

Modification du PLU de Bois le Roi

ENQUETE PUBLIQUE

janvier 2021

1. Périmètre d'attente

La modification définit un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global englobant des propriétés privées donnant rue Pasteur, rue Gustave Baudouin, avenue Galliéni, avenue de la Forêt et rue G.Mathieu.

Ce périmètre d'attente a des contours qui évoluent sans que l'on sache pourquoi.

- La version du 13 janvier remise à la commission d'urbanisme le 14 janvier n'est pas la même que celle qui a été présentée à la réunion publique du 30 janvier. Dans la modification soumise à l'enquête, certaines propriétés en sont sorties et deux nouveaux périmètres ont été créés autour de deux propriétés pourtant situées plus loin dans l'avenue Galliéni.

A quoi sert un périmètre d'attente ?

« Cette mesure est particulièrement adaptée aux projets de renouvellement urbain, et notamment la transformation des quartiers pavillonnaires, qui nécessitent des études approfondies. Ce périmètre permet alors à la commune de prendre le temps de la réflexion. » Guide de la DRIEA Ile de France avril 2017. (la DRIEA est la direction régionale de l'équipement et de l'aménagement du territoire placée sous l'autorité du préfet de région).

La notice de présentation de la modification est claire. *« Il s'agit de définir un projet adapté aux enjeux de densification et de qualité urbaine identifiés sur le secteur de la gare ».*

De plus le parc des Chardonnerets qui appartient à la mairie est inscrit dans ce périmètre d'attente. Quel autre objectif peut ainsi poursuivre la municipalité que de pouvoir, sur ce terrain qui lui appartient comme sur les autres terrains, définir des règles moins contraignantes en lien avec une volonté de densifier le secteur ?

Dans cette modification, le projet global de densification lié à ce périmètre d'attente a priorité :

- sur le maintien en l'état des propriétés concernées
- sur tout projet qui n'irait pas dans le sens de la densification souhaitée. Pour cela, il gèle provisoirement toute évolution du bâti dans ces terrains.

La création de ce périmètre impacte brutalement les propriétaires concernés et plus largement tous ceux qui sont attachés à Bois le Roi pour son cadre de vie. Le quartier de la gare est d'abord un quartier de Bois le Roi dans lequel les habitants de ce quartier recherchent la même qualité de vie et le même environnement que les autres habitants de Bois le Roi.

Les autres habitants n'ont pas non plus de raisons de vouloir transformer ce quartier.

Près de la gare, il y a des grands jardins et le parc des Chardonnerets. C'est exceptionnel. Et c'est cette exception qu'il faut conserver.

- La bonne modification est de protéger les espaces boisés et les jardins englobés dans le périmètre d'attente. La municipalité peut le faire en délimitant sur ces terrains des zones non constructibles.

2. Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale

Les multiples raisons qui amènent les fermetures de commerce constatées ces dernières années sont sans rapport avec les problèmes d'urbanisme.

Vouloir contraindre l'urbanisme en définissant un secteur concentré autour de la gare de protection et de développement de la diversité commerciale porte en soi des effets négatifs importants :

- a) Le stationnement

La municipalité veut modifier l'article 12 des zones UA et UB pour ne plus imposer de stationnement lié notamment aux commerces : « Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif. »

Ceci entre en contradiction avec les constats des habitants et des commerçants eux-mêmes. Le problème de stationnement est un problème récurrent et supprimer toute contrainte dans ce domaine va à l'encontre des habitants et des commerçants eux-mêmes.

De plus, la notice de présentation fait apparaître indument à l'appui de son affirmation des aires de stationnements privées (notamment celle qui se trouve devant les agences bancaires).

- b) La banalisation de ces rues avec, le soir, les rideaux de fer tirés.

Affirmer que la création de ce secteur contribuera à faire de l'offre commerciale dans Bois le Roi une offre potentiellement concurrentielle à moins de 15 ' du centre commercial de Villiers en Bière et ses dizaines de milliers de m² est un non sens. Le mépris des réalités ne peut avoir que des conséquences négatives pour les habitants de la commune.

Il serait préférable d'avoir une approche originale correspondant aux caractéristiques de la commune plutôt de copier des recettes inadaptées.

- Des maisons particulières peuvent faire l'objet de travaux leur permettant d'abriter des commerces. Diffusés dans le tissu urbain, ces commerces connaîtront moins les problèmes de stationnement à leurs abords. Et ils pourront aussi avoir une insertions paysagère respectant le cadre de vie plébisité par les habitants.
- La modification du PLU doit maintenir des exigences de places de stationnement pour les commerces.

3. Densification

Un très grand nombre de mesures de la modification accélère la densification.

- La densification est ainsi souhaitée sur les grandes emprises situées au sud de la gare pour anticiper l'adaptation de l'offre d'équipements aux objectifs d'évolution démographique poursuivi sur ce secteur.
- La bande de constructibilité de 30m dans la rue des SESCOIS, en face de la gare, est supprimée afin, dit la notice, « d'exploiter le potentiel constructible du secteur ».
- Dans toutes les zones, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation sont supprimées et les possibilités d'emprises sont augmentées. Cela, en contradiction avec le caractère et la vocation de ces zones.
- En zone UB, il devient autorisé de construire sur une limite séparative même si il y a déjà une construction sur cette limite dans la propriété voisine. Une construction peut ainsi être accolée à celle déjà existante sur un fond voisin sans que ce dernier ait son mot à dire. Cette autorisation ouvre de nouvelles possibilités de constructions.
- Toute voie de desserte, même si elle n'est pas ouverte au public et à la circulation automobile comme c'est exigé aujourd'hui, peut devenir la voie à partir de laquelle est définie la bande de constructibilité. Prendre comme référence des voies d'accès sans caractéristique d'ouverture au public a pour effet de rendre constructible de très nombreux espaces boisés aujourd'hui préservés.

Cette accélération de la densification n'est pas justifiée.

- Les objectifs que retient la municipalité de 22 logements par an sur la prochaine décennie sont déjà rendus possibles avec le PLU actuellement en vigueur. C'est ce que dit la notice de présentation de cette modification : « Entre 2013 et 2019, la commune a produit 120 logements, soit une croissance d'environ 22 logements par an ».
- Cette accélération conduirait si elle était maintenue à augmenter un déséquilibre entre les capacités intrinsèques de la commune en matière de voiries et les besoins de circulation d'une population en croissance forte.
- Cette accélération aurait aussi des conséquences désastreuses sur le couvert boisé de la commune.

Le PLU actuel de Bois le Roi est compatible avec le schéma régional d'île de France :

- La région Ile de France souhaite limiter la consommation d'espaces agricoles et lutter contre le mitage urbain. Aussi est à l'ordre du jour la densification des communes et notamment celles qui disposent d'une gare.
- Si on prend les 15 dernières années, on voit que Bois le Roi n'échappe pas à la règle. La commune de Bois le Roi s'est densifiée. Sa population a augmenté de 700 habitants pour atteindre aujourd'hui environ 6 000 habitants. Pour mémoire, dans le même temps, la population d'Avon est restée stable et celle de Fontainebleau diminuait.

La densification de Bois le Roi se fait principalement par :

- les divisions de très grandes maisons.
- les divisions de terrains dans le cadre de l'évolution des règles édictées par le code de l'urbanisme.
- Un autre phénomène est à prendre en compte. Il s'agit de ce qu'on appelle le resserrement. Si on examine la courbe d'évolution de la population, on remarque une forte augmentation dans les années 80. Cette augmentation résulte de la création à cette époque de lotissements dans lesquels se sont logées des familles avec enfants. Petit à petit, ces enfants ont quitté le domicile familial et une partie de ces mêmes logements est aujourd'hui mise en vente. De nouvelles familles les réoccupent.
- la transformation des résidences secondaires en résidences principales (de 300 en 2000 à encore 200 aujourd'hui).
- Le potentiel de réutilisation de bâtiments ou de logements vacants (160 en 2016).

Bois le Roi répond donc dorénavant et déjà à cette densification attendue par le législateur. Elle le fait à sa manière.

Demain, de nouveaux habitants peuvent être accueillis tout en préservant partout le caractère exceptionnel de la commune.

- Les mesures citées ci-dessus relèvent d'un parti pris d'accélération de la densification ne reposant sur aucune considération étayée. Leur abandon est la meilleure solution.

4. L'insertion paysagère des constructions

La modification du PLU affaiblit les exigences d'intégration paysagère.

Dans le PLU actuellement en vigueur, la règle du retrait des nouvelles constructions par rapport à l'alignement s'étend à l'ensemble des zones de Bois le Roi à l'exception des rues anciennes. De plus, ce retrait d'au moins 6 m ne doit pas comporter de *constructions légères, de garage, d'abris de voitures et d'annexes isolées*.

Cette règle, valable aussi pour les bâtiments recevant du public, est une disposition essentielle pour l'insertion paysagère des constructions et pour contribuer à un aspect arboré et verdoyant des rues.

- Or la municipalité entend supprimer cette disposition et, de plus, autoriser, dans la marge de reculement, des piscines de 25 m².
 - En supprimant cette disposition, elle vide de son sens l'obligation faite dans l'article 6 de traiter la marge de reculement conformément à l'article 13 sur les espaces libres et les plantations. Cet article 13 en effet stipule que « la marge de reculement doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes faisant un écran végétal ».
- L'article 6 doit être rédigé en conformité avec les exigences de l'article 13. La modification ne peut pas supprimer la règle actuelle concernant les *constructions légères, les garages, les abris de voitures et les annexes isolées*.
 - La suppression, dans la modification, de toute règle d'implantation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a

également des effets négatifs sur l'insertion paysagère. La commune se devrait d'être exemplaire en la matière.

- Des règles d'implantation doivent être maintenues pour ces constructions
 - Ne pas fixer, dans toutes les zones, de règles de hauteur pour *les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures* ne peut que comporter des effets négatifs sur l'insertion des constructions dans leur environnement.
- Des règles de dimensionnement doivent aussi être définies pour ces ouvrages.

La modification, avec les différents points ci-dessus, porte atteinte d'une manière disproportionnée et systématique à l'insertion paysagère des constructions.

5. Le patrimoine naturel

A. Alignement d'arbres

Il manque plusieurs alignements dans le règlement graphique:

- à l'intersection entre la rue Désiré Bourgoïn et la rue des Marchais.
- en face du collège le long de la voie d'accès et le long de l'allée de Barbeau.
- à l'intersection de l'avenue du 23 août et de la rue du Coulant.

- Ces alignements sont à réintégrer dans le règlement graphique.

B. Les grands arbres de la commune

Le changement climatique devrait aussi amener le PLU de Bois le Roi à instaurer des dispositions concernant les arbres de haute tige.

Ces arbres améliorent et protègent la structure des sols. Ils agissent comme un filtre à poussières et participent grandement à la diminution du taux de gaz carbonique (CO₂) et autres polluants atmosphériques comme l'ozone ou le dioxyde de soufre. En parallèle, ils produisent de l'oxygène. « Anti-pollution », « anti-bruit » ou encore « anti-stress », Ils concourent aussi à réguler (de jour comme de nuit et en toute saison) les températures et l'humidité de l'air.

Ces arbres font tellement partie de notre paysage que ce n'est que quand ils sont abattus qu'on réalise combien ils nous sont précieux et leur présence nécessaire.

- La modification n°3 doit être complétée. Il serait de bonne politique vis-à-vis de ces grands arbres d'insérer, dans le PLU, à l'annexe sur le patrimoine naturel, les dispositions suivantes :
 - l'obligation, que ce soit dans le domaine privé ou publique, pour tous travaux sur un arbre de haute tige (plus de 8m) de procéder à une déclaration préalable et faire instruire cette demande par des spécialistes de l'arbre (diplôme d'arboriste-grimpeurs) qui examineront le sujet avant de rendre leur conclusion.
 - L'interdiction des tailles radicales.
 - Le cas particulier des arbres de hautes tiges plantés il y a des dizaines d'années et se trouvant à moins de 2 mètres d'une clôture. Ceux-ci doivent faire l'objet de protection et figurer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant le

terrain voisin. La construction nouvelle doit leur permettre de rester en bonne santé (distance d'affouillement à respecter).

Certains de ces arbres sont des arbres remarquables qui ne peuvent être ignorés dans le cadre de la protection du patrimoine naturel.

Ils le sont malheureusement dans cette modification.

Il y en a beaucoup à Bois le roi, à commencer par l'emblématique Séquoia du parc des Chardonnerets.

- Il est nécessaire, pour la sauvegarde de ces arbres, de les faire figurer dans un inventaire et de définir pour eux des protections particulières.

C. Jardins et parcs remarquables

Identifier des parcs et jardins à protéger et établir une annexe les concernant contribue à une protection du patrimoine naturel.

Une grande partie des surfaces identifiées dans le règlement graphique se trouvent dans les propriétés du début du quai de la Ruelle. Mais le parc de l'édifice nommé lui-aussi 'la Ruelle' devrait en faire partie.

Manque aussi le parc remarquable derrière le château de Brolles qui doit être protégé en espace boisé classé (EBC).

D'autres parcs ou jardins devraient être identifiés : notamment le parc des Chardonnerets, les très grands jardins boisés notamment rue Pasteur, rue du Coulant.

- Le règlement graphique, en l'état, soulève beaucoup d'interrogations. La liste de ces parcs et jardins doit être établie avec le concours de paysagistes, à partir de critères portés à la connaissance des habitants. Les différences de traitement en l'absence de ces critères sont source de contestation.

D. Espaces boisés

Cette modification ne prend pas en compte la protection, absolument nécessaire, d'espaces boisés de la commune permettant d'assurer leur pérennité. Ces espaces boisés sont des éléments essentiels pour la biodiversité et les continuités écologiques.

Il en est ainsi notamment :

- des parcelles entre le collège et le centre de loisirs.
 - des parcelles dans la bande des 50 m du massif forestier dans la zone UD aux Foucherolles.
 - du triangle de la mare aux Marchais.
- Comme signalé ci-dessus, le parc remarquable du château de Brolles est à protéger en espace boisé classé (EBC).

6. Le patrimoine architectural

Le PLU actuel définit pour chaque zone les caractéristiques des types de maisons et établit une règle général d'obligation.

« le type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet :

- doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus.
- doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques ».

Cette règle vise l'ensemble du patrimoine bâti, qu'il s'agisse de bâtiments remarquables ou plus largement de constructions de la fin du 19° et du début du 20° siècle.

La modification n°3 supprime cette protection générale et la remplace par une identification de 54 constructions identifiées dans le règlement graphique auxquelles s'appliquent des règles encadrant tous travaux les concernant.

Cette identification, elle-même déjà très restrictive par rapport à l'ensemble des constructions faisant partie du patrimoine de la commune, comporte des oublis manifestes tels les villas les plus emblématiques du quai Olivier Métra ou les maisons de ville (maisons bourgeoises et pavillons en meulière) du début du 20° siècle considérées pourtant dans la notice de présentation comme un patrimoine d'intérêt.

En l'état, cette identification pose problème :

- très lacunaire, comment peut-elle justifier, pour les propriétaires, une différence de traitement entre deux édifices de même intérêt architectural ?
 - Ne concernant que ces édifices, comment peut-elle assurer que, dans leur environnement immédiat, des constructions ne viendront pas contredire leur harmonie ?
- Dans le cadre de cette modification, une identification complémentaire est à établir avec un groupe d'habitants et d'architectes du patrimoine.
 - Sur les 54 édifices identifiés, seuls 16 voient leur jardin repéré comme parc ou jardin remarquable. Il y a là des erreurs manifestes d'appréciation quand on constate, comme dit plus haut, que, par exemple, le parc du château de Brolles et ses arbres magnifiques n'en font pas partie. Il en est de même pour le parc entre le bâtiment abritant la mairie et l'allée de la Source. Plus largement, c'est 45 ou 50 parcs ou jardins de ces édifices identifiés qui doivent bénéficier des prescriptions de l'annexe correspondante, et apporter ainsi une réponse concernant la qualité de leur environnement.

Cas particulier du château de Sermaise

Le terrain château de Sermaise est actuellement situé sur des parcelles cadastrées classées en zone UE et NB. En l'absence de dispositions particulières dans le règlement écrit de la zone UC, le choix de classer la parcelle UE en UC n'est pas protectrice. Ce classement ouvre la porte à des atteintes au site lui-même.

- L'ensemble du terrain d'assiette pour être mieux protégé doit être classé en NB. C'est aussi l'avis, en tant que personne publique associée, de la DDT (direction départementale des Territoires de la préfecture de Seine et Marne).

Le petit patrimoine

Le lavoir est identifié comme petit patrimoine. Beaucoup de communes font classer comme monument historique ce type de construction. Celui de Bois le Roi, par ses dimensions et son histoire, doit pouvoir bénéficier aussi de cette protection. Une démarche de classement est à engager.

- Dans le cadre de cette modification, il est judicieux de protéger son environnement immédiat et les grands arbres qui l'entourent, en classant les parcelles cadastrées 1019 et 171 en zone NB au lieu de l'UB actuel.

La modification n°3 identifie, dans le règlement graphique, des murs à protéger.

Des murs qui ont toutes les caractéristiques de murs à pierre vue n'en font pas partie. Ainsi par exemple le mur de près de cent mètres le long du sentier qui part de l'intersection de la rue du Mossu et de la rue Louis Létang. C'est le danger de supprimer la prescription générale de protection de ces murs contenue dans le PLU actuellement en vigueur.

- Ce mur de la sente du Mossu doit être intégré au règlement graphique.
- Pour éviter des oublis dommageables tant en ce qui concerne les murs que les puits à protéger, la phrase de l'annexe 4 aux paragraphes 2 et 3 est à modifier. La rédaction doit être la suivante :
 - au paragraphe 2 : « les puits communs et les lavoirs seront conservés et restaurés à l'identique..... ».
 - au paragraphe 3 : « les murs et murets de clôture à pierre vue ou en maçonnerie en pierre de pays recouvertes ou non d'un enduit seront conservés et restaurés à l'identique.... ».

Dans la notice de présentation on peut lire : « *les clôtures et les portails des constructions se développant de la fin du 19° et du début du 20° siècle présentent des configurations très variées..... Assurant la continuité de l'espace public, ils participent à la qualité du paysage urbain* ».

La notice en donne quelques photos mais n'en tire aucune conséquence en matière de protection.

- Les clôtures et portails identifiés ne font l'objet d'aucunes règles de préservation. Il y a là un oubli à corriger.

7. Les sentiers

Manquent dans le règlement graphique :

- Sur toute sa longueur, le sentier dit du bas des pourris qui va du centre de loisirs à l'allée de Barbeau.
 - La sortie du sentier 'Jacques Roques' dit aussi du bas du Closeau du côté des Pannerettes.
 - La sortie du sentier du Clos Cadot du côté de l'avenue Foch.
- La modification doit remédier à ces oublis.

Le règlement graphique fait apparaître un cheminement entre la rue de Bellevue et le parking de la gare. Ce sera une bonne nouvelle quand il sera réalisé.

7 emplacements réservés sur 9 concernent les sentiers. Manque un emplacement réservé pour donner un débouché au sentier qui part de la rue de Chantemerle. On ne peut qu'espérer qu'ils permettront un jour de retrouver des continuités qui aujourd'hui n'existent plus.
