

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE**  
**BOIS LE ROI (Seine et Marne)**

**Généralités**

La Commune de BOIS LE ROI est située dans le département de la Seine et Marne, à 6 km de MELUN, arrondissement et canton de FONTAINEBLEAU, entourée sur trois côtés par la Forêt de Protection et sur le côté Nord par la Seine.

C'est une commune essentiellement résidentielle de 5 627 habitants, dont les principales activités sont médico-sociales et une petite industrie artisanale.

Elle possède une base de loisirs très active (baignade, cheval, golf ...)

Elle s'étend sur 650 hectares entre la Seine et la Forêt de Protection de Fontainebleau.

Le village est établi sur une longueur d'environ 4 km, d'est en ouest et possède peu de facilités d'extension en raison de sa situation entre Seine et forêt.

La Commune de BOIS LE ROI est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 9 février 2005.

La modification a lieu pour palier à des difficultés d'application du récent PLU, rectifier des limites de zonages urbains pour les rendre plus cohérents, créer une zone Nd pour permettre l'extension d'une maison de repos, modifier des articles des zones urbaines (principalement les articles 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9) pour distinguer les extensions, des constructions, pour gérer les accès et l'implantation des constructions et des annexes par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, afin de limiter les constructions pour que conformément au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et du cadre de vie puissent se réaliser, par le maintien de la population, le renforcement de la dynamique du tissu économique, la création des zones naturelles préservant le cadre verdoyant du village.

L'architecture du village qui s'étend en longueur sur plus de 4 km d'Est en Ouest et qui est limité au Nord par la Seine et au Sud, à l'Est et à l'Ouest par la forêt a engendré un découpage compliqué des zones urbaines et leur imbrication dans les zones naturelles par des haches ou des saillies multiples qui semblent être gérées au cas par cas ; les motivations sont factuelles.

Il en ressort en particulier pour le public une absence de lisibilité

Cette première modification a lieu en application de l'article L 123 - 13 du code de l'urbanisme et des articles L 123 et suivants du Code de l'Environnement.

Composition du dossier présenté à l'enquête :

- registre d'enquête
- décision de Mr le Président du Tribunal Administratif de MELUN du 2 février 2009, me nommant commissaire enquêteur
- délibération du Conseil Municipal 06/36 du 26 avril 2006 autorisant la procédure de modification
- Compte rendu de la réunion de PPA du 19 septembre 2008

- Arrêté de Madame le Maire de BOIS LE ROI n°109/2009 prescrivant l'ouverture de l'enquête sur le projet de modification
- Avis au public et affiche
- Dossier technique comprenant :
  - La notice explicative
  - Règlement du PLU du 9 février 2005
  - Le projet de règlement après modification
  - Un document de comparaison des articles modifiés (modifications en jaune)
  - Les plans de zonage du PLU approuvé le 9 février 2005
    - Secteur Nord-Ouest (n°3-3) 1/2000<sup>e</sup>
    - Secteur Nord-Est (n°3-4) 1/2000<sup>e</sup>
    - Secteur Sud (n°3-2) 1/2000<sup>e</sup>
  - Le projet de plan de zonage général (4-0) 1/5000<sup>e</sup>
  - Le projet de plan de zonage secteur Ouest (n°4-1) 1/2000<sup>e</sup>
  - le projet de plan de zonage secteur Nord-Est (n°4-2) 1/2000<sup>e</sup>
  - Le projet de plan de zonage secteur Sud-Est (n°4-3) 1/2000<sup>e</sup>
  - Le projet de plan de zonage secteur Sud-Ouest (n°4-4) Base de Loisirs 1/2000<sup>e</sup>
- Les journaux d'annonces légales :
  - La République de Seine et Marne du 20 avril 2009
  - Le Parisien du 20 avril 2009
  - La République de Seine et Marne et le Parisien pour deuxième insertion dans les huit jour de l'ouverture de l'enquête.
- Le certificat d'affichage remis en fin d'enquête

### Organisation et déroulement de l'enquête

J'ai été nommé commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN le 2 février 2009, alors que j'étais déjà nommée depuis le 7 janvier 2009 pour le projet de la révision simplifiée du PLU.

J'ai pris contact avec le bureau de l'urbanisme de la Mairie et j'ai été reçue le 16 janvier 2009 par Madame NAUDIN ; le dossier n'était pas complètement prêt ;

J'ai eu des échanges avec les responsables de l'urbanisme de la commune pour la présentation du dossier et les méthodes pour faire apparaître clairement le texte du règlement modifié.

Les deux procédures de révision et de modification n'ayant pas été prévues conjointement, ont été menées en parallèle avec les mêmes dates d'enquête pour la mise à disposition des dossiers au public et pour les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête m'a été remis le 3 avril 2009 et les dates de l'enquête et des permanences fixées, savoir :

- enquête du 4 mai 2009 au 6 juin 2009

- permanences du commissaire enquêteur

1. le lundi 4 mai 2009 de 15 h à 17 h
2. le mercredi 13 mai 2009 de 15 h à 18 h
3. le samedi 6 juin 2009 de 9 h à 12 h

Madame le Maire a pris l'arrêté d'ouverture le 26 avril 2009.

L'information du public a été faite par le journal communal « Le Tambour de Ville » et la publication et l'affichage du procès Verbal du Conseil Municipal du 15 novembre 2008 autorisant la révision simplifiée et la modification



Cette information résulte également de l'avis d'enquête, des affiches apposées dans les lieux habituels de la Commune et de la publicité dans les journaux d'annonces légales susnommés quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée aux dates prévues ainsi que mes permanences. Un public nombreux s'est déplacé pour le dossier de la révision simplifiée mais surtout pour le dossier de la modification proposé parallèlement, de sorte qu'il y avait un mouvement et un bruit important dans la salle où se trouvait mis à disposition les dossiers.

Les personnes ont à plusieurs reprises confondues le registre d'enquête de la révision simplifiée et celui de la modification, de sorte que toutes les observations du registre de la révision simplifiée (6 observations et 7 lettres ou documents annexés) sont analysés dans le présent rapport.

Le registre d'enquête de la modification compte 19 observations et 13 lettres ou documents annexés ce qui avec le registre d'enquête de la révision portent le nombre total des observations à vingt cinq (25) observations et vingt (20) lettres ou documents annexés. En outre j'ai reçu au moins 6 visites de personnes désirant s'informer mais qui n'ont pas fait d'observation.

Madame le Maire a arrêté le registre d'enquête immédiatement ensuite de la dernière permanence coïncidant avec la fin de l'enquête et me l'a remis.

Par suite de l'affluence difficile à endiguer, le dossier était très confus et plusieurs documents d'annexe pris les uns dans les autres ce qui explique la différence sur le nombre d'observations et d'annexes et celui plus important de mon rapport.

## **ANALYSES DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Les observations n° 3, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 19, annexes 3, 5, 7, 10, 11 et 13 du Registre de la modifications

et les observations n° 3 et annexe n° 4, et les courriers de Mr RISI et Mr BERNARD antérieurs à l'enquête mais portés à ma connaissance par Mme DELPORTE, maire sous l'annexe n°7 du Registre de la révision, concernent des demandes spécifiques de changement de zonage ou de modification du règlement qui ne concernent ni la modification (zones U et N) ni la révision simplifiée, donc sans rapport direct avec le projet.

Ces demandes sont pour la plupart du ressort de l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU du 9 février 2005.

Je ne donnerai pas d'avis mais je conseille à ces personnes si elles ne l'ont déjà fait, de rencontrer Madame DELPORTE, maire ou la Commission d'urbanisme pour examiner leur demande et si elle est recevable, le dossier pourra être traité dans le cadre d'une prochaine modification ou révision.

## **REGISTRE DE LA MODIFICATION**

### **Observation n° 1 et 2 Cts LAURENT et annexes A1 et A2**

Les cts LAURENT ont obtenu dans le cadre d'un partage successoral, l'autorisation de diviser une grande propriété en un lot bâti sur la rue au 22 rue Moreau de Tours et 3 terrains arrière accessibles par une voie privée à créer avec certificats d'urbanisme constructibles DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2006. Le permis de construire a fait l'objet d'un recours car les articles 3 de la zone UC ne permet pas de construire sur une voie viabilisée qui n'existait pas à la date d'approbation du PLU et l'article 6 prévoit l'implantation des constructions nouvelles dans

une bande de 40 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, actuelles ou futures.

C'est un des exemples des difficultés d'application du PLU entraînant le projet de modification.

Le projet de modification du PLU prévoit la suppression dans l'article 3 de la précision « à la date d'approbation du présent PLU », ce qui devrait permettre aux Consorts LAURENT d'obtenir les permis de construire.

Je suis favorable à permettre la constructibilité des terrains des Cts LAURENT ; la voie privée a été réalisée à leur frais au vu des certificats d'urbanisme positifs .

#### **Observation n° 4 de Mr KIDJO**

Mr KIDJO demande des précisions sur les possibilités d'extension sur l'arrière de sa propriété sans qu'il y ait confusion avec la construction d'un lot arrière.

Je conseille d'attendre l'approbation de la présente modification qui traite des extensions et des annexes et des divers cas d'implantation et de demander un permis de construire en conformité des articles modifiés .

**Observation n° 5 de Mr PARSOT** qui remercie d'avoir été reçu certainement en raison de l'affluence.

#### **Observation n° 9 et annexe 6**

Mr SEUILLOT, maire adjoint demande que soit annexé au PLU, l'arrêté préfectoral 09 DDAI DEC 07, portant déclaration d'utilité publique pour :

- prélèvement et dérivation d'eaux
- périmètres de protection

et dépose les pièces.

La loi prévoit cette annexe au PLU (art.r 123-14) et la mise à jour du PLU, à la diligence du Maire qui agit par arrêté.

#### **Observation n° 12 de l'association BOIS LE ROI ENVIRONNEMENT QUALITE DE LA VIE et annexe 8**

Les remarques générales semblent être la conclusion des différents points abordés et je me contenterai de dire que l'information qualifiée « *d'édulcorée* » (voir point 10) a permis d'informer un public important puisque les Registres d'Enquête font état de 25 observations écrites et 20 lettres ou documents annexés auxquels s'ajoute les visites sans observation dont 6 pendant mes permanences ; l'affluence était telle que j'ai donné un rendez-vous particulier aux dirigeants de l'association le 22 mai de 9 h30 à 11 h environ.

#### **1. Adaptations mineures du plan de zonage**

Toutes les zones modifiées ne sont pas énumérées dans la notice explicative. Elles figurent sur les projets de plan de zonage de la modification mais difficilement repérables.

Dans la lettre du 26 juin 2009 que m'a adressée Mme DELPORTE, maire de la Commune, Qui demeurera annexée au présent rapport, Madame DELPORTE reprend en détail la liste et les raisons des zones modifiées.

La définition de l'unité foncières « *ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire* » est exacte en droit de l'urbanisme.

Un terrain ou une unité foncière peut-être à cheval sur 2 zones mais la conservation d'un Terrain dans une même zone peut s'avérer judicieux, si le zonage devient plus cohérent.

C'est une question d'appréciation par rapport aux orientations du PADD .

Je ne pense pas que le projet puisse être remis en cause pour ces deux raisons.

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

C'est un point important du projet de modification qui a soulevé plusieurs observations dont celles particulièrement étudiées de l'Association.

Je prends en compte le relevé de la potentialité de terrains qui pourraient devenir constructibles en cas d'application des modifications des articles 3 et 6, pour une surface de 15 ha permettant au moins 120 constructions. Cette possibilité est contraire à l'objectif de maintien de la population et aux orientations du PADD qui n'a pas été modifié et qui prévoit –« la nécessité de créer au minimum 9 maisons par an entre 1999 et 2015 » et- de « proscrire la transformation radicale du milieu urbain. De créer de nouveaux logements sur les terrains encore disponibles dans le tissu bâti existant, en maintenant une trame de vergers pour laisser en place les îlots verts. »

C'est pourquoi je proposerai dans mes conclusions des modifications du projet des articles 3 et 6 pour permettre de résorber les difficultés antérieures d'application du PLU tout en limitant à l'avenir une ouverture trop importante à l'urbanisation.

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

le mot unifamilial n'est pas utilisé dans le Code de l'urbanisme et je ne pense pas que l'habitat autorisé dans les zones mentionnées puisse légalement être limité à une seule famille. Le permis de construire d'un bâtiment à usage d'habitation doit respecter les normes résultant du règlement des zones mais ne permet pas de limiter l'usage d'habitat à une seule famille dont la composition peut-être très variable.

Je ne pense pas que la suppression de ce terme « unifamilial » dans les dispositions générales du PLU, modifie ou augmente les possibilités de construction offerte par le PLU.

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

les schémas de l'annexe pour l'implantation des extensions sont peu lisibles en l'absence de cotes .

le PLU prévoit la possibilité d'extension de construction et d'annexe et il est normal d'en faciliter l'implantation

Madame le Maire, dans sa lettre annexée, propose de nouveaux schémas plus complets et plus clairs qui seront repris dans des plans à annexer au projet de modification.

### **5. Zone UE**

Il ne semble pas contraire aux orientations du PADD d'augmenter le COS de 0,20 à 0,30 et 0,40 pour les établissements de santé et l'emprise au sol de 20 à 30 % dans la ZONE UE réservée aux services publics et d'intérêt collectif.

Le PADD prévoit un objectif de renforcement de la dynamique du tissu économique et de conforter le nombre d'emploi.

La Commune veut être en état de répondre aux besoins de établissements médicaux et sociaux culturels installés sur son territoire afin qu'ils puissent s'y maintenir avec des possibilités d'agrandissement et de mise aux normes.

Les zones UE au nombre de 6 sont insérées dans le tissu urbain et proche de zones naturelles ou d'emplacements boisés classés qui maintiennent le caractère arboré de la Commune.

Les problèmes de desserte et de stationnement doivent être examinés dans le cadre de demande permis de construire pour construction et extension.

### 6. article 11

L'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* Alors que l'essentiel de l'article édicte de nombreuses conditions contraignantes, peut être qualifié d'exorbitant en l'absence d'aucune précision ou conditions sur l'étude du parti architectural

D'autres observations reprennent cette remarque.

Je suis d'avis de supprimer cet alinéa.

### 7. création d'une nouvelle zone Nd

La création de la zone Nd est justifiée par l'intérêt général de conserver l'établissement de santé existant qui a besoin de s'agrandir et de se mettre aux normes en fonction de son activité.

Le tracé de la zone Nd est erroné car il inclut par erreur les parcelles C30,32 et 33 qui sont classées en zone Nb au lieu de UD, augmentant la protection de l'espace naturel des bords de Seine.

La zone Nd ne porte que sur les parcelles C 1048 et 1049 formant l'établissement de santé ainsi que le confirme la lettre de Madame le Maire.

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

La modification permettant la construction reliant trois zones d'implantation sur une même unité foncière, limitée en hauteur par les articles 8 et 11, est d'une rédaction que je trouve confuse mais ne touche pas au coefficient d'occupation du sol qui reste fixé à 30%. La SHON n'augmentera pas. L'emprise au sol n'augmente pas mais pourra s'exercer en dehors des emprises maximales figurant au plan de masse annexé.

Le plan de masse annexé n'est pas modifié mais il doit être joint au projet de règlement.

### 9. extension en lisière de forêt

Après avoir pris connaissance de l'observation, Madame le Maire reconnaît que l'emprise supplémentaire pour les extensions en lisière de forêt ne doit être que de 20%.

**Observation n° 13 de Mr CAU** qui informe être passé pour se renseigner sur les modifications de la zone PNB mais qui n'a fait aucun commentaire.

**Observation n° 14 de Mr LEFORT** qui s'inquiète des possibilités de logements collectifs générés par le PLU en demandant une analyse des articles du règlement qui pourrait les permettre.

C'est une étude qui pourrait être faite mais qui ne rentre pas dans le cadre de la présente modification.

**Observation n°15 de Mme GUEROT** qui dépose en annexe n° 9 ses remarques sur divers points dont certains ont déjà été traités en réponse à l'Association sous le 12<sup>ème</sup> observation, -le COS de 0,60 en zone Nd -la dérogation en cas d'étude particulière du parti architectural.

ART UB 6, UC 6, UD6, UE 6

Les constructions annexes qui dérogent à l'obligation de retrait doivent être de dimensions modestes et les parements et toitures doivent s'intégrer dans le paysage urbain et les matériaux être en harmonie avec ceux de la construction principale (art.11) et le nombre de stationnement réglementé par l'art.12.

B

Je ne vois pas la nécessité d'une modification de l'article 11 concernant l'implantation des annexes.

Art .UA 11 « les débords sur pignons sont interdits »

Je pense que des débords sur pignons peuvent être autorisés pour être en harmonie avec l'existant C'est une question de cohérence de l'aspect extérieur également prévu par l'art.UA 11.

La rédaction proposée est intéressante dans le sens qu'elle énonce clairement l'autorisation de débord pour l'extension de bâtiments existants présentant déjà un débord sur pignon.

La question peut également se régler par une adaptation mineure lors de la délivrance du permis de construire .(art. L 123-1 14° §3).

#### ZONE UB

Les distances des retraits d'implantation ont été fixées selon les zones urbaines de la plus dense à la moins dense. L'imbrication des différentes zones urbaines peut justifier la demande mais ouvre la porte à de nouvelles modifications après réexamen de chaque zone urbaine.

Ce n'est pas l'objet de la présente modification et les retraits prévus garantissent une trame verte non négligeable devant chaque nouvelle construction..

#### ZONE AU

Je suis favorable à l'interdiction des murs de clôture maçonnés dans la zone AU pour préserver au maximum la perspective de verdure dans la rue des Sesçois et de la coulée verte sur le coteau de la Seine.

Le plan des orientations spécifiques d'aménagement n'autorise d'ailleurs qu'une clôture de type mur bahut (hauteur 0,60 maximum surmonté d'une grille et obligatoirement doublé d'une haie vive).

#### ZONE N

Art N 11 l'absence de distance d'implantation entre 2 bâtiments n'induit pas un entassement de bâtiments puisque continue à s'appliquer les articles 6 et 7, *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives* et il est stipulé en particulier que « *les constructions ne peuvent être implantées qu'à l'arrière des constructions existantes* ».

La zone Na est une zone particulière créée pour la base de loisirs et hébergement touristique et hôtelier liés aux activités de loisirs ; il me semble normal qu'elle puisse accueillir des bungalows ou mobilhomes et autres structures légères dans des conditions spécifiques.

#### PLANTATIONS

Le texte de l'article AU 13 semble très protecteur de la végétation et des arbres existants et stipule que « *les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes* ».

Je ne vois pas de raison de modifier cet article.

#### **Observation n°17 de Mr COSTA**

La protection des lisières de forêt dans les 50 m a été tracée sur les plans de zonage du PLU excepté sur les sites urbains déjà constitués, pour faire apparaître la zone où aucune construction nouvelle n'est autorisée mais le PLU prévoit une possibilité d'extension de 20 % pour les constructions existantes .

**Observation n°18 de Mr et Mme LOSSON** qui interroge sur la division en trois terrains

24 JUL. 2009

Mairie de Bois le Roi  
Seine et Marne

8

Au 22, rue Moreau de Tours. Je renvoie aux observations 1 et 2 qui exposent le cas et la difficulté d'interprétation du PLU en particulier sur les articles 3 et 6 des zones urbaines.

### **Annexe n° 12, lettre de Mme LABRUYERE-DELCOURT**

J'ai déjà répondu que j'étais favorable à la suppression de la possibilité de dérogation pour étude particulière du parti architectural (obs. n° 12)

J'ai également déjà répondu sur la suppression du terme « unifamilial » ( obs. n°12 ).

La loi SRU a supprimé la taille minimale des terrains à bâtir sauf en cas d'assainissement individuel ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone, mais le PLU n'a pas fait usage de cette possibilité.

La zone Nd ne portera que sur la propriété de l'établissement « Chantemerle » ainsi que le confirme la lettre de Madame le Maire du 26 juin 2009 ci-après annexée mais le COS est fixé à 60 % pour faire face aux besoins d'extension de l'établissement.

### **REGISTRE DE LA REVISION**

**Observation n° 2 et annexe 1 de Mr BERTRAND** relatives à la demande de classement en zone AU des parcelles C 1547 et C 1554 classées en zone Nb mais formant le lot C d'une division parcellaire validée en 2004.

Cette demande ne rentre pas dans l'objet du dossier de la modification mais devrait faire l'objet d'une révision ultérieure du PLU s'il convenait à la Municipalité.

**Observation n° 3 et annexe 2 de Mme BERTHAULT** concernant la demande de classement de la parcelle D 2922 actuellement en zone UB en zone UAa pour avoir une cohérence avec le surplus de sa propriété bâtie cadastrée D 978 et 979 déjà en zone UAa. Cette demande ne rentre pas dans le dossier de la modification mais la lettre de Mme le Maire du 26 juin 2009, demande la modification du plan de zonage pour mettre en zone UAa diverses parcelles rue Carnot et rue Louis Létang dont la parcelle D 2922, pour ajuster le zonage des rues les plus anciennes et les plus caractéristiques, à l'intérieur du centre ancien.

**Observation n°4 et annexe 3 de Mr BRINDOS**, concerne la délimitation des zonages lors de l'élaboration du PLU, qui a classé sa propriété bâtie en zone Nb alors qu'elle était antérieurement constructible.

Cette demande n'entre pas dans le cadre de la présente modification mais une note de Mr NIVERT, adjoint de la commission d'urbanisme, qui m'a été remise après le 20 juin 2009, explique que la modification de limite a été faite pour mettre les zones en concordance avec celles du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) mais qu'après contrôle des cotes d'altimétrie, la limite entre la zone Nb et la zone UC devrait être revue et faire l'objet d'une révision si nécessaire.

Cette note est annexée à ce rapport.

**Observation n°5 de Mr SUN** qui donne un avis favorable au dossier de la modification puisqu'il facilite les rénovations et extensions des maisons anciennes ainsi que l'implantation des annexes, permettant une adaptation et une évolution de l'habitat ancien.



Je partage cet avis.

**Observation n°6 de Mr PAUTIGNY** qui donne un avis favorable aux modifications qui devraient faciliter la prise en compte des difficultés rencontrées avec l'application du PLU et favoriser l'installation ou l'extension des entreprises (zone AU).

Je partage cet avis et je constate la nécessité de mettre en concordance le plan des orientations spécifiques d'aménagement et les plans de zonage général et de secteur ouest au niveau de la limite Sud-Ouest entre les zones AUa et AUb.

**Annexe n°5 lettre de Mr CHAUVET du 25 mai 2009** qui propose à la Municipalité un projet d'aménagement sur des parcelles d'environ 1 ha en zone naturelle Nb, lieudit les Veaux, La Terre des Mares et le Bas du Paton, pour les rendre constructibles. \*

Cette demande ne rentre pas dans le cadre du dossier du projet de la modification et devrait faire l'objet d'une révision ultérieure s'il convenait à la Municipalité.

**Annexe n°6 lettre du Cabinet MESMACQUE, transactions immobilières, du 2 juin 2009** qui explique l'importance qu'il attache au dossier du projet de la modification afin que le PLU distingue bien les règles applicables aux nouvelles constructions de celles applicables aux bâtiments édifiés antérieurement et à leurs possibilités d'extension pour permettre l'évolution nécessaire des habitations.

Je partage son avis.

**Annexe n°7** contenant trois courriers de 2008 remis pour information dans le dossier Du projet de la modification et déjà vus sous les observations ou annexes (demande de Mr RISI pour une modification de zonage, annexe 11 du registre de la modification ; demande de Mr et Mme LEMERY 4 février 2009, pour obtenir le classement d'un arbre remarquable dont le projet de modification ne fait pas état et sur lequel je n'ai pas d'avis à émettre et lettre de Madame BERNARD du 23 juillet 2008 demandant une modification de zonage d'une parcelle de UC à UB, non reprise dans le dossier du projet de la modification et sur laquelle je ne donne pas d'avis.

**Visite de Mr MARSOT** le 4 mai 2009, qui se renseignait sur les modifications pouvant concerner son terrain aux Foucherolles qui se trouve en zone UE, sans changement. Il consulte également la zone UB pour prendre connaissance des modifications, sans faire d'observation particulière.

**Visite de Mr HARDIN** qui se renseigne sur la zone UD où se trouve sa propriété et sur son environnement immédiat, zone UE. Il a demandé des explications sur les modifications et en particulier sur les extensions sans laisser d'observation écrite.

**Visite de Mr et Mme DELMAS, quai Olivier Metra à BOIS LE ROI** qui ont pris des renseignements sur l'environnement et sa préservation sans émettre d'observations ou d'avis

**Visite de Mr Cliquet Jacques place Jeanne Platet à Bois le Roi**, 6 juin 2006, qui constate que sa propriété et son terrain n'est pas constructible en raison de la bande de constructibilité de 40 m en zone UD. Il n'a émis ni observation ni avis.

**Visite de MR CAU**, 7 rue Jeanne Blanchot à Bois le Roi, le 6 juin 2006, qui se renseigne sur la constructibilité d'un terrain derrière sa maison qui ne devrait pas être constructible en raison de l'absence de viabilité. Il n'a émis aucune observation.

B

**Deuxième visite de Mr LAURENT**, le 6 juin 2006 pour rappeler les observations 1 et 2 sus analysées.

**Visite de Mr HOUDART le 22 mai 2009** qui se déplaçait pour prendre connaissance des modifications mais qui n'a laissé ni observation, ni avis.

**LETRE DE MADAME DELPORTE, MAIRE DE LA COMMUNE** du 16 juin 2009, qui est annexée au présent rapport.

Suite au rendez-vous que j'ai eu le 24 juin 2009, pour examiner partie des observations, Madame DELPORTE a fait différentes remarques, propositions et complément d'information :

**Etablissement de la liste des zonages** modifiés joints à son envoi et portant sur 22 parcelles comprenant deux modifications complémentaires à faire figurer sur les projets de plan de zonage général et sectoriel

- le retrait des parcelles du Clos de Barbeau C30, 32, 33 de la zone Nd où elles figurent par simple erreur matérielle pour les porter dans la zone Nb au lieu de UD avant modification
- le retrait des parcelles D 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 2910, 2921 et 2922 de la zone UB pour les rattacher à la zone UAa dont elles ont les caractéristiques à l'intérieur du Centre ancien .

Je suis favorable à ses deux modifications complémentaires, la première élargissant une zone naturelle protectrice du cadre du coteau de Seine, l'autre en raison de la cohérence qui résulte du projet de classement en zone UAa

**Annexe implantation des extensions** complétée de plusieurs schémas et par un ajout de légende « *les cotes sont en fonction du règlement de chacune des zones U et N. La zone de constructibilité ne peut être occupée que par la surface autorisée à l'extension dans la zone considérée et par la surface de la construction existante.* »

Dans les zones de lisière les extensions seront limitées à 20%

**Définition de l'extension** établie en annexe du règlement

« adjonction à une construction existante ayant pour objet d'augmenter la surface hors œuvre nette (SHON) de moins de 50% de celle existante antérieurement ».

Le règlement dans les articles 2 concernant l'extension dit « extension limitée à 50 % de l'emprise existante »

**L'emprise au sol** est définie en annexe comme « étant la superficie de sol qu'occupe la base d'un bâtiment ».

**La SHON** également définie en annexe comme « étant égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ».

Elle peut donc être plus importante que l'emprise, c'est pourquoi il convient dans l'article 2 des zones U et N de remplacer le terme emprise par le terme SHON.

**Parcelles C 30, 32, 33** erreur matérielle sur le plan où elles sont en zone Nd alors qu'il convient de les classer en zone Nb

J'émetts un avis favorable à cette rectification.

**Extensions en lisière de forêt :** erreur matérielle et la rédaction finale sera une extension limitée à 20% de la SHON existante à la date de la présente modification d'une construction existante dans la bande de protection des lisières de forêt  
J'émet un avis favorable à cette modification.

A VULAINES SUR SEINE,  
Le 17 juillet 2009,

Monique BURETTE, commissaire enquêteur



## **CONCLUSIONS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOIS LE ROI (Seine et Marne).**

### **Généralités**

La Commune de BOIS LE ROI est située dans le département de la Seine et Marne, à 6 km de MELUN, arrondissement et canton de FONTAINEBLEAU, entourée sur trois côtés par la Forêt de Protection et sur le côté Nord par la Seine.

C'est une commune essentiellement résidentielle de 5 627 habitants, dont les principales activités sont médico-sociales et une petite industrie artisanale.

Elle possède une base de loisirs très active (baignade, cheval, golf ...)

Elle s'étend sur 650 hectares entre la Seine et la Forêt de Protection de Fontainebleau.

Le village est établi sur une longueur d'environ 4 km, d'Est en ouest et possède peu de facilités d'extension en raison de sa situation entre Seine et forêt.

La Commune de BOIS LE ROI est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 9 février 2005.

La modification a lieu :

- pour palier à des difficultés d'application du récent PLU,
- rectifier des limites de zonages urbains pour les rendre plus cohérents,
- créer une zone Nd pour permettre l'extension d'une maison de repos,
- modifier des articles des zones urbaines (principalement les articles 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9) pour distinguer les extensions, des constructions, pour gérer les accès et l'implantation des constructions et des annexes par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, afin de limiter les constructions pour que conformément au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et du cadre de vie puissent se réaliser, par le maintien de la population, le renforcement de la dynamique du tissu économique, la création des zones naturelles préservant le cadre verdoyant du village.

### **Organisation et déroulement de l'enquête**

J'ai été nommé commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN le 2 février 2009, alors que j'étais déjà nommé depuis le 7 janvier 2009 pour le projet de la révision simplifiée du PLU.

J'ai pris contact avec le bureau de l'urbanisme de la Mairie et j'ai été reçue le 16 janvier 2009 par Madame NAUDIN ; le dossier n'était pas complètement prêt ;

J'ai eu des échanges avec les responsables de l'urbanisme de la commune pour la présentation du dossier et les méthodes pour faire apparaître clairement le texte du règlement modifié.

Les deux procédures de révision et de modification n'ayant pas été prévues conjointement, elles seront menées en parallèle avec les mêmes dates d'enquête pour la mise à disposition des dossiers au public et pour les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête m'a été remis le 3 avril 2009 et les dates de l'enquête et des permanences fixées, savoir :

- enquête du 4 mai 2009 au 6 juin 2009
- permanences du commissaire enquêteur
  1. le lundi 4 mai 2009 de 15 h à 17 h



2. le mercredi 13 mai 2009 de 15 h à 18 h
3. le samedi 6 juin 2009 de 9 h à 12 h

Madame le Maire a pris l'arrêté d'ouverture le 26 avril 2009.

L'information du public a été faite par le journal communal « Le Tambour de Ville » et la publication et l'affichage du procès Verbal du Conseil Municipal du 15 novembre 2008 autorisant la révision simplifiée et la modification

Cette information résulte également de l'avis d'enquête, des affiches apposées dans les lieux habituels de la Commune et de la publicité dans les journaux d'annonces légales quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée aux dates prévues ainsi que mes permanences.

Un public nombreux s'est déplacé pour le dossier de la révision simplifiée mais surtout pour le dossier de la modification proposé parallèlement, de sorte qu'il y avait un mouvement et un bruit important dans la salle où se trouvait mis à disposition les dossiers.

Les personnes ont à plusieurs reprises confondu le registre d'enquête de la révision simplifiée et celui de la modification, de sorte que toutes les observations du registre de la révision simplifiée (6 observations et 7 lettres ou documents annexés) sont analysés dans le présent rapport.

Le registre d'enquête de la modification compte 19 observations

et 13 lettres ou documents annexés ce qui avec le registre d'enquête de la révision portent le nombre total des observations à vingt cinq (25) observations et vingt (20) lettres ou documents annexés En outre j'ai reçu au moins 6 visites de personnes désirant s'informer mais qui n'ont pas fait d'observation.

Le projet de la modification est nécessaire pour régler des difficultés apparues lors de l'application du PLU du 9 février 2005, établir ou compléter des règles permettant l'aménagement et l'extension de l'habitat ancien dans le souci de la préservation du caractère du village et prévoir des modifications et création de zone nécessaires au maintien dans la Commune des établissements de santé et sociaux culturels.

Les modifications proposées respectent les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, en particulier :

- renforcement de la dynamique du tissu économique
- maîtrise de l'urbanisation (valorisation du cadre urbain, préserver le caractère verdoyant des zones périphériques aux centres anciens)
- préservation du milieu urbain et du cadre de vie de qualité
- classement en zone naturelle de protection des sites et paysages (préservé les espaces boisés, protéger les lisières de forêt, assurer la protection des paysages en rive de Seine).

A quelques exceptions près, les mesures envisagées ne dérogent pas à ces objectifs et ne portent pas atteinte à la qualité de l'environnement existant à BOIS le ROI avec les trames vertes de bois et vergers, les rives et coteaux de la Seine et la forêt de protection de FONTAINEBLEAU

Je propose quelques recommandations et **conditions** pour palier aux difficultés apparues pouvant entraîner une densification plus importante que prévue portant atteinte à l'environnement et que j'ai traitées dans les observations du rapport qui précède.



Je regrette de ne pas pouvoir répondre à toutes les observations relatives à des difficultés de constructibilité résultant de la complexité et de l'imbrication des zones et qui existent depuis l'approbation du PLU du 2 février 2005.

Madame DELPORTE, maire de la Commune est alertée et prévoit dans l'avenir une révision pour refonte des zones car en raison de l'étirement du village sur 4 km et ses limites d'extension entre la Seine et de la forêt, de l'existence de plusieurs centres village anciens, c'est un patchwork de zones U et N s'imbriquant par haches ou saillies multiples pour des motifs ou des raisons difficilement lisibles surtout pour le public peu au fait des règles d'urbanisme et de protection de l'environnement.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au dossier de la première modification du PLU de la Commune de BOIS LE ROI,

**Sous les recommandations suivantes :**

- compléter l'article UA 11 pour permettre les débords sur pignons.  
« les débords sur pignon sont interdits sauf pour l'extension de bâtiments existants présentant déjà un débord sur pignon ».
- interdire les clôtures en mur maçonné dans la zone AU art.11 pour éviter la rupture de la perspective de verdure.
- Accepter le projet de modification de zonage présentée par Mme DELPORTE, maire dans son courrier du 26 juin 2009 pour rattacher les parcelles D 967 à 975 et D 2910, 2921, 2922 classée en zone UB, à la zone UAa.

**Et sous les conditions suivantes :**

- Modifier ainsi qu'il suit l'art 3 des zones UA UB UC UD UE en ajoutant :  
« Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile, à la date d'approbation de la première modification du PLU ... » la suite de l'article sans autre modification.
- Modifier l'article 6 des zones UA UB UC UD en supprimant les mots « *ou futures* » et en ajoutant « à la date d'approbation de la première modification du PLU » de sorte que la rédaction du premier paragraphe soit la suivante :  
« Toute construction nouvelle doit être implantée d'une part dans une bande de...m (reprendre les cotes selon les zones UA UB UC UD ) d'autre part, en retrait d'au moins...m (reprendre les cotes selon les zones UA UB UC UD ) définis par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées actuelles *existantes à la date d'approbation de la première modification du PLU...* » la suite de l'article sans autre modification après avoir gommé *ou futures*.
- Supprimer dans le règlement des zones U article 11 le texte suivant proposé en modification :  
« *Les dispositions du présent article pourront ne pas être exigées lorsque le projet aura fait l'objet d'une étude particulière du parti architectural justifiant la dérogation.* »

- Modifier le plan de zonage général et sectoriel pour intégrer les parcelles C 30 C32 et C33 en zone naturelle Nb et de façon à ce que seules les parcelles C1048 et C1049 forment la zone Nd.
- Modifier les articles 2 des zones U de façon à préciser que l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt ne peut-être que de 20% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante.
- Remplacer dans l'article 2 des zones U et N, le terme « emprise » par le terme « SHON, surface hors œuvre nette constructible »
- joindre au dossier de modification du PLU le plan de masse de la zone AUa
- mettre en concordance les projets de plan général et sectoriel de la zone AU avec le plan des orientations spécifiques d'aménagement, concernant la limite Sud-Ouest entre les zones AUa et AUc
- joindre au dossier de la modification les nouveaux schémas d'implantation des extensions proposés par Mme le Maire dans sa lettre du 26 juin 2009 avec le complément de définitions.

A VULAINES SUR SEINE, le 17.07.2009

Monique BURETTE, commissaire enquêteur.

