

Avon le 21 Février 2019

Enquête d'utilité publique " Modification du PLU Fontainebleau/Avon " 2019

LUC Jean Claude 10 Avenue Pasteur-Morlet 77210 AVON

à Monsieur HANNEZO Christian commissaire enquêteur Mairie d'Avon

1-) Commune d' Avon Modification N°7

Le PLU modifié par rapport à l'ancien porte en particulier sur la hauteur des constructions et l'occupation des sols dans les zones UC. Pour une construction avec toit en terrasse la hauteur est ramenée à 7 mètres à l'acrotère (précédemment 11) et pour une construction avec toit à pentes la hauteur au faitage est ramenée à 11 mètres (précédemment 14 mètres) avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit

La surface construite est de 15 % au maximum, par rapport à la surface totale du terrain et dans le cas d'un agrandissement la surface au sol de l'agrandissement est au maximum 50 % de celle de la surface au sol de la maison existante tout en s'inscrivant dans la limite des 15 %.

Ces modifications, bien qu'insuffisantes constituent une amélioration. Une réduction plus importante de la hauteur des constructions et l'augmentation de la distance des constructions par rapport aux voies de desserte éviteraient d' "écraser et d'enchasser" ces voies par des constructions. Pour les zones Ucb, Ucc, Ucd un retrait de 5 mètres est tout à fait insuffisant.

Mentions particulières sont portées à cette zone UCb dans le PLU (je cite)

Page 6 : "UCb secteur spécifique situé le long de l'avenue Pasteur - Morlet composé essentiellement de villas et de parcs. Cette configuration urbaine est tout particulièrement à préserver."

Pages 7 et 8 Préservation du caractère spécifique de la zone Uc

" Dans la poursuite de cet objectif de maintien de la qualité du cadre de vie, une adaptation concerne plus spécifiquement le secteur UCb et UCd. Ces secteurs s'inscrivent dans une typologie urbaine très spécifique qui se caractérise pour UCb par un ensemble de villas édifiées au sein de parc arborés..."

L'objectif est d'assurer à cet ensemble immobilier de très haute qualité, la conservation de ces caractéristiques d'autant plus qu'il se situe aux abords immédiats du parc du Château de Fontainebleau et constitue un espace spécifique d'urbanisme à l'échelle de la commune, composé d'un ensemble de villas édifiées au sein de parcs arborés dont l'ensemble est clos de murs

La définition de " Villa" figure dans les définitions du PLU:

"Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins."

Je demande que les modifications du PLU tiennent compte de ces spécificités et caractéristiques énoncées aussi bien pour les villas que pour les parcs et espaces verts dans la zone Ucb.

2-) Les voies de la zone UCb

Cette zone UCb est bordée au nord par la rue Antoine Cléricy et à l'ouest par la rue Rémi Dumoncel . Ce sont deux voies publiques. Une voie privée descend dans cette zone à partir de la rue Antoine Cléricy puis tourne à angle droit vers la rue Rémi Dumoncel.

Le caractère privé de cette voie existe depuis plus d'un siècle . Cette voie est non ouverte à la circulation. Ceci est rappelé aux deux extrémités de cette avenue par des panneaux posés il y a quelques années. Il faut souligner qu'en 1911 il a été mentionné dans une convention la possibilité de fermer cette avenue par une grille. Une grille a existé pour fermer cette voie du côté de la grande rue d'Avon (aujourd'hui rue Rémi Dumoncel). Elle a ensuite été déposée. Conformément aux décisions du conseil d'état les riverains co propriétaires actuels peuvent, à tout instant, décider de mettre des grilles aux deux extrémités de cette avenue.

3-) Villas dans la zone UCb:

Plusieurs villas existaient avant 1904 dans la zone dénommée aujourd'hui UCb. Les maisons situées sur les lots(actuels) A1810, A648-649, A1071, A645-A1639 existaient déjà en 1904 et ont probablement été construites avant 1900 après le rachat du domaine du Monceau par les conjoints Morlet. Ces maisons ont été construites avec le plus grand soin. Plusieurs sont en pierres calcaire taillées et ajustées. Toitures à pente avec faitage ou villas de type Mansart. La villa sur la parcelle 'A651-A1724-A1725 a également été construite en pierres calcaire après 1904. La grande villa sur la parcelle A1807 rentre également dans cette catégorie. Si ces édifices sont conservés il convient de ne pas construire de nouvelles maisons très proches de ces édifices qui perdront tout intérêt. Des villas sont des constructions isolées entourées de jardins (voir définition "Villa " ci dessus).

Il faut également souligner la grande proximité du parc du château de Fontainebleau dont l'extrémité jouxte la zone UCb. La zone UCb est au plus proche à 12 mètres du parc (de l'autre côté de la rue Rémi Dumoncel) et au plus loin à 181 mètres du parc.

4-) Espaces verts dans la zone UCb

La zone UCb dispose de grands espaces verts qu'il convient de protéger.

Il faut revoir et recenser précisément les zones d'espaces verts à protéger dans cette zone UCb car les mentions sur le plan sont incohérentes et ne cadrent pas avec la réalité . Les espaces verts protégés tels qu'ils figurent sur le plan aujourd'hui

- protègent des espaces sans intérêt c'est à dire plantés d'arbustes ou de taillis ou peu plantés.
- ne protègent pas certains endroits où il y a une belle densité de plantations avec de grands arbres

En venant de la rue Antoine Cléricy et en allant vers la rue Rémi Dumoncel on trouve sur la gauche (Parcelles A1807 et A1071) le long des murs c'est à dire à l'ouest de ces parcelles, de grands arbres et une belle densité de végétation. On voit sur le plan que ces espaces verts ne sont pas protégés sur une bande de 20 mètres environ le long des murs. Je demande que ces zones soient classées dans les espaces verts protégés comme cela aurait dû être fait en particulier pour la parcelle A1807 qui possède un mur de 155 mètres le long de l'avenue Morlet -Pasteur

3-) Historique de la zone UCb

a-)Avant 1904: Les conjoints Morlet possédaient une très grande domaine appelé Domaine du Monceau de près de 60000 m² auquel on pouvait accéder à partir de la rue Antoine Cléricy par l'avenue Morlet voie privée appartenant aux conjoints Morlet. En venant de la rue Antoine Cléricy et en allant vers le Domaine du Monceau: on trouvait sur la gauche une grande propriété appartenant au comte de Lestre et sur la droite une propriété appartenant à Mlle Floquet 1, ces deux propriétés ne faisaient pas partie du domaine du Monceau . Le comte de Lestre et Mlle Floquet 1 n'avaient aucun droit sur cette avenue Morlet.

En 1904 un cahier des charges a été établi en vue d'une vente par adjudication du Domaine du Monceau. Un seul lot le long de la grande rue d'avon avait été vendu

b-) Entre 1904 et 1910 plusieurs lots ayant fait partie du domaine du Monceau ont été vendus par les consorts Morlet a : Drouant, Floquet 2, Egrot;

En 1910 la répartition des terrains (avec les noms des propriétaires) le long der l'avenue Morlet était la suivante (en allant de la rue Antoiner Cléricy vers la grande rue d'AVON:

-sur la gauche De Lestre , Drouant

-Sur la droite: Floquet 1, Floquet 2 (de nouveau), Egrot

De Lestre et Floquet1 n'avaient aucun droit sur l'avenue Morlet alors que Drouant, Floquet 2, Egrot étaient co propriétaires de cette avenue et avaient le droit de l'utiliser sur toute sa longueur

c-)En 1911 une convention a été établie entre les riverains de l'avenue Morlet.

De Lestre et Floquet 1 qui n' avaient aucun droit sur l'avenue Morlet ont demandé a Floquet 2 , Drouant , Egrot de devenir co propriétaires de cette avenue, ce qui leur aurait donné un droit inaliénable. Floquet 2, Drouant et Egrot n'ont pas accédé a cette demande et ont accordé a Floquet 1 et a De Lestre le droit d'utiliser l'avenue Morlet sur toute la longueur , comme ils le faisaient eux mêmes.

Cela signifie que Floquet 2, Drouant, Egrot ont accordé au Comte de Lestre et a Floquet 1 le droit de se servir a titre personnel.

Remarque: il était stipulé que cette avenue garderait une largeur de 9,16 mètres (neufs mètres seize) et conserverait le nom d'avenue Morlet . Elle a été appelée par erreur . avenue Pasteur en 1926. Une demande a été formulée fin 2018 auprès de la mairie d' Avon et du service du cadastre pour rétablir le nom Avenue Morlet (en cours) pour la partie située entrez la rue Antoine Cléricy et la rue Rémi Dumoncel cadastrée A1181. Ceci ne concerna pas la partie de l'avenue Pasteur située entre la rue Antoine Cléricy et l'avenue des carrosses qui est ue voie publique qui conservera son nom avenue Pasteur.

Les droits des riverains étaient alors les suivants :

	Avant convention de 1911			Après Convention de 1911 et jusqu'aux décès de" De Lestre et Floquet	
	Ayant appartenu au domaine du Monceau	Droit de se servir	Droit de propriété	Droit de se servir	Droit de propriété
Floquet 1	NON	NON	NON	OUI	<u>NON</u>
Floquet 2	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Egrot	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
De lestre	NON	NON	NON	OUI	<u>NON</u>
Drouant	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI

Les terrains de Floquet1, Floquet 2 , Egrot, Drouant ont été depuis 1911 fractionnés et les terrains le long de l'avenue Morlet / Pasteur cadastrée A1181 se répartissent aujourd'hui comme suit

	Numéro de cadastre actuel	Ayant fait partie du Domaine du Monceau	Droit de propriété sur l'avenue Morlet (Pasteur)	Droit de se servir de l'avenue Morlet Pasteur
Sur la gauche en allant de la rue Antoine Cléricy a la rue Rémi Dumoncel	A1807	NON	NON	NON
	A1071	OUI	OUI	OUI
	A1136	OUI	OUI	OUI
Sur la droite en allant de la rue Antoine Cléricy a la rue Rémi Dumoncel	A641	NON	NON	NON
	A 1812	NON	NON	NON
	A1810	OUI	OUI	OUI
	A648 A649	OUI	OUI	OUI
	A653 1722 1723	OUI	OUI	OUI
	A652	OUI	OUI	OUI

"

4-) Caractéristiques de l'avenue Morlet/Pasteur:

L'avenue Morlet / Pasteur cadastrée A1181 part de la rue Antoine Cléricy puis tourne a angle droit pour arriver rue Rémi Dumoncel (anciennement grande rue d'AVON)

Cette avenue est:

-- une voie privée cadastrée A1181

--les co propriétaires de cette parcelle (indivision) A1181 sont les propriétaires des parcelles A 1810, A648-A649, A653-1722-1723, A652, A1071, A1136, A1137

--Cette avenue permet d'accéder a des parcelles enclavées qui n'ont aucun autre accès :(A1810), (A648-A649), (A 653-A1722-A1723), (A1071), (A1136)

- l'avenue Morlet-Pasteur est non ouverte a la circulation comme cela est rappelé par des panneaux posés aux deux extrémités en 2016. Les co propriétaires de A1181 peuvent a tout moment décider de fermer cette voie par des portails aux deux extrémités. C'est leur droit comme cela a été rappelles par le Conseil d'État.

- les riverains de cette avenue ont des droits différents voire aucun droit sur cette avenue Pasteur/Morlet en fonction de l'historique de leurs propriétés respectives comme cela a été rappelé ci dessus ;

Dans ces conditions l'avenue Morlet-Pasteur est elle une voie de desserte?. Cette notion de desserte n'est pas explicitée en tant que telle dans les définitions du PLU qui définit seulement voie publique et voie privée. En fonction des informations que j'ai trouvées l'avenue Morlet/Pasteur n'est pas une voie de desserte comme cela est apparu dans plusieurs jugements. A traiter, à confirmer.

La bande constructible de 20 mètres ne s'applique alors pas le long de cette voie.

La bande de 20 mètres constructibles s'appliquerait alors uniquement aux parcelles de la zonz UCB situées le long de la rue Antoine Cléricy et de la rue Rémi Dumoncel répondant aux autres critères . Une attention toute particulière devra être portée a la protection des constructions existantes et aux espaces verts a protéger comme cela est bien rappelé dans le PLU.