



Bois le Roi, le 21 avril 2008

M. Hubert TURQUET
Président de l'Association
«BOIS LE ROI ENVIRONNEMENT »
30, rue de la Chapelle

77590 BOIS LE ROI

LR/AR

Réf. : ND/FB/DN/2008/475

Objet : Votre demande de recours gracieux du 26 mars 2008

Monsieur,

Par un courrier du 26 mars 2008, vous m'avez saisi d'une demande de recours gracieux exercé au nom de l'association 'Bois le Roi Environnement' dont vous êtes le président, au sujet du permis de construire n° 77 037 07 00040.

Après avoir attentivement étudié votre demande et ses arguments, je me permets à mon tour de vous adresser mes réponses.

Au titre du 1 de la requête :

L'implantation du projet au cœur d'un îlot dense, constitué dans la plupart des cas d'immeubles présentant des façades généralement élevées fréquemment constitués de bâtiments de type R+1 ou R + 2 (Poste, immeuble au carrefour Forêt/Gallieni, immeuble de la pharmacie ...) ne se différencie pas particulièrement par sa hauteur ni par son volume. Je note que le point le plus élevé du projet est inférieur de 1,50m à 2 mètres du faitage de la maison des associations qui est prolongée par le nouveau bâtiment.

Le projet relativement peu reculé de l'alignement tend à structurer la « rue » actuellement matérialisée par le mur bordant la voie à l'Est en renforçant le caractère général de ce quartier où s'est naturellement développé au fil du temps un habitat plus dense, voué plus particulièrement aux équipements publics.

Le projet permettra de redessiner cette partie de la rue en l'aérant par le parvis créé, en supprimant le mur de meulière de mauvaise qualité, élément peu satisfaisant du paysage urbain.

Il n'apparaît donc pas que le projet porte une atteinte quelconque à l'intérêt du lieu ou du site au droit duquel, excepté l'aspect du boisement, vous n'indiquez d'ailleurs pas en quoi celui-ci pourrait être affecté.

Pour ce qui concerne le boisement proprement dit, l'effort de préservation ne saurait imposer de construire entre les sujets existants. Le programme comporte un important volet de replantation qui privilégiera le parc à l'arrière du projet. J'observe par ailleurs que le boisement en question n'est répertorié par aucune zone de protection particulière. Il n'y a ni espace boisé ni zone naturelle sur cette parcelle.

Par ailleurs, le front boisé de la propriété voisine qui constitue une part importante des sujets élevés de ce quartier n'est évidemment pas concerné par le projet.

A ce titre, le constat de la notice paysagère ne saurait tenir lieu d'argument en faveur d'un maintien strict en l'état.

Au titre 2 de la requête :

Vous indiquez que les ouvrages projetés seraient d'une altitude supérieure à la hauteur autorisée. J'observe que la hauteur du point bas ordinaire du parvis s'établit à 78,16m. Et que la base du bardage en brisis s'établit approximativement à la cote 83.50 soit à une hauteur de 5,34ml.

L'arrête du brisis à la base du versant incliné est établie à la cote 85,10 soit + 6.94 m. Il n'apparaît donc pas que ce qui peut être considéré comme l'éégout du toit (en principe la base du brisis) excède la hauteur fixée par le PLU. Votre référence à l'acrotère ne saurait être retenue au motif essentiel que sur ce type de couverture à brisis cette partie ne constitue en aucun cas l'éégout du toit mais bien un terrasson. L'éégout du toit, littéralement, le point d'éégouttement des versants se situe bien à la cote 83.50m soit à + 5,34ml.

Au titre du 3 de la requête :

La surface du terrain d'assiette s'établit à 8 640m². La surface hors œuvre nette présentée au permis de construire paraît en effet incompatible avec le coefficient d'occupation des sols, le règlement n'autorisant pas par ailleurs le dépassement du plafond légal de densité.

Toutefois, après vérification, il apparaît que la surface hors œuvre brute qui comporte de nombreuses trémies ne constituant pas, par définition, des surfaces de plancher ont été comptabilisées par erreur ce qui place à 2 031,28m² la SHOB du projet.

De même, toutes les surfaces déductibles au sens de l'article L.112-2 du Code de l'urbanisme n'ont pas été prises en considération et notamment des surfaces en entresol non éclairées et non utilisables pour l'habitation.

Les architectes consultés sur ces points m'ont fait savoir, que la surface hors œuvre du projet s'établit après calcul à un maximum de 1 519 m² pour le projet et que les ouvrages existants sur la parcelle s'élèvent à 208m², soit au total 1 727 m² ce qui est bien conforme au coefficient d'occupation des sols de la zone UE.

Je ferai donc procéder, après avis de la direction départementale de l'équipement et si nécessaire, à la modification de ce point du dossier de permis de construire.

Au titre du 4 de la requête :

Si en effet l'article UE 6 impose que les constructions soient implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 15 mètres, j'observe que le bâtiment jouxte l'alignement sur toute sa partie SUD. Cette partie ne saurait être dissociée du projet d'ensemble et les termes du règlement ne permettent pas de soutenir que la totalité du bâtiment doit être constituée à l'alignement en question ou même simultanément aux deux alignements.

Au titre du 5 de la requête :

Si le projet fait mention de stationnements prévus sur les voies publiques pour une part au demeurant accessoire, il ne saurait s'agir de dispositions permanentes, de même que pour toute construction privée astreinte à cette règle, il ne s'aurait s'agir d'interdire le stationnement sur la voie

publique aux propriétaires riverains sous réserve naturellement de respect des règles du Code de la voirie routière.

A cet égard, le stationnement en zone réglementée est limité en journée entre 8 heures et 19 heures, ce qui ne constitue pas la plage de fréquentation la plus importante de la salle de spectacle principalement assujettie.

Les places destinées au personnel et aux personnes à mobilité réduite (8 + 2) sont implantées sur le terrain proprement dit.

Il convient par ailleurs de souligner que s'agissant d'un bâtiment public communal, le stationnement dans un rayon de 300 mètres sur les propriétés du domaine privé de la commune est parfaitement licite et régulier.

De plus, les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme sont satisfaites dans la mesure où la Commune dispose d'une convention permanente d'utilisation du parc aménagé dit « Parking de la gare » disposant à lui seul de 340 places non utilisées au delà de 20 heures. Or, la salle susceptible d'accueillir des spectateurs après cette heure est limitée à 150 places ce qui suppose au grand maximum le stationnement de 70 à 80 véhicules.

De plus encore, conformément au dernier alinéa de l'article UE 13, la Commission d'urbanisme est seule habilitée à apprécier, les dispositions fournies par la notice explicative en fonction de l'activité exercée, point sur lequel a été émis un avis favorable.

Au titre du 6 de la requête :

L'article UE1 vise les murs en pierre de pays utilisés pour la réalisation des clôtures. Il s'agit des murs traditionnels en pierre de pays constitués de grès, caillasses, meulières blanches surmontées de couronnements de protection en tuiles. Les ouvrages existants ne sont pas des murs de clôture, mais ici des murs de soutènement en meulière, dite « éponge » peu esthétiques de surcroît, et surmontés d'un couronnement en béton et d'une balustrade peu élégante. Ils n'entrent donc pas dans cette catégorie de murs à protéger par ailleurs.

Ce point sera néanmoins étudié, notamment la continuation du mur de retour de parvis côté Nord, et j'ai d'ores et déjà attiré l'attention des auteurs du projet architectural de conception, tant sur les aspects volumétriques que sur les aspects architectoniques. Je tiens cependant à rappeler que le projet est constitutif d'une œuvre globale de nature artistique et qu'il paraît difficile d'en dissocier certains éléments pour des motifs d'appréciations nécessairement subjectives sans la dénaturer, fut-ce même dans l'esprit des auteurs.

Pour ces motifs,

- Le projet qui se constitue en tant que projet architectural justifié ne constitue pas un élément de nature à porter atteinte à l'intérêt du site, lequel par ailleurs ne présente pas un caractère spécifique particulier de la nature de ceux que la Loi entend protéger. Il en a été ainsi jugé tant par la Commission d'urbanisme que par les services de la direction départementale de l'architecture et du patrimoine, consultés pour avis.
- L'altimétrie du projet est conforme aux dispositions du PLU, l'interprétation du positionnement de l'égout du toit que vous avez retenue n'étant pas conforme aux dispositions techniques applicables en la matière.

- Les surfaces vérifiées de la SHON sont en réalité conformes aux dispositions de l'article UE 14, le COS calculé s'établit 1727 m², la déclaration qui excède cette surface se révèle erronée et sera rectifiée en conséquence.
- Le stationnement est apprécié par rapport à l'activité spécifique de l'établissement public. Le stationnement sur la voie publique ne saurait constituer le principal des besoins, mais procurer le stationnement nécessaire aux visites des seuls usagers en journée. (Zone bleue). En tout état de cause, les parcs publics de stationnement ainsi que les conventions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme permettent d'assurer beaucoup plus que les besoins de pointe du projet.
- Les murs à démolir sont des éléments de soutènement peu esthétiques et non des murs traditionnels de clôture. Ils n'entrent pas dans la catégorie des éléments du paysage architectural à protéger ;

Je ne puis en conséquence réserver une suite favorable à votre recours.

Je tiens à préciser par ailleurs que ce projet est un édifice public important dont la centralité et la visibilité constituent deux éléments essentiels pour une bonne utilisation par la population. La délibération du 14/12/05 approuve à l'unanimité le choix de l'emplacement de l'espace culturel.

Ce projet a fait l'objet d'une très large consultation publique qui n'a pas soulevé les objections d'intégration que vous évoquez. Par ailleurs, le site du projet comme sont implantation sur celui-ci, ont fait l'objet d'un très large débat qui a permis de dégager une majorité d'opinion favorable. La plupart des objections de fond, que vous avez vous-mêmes soulevées, ont été évoquées au cours de ces débats et ont permis de dégager ce qui semble correspondre à une évidence architecturale, donc d'intégration et de pertinence en termes d'utilisation.

Au demeurant, la Municipalité reste attentive à vos suggestions dont certaines ont été dès à présent transmises au cabinet d'architecture, auteur du projet, pour réflexion complémentaires.

Ce cabinet de jeunes architectes, plusieurs fois lauréats de projets talentueux dans les capitales internationales, a conçu le projet que vous connaissez avec l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), de la direction départementale de l'architecture et du patrimoine (SDAP), du Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE). La Commission d'urbanisme et le conseil municipal ont été unanimes pour en reconnaître la qualité .

Je demeure donc persuadée que ce projet saura conquérir votre assentiment au cours de sa réalisation et vous prie d'accepter, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,

Nicole DELPORTE

