du périmètre) s'avère souhaitable tant pour la mise en valeur de l'élément protégé que pour l'accompagnement des évolutions des patrimoines locaux dans leur ensemble.

A la suite d'une deuxième phase de concertation de toutes les parties concernées par la démarche (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, collectivités territoriales abritant les éléments protégés ou sous le régime des abords) qui s'est déroulée durant l'année 2023 et qui a consisté en des réunions et visites sur le terrain, la troisième et dernière phase de rédaction des rapports de présentation de chaque PDA coïncide avec l'arrêt du PLUi et la mise à l'enquête publique prévus courant 2024.

CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument. Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait « réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument ». Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : « La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.»

Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète

ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

La commune d'Avon est située au centre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) dont elle forme avec Fontainebleau le cœur urbain. Bordé à l'Est par la Seine, le territoire est partiellement concerné par le site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau » et par le site inscrit « Domaine de la Rivière ».

Présentation, histoire et évolution de la commune

Historique

La découverte de haches en bronze atteste d'une présence protohistorique sur le territoire communal. Les fouilles de la route de Bourgogne ont quant à elles mis au jour des poteries de l'époque gallo-romaine.

Ces origines anciennes sont confirmées par la mention de la localité dès 839 dans une charte.

Commune rurale tournée vers l'économie agricole (en particulier le maraîchage) et artisanale, Avon a le statut de paroisse et Fontainebleau en dépend jusqu'au XVII^e siècle.

En 1849, la forêt de Fontainebleau, déjà lieu d'attraction pour les artistes et l'aristocratie, est davantage prisée avec l'arrivée du chemin de fer Paris-Lyon-Méditerranée qui dessert Avon et favorise ainsi la villégiature et les échanges commerciaux. En conséquence, la démographie avonnaise augmente considérablement tout au long du XIX^e siècle pour passer de 951 habitants en 1800 à 2680 en 1896. Ce nouvel axe de communication permet plus tard l'installation des classes moyennes travaillant à Paris. Avon connaît effectivement un nouvel essor démographique au XX^e siècle, sa population doublant en seulement quarante ans (7475 habitants en 1962, 14 084 en 2011)..

Morphogenèse

Le territoire communal, niché sur les coteaux dévalant vers la Seine à l'Est, se présente historiquement comme un village multipolaire dont les noyaux bâtis (bourg d'Avon, Montceau, Cave Coinard, Changis, Bellevue, Basses-Loges) s'égrènent au fil des petits cours d'eau qui le sillonnent (ru de Changis, Vieux-Ru) et qui sont de nos jours imperceptibles. Ces noyaux sont soit structurés autour d'un carrefour (les Basses-Loges, la Cave Coinard) soit d'une voie (Montceau, le bourg).

A partir de la seconde moitié du XIX^e siècle, une première phase d'urbanisation s'opère avec la création de nouveaux quartiers à proximité de la gare et dans lesquels s'implantent des villas, pavillons et des hôtels. Dans la seconde moitié du XX^e siècle, l'urbanisation s'amplifie et gagne d'anciennes grandes emprises agricoles (essentiellement au Nord-Est) désormais occupées par de grands programmes de logements individuels (domaines de Bellefontaine, Bellevue, rue des Justes...) ou collectifs (Les Fougères, résidence Bernard de Palissy...) qui relient les anciens noyaux urbains. A la fin du siècle, Avon forme ainsi une agglomération avec Fontainebleau. Ce développement urbain se prolonge encore aujourd'hui avec notamment la construction depuis 2019 de la Zone d'Aménagement concertée (ZAC) des Yèbles de Changis.

Espaces patrimoniaux

Fortement urbanisée depuis la fin du XIX^e siècle, Avon a conservé au cœur de ses anciens noyaux bâtis des alignements denses et peu élevés de constructions témoignant de ses racines rurales (rues du Montceau ou de la République).

Le secteur de la gare, remarquable par le viaduc construit en 1847 sur d'anciens terrains maraîchers, symbolise l'exceptionnelle croissance du territoire. L'éclectisme architectural des constructions donnant sur l'avenue Franklin-Roosevelt ou implantées dans les îlots situés de part et d'autre de l'avenue Pasteur (n°29 rue Bernard Palissy, n°6 de la rue Antoine Cléry, avenue des Carosses...) comme l'ancien hôtel Savoy inauguré en 1906 dans le style Art Nouveau, illustrent en effet la phase cruciale de développement de la villégiature qui, au tournant du XX^e siècle, a précédé l'importante résidentialisation d'Avon.

Localité prospère et étroitement liée à Fontainebleau, Avon compte également plusieurs établissements religieux qui font écho au prieuré des Basses-Loges comme l'ancien couvent des Carmes (également protégé au titre des monuments historiques) fondé en 1662 par la reine Anne d'Autriche.

Monuments historiques : protection, histoire, intérêts et motifs de la protection

Nature, étendue et motifs de la protection

Le prieuré des Basses-Loges est inscrit partiellement (façades, toitures, jardin) au titre des monuments historiques (arrêté du 11 juillet 1991) en raison de son intérêt historique et architectural (établissement religieux médiéval remanié au XVII^e siècle).

Historique

Un hospice de pèlerins édifié vers 1310 est repris par les Carmélites de Touraine en 1632. Anne d'Autriche et plus tard Marie-Thérèse d'Autriche participent financièrement à l'agrandissement du site qui compte désormais un ermitage avec cloître, une chapelle particulière et six cellules monacales. En 1791, l'ensemble est vendu comme bien national, l'église

et l'ermitage sont démolis tandis que le prieuré est transformé en maison de campagne jusqu'au début du XX^e siècle. En 1922, l'ésotériste George Gurdjieff rachète la propriété afin d'y établir son institut pour le « développement harmonique de l'homme ». En 1940, l'armée allemande occupe le prieuré qui sera racheté par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie après la guerre. En 1999, un promoteur aménage les lieux en appartements locatifs.

Immeubles et territoire participant à la mise en valeur du monument

Les parcs clos qui s'étalent au Sud de l'ancien prieuré donnent un aperçu de l'ampleur du domaine religieux disparu et contribuent à rappeler l'isolement originel des lieux. Le mur d'enceinte marque par ailleurs l'espace public et forme une continuité bâtie avec ceux d'autres grandes propriétés avoisinantes (par exemple les n°36-38 avenue du Général-de-Gaulle).

Le carrefour qui fait face au prieuré constitue en outre un point de vue privilégié sur l'édifice protégé de même qu'un espace hautement symbolique pour comprendre l'histoire et l'organisation de l'ancien hameau des Basses-Loges, point de passage entre la Seine et l'ancienne route de Bourgogne.

Projets de la commune et des documents d'urbanisme

Le prieuré des Basses-Loges est situé zone UBb-habitat individuel dispersé du règlement du PLUi.










PROPOSITION DE PDA

Le périmètre de protection modifié (PPM) instauré sur le territoire de la commune d'Avon après délibération de l'autorité compétente le 29 juin 2010 est devenu PDA avec l'adoption de la loi LCAP en 2016. Toutefois plusieurs secteurs des anciens abords d'un rayon de 500 mètres autour du monument persistent actuellement sur les territoires des communes adjacentes de Fontainebleau et de Samois-sur-Seine. La proposition nouvelle consiste à adapter le PDA actuel et à supprimer tout ou partie des secteurs des anciens abords rémanents.

Pour ce PDA, les analyses et études effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations :

- considérant les vues et perspectives significatives sur le monument historique reportées sur le plan annexé,
- considérant l'ensemble du paysage bâti et les secteurs dégagés qui constituent avec le monument historique considéré un ensemble cohérent par le rapport à la voie, à la parcelle et aux espaces paysagers, selon des caractéristiques dont la préservation est essentielle pour appréhender le monument et son environnement culturel,

il est proposé de créer un PDA tel que figuré dans le plan selon la légende suivante :

-  périmètres actuels des abords
-  projet de PDA
-  les monuments
-  immeubles participant à la conservation des MH
-  vues et perspectives
-  parties non bâties qui participent à la mise en valeur des MH
-  immeubles formant un ensemble cohérent avec les MH
-  sites inscrits/classés
-  sites patrimoniaux remarquables

ANNEXES

1- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux (état actuel et futur après création du PDA) et de repérage des immeubles participant à la conservation et à la mise en valeur du monument historique

2- Tableau récapitulatif

Monument historique concerné	Propriétaire	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Prieuré des Basses-Loges	SCI du Parc du Prieuré	Avon Fontainebleau Samois-sur-Seine

