



Bois-le-Roi, le 10 juin 2021

Monsieur le Maire,

Mesdames les élus en charge de l'urbanisme, du développement durable
et de la biodiversité,

Nous tenons à vous remercier pour l'accueil que vous nous avez réservé ce 19 mai. Nous souhaitons partager avec vous les résultats de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bois le Roi, et vous faire part des préoccupations de nos adhérents et des Bacots nous ayant massivement contactés à ce propos.

Le présent courrier a pour objet de faire une brève synthèse de notre entretien et de vous rappeler les demandes de notre association, que nous n'avons pas pu évoquer complètement lors de cette première rencontre.

Le commissaire enquêteur a estimé **"que ce projet de modification n°3 doit être sérieusement amendé"**, nonobstant la restriction du retrait du Périmètre d'Attente, que vous avez acté dès la publication du rapport, par votre lettre publique du 19 avril.

Ainsi 83% des habitants qui se sont prononcés lors de l'enquête publique dénoncent la densification en cours de l'habitat, de plus en plus visible au gré des fréquentes divisions de terrains constructibles, les constructions étant systématiquement précédées de l'abattage du couvert boisé ou arbustif préexistant.

Dans le même ordre, l'OAP prévue rue des Sesçois va renforcer l'urbanisation de ce secteur où la commune est propriétaire de 2 des 3 terrains concernés, sur lesquels sont prévues des règles dérogatoires, avec une bande de constructibilité agrandie au-delà des 30 mètres habituels ; nous vous demandons d'apporter une attention particulière à ce secteur où divers projets, tant collectifs que privés, sont en cours ; comme vous le savez, la forte densité hydrologique du sous-sol est aujourd'hui régulée par l'important couvert boisé et arbustif encore présent : qu'en sera-t-il une fois ces terrains construits de manière beaucoup plus conséquente qu'aujourd'hui ? La préservation du couvert végétal est garant du maintien de l'équilibre géologique de ce secteur, jusqu'à la Seine.

Par ailleurs, il n'est pas possible d'évoquer la rue des Sesçois sans faire état du permis de démolir d'une maison relativement récente associé à un permis de construire de 12 logements que vous venez d'accorder le 26 mai. Avec ces permis, vous créez un précédent aux antipodes de la préservation du cadre de vie que vous prétendez défendre dans un quartier pavillonnaire, riche de ses jardins et belles villas du début XXe sans non plus tenir compte des problèmes de stationnement ou de circulation.

Nous vous avons également fait part de l'étonnement de nombreux Bacots, riverains ou non des bords de Seine quant à l'opacité et l'incompréhension des critères aboutissant à des protections partielles des propriétés du bord de Seine. En effet, au-delà de l'appréciation du caractère remarquable ou non des bâtisses et des jardins de ce secteur, le caractère de corridor de biodiversité ne peut être complètement omis de cette étude. Le PLU gagnerait en transparence en publiant des critères objectifs, s'appliquant sur l'ensemble de la commune, quartier de la gare y compris.

Le fait que certains quartiers, comme celui de la gare, soient privés de toute protection pour les maisons d'intérêt patrimonial et leurs jardins peut s'interpréter comme un aveu de la densification outrancière que vous avez décidé unilatéralement.

Dans certaines communes de la CAPF, l'Atlas de la Biodiversité Communale a participé de l'évolution du PLU, ce qui ne pourra être le cas à Bois le Roi puisqu'il est en cours d'élaboration depuis ces tous derniers mois. Vous nous avez précisé que cet ABC est réalisé en lien avec Samoïs, que Chartrettes pourrait y être également associée, et qu'il sera pleinement utilisé lors de l'établissement du futur PLU intercommunal, piloté par la CAPF. De même nous avons compris que vous étiez favorable à la mise en place de "contrats de protection" qui créeraient en matière environnementale des obligations "réelles" attachées au terrain lui-même, devant être respectées y compris en cas de mutation. La municipalité envisagerait-elle d'y souscrire pour certaines parcelles dont la commune est propriétaire?.

Enfin, notre rendez-vous s'est clos sur la question de l'attractivité touristique de Bois-le-Roi, qui apparaît beaucoup moins mise en avant que d'autres villages de la CAPF, Barbizon et Fontainebleau constituant, selon vous, des cas à part-, malgré les atouts que constituent les Affolantes des bords de Seine, le départ du GR 1 de la gare, la route cyclable Scandibérique, la proximité du fleuve et de la forêt de Fontainebleau (candidate à l'UNESCO), etc. La municipalité se veut modérée sur le sujet, mais se dit prête à favoriser l'essor du cyclotourisme, ainsi qu'à étudier toute demande visant à valoriser l'image de la commune. En ce sens, vous nous indiquez qu'un Syndicat d'Initiative devrait prochainement voir le jour dans la commune, et vous vous dites prêt à soutenir les idées de développement touristique auprès de la CAPF, "dès lors qu'elles iront dans le bon sens".

Nous insistons ci-dessous sur d'autres sujets qui ressortent tous du projet de modification n°3, dont l'impact sur l'environnement s'avère néfaste, et que nous n'avons pas abordés sur le fond :

- La fin de l'obligation de places de stationnement pour les commerces, artisanats, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif, la capacité de stationnement existante autour de la gare étant jugée suffisante pour ce faire.
- L'absence de définition, dans toutes les zones, de règles d'implantation, augmentant ainsi les possibilités d'emprises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, alors que les citoyens attendent de l'Etat une certaine exemplarité en la matière.
De manière générale, il convient de conserver dans tout Bois-le-Roi, les règles relatives à l'insertion paysagère, au gabarit et au maintien d'une cohérence d'aspect avec l'existant, tel qu'elles sont définies par exemple dans les actuels articles 11 des différentes zones urbaines.
- L'obligation faite aux constructions, en zones UA, d'être implantées dans l'alignement, conduira à dénaturer nos rues en supprimant les espaces plantés devant les maisons.
- L'autorisation accordée, en zone UB, les constructions nouvelles sur une limite séparative ayant déjà une construction dans la propriété voisine contribue à renforcer la densification en cours.
- L'autorisation d'installations pouvant atteindre 25 mètres de hauteur dans les zones artisanales, et la fin des règles de hauteur en toutes zones, pour les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures.
- L'installation de piscines dans la marge d'isolement (entre la rue et la construction).

- Le remplacement de l'obligation générale de protection des murs à pierre vue et des puits par une identification partielle de ces éléments patrimoniaux sur un document graphique, tout comme les constructions, jardins et alignements d'arbres remarquables. La protection du bâti résidentiel datant de la fin du XIX-début XXème siècle, ajoutée en 2015, doit être maintenue.
- La modification de la définition de l'alignement qui, en incluant les voies privées, va contribuer à rendre constructibles des terrains trop éloignés à ce jour de la voie publique et n'entrant donc pas dans la bande de constructibilité, d'où une densification évidente.

Notre avis est clair : revoir tous ces points est le seul moyen de sortir de l'impasse dans laquelle cette modification n°3 a été engagée. En témoigne le rejet massif de la population exprimé lors de l'enquête publique !

De vos décisions dépendra la protection ou la destruction de l'exceptionnel cadre de vie de notre commune. Les Bacots vous ont donné un rendez-vous, vous avez les moyens d'agir, ne le ratez pas ! Adopter de vraies mesures protectrices de l'environnement serait le meilleur signe qu'ils ont été entendus.

Dans l'attente des suites que vous voudrez bien réserver à notre courrier, nous demeurons à votre disposition pour tout complément d'information nécessaire ou participation à toute réunion à laquelle vous jugeriez utile de nous inviter.

Tatjana SARANCIC-ANG et Philippe BIAMONTI.

Co-Présidents, pour l'association Bois-le-Roi Environnement et Qualité de la Vie.

Cc : Mesdames et Messieurs les élus de Bois-le-Roi