



BOIS LE ROI

ENVIRONNEMENT ... QUALITÉ DE LA VIE

Association agréée pour la protection de l'environnement
BP 47 77 590 BOIS LE ROI

Le samedi 5 septembre 2009

Lettre aux élus

Madame, monsieur,

Vous trouverez ci-après les remarques et propositions de l'association sur le projet de PLU modifié après enquête publique. Ces remarques et propositions ont été présentées à madame le maire lors d'une réunion le vendredi 4 septembre (à l'exception du point 5 dont nous avons pris connaissance après la réunion).

Hubert Turquet
Président de Bois le Roi Environnement

1. Extension en lisière de forêt

Une des modifications touche la possibilité d'extension de construction existante dans les 50 m de la lisière de forêt. Une telle possibilité ne peut être que très strictement encadrée pour ne pas se trouver en contradiction avec la définition même de cette bande de protection des lisières de forêt. Seules les deux limitations ci-dessous sont de nature, conjointement, à répondre à cette nécessité.

- Nous demandons que les articles 2 des différentes zones soient ainsi rédigés :
 - « Sont admises : l'extension limitée à 20% de l'emprise existante **et** à 20% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU ».

2. Accès à une voirie existante

La nouvelle rédaction des articles 3 indiquant que « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date d'approbation de la première modification du PLU » et supprimant le paragraphe concernant les caractéristiques des nouvelles voiries répond à la demande de ne pas urbaniser les fonds de jardins.

- La mention de la date effective d'approbation de la modification du PLU est à rajouter.

3. Annexe en alignement

Les articles 6 dans leur nouvelle rédaction autorisent la construction d'annexes (et donc de garages) en alignement. Il s'agit certes de répondre à certaines configurations de terrain et du bâti existant. Mais cette nouvelle possibilité n'est pas sans conséquence pour l'allure générale des rues d'autant plus qu'il n'y a pas, pour les annexes, autant d'exigences concernant les aspects extérieurs que pour la construction principale elle-même. Pour éviter l'aspect désastreux que peut prendre cette mesure, celle-ci doit être associée à des règles d'aspects extérieurs beaucoup plus strictes que pour les annexes placées au-delà de la marge de reculement.

- Les annexes en bordure de rue doivent avoir des toitures et des matériaux similaires à la construction principale et en tout état de cause, respectant les règles en matière d'aspect extérieur d'une construction nouvelle ou d'une extension.

4. Implantation des extensions

L'annexe 1 sur l'implantation des extensions est peu compréhensible et peut donner lieu à diverses interprétations. Nous demandons que les schémas soient clairs et n'autorisent pas les extensions dans la marge de reculement.

5. Toiture

Les articles 11, pour toutes les zones sauf la zone UA, dans la partie concernant les toitures ont été totalement modifiés et ce sans que cela ait été soumis à l'enquête publique. La rédaction actuelle dit : « les constructions ... doivent comporter des toitures composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35 et 45° ». La rédaction modifiée devient : « lorsque les constructions sont couvertes par une toiture à pente, celle-ci ». L'exigence de toiture à pente disparaît donc sauf dans la zone UA. Ce changement ne peut avoir que des conséquences très négatives sur l'aspect général de la commune. Les toits en pente de 35 à 45° doivent rester la règle générale. Si dérogation il peut y avoir, celle-ci doit être particulièrement bien encadrée. Notamment en instaurant une marge de reculement beaucoup plus importante pour les constructions qui recourraient à ce type de toiture.

6. Emprise au sol des extensions

Dans les articles 9, le paragraphe concernant les extensions n'est pas clair. . Nous préconisons de supprimer la dernière partie de la phrase à partir de « y compris lorsque la construction existante est située dans la bande de protection des lisières de forêt.... ».

7. Replantation

Les articles 13 sauf en zone UE prévoient, en cas d'abattage d'arbres de replanter avec des plantations équivalentes. Nous demandons que la règle de la zone UE soit la même que dans les autres zones.

8. Parti architectural

Nous prenons acte de la disparition demandée de la phrase exonérant de toutes les exigences des articles 11 les projets ayant fait l'objet d'une étude particulière...

9. Voies de desserte en UE et UX

L'article UE. 3 et l'article UX.3 parlent de la création de voies de desserte internes et externes. S'il peut y avoir création de voies internes à une unité foncière d'une zone UE ou UX, par contre, la possibilité ainsi ouverte de création de nouvelles voiries externes est particulièrement inopportune. Nous demandons que « et externe » soit supprimé.

10. Secteur AU a

Ce secteur qui borde la rue des SESCOIS est particulièrement sensible à tous les bacots qui y attachent beaucoup d'importance. La perspective boisée qui marque aujourd'hui cette rue est, dès les abords de la gare, un élément emblématique de la présence des espaces boisés qui donnent ce caractère si particulier à Bois le Roi. La proposition de modification de l'article AU.2, à l'alinéa correspondant à ce secteur AUa, qui autorise le regroupement de 3 zones d'implantation par un bâtiment sur un seul niveau fait suite aux demandes des promoteurs qui se sont intéressés à ces terrains.

Nous demandons que cette facilité ainsi offerte soit associée :

- au recul de l'implantation des emprises des constructions de façon à laisser entre ces constructions et la rue un maximum d'espace boisé de grands arbres.
- À une marge de reculement de la clôture sur la rue, marge dans laquelle les rideaux d'arbres actuels seraient maintenus.

Le projet actuel n'est pas bon et ne doit pas être aggravé par des possibilités de construction de bâtiments de liaison sans qu'y soient associées les modifications ci-dessus.

11. Nouveau secteur ND

Les règles de cette nouvelle zone ND, en bordure de Seine, telles qu'elles apparaissent dans le projet qui nous a été transmis ne sont pas compatibles avec la définition même d'une zone N.

En effet dans ce type de zone, *des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

Ce projet de modification rentre de plus en contradiction formelle avec le PADD associé au PLU de mars 2005 qui classe en zone N, « afin d'assurer la préservation de leur qualité paysagère et leur impact sur le paysage de Bois le Roi, une zone située le long des berges de la Seine de façon à préserver l'aspect des paysages ».

Le règlement du PLU est un document subordonné au PADD. Il ne peut y déroger.

Le code de l'urbanisme insiste sur le caractère limité de ces constructions. Or le projet de règlement :

- dote cette zone d'un COS de 0,60, un des plus élevés de tout Bois le Roi, toutes zones confondues.
- permet une hauteur de construction bien supérieure à ce qui est autorisée ailleurs en faisant référence seulement à la hauteur du bâtiment existant dans cette zone (la hauteur actuelle est de plus de trois étages).
- ne dit rien sur les stationnements qui sont un point sensible en bordure de Seine.

- ne comporte qu'une obligation, celle de construire en retrait du bâtiment existant. Obligation insuffisante qui ne protège pas la partie boisée qui s'étend derrière le jardin actuel.

Pour toutes ces raisons, le projet actuel de règlement n'est pas acceptable.

Nous demandons que des règles plus en accord avec le code de l'urbanisme et la sauvegarde du caractère exceptionnel du site soient instaurées :

- hauteur autorisée limitée aux 7 m à l'égout du toit.
- construction en arrière et dans le prolongement du bâtiment actuel.
- parkings liés à la construction nouvelle intégrés dans le bâti et en aucun cas sur les espaces non bâtis actuels.
- Un COS non calculé en fonction des exigences du propriétaire mais établi en tenant compte du caractère de ce type de zone et de sa situation dans un site dont la qualité paysagère en fait un élément de premier ordre du patrimoine naturel. 0,50 est un maximum.

12. Hauteur des constructions dans Bois le Roi

Nous posons la question d'une définition de la hauteur donnée par rapport à l'égout du toit. Ce type de définition permet si la base de la construction est très large d'avoir un faîtage qui va être bien au-delà de la couverture boisée entourant cette construction.

Nous demandons à ce que les articles 10 définissent une hauteur maximum au faîtage.

13. Plan de zonage

Nous avons bien pris note des précisions apportées par le courrier adressé par madame le maire au commissaire enquêteur dont nous avons eu copie le 4 septembre. Notamment la rectification en point 4 de ce courrier qui fait suite à une objection que nous avons soulevée lors de l'enquête publique.

14. Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont traités, dans le projet de règlement, plus sévèrement que les machineries d'ascenseurs, les climatiseurs et bouches de ventilation. Ils doivent non seulement comme ceux-ci s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment mais il est aussi exigé qu'ils soient incorporés aux toitures.

A l'heure où les énergies renouvelables doivent être recherchées en priorité, les règles en la matière ne doivent pas imposer des règles spécifiques aussi contraignantes qui obligent, dans le cas d'une construction existante, à refaire toute une toiture si on veut installer de tels panneaux.

Pour que l'aspect du bâti et le développement du solaire aillent de pair, nous préconisons la règle suivante :

- Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis une voie ou un espace public.

Toutefois il sera dérogé à cette règle si les panneaux solaires suivent la ligne de pente de la toiture et ne soient pas en saillie de plus de 50 cm.
