



Le 8 juin 2009

Objet : Projet de modifications du PLU de Bois le Roi

Destinataires : élus et membres de listes du conseil municipal de Bois le Roi

Madame, Monsieur,

Présenté comme « quelques corrections d'erreurs mineures » et « quelques clarifications », le projet de modification qui vient d'être soumis à enquête publique ouvre la possibilité de construire plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup> supplémentaires.

Les remarques portées par l'association, dans le cahier de l'enquête publique, dont vous trouverez copie ci-après, font ressortir qu'une autre approche de l'évolution du PLU est souhaitable. Les espaces encore préservés de Bois le Roi peuvent et doivent être reconnus comme partie intégrante d'un projet de village, bénéficiant à la qualité de la vie de tous, et non comme de simples réserves foncières progressivement grignotées.

Nous espérons qu'un temps de concertation et de réflexion permettra de revoir en profondeur le projet actuel de modification.

Dans cette attente, nous vous prions de recevoir l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Hubert Turquet  
Président de l'association

## Remarques générales

- Les modifications projetées vont toutes dans le sens de nouvelles possibilités de construire, et ont pour conséquence des atteintes non fondées et inacceptables à ce qui fait le caractère et la spécificité de Bois le Roi,
  - Elles ne sont pas justifiées par des considérations d'intérêt général. Certaines d'entre elles relèvent d'intérêts particuliers et sont, à ce titre, en contradiction avec les fondements du droit de l'urbanisme.
  - Elles ne sont pas non plus cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document de référence du PLU de 2005, auquel elles devraient pourtant se soumettre.
- Compte tenu de l'impact de deux d'entre elles rendant possible de nouvelles constructions, en arrière du bâti existant, sur un total de plus de 15 hectares, la procédure à suivre, en l'occurrence, devrait être celle de la révision et non celle de la modification.
- Des dispositions du code de l'urbanisme permettant la protection des paysages urbains ne sont pas utilisées. Comme par exemple :
  - « Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »,
  - « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».
- L'information du public a été particulièrement édulcorée et de ce fait tendancieuse en ne parlant que de « quelques corrections d'erreurs mineures » et de « quelques clarifications ». Elle ne donne pas une vue exacte de la portée des modifications. Cela entache la régularité de cette enquête.

## 1. Adaptations mineures du plan de zonage

La notice explicative fait mention d'adaptation du plan de zonage (homogénéisation du zonage au sein d'une même unité foncière). Or le dossier ne donne pas les informations permettant d'identifier les zones ainsi modifiées et les unités foncières qui sont concernées.

De plus, cette notion d'unité foncière, suivant la définition qui en est donnée en fin de règlement, revient à introduire, dans le plan de zonage, une considération liée à la propriété des terrains. Cette considération ne peut être retenue. Elle est contraire au droit de l'urbanisme.

En effet, le plan de zonage et les règles associées doivent s'attacher à traduire les orientations du Plan d'aménagement et de Développement Durable et être fondées sur des considérations d'urbanisme. Ainsi, en fonction de la particularité des lieux et des orientations prises par la commune, un terrain peut être à cheval sur deux zones. Et ceci ne peut être considéré comme une 'erreur à corriger'.

Il pourrait y avoir correction d'erreurs si, et seulement si, ces erreurs concernaient des parcelles qui ne répondent pas à la définition de la zone dans laquelle elles ont été placées.

- **Du fait de l'absence d'informations sur les corrections soumises à l'enquête et de la justification donnée qui ne relève pas du code de l'urbanisme, l'enquête en cours ne peut donc être considérée comme étant menée régulièrement sur ce point.**

## 2. Modifications des articles 3 et 6 des zones UA/UB/UC/UD/UE

Dans le PLU actuel, l'article 3 est ainsi défini « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie viabilisée ouvert au public et à la circulation automobile à la date d'approbation du présent PLU » (février 2005)

L'article 3 modifié soumis à l'enquête publique devient : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie viabilisée ouverte au public et à la circulation automobile ».

Il n'est plus mentionné : « à la date du présent PLU ». Cet accès peut donc se faire à partir d'une nouvelle voie postérieure à cette date.

L'article 3 modifié ajoute : « Pour être créée, une voie nouvelle doit assurer la desserte d'au moins trois nouvelles unités foncières... Elle ne peut avoir pour effet de réduire de plus de 25% la façade sur l'alignement ».

- En obligeant la création de 3 nouvelles unités foncières, cela ne peut que pousser à réduire la taille des nouveaux terrains et donc à avoir un impact plus grand sur le paysage urbain.
- Compte tenu que la voie nouvelle doit avoir une emprise de 8m minimum, cette règle des 25% conduit à une largeur de façade de 32m.

Dans l'état actuel du foncier de Bois le Roi, près de **40 terrains** (dont le terrain du 22 rue Moreau de Tours) entrent dans le cadre de ces nouvelles règles.

De plus, rien n'empêche, à l'avenir, un éventuel rachat de deux terrains contigus par un même propriétaire ou qu'un propriétaire rachète une parcelle voisine pour que les 25% soient respectés.

La modification de l'article 6 qui définit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, consiste à préciser que « la bande de constructibilité est définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, *actuelles ou futures* ».

Les voies nouvelles par leur tracé pourront ainsi déterminer de nouvelles bandes de constructibilité.

Les modifications des articles 3 et 6 permettent potentiellement plus de 120 constructions minimum (sans compter ce qu'elles permettraient en zone UE).

### **Liste non exhaustive des propriétés concernées par ces modifications dans l'état actuel du foncier :**

#### **Feuille A1 du cadastre :**

- la propriété comprenant la parcelle 814
- la propriété comprenant la parcelle 565
- la propriété comprenant la parcelle 50
- la propriété comprenant la parcelle 41

#### **Feuille A3 du cadastre**

- la propriété comprenant la parcelle 676

#### **Feuille B1 du cadastre**

- la propriété comprenant la parcelle 3665
- la propriété comprenant la parcelle 3178
- la propriété comprenant la parcelle 74
- la propriété comprenant la parcelle 2524
- la propriété comprenant la parcelle 2525
- la propriété comprenant la parcelle 4436
- la propriété comprenant la parcelle 3613

#### **Feuille B2 du cadastre**

- la propriété comprenant la parcelle 2333
- la propriété comprenant la parcelle 2690
- la propriété comprenant la parcelle 453
- la propriété comprenant la parcelle 476
- la propriété comprenant la parcelle 362

#### **Feuille B3 du cadastre**

- la propriété comprenant la parcelle 627
- la propriété comprenant la parcelle 4047
- la propriété comprenant la parcelle 936
- la propriété comprenant la parcelle 4374

#### **Feuille B4 du cadastre**

- la propriété comprenant la parcelle 2909
- la propriété comprenant la parcelle 1070

#### **Feuille B5 du cadastre**

- la propriété comprenant la parcelle 4205

la propriété comprenant la parcelle 1634

**Feuille B6 du cadastre**

la propriété comprenant la parcelle 1989

**Feuille C1 du cadastre**

la propriété comprenant la parcelle 885

la propriété comprenant la parcelle 62

la propriété comprenant la parcelle 40

la propriété comprenant la parcelle 49

**Feuille C2 du cadastre**

la propriété comprenant la parcelle 249

la propriété comprenant la parcelle 1464

la propriété comprenant la parcelle 1057

**Feuille C3 du cadastre**

la propriété comprenant la parcelle 1023

la propriété comprenant la parcelle 716

la propriété comprenant la parcelle 19

**Feuille D2 du cadastre**

la propriété comprenant la parcelle 1369

**Feuille D3 du cadastre**

la propriété comprenant la parcelle 1540

Ces modifications accroissent donc l'urbanisation de la commune. Elles ne peuvent être considérées comme de simples précisions comme le dit la notice explicative.

Elles devraient être justifiées par des considérations tirées du PADD du PLU actuel. Non seulement, elles ne le sont pas, mais elles remettent en cause son équilibre général.

Le PLU actuel, en effet, a pour objectif le maintien de la population au niveau de 1999. La municipalité considère que cet objectif est tenu aujourd'hui. En projetant d'ouvrir ainsi de nouvelles possibilités de construction non justifiées par l'évolution de la démographie de la commune, elle remet en cause le PADD.

- **Ce qui est présenté comme une modification est en fait une révision du PLU et la procédure utilisée n'est pas régulière.**

### **3. Suppression du mot « unifamilial » pour l'habitat, dans les zones UA/UB/UC/UD/UE**

La suppression de l'adjectif « Unifamilial » associé à « Habitat », dans toutes les zones UA à UE n'est pas une petite correction mineure.

La formulation actuelle visait à maintenir un tissu de maisons individuelles. Le projet de modification ouvre sur de l'habitat collectif et sur des constructions plus importantes que celles que l'on connaît. Le projet du Clos Lavallière, allée de Barbeau, en est une bonne

illustration. Tout en respectant les 7 m à l'égout du toit, la construction aura, du fait d'une base très large, un faitage beaucoup plus haut que les maisons avoisinantes. C'est un changement important dans le paysage urbain et c'est en contradiction avec les objectifs de maintien de la population.

- **Si l'on peut parfaitement admettre que la création de plusieurs logements dans de très grandes demeures anciennes puisse être autorisée, le texte devrait être amendé en maintenant le terme unifamilial pour les constructions nouvelles.**

#### **4. Annexe 1 implantation des extensions**

En ce qui concerne les extensions, les articles 6 et 7 des différentes zones renvoient, sans autres précisions aux schémas d'une nouvelle annexe 1.

Les schémas ne sont pas cotés en fonction des règles des différentes zones et ne donnent pas une vue claire et rapide de ce qui est autorisé et de ce qui ne l'est pas.

Le schéma de droite ne définit pas ce qu'est la limite intitulée 'limite fixée par le projet'.

La zone où aucune extension ou construction (sauf annexes) ne peut être implantée comporte une exception pour les constructions existantes déjà implantée dans cette zone *en tout ou en partie*.

Cette exception ne peut être maintenue en l'état. Car elle ouvre pour les constructions existantes des possibilités sans commune mesure avec celles des constructions respectueuses des règles actuelles.

- **les règles actuelles d'implantation ont pour justification le type d'urbanisation voulu dans les zones concernées. Seules des dérogations mineures dûment limitées sont acceptables.**

#### **5. Zones UE**

Le projet de modifications consiste à faire passer, dans les zones UE,

- le COS actuellement de 0,20 à 0,30 dans tous les cas et à 0,40 pour les établissements de santé,
- l'emprise de 20 à 30%.

Les zones UE sont des zones certes dédiées à des activités particulières (équipements ou constructions recevant du public) mais ce sont aussi des zones arborées qui contribuent au caractère de la commune.

Dans ces zones, les constructions par leur volume, leur aspect extérieur, leur densité ne doivent pas déroger aux règles qui contribuent à une bonne intégration dans le paysage.

Il ne faut pas oublier non plus que les zones UE sont desservies par une voirie publique peu adaptée à une augmentation de trafic qui résulterait inmanquablement d'une extension des surfaces construites.

La notice explicative affirme que la modification ne porte que sur les établissements de santé. Cela n'est pas conforme à la vérité et induit le lecteur en erreur car le COS augmente quelque soit le type d'établissement.

On peut se demander légitimement quelles sont les raisons qui poussent à modifier une règle sage prise au moment de l'élaboration du PLU actuel. Il n'y a pas de justifications apportées dans le dossier soumis à l'enquête. Ce ne sont pas moins de 20 000 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires qui peuvent être ainsi construits. Cela ne relève pas de la modification mineure.

- **Maintenir dans le PLU actuel, pour ces zones, un coefficient d'occupation des sols de 0,2 et une emprise de 20%. Rien dans le dossier ne justifie l'augmentation.**

## 6. Article 11

L'article 11 des zones UB/UC/UD/UE/UX/AU/N comporte un alinéa qui dit que « les dispositions du présent article ne pourront être exigées lorsque le projet aura fait l'objet d'une étude particulière du parti architectural justifiant la dérogation ».

C'est l'ensemble des dispositions de l'article 11 auquel il est ainsi possible de déroger. Ces dispositions concernent :

- l'obligation de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives,
- les pentes des toitures
- l'unité d'aspect des différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments,
- l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- le type de clôtures,
- l'interdiction des murs en plaque rigide de béton entre poteaux
- les extensions et les annexes,
- .....

La rédaction de cet alinéa est pour le moins exorbitante.

En effet, quel que soit le 'parti architectural', l'obligation de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives doit s'imposer à tous et il ne doit pas être possible d'y déroger quelque soit la zone de la construction.

L'article 11 demande aussi une harmonie des matériaux, des couleurs et d'aspect des constructions et extensions. Cela ne doit pas souffrir de dérogation.

L'article 11 permet déjà des toitures plates ou à pente, des couvertures métalliques à tasseaux dans le cas de faible pente.

Par ailleurs, la jurisprudence n'accepte que des dérogations mineures aux règles des PLU.

Elle s'appuie en cela sur l'article L.123 du code de l'urbanisme qui dit que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

- **Cet alinéa est dans sa rédaction non conforme au droit actuel.**

## 7. Création d'une nouvelle zone ND

Le projet de modification comporte la création d'une nouvelle zone ND pour les établissements de santé agréés situés en bord de Seine, au moment de l'approbation du présent PLU.

Cette zone ND est dotée d'un COS de 0,60. Les hauteurs n'y sont pas limitées à 7 m à l'égout du toit, comme dans les autres zones. L'emprise y est de 30%.

Ceci est en contradiction avec la définition même de zone N à laquelle se rattache cette nouvelle zone ND.

La zone N est ainsi définie dans le code de l'urbanisme, à l'article R\*123-8

*« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, **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** ».*

La modification proposée n'est pas non plus étayée par des considérations liées à l'urbanisme. La qualité du site pousse au contraire au maintien du zonage actuel.

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.

### ➤ **Les règles de cette nouvelle zone ND sont manifestement irrégulières.**

A l'examen du plan de zonage, il apparaît que cette zone nouvelle ND ne couvre pas seulement l'établissement de santé 'Chantemerle' mais aussi la propriété voisine du 'clos Barbeau' (parcelle C1426) qui n'abrite pas un établissement de santé agréé à la date d'approbation du présent PLU. Ceci est en contradiction avec la définition de la zone. La notice explicative se garde bien d'en faire état.

### ➤ **La zone ND est délimitée de façon irrégulière.**

## 8. Jonction des bâtiments à usage d'activité en zone AUa

La modification introduite, sous forme d'ajout, en zone AUa, à l'article AU.2, est d'une rédaction difficilement compréhensible. Il est dit :

« sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes...

...

les bâtiments à usage d'activités professionnelles tertiaires et leurs annexes sur un même tènement et, dans ce cas, leur construction sur une emprise regroupant au plus trois zones d'implantation, définies sur le plan de masse annexé, et sous réserve du respect des dispositions de l'article AU.11 suivant ».

La zone AUa est bordée par la rue des Sesçois. Cette rue qui se trouve le long de la gare est ce que voit en premier un voyageur arrivant à Bois le Roi par le train en provenance de Paris. Elle présente aujourd'hui, coté zone AUa, un rideau de feuillage de très grande hauteur qui est bien en rapport avec le caractère boisé de la commune.

Pour éviter de remplacer ce rideau de feuillage par une construction continue, le plan de masse de la zone AUa détermine des emplacements séparés pour réaliser les constructions.

La modification projetée consisterait à revenir sur cette disposition et à permettre de construire sur une emprise regroupant 3 zones d'implantation. Même en limitant à un seul niveau le bâtiment qui rejoindrait deux zones d'implantation (précision ajoutée à l'article AU.11), le résultat serait en contradiction avec l'effet voulu par la rédaction actuelle qui se veut protectrice de l'aspect du paysage à cet endroit.

Il y aura de plus dans cette zone une augmentation de la densité de construction.

- **Les modifications projetées doivent être étayées par des considérations relevant de l'intérêt général et non d'intérêts particuliers de propriétaires fonciers. Ce n'est pas le cas de celle-ci.**
- **Le dossier ne comporte pas le plan de masse indiqué dans le projet de règlement.**

## 9. Extension en lisière de forêt

Le projet de modification donne une définition d'une extension. Cette définition manquait dans le règlement actuel.

Il en est fait usage, dans le projet de modification, aux lisières de forêt. L'article 2 des zones UA/UB/UC/UD/UE/UX admet « l'extension limitée à 50% de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU d'une construction existante dans la bande de protection des lisières de forêt ».

Cette disposition va manifestement bien au-delà de ce qui est admissible et respectueux du caractère même de ces bandes de protection des lisières de forêt.

La règle ne devrait pas être plus favorable que celle qui est fixée dans le PLU actuel pour les zones NB. Dans ces zones NB, les extensions sont limitées à 20% d'emprise supplémentaire.

L'expérience a maintenant démontré les nuisances et inconvénients qui résultaient de l'urbanisation en lisière de la forêt. Il est important tant pour la forêt elle-même que pour les habitations que soit respectée cette bande de 50m. Une progression de l'emprise de 50% des constructions existantes est incompatible avec la protection de la lisière. Il faut non seulement définir des règles cohérentes mais aussi veiller à leur application.

- **Ne pas admettre plus de 20% d'emprise supplémentaire pour les extensions en lisière de forêt. .**

## **10. Information du public**

La présentation du projet de modification dans le Tambour de Ville de mai 2009 en minimise la portée et en donne au lecteur une vision faussée.

Il y est écrit : « l'utilisation quotidienne du PLU approuvé le 9/02/2005 a mis en évidence quelques erreurs mineures et révélé la nécessité de quelques clarifications afin de faciliter un usage rigoureux et équitable du droit des sols ».

- **L'article 123-3 du code de l'environnement précise que l'enquête publique a d'abord pour objet d'informer le public. Cette présentation et la notice explicative qui, elle aussi, n'informe pas clairement sur les modifications, mettent en cause la régularité de cette enquête publique.**

-----