



BOIS LE ROI

ENVIRONNEMENT ... QUALITÉ DE LA VIE

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

Association créée en 1992 agréée pour la protection de l'environnement

Si vous voulez adhérer à notre association :

Adressez un chèque de 16 Euros minimum
accompagné de vos coordonnées postales, téléphoniques et électroniques
Secrétariat BIR environnement, 51 rue du cormier, 77590 BOIS LE ROI

Contact : blenvironnement@hotmail.fr

Edito

« Comme chaque matin, je vais à la gare à pied. Des cyclistes se dirigent dans la même direction. En ce mois de juin, les tilleuls et chèvrefeuilles embaument les rues. Une voiture silencieuse passe, lentement. Mon regard s'attarde sur les grands arbres. Les chants des oiseaux m'accompagnent. Je me sens bien dans ce grand jardin qu'est Bois le Roi et cela me donne du courage pour affronter la « grande ville » où je me rends.

Coup de klaxon ! Un camion au chauffeur pressé passe, tonitruant, avec le cortège de voitures qui le suit. Tous ces véhicules qui se frayent un passage dissipent les senteurs de juin et tout le plaisir d'être à pied. La quiétude des cyclistes a aussi disparu. J'avance un peu, des murs de parpaing ont remplacé des haies vives. Plusieurs maisons nouvelles encastées dans d'anciens grands jardins déversent leurs voitures dans la rue.

Tout en poursuivant mon chemin, je m'interroge : faut-il accepter cette dégradation progressive de notre cadre de vie ? ».

Qu'en pensent les autres habitants ?

Association Bois le Roi environnement - qualité de la vie

Projet de constructions en dehors des règles

Que diriez-vous si tous les fonds des terrains situés derrière les maisons existantes devenaient constructibles ? Imaginez-vous des dizaines de constructions supplémentaires dans ces espaces calmes et souvent boisés qui contribuent à la qualité de la vie à Bois le Roi. Compte tenu des enjeux financiers un tel scénario n'est pas impossible. (un terrain de 1000 m² peut se vendre 230 000 euros).

Aujourd'hui, les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), théoriquement, l'excluent. Les constructions ne sont possibles que dans une bande de constructibilité de 25, 30 ou 40m, suivant les zones, par rapport à la voirie. Notre association s'est beaucoup attachée à cette règle dans la phase de préparation du PLU. Elle a insisté pour qu'il soit précisé que la voie à partir de laquelle on détermine cette bande soit une voie 'ouverte au public et à la circulation automobile à la date d'approbation du PLU'. Cela a été repris dans la rédaction définitive votée par le conseil municipal en mars 2005. **Une voie créée après mars 2005 ne peut donc, en aucun cas, ouvrir de nouveaux droits à construire.**

Qu'à cela ne tienne, la mairie a cependant délivré un certificat d'urbanisme déclarant constructible, au 22 rue Moreau de Tours, des terrains situés au-delà de cette bande définie. Les travaux d'une nouvelle voirie pour desservir ces terrains créés en fond de jardin ont même été réalisés.

Notre association a adressé, le 16 avril dernier, un courrier recommandé à la mairie lui demandant de respecter cette règle de protection de l'environnement aussi fondamentale. La DDE, (service étatique instructeur des permis de construire), contactée, confirme par écrit que le certificat d'urbanisme délivré est illégal. Les permis de construire qui suivront le seront aussi.

Bois le Roi Environnement Qualité de la vie, en intervenant ainsi, demande simplement que les décisions d'urbanisme respectent les principes de conformité à la loi et de primauté de l'intérêt général.

La révision du PLU (plan local d'urbanisme)

Le PLU permet maintenant de construire sur un terrain beaucoup plus petit qu'avant. Il n'y a plus, et c'est conforme à la loi, de taille minimale de terrain. Ainsi, par exemple, dans le centre de la commune où le coefficient est de 0,5, on peut disposer une maison de 150 m² de surface habitable sur un terrain de 300 m² pourvu que la forme du terrain soit favorable. Le PLU de Bois le Roi permet donc de densifier les zones ouvertes à la construction.

Plusieurs modifications, si elles étaient adoptées, conduiraient à densifier encore. (Voir le document consultable en mairie jusqu'au 28 juin)

1. **Rue des Mariniers et sur une partie de la rue Auguste Frot**, la modification introduirait un règlement dérogatoire en élargissant à ces endroits la bande de constructibilité. Cette dérogation ne répond qu'à des intérêts privés. Elle créerait un précédent et ouvrirait une brèche dans l'équilibre général du PLU approuvé en 2005 qui a voulu, très intentionnellement, maintenir les constructions à proximité des voies de circulation de façon à préserver au delà de la bande de constructibilité, sur les fonds de terrains, les espaces boisés qui donnent son caractère à la commune. Elle ouvrirait le champ du contentieux tant pour les habitants qui veulent pouvoir bénéficier de la même mesure que de ceux et des associations qui veulent au contraire défendre l'équilibre général du PLU. Pour toutes ces raisons, ce changement ne peut être accepté.

2. Une autre modification porte sur zone bordée par **la rue des SESCOIS**. Cette rue qui se trouve le long de la gare est la première chose que voit un voyageur arrivant à Bois le Roi par le train. Elle présente aujourd'hui, 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 en question détermine des emplacements séparés pour réaliser les constructions.

La modification projetée consisterait à revenir sur cette disposition et à permettre de construire des bâtiments à usage professionnel sur une emprise regroupant 3 zones d'implantations. 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 et qui limite l'emprise au sol. Il faut donc la maintenir.

3. **Dans les zones d'équipements collectifs**, le projet prévoit de porter le COS de 0,2 à 0,4 et l'emprise passerait de 20 à 30% de la superficie de l'îlot de propriété. Pour la clinique du pays de Seine, sise, en zone UE, sur un terrain de 27800 m², ce nouveau règlement lui ouvre la possibilité de construire environ 5000 m² de plus. Souvenons nous que la municipalité actuelle a voulu s'opposer, malheureusement sans succès, au premier permis de construire accordé, quelques jours avant les dernières élections municipales, par la municipalité précédente. Les raisons évoquées alors étaient (la destruction d'un espace boisé, une construction semi-industrielle médiocre, un volet paysager bâclé, des voies d'accès étroites et un réseau d'eaux usées en limite de capacité) : ces arguments ne seraient plus d'actualité ?

Il y a ici une inconséquence à permettre une plus grande densité de constructions sur cette zone et à faire peser de nouvelles contraintes sur les voiries, les réseaux et le paysage.

4. Le projet de révision voudrait aussi faire passer **l'établissement de Chante Merle** dans une zone au règlement moins contraignant. Les établissements de soin, à Bois le Roi, sont effectivement dans des zones différentes (zone NB pour la clinique de Chante Merle, zone UE pour les autres), mais Chante Merle est située en bordure de Seine.

Le PLU approuvé en 2005 a voulu, compte tenu de la qualité du paysage dans cette boucle superbe de la Seine, protéger l'ensemble en faisant passer en zone NB le quai Olivier Métra ainsi que le quai de la Ruelle qui étaient précédemment l'un et l'autre en zone urbaine. L'ensemble des riverains a accepté au nom de l'intérêt général un tel classement. Il n'a pas entraîné de remarques lors des deux enquêtes publiques qui ont précédé son approbation, ni de la part de la clinique Chante Merle, dont l'un des administrateurs est le Maire de Bois le Roi, ni de la part des autres riverains.

La qualité du site incite au contraire à maintenir le zonage actuel.

En Octobre, une journée à thème : les économies d'énergies

L'association organise, le **dimanche 21 octobre**, une journée centrée sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables et l'habitat.

Cette journée prendra la forme de stands donnant des informations sur les moyens et les gestes simples pour parvenir à ces économies, avec des présentations par des artisans du secteur, des habitants de leur expérience dans ce domaine.