



FICHE THÉMATIQUE 9

LES Orientations d'Aménagements Programmés

Un outil de plus pour construire partout

EP= Enquête Publique EVP= Espace Vert Protégé (son rôle est normalement le maintien des équilibres écologiques...mais pas de favoriser les constructions)

PADD= Projet d'Aménagement et de Développement Durable

LES OAP : C'EST QUOI ? EN GÉNÉRAL et EN PARTICULIER A BOIS-LE-ROI

Les AOP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elles font partie d'un PLU(i). Les OAP peuvent avoir toutes sortes de motivations, y compris mettre en valeur l'environnement. Mais pour BLR, qu'elles s'appellent OAP thématiques, sectorielles, ou fonctionnelles, peu importe, elles sont toujours imaginées par les auteurs du PLUi, **pour construire**.

Les 5 zones du PLH soi-disant retirées par le maire en mai 2023, suite à contestation des Bacots ressurgissent ailleurs dans la commune, sous formes d'OAP.

Comme pour tous les « sujets qui fâchent », les OAP sont présentée dans ce PLUi en « double langage » : "je protège la nature...mais dans le même temps je construis".

SOURCE : dossier d'EP de la CAPF : 5 OAP/ 5b SECTO VALLEES SEINE LOING/ BOIS-LE-ROI

OAP N°1 : SECTEUR DE LA GARE -RUE DES SESCOIS : Documents soumis à l'EP (la 1^{ère} semaine)



Nos commentaires sur le plan :

- ▲▲▲ Accès principaux ? Ils traversent « les pointillés blancs, représentant des murs à conserver : Donc les murs anciens censés être protégés ne le sont plus.
- ▶▶▶ Les zones « protégées » sont sur le pourtour des terrains : donc, elles sont nécessairement vouées à la destruction par : Travaux de construction, Piétinement, Passage de voitures Pollution, Dégradations volontaires diverses...etc.

Extraits texte de l'OAP 1 : un tissu de VERBIAGE & DOUBLE-LANGAGE :

- ▶ La partie Est du secteur reste encore à construire : ▶ **Les objectifs listés :**
 - participer à la polarité de la gare, d'où : activités, logements sociaux, équipements publics, à côté des transports, commerces et services. ▶ Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant.
 - ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols.
 - ▶ Redynamiser le centre-ville et le quartier de la gare. ▶ Des masses végétales seront conservées le plus possible ou créées
 - ▶ Privilégier les constructions bioclimatiques, les matériaux biosourcés, les toitures végétalisées...pour permettre une végétalisation intensive et accueillir des essences arbustives
 - ▶ L'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte l'environnement boisé pour se fondre dedans etc...
 - ▶ Echancier : court à moyen terme
 - ▶ Permettre une bonne insertion des nouvelles constructions, tout en préservant la biodiversité végétale. ▶ **Des (et non Les !)** Espaces boisés et végétalisés seront conservés...au fond des parcelles. ▶ Maximisation des apports solaires.
 - ▶ **Des** stationnements automobiles 100% perméables et propres à chaque construction en fonction de sa destination, devront être créés.

Nos commentaires sur ces extraits :

Expertisé par des scientifiques renommés, cet espace englobe 5000m² de biodiversité, avec de majestueux arbres, une zone humide et toute la biodiversité rare associée...C'est LE BOIS DE LA SOURCE. Ce lieu participe fortement à la diminution des gaz à effet de serre, et constitue un îlot de fraîcheur (-10°prouvé pendant les canicules)

Dès la sortie du train, c'est un paysage de grands arbres qui est un accueil, et qui symbolise BOIS-LE-ROI.

Toutes les associations environnementales argumentent depuis 5 ans... POUR CONSERVER ABSOLUMENT CE PATRIMOINE INESTIMABLE. Mais le maire refuse de comprendre que c'est une richesse pour la commune. Il préfère spéculer sur la valeur marchande de ces terrains.

La partie EST reste à construire : c'est annoncé comme une fatalité, alors que c'est un choix du maire seul.

Insérer des nouvelles constructions dans un cadre boisé, tout en respectant la biodiversité : ce n'est pas compatible ! L'accès aux constructions en passant au travers d'un Bois ? : Un bois n'est pas une galerie marchande ! Le passage intensif tue les arbres à petit feu.

Limiter l'imperméabilisation des sols : Les parkings en pavés de béton avec juste le jointoiment en terre peuvent donner bonne conscience à certains, mais ils ne limitent l'imperméabilisation que de façon extrêmement restreinte.

Promettre des immeubles à toitures terrasses avec végétalisation intensive ou que des « masses végétales » (horrible terme !) seront conservées le plus possible ou crééesTémoignent d'une très mince culture en la matière, ou d'une très grande mauvaise foi.

Le meilleur moyen de ne pas avoir à créer des « masses végétales » c'est de laisser tranquilles les arbres existants

Les toitures terrasses...doivent permettre une végétalisation « intensive » et accueillir des « essences arbustives » :

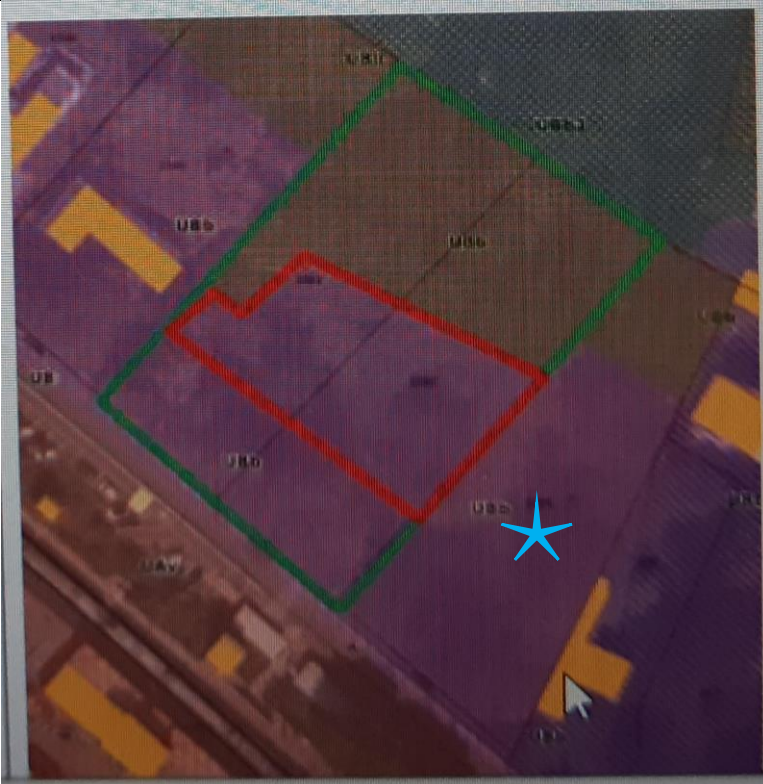
Cela permet seulement aux maires bâtisseurs et aux promoteurs de s'acheter une bonne conscience, et de s'autoriser à supprimer encore plus d'arbres bi ou tricentenaires.


Un 2^{ème} document « Réponses des communes » a surgi après l'ouverture de l'Enquête Publique :

Le projet est autre mais tout aussi malveillant pour l'environnement

Il saccage tout autant le BOIS DE LA SOURCE

OAP N°1 : SECTEUR DE LA GARE -RUE DES SESCOIS : Documents soumis à l'EP (la 2^{ème} semaine)



Avec des explications brouillon car embarrassées, nous apprenons que le terrain le plus à l'Est  a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour construire. (c'est-à-dire un Permis de construire que seule la mairie a délivrer !) Il ne reste donc que les 2 parcelles centrales, qui appartiennent à la commune.

Avec l'utilisation de termes flous et d'outils faussement rassurants, il est question de

-Classer ces terrains en zone N : A préciser
-Maintenir les EBC actuels : Voir notre fiche 4 expliquant comment les zones N et EBC ne sont pas une protection forte.

EBCactuels ? C'est imprécis/ A situer sur plan
-Délimiter des EVP aménageables ? à préciser, sur la partie avant avec détournement pour laisser libre l'accès au terrain : si c'est un accès, ce n'est déjà plus un terrain arboré.

-Créer un STECAL de 1600 m² de superficie (périmètre rouge) autorisant

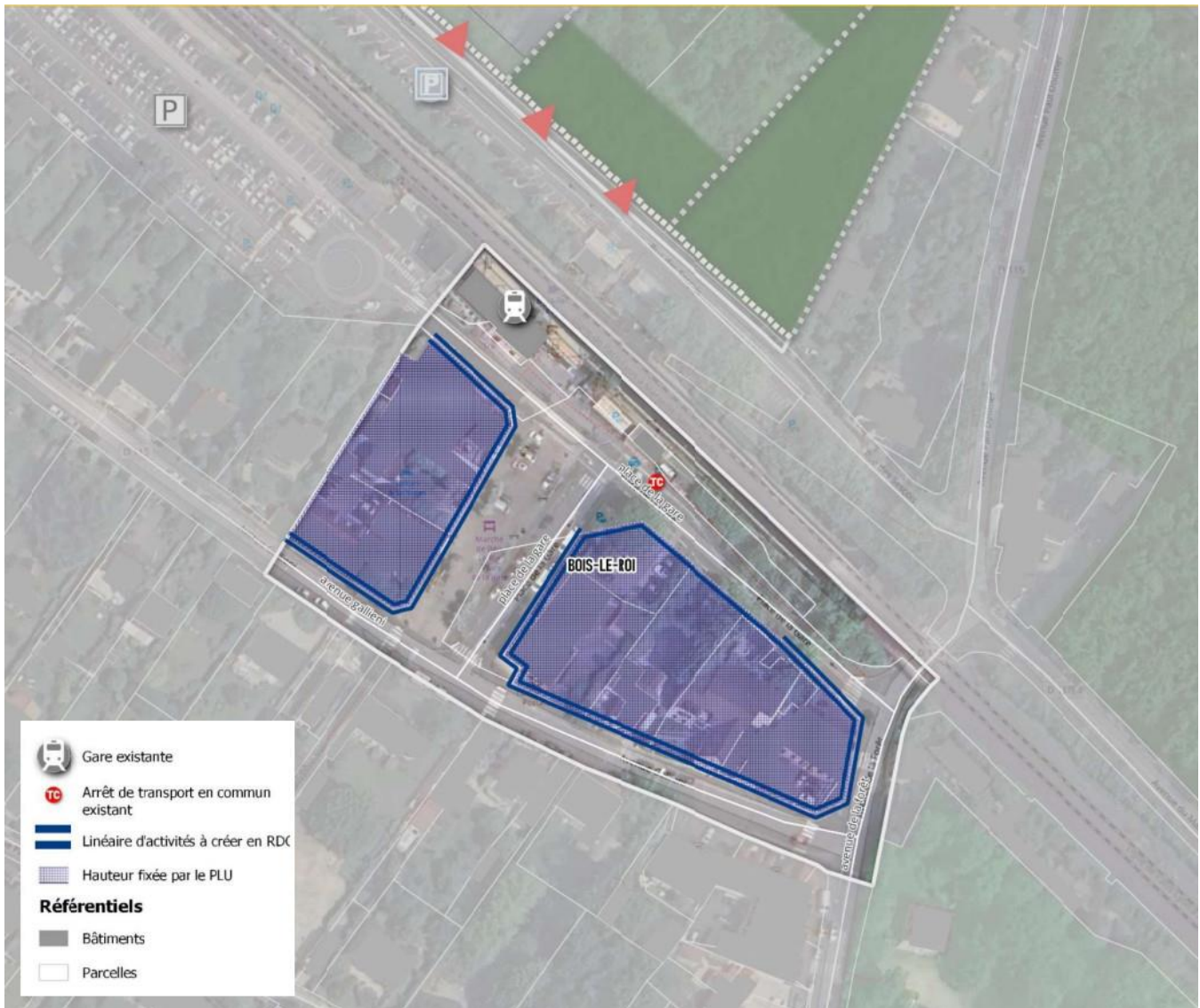
→ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à vocation sociale et dans la limite de 6 logements

→ Les équipements publics et d'intérêt collectif de la surface de construction de 250 m² d'emprise au sol, 10 m de hauteur maximum et en retrait de 8m...ATTENTION :

STECAL est un outil pour construire en pleine nature (FICHE12) & : Dans le PLUi, il n'y a pas de règle pour les constructions publiques.

Dans les 2 versions

LE BOIS DE LA SOURCE EST CONDAMNÉ
Contre l'avis de nombreux Bacots



► le dossier d'EP ► nos commentaires

DANS LE DOSSIER d'EP, LA DESCRIPTION DE L'OAP N°2 est la suivante :

- Le périmètre de l'OAP englobe la place de la gare et 2 îlots de part et d'autre.
- Le projet doit permettre de redynamiser le quartier de la gare constituant l'entrée de ville principale de la commune, par création de logements, de commerces et services.
- L'OAP a pour objectifs de répondre à l'enjeu de dynamisation du territoire soulevé dans le PADD, notamment aux abords des gares, lieu de passage et de vie pour une partie de la population et des usagers du territoire.
- D'emblée, le projet s'appuie sur une distorsion de la réalité, en ne conservant que les contraintes qui arrangent bien les décideurs de BLR et de la CAPF. Pourquoi :
- Entre Seine et Forêt, L'espace libre dans la commune de BLR n'est pas extensible, Le quartier de la gare n'a pas besoin d'être redynamiser car il est déjà sursaturé. Ce que devraient défendre les élus et la CAPF, c'est dès la sortie du train, offrir la conservation d'un paysage de grands arbres qui est un accueil, et qui symbolise BOIS-LE-ROI, au lieu de banaliser, et déshumaniser ce quartier.
- le PADD, est normalement le texte fondateur du PLUi, mais il est souvent empreint de contradictions. Dans la pratique, les auteurs du PLUi se retranchent derrière le PADD juste quand cela va dans leur sens. Par exemple, dans le PADD et les documents de l'EP, il y a une évaluation des « entrées de villes ». Concernant BLR, il est clairement notifié que la place de la gare est trop minérale, et devrait être améliorée. Cette OAP devrait intégrer cette remarque : Mais NON : Ce n'est pas le cas. A méditer !

Bois-Le-Roi : 2 îlots de part et d'autre de la place de la gare



VISITE DU TOUR DE LA PLACE



Un café.....Une librairie.....Un garage



Un arbre remarquable « « oublié » dans l'inventaire



▲ La poste et la halte-garderie▼



Suite TEXTE de L'OAP :

- ▶ Les fonctions habitats, services, commerces sont autorisées de part et d'autre de la place de la gare .
- ▶ Les nouveaux bâtiments devront s'intégrer dans l'architecture avoisinante des bâtiments qui entourent la place afin de créer une unité architecturale et préserver le caractère du centre urbain.
- ▶ Hauteur maximale des constructions à 11m afin de respecter les volumes bâtis qui caractérisent la place
- ▶ Comme en témoignent les photos, les constructions existantes ne font ABSOLUMENT PAS 11m de haut, donc pour être homogène avec ce qui existe, et pour s'intégrer dans l'architecture avoisinante et créer une unité architecturaleblablablabla.... Les mesures à appliquer : c'est R+1 ou R+1+C maximum, et INTERDIRE les cubes,

Autre règle à appliquer : ARRÊTER DE PRENDRE LES BACOTS POUR DES NAÏFS.

Suite de la visite Avenue Galliéni en direction de l'av de la Forêt



Côté pair av Galliéni



Côté impair av Galliéni.....



En remontant vers Brolles...Toute la suite de l'avenue Galliéni est dans cette typologie avec un équilibre entre des maisons fin 19^{ème}/début 20^{ème} et la végétation qui les entourent

- ▶ L'architecture de l'avenue Galliéni ne ressemble en rien à un centre urbain, et encore moins à des bâtiments de 11m Ce sont prioritairement des maisons fin XIX^{ème}, début XX^{ème}, entourées de jardins. C'est sur ces caractéristiques-ci qu'il faut se baser.
- ▶ sur cette OAP : Obligation de 75% de logements SRU sociaux :
- ▶ on impose 75% de Logements Sociaux , et dans la même période, le maire refuse de préempter 1 petit logement dans ce quartier : C'EST ABERRANT !
- ▶ Où se positionneraient les logements sociaux, en quelle quantité ?? au détriment de qui ? ce serait la moindre des choses de l'écrire, et de le cartographier.
- ▶ Obligation en Rez-de-Chaussée de locaux d'activité/commerces/services/bureaux/ équipements publics.
- ▶ Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'espace public, afin de préserver la structuration de la place
- ▶ Le plan de l'OAP dessine en traits continus un « linéaire de commerce »

► Cette OAP ne prend pas en compte les maisons qui existaient déjà avant les quelques commerces : A quoi Sont-elles condamnées ? ainsi que leurs habitants ? **ON PEUT IMAGINER LE PIRE !**

► Cette OAP ne prend pas mieux en compte les commerces existants qui sont censés être calibrés en taille, au prétexte de les protéger. Tout cela est d'une PERVERSITÉ SUPRÊME !

► Le site bénéficie de la proximité de la gare, d'un arrêt de bus et de transports à la demande : **C'EST FAUX**

► la proximité de la gare ne fait que compliquer les flux, puisque la gare et les bus ne provoquent que du passage, et occasionnent encombrements et stationnement sauvage. Les lignes de bus ne servent qu'aux usagers des trains. Le transport à la demande également.

Les habitants de BLR qui veulent venir chez un commerçant dans ce secteur, n'utilisent pas le parking de la gare qui est payant et de toute façon PLEIN toute la journée

► En réalité le volet stationnement n'est pas traité., ni dans la réalité, ni dans le projet d'OAP.

C'est le stationnement sauvage qui est la règle. Les preuves :



Les bonnes solutions :

► Laisser l'évolution d'une commune se faire naturellement sans poser des règles absurdes et dévastatrices.

► Dans ce quartier ciblé par cet OAP n°2 : Laisser les maisons, leurs jardins, et leurs habitants tranquilles.

► Les commerces dans ce quartier doivent rester à taille humaine et en nombre réaliste.

► Cesser de répéter que le « linéaire de commerce » doit concurrencer Carrefour Villiers (25 000 m²) c'est une ineptie (entendue nombre de fois depuis 2021, dans la bouche des élus)

► Le meilleur moyen de protéger les commerces c'est d'offrir du stationnement en quantité nécessaire et suffisante et raisonnée, mais en tenant compte aussi des gens qui vivent dans le quartier.

► Pour la cohérence architecturale, ce n'est pas du tout 11m de hauteur qu'il faut retenir, mais R+1+C

► Pour la cohérence architecturale, ici et partout ailleurs, il faut arrêter de dispenser des règles d'urbanisme, les bâtiments publics ou d'intérêt collectifs échappent. Cette disposition produit des désastres en matière d'insertion paysagère.



► Les logements devront être 100% SRU et avoir des stationnements souterrains, en fonctions de la nature du sous-sol
 ► A coup sûr le sous- sol sera très humide, comme partout dans BLR, donc le stationnement deviendra sauvage, comme partout dans la BLR .

► 50 à 60 logements dont 10 logements de T1 à T3 avec 50% de logements individuels accolés ou non, 50% de logements collectifs

► L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de la superficie du terrain

► Cet imbroglio de règles contradictoires et de chiffres avancés sans réflexion et sans la vision sur les conséquences de chaque règle émise.

► sur la carte, la zone rose constructible représente manifestement bien plus de 20%, et les parties vertes supposées naturelles se voient traversées par des voies de circulation.

► De plus : Tout ceci en maintenant des bandes végétales présentes et un corridor écologique : ► on se demande où et comment ? belle démonstration de « greenwashing »

► 40% de pleine terre végétalisée, et 50% d'espaces éco-aménageables

► L'arnaque des espaces éco végétalisés : Ce sont principalement les toits végétalisés qui sont comptabilisés comme se substituant à des arbres multi centenaires.

► Il est prévu : 1 place de stationnement pour 5 logements.

► on imagine aisément les conséquences : 60 logements = 90 voitures
 Donc 12 places pour 90 voitures.
 Cherchez l'erreur !

► Extraits texte de l'OAP : suite du VERBIAGE & DOUBLE-LANGAGE :
 ► nos commentaires

- Participer au renforcement de l'attractivité de la Seine
- Accueillir : logements, équipements à côté des transports en commun
- Insérer de nouvelles constructions dans le cadre boisé existant
- Prendre en compte la proximité de la Seine et de la végétation
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- L'entièreté de la parcelle sera consacrée à des équipements, services, commerces, logements.

► Les bâtiments devront prendre en compte la déclivité du terrain afin de s'intégrer au mieux ► Cette expression subjective ne veut rien dire !

► le projet devra présenter une mixité fonctionnelle, pour devenir une nouvelle centralité des bords de Seine :

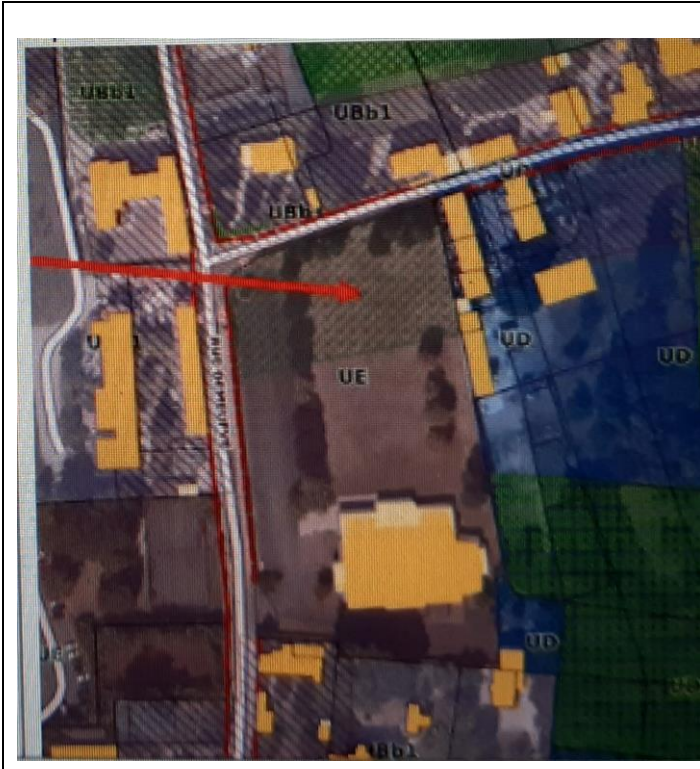
► Qui a demandé un nouveau centre à BLR ? sans doute personne.
 Les bords de Seine doivent rester à vocation naturelle, et dédiés à la promenade.

RAPPEL : ce site jouxte les maisons et affolantes des bords de seine fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle qui ont des architectures typiques et remarquables. On ne peut pas mépriser ainsi ce patrimoine

► Les constructions pourront atteindre : R+2 +comble ou attique.

► Traduction construction de cubes empilés qui suivront la pente du terrain. Comme pour l'OAP 1, cette hauteur n'est pas adaptée au secteur.

Dans le document « réponses des communes » surgit en cours d'enquête publique, ceci :



UN QUARTIER TRÈS CIBLÉ :

Nous découvrons sous le titre
OAP N° 3 ILE SAINT-PIERRE- AV CASTELLANI :

un nouveau projet, géographiquement proche
de l'OAP ile St Pierre , mais pas à la même
adresse , dont voici la teneur :

**Supprimer la protection d'un verger inexistant,
sur le terrain à l'angle de la rue Demeufve et rue
de Tournezy, et y délimiter un secteur de mixité
sociale :**

Ce n'est même plus parodie de concertation

C'est maintenant,

une mise devant le fait accompli !

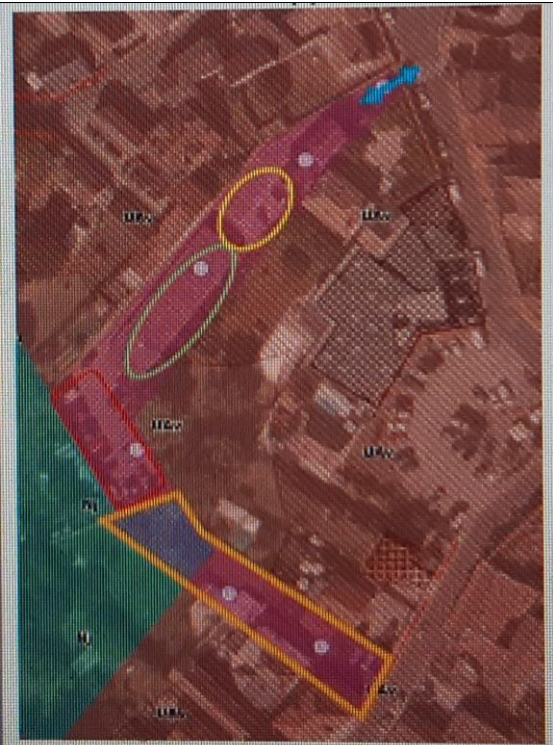
A noter que ce verger, n'est pas inexistant.

Si ce ne sont pas des arbres fruitiers, il a tout de
même plusieurs arbres d'un certain âge,
sur cette parcelle, qui fait normalement partie de
l'ensemble « espace » Marcel PAUL

Ce même document révèle une NOUVELLE OAP dont il n'a jamais été question en réunion publique. Elle était sous-jacente avec les Emplacements Réservés (voir aussi la fiche 10 : nous alertions sur l'ER 32)

- ▶ Suppression de l'emplacement Réservé n° 32
- ▶ création d'une OAP avec :
 - 10 logements du T1 à T3 : 100% logements sociaux : bâtis sur l'espace délimité en vert.
 - Parking privé au sud-Ouest : espace délimité en rouge.
 - Parking mutualisé de 8 places minimum pour les activités commerciales et de services au Nord-Est : en jaune.
 - Entrée/Sortie depuis l'accès délimité au Nord-est en bleu
 - Suppression du périmètre orange

**Ce qui n'est pas précisé
: A qui appartiennent ces 2365 m² : Public ou Privé ?**



CONCLUSION à l'attention de la COMMISSION D'ENQUÊTE

Pour toutes ces raisons : mauvais choix, absence de concertation et de transparence, destruction massive de biodiversité

Nous demandons à la commission d'enquête d'émettre un AVIS DÉFAVORABLE sur le PLUi de BLR