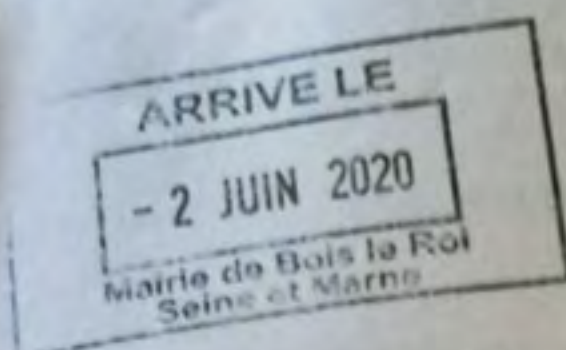


Alyette REBIFFÉ

CABINET D'AVOCATS

Barreau de Fontainebleau

33



Alyette REBIFFÉ
Avocat

Aline GUYOT
Avocat

Mairie de Bois-le-Roi
Service urbanisme
4, avenue Paul Doumer

77590 BOIS-LE-ROI

Par mail : urbanisme@ville-boisleroi.fr

Fontainebleau, le 2 juin 2020

Par LR + AR et par mail.

Dossier : GRANOTTIER / COMMUNE DE BOIS-LE-ROI

Monsieur le Maire,

Je m'adresse à vous en ma qualité de conseil de Monsieur et Madame Henri GRANOTTIER qui résident au 15 avenue de la Forêt sur votre Commune.

Ils sont propriétaires de la parcelle 4720 (pièce 1) située en zone UC (pièce 2) du plan local d'urbanisme actuel de la Commune.

Le PLU actuel de la Commune a été approuvé le 9 février 2005, révisé et modifié le 16 septembre 2009, puis modifié le 9 décembre 2015.

Une modification du PLU est actuellement en cours.

Elle a été décidée par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2019 et par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) du 27 juin 2019.

Il est prévu une enquête publique d'une durée d'un mois à l'automne 2020.

Une concertation préalable a été mise en place par vos services, et des observations peuvent être présentées par vos administrés jusqu'au 3 juin 2020.

172, rue Grande - 77300 FONTAINEBLEAU
Tel : 01.64.23.14.84 - Fax : 01.64.32.14.26
mail : arebiffe-avocat@orange.fr

N°SIRET : 47966706500060

C'est dans le cadre de cette concertation que Monsieur et Madame GRANOTTIER entendent présenter les observations suivantes sur les modifications projetées dans la zone UC où est située leur parcelle ainsi que sur la création d'un périmètre d'attente qui comprend leur parcelle.

En premier lieu concernant la parcelle de Monsieur et Madame GRANOTTIER, cette parcelle est d'une superficie de 4.719 m².

Sur cette parcelle est édifiée une propriété comprenant 2 maisons, à savoir une maison principale d'environ 170 m² et une maison secondaire d'environ 75 m².

Il existe également 2 dépendances indépendantes.

Les maisons sont de constructions du début du début du 20^{ème} siècle en pierre meulière, de style « affolante ».

La maison est décorée de céramiques extérieures et intérieures de la Maison Gentil et Bourdet.

Il s'agit d'une célèbre entreprise de céramistes qui a procédé à la décoration de nombreuses demeures privées et de bâtiments publics durant les périodes Art Nouveau et Art Déco.

(pièce 3)

Des photographies de la maison sont jointes à la présente.

Le jardin quant à lui est dessiné à l'anglaise et arboré de nombreux arbres très anciens : peupliers, marronniers, sapins bleus, tilleuls.

Le projet de modification du règlement de la zone UC prévoit d'ajouter aux caractéristiques de cette zone précisées au préambule :

- « des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écrin végétal et de contribuer à un paysage de rues arboré et verdoyant ;
- des maisons "bourgeoises" de ville souvent de grandes tailles ;
- des villas de la fin du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure ;
- un important couvert végétal avec la présence de très nombreux arbres de hautes tiges. »

Monsieur et Madame GRANOTTIER ne peuvent que se féliciter de cet ajout prévu à la zone UC.

En revanche ils s'étonnent que leur maison n'ait pas été intégrée dans la liste des bâtiments faisant partie du patrimoine remarquable ou à tout le moins d'intérêt particulier.

En effet leur propriété dite « Villa Catarina » ainsi que le parc arboré l'entourant présente les mêmes caractéristiques architecturales que certaines des propriétés listées dans la notice de présentation du projet de modification du PLU au titre du patrimoine remarquable et constitue à l'évidence un ensemble remarquable comme la villa du 76 avenue du Maréchal Foch dite « Pergola », la villa du 27 avenue Gallieni, la villa du 45 quai de la ruelle, ou celle du 81 avenue du Maréchal.

La villa du 3 avenue Paul Doumer par exemple est décrite comme une villa « à l'ornementation très sobre » implantée au milieu d'un vaste parc ceint par un long mur de clôture et bordée par des dépendances visibles depuis la rue.

34
Cet agencement est totalement similaire à celui de la propriété de Monsieur et Madame GRANOTTIER.

En effet la villa Catarina est implantée au milieu d'un parc arboré lui-même ceint de murs en pierres avec une dépendance visible de la rue.

Au vu de ces considérations il semble que la villa Catarina des époux GRANOTTIER devrait être intégrée dans le patrimoine remarquable listé dans le projet de modification du PLU, tant au point de vue architectural qu'au point de vue paysager.

En effet concernant le patrimoine paysager, il est listé au sein de la notice de présentation du projet de modification, les murs de clôture en maçonnerie enduite ou à pierres vues, ainsi que les portails remarquables.

Tel est le cas pour la villa Catarina dont le parc est partiellement ceint de murs en pierres à vue et dont le portail présente des caractéristiques similaires à ceux présentés dans la notice de présentation.

Monsieur et Madame GRANOTTIER sollicitent ainsi que leur propriété soit ajoutée à la liste du patrimoine remarquable listé sur la Commune.

Concernant les modifications projetées pour la zone UC, Monsieur et Madame GRANOTTIER s'interrogent sur plusieurs modifications qui constituent des assouplissements aux règles de constructibilité qui n'apparaissent pas cohérents avec le souci affiché de préserver cette zone.

Le projet prévoit notamment de ne plus interdire la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierres vues ou en maçonnerie de pays, recouvertes ou non d'un enduit.

Cette interdiction existe actuellement au sein de la zone UC (article UC1) mais il est projeté de lever cette interdiction.

Cette interdiction est même levée concernant les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

En effet, les prescriptions particulières édictées en annexe 4 concernant ces constructions à protéger ne prévoient aucune interdiction de démolition des clôtures.

Cela apparaît contradictoire dans la mesure où l'article L 151-19 a pour but de permettre au règlement d'urbanisme d'identifier et de localiser des éléments de paysage et de délimiter des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (...) et à définir les prescriptions de nature assurer leur préservation.

Il est inquiétant que l'article UC1 prévoit dorénavant la possibilité de démolir les murs de clôture, et en ce compris les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

De la même manière la modification de l'article UC2 prévoit d'autoriser les coupes et l'abattage d'arbres dans les zones de vergers.

Là encore cet assouplissement semble en contradiction avec les descriptifs des caractères et vocations de la zone. (préambule du chapitre 3 - disposition zone UC)

Plus encore l'article UC11 serait modifié pour faire disparaître le descriptif de la zone UC qui a été transféré en préambule et se contenter de faire un rappel à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme.

Cet article dispose que le projet peut être refusé ou accepté avec des prescriptions spéciales si les constructions projetées sont de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cet article peut donner lieu à une grande marge d'interprétation et il est d'ailleurs à l'origine d'un important contentieux.

Quant à l'article UC13 concernant les espaces libres et plantations, il est prévu que les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 mètres à maturité), ce dont Monsieur et Madame GRANOTTIER ne peuvent que se féliciter.

Cependant dans l'optique affichée de préserver l'important couvert végétal de la zone, il apparaît peu cohérent qu'aucune prescription plus contraignante concernant les plantations n'ait été prévue dans le projet à venir.

En effet le PLU actuel prévoit qu'au minimum il y aura un arbre de plus de 8 ans de maturité par 200 m² d'espace libre.

Or cette prescription n'est pas modifiée dans le PLU à venir.

Cela semble en contradiction avec le souhait affiché de préserver le caractère particulièrement arboré de la zone.

Ainsi force est de constater que les modifications projetées du règlement applicable à la zone UC à savoir notamment :

- possibilité de démolir les murs de clôture même dans le cadre de l'article L 151-19
- possibilité de construire au-delà des 11 mètres de hauteur s'il s'agit d'ouvrages techniques
- extension à une hauteur de 4 mètres des constructions légères lorsque la toiture est recouverte de tuiles ou d'ardoises
- extension de la surface au sol des constructions légères de 40 à 50 m² et de 20 à 25 m² hors bande des 40 mètres
- possibilité d'implanter plusieurs constructions légères sur une même parcelle
- pas de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

dénotent une volonté d'assouplir les règles d'urbanismes applicables à cette zone UC et ce en contradiction avec les caractères et vocations de la zone définis en préambule.

Notamment la possibilité de démolition des clôtures de pierres permettra de joindre des parcelles existantes pour édifier des logements collectifs qui pourraient avoir une hauteur de plus de 11 mètres et plusieurs annexes jusqu'à 25 m² de surface et 4 mètres de hauteur.

Ces assouplissements ne semblent pas compatibles avec le souhait affiché de préserver cette zone.

Monsieur GRANOTTIER, par mon intermédiaire entend présenter également des observations concernant le périmètre d'attente de projet d'aménagement global prévu dans le cadre de la modification du PLU.

En ce qui concerne la parcelle de Monsieur GRANOTTIER, est prévu un périmètre d'attente qui comprend sa parcelle n° 4720 et les parcelles adjacentes 0492 et 4214.

Aux termes de la notice de présentation du projet, en page 36, ce périmètre d'attente est créé au visa des dispositions de l'article L 151-41 5^{ème} du Code de l'urbanisme.

La notice précise que la municipalité souhaite développer son offre d'équipement dans le secteur, dans la continuité de l'aménagement de la médiathèque sud de la bibliothèque.

Ainsi la création d'un périmètre d'attente permet de créer une servitude pour une durée au plus de 5 ans, interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement, en l'espèce 100 m².

Cependant il n'en reste pas moins qu'au-delà de cette durée maximale de 5 ans, il sera possible de construire dans ce périmètre en fonction de la réglementation applicable à la zone considérée.

Or ainsi qu'il a été évoqué plus haut certaines règles applicables à la zone UC sont particulièrement assouplies par les modifications projetées.

Ainsi lorsque le fascicule relatif aux explications sur le périmètre d'attente indique « *les autres règles du PLU et notamment la limitation des hauteurs de constructions sont maintenues* » cette affirmation est inexacte dans la mesure où la hauteur de 11 mètres prévue actuellement au PLU pourra être dépassée en cas d'ouvrage technique ou de superstructure.

De la même manière, la levée de l'interdiction d'abattre les murs de clôture ouvrira à l'évidence la possibilité de joindre des parcelles pour pouvoir y réaliser des constructions de plus grande ampleur.

Ainsi, la création de ce périmètre d'attente, au vu des modifications prévues dans la zone UC, ne permettra pas d'empêcher des programmes de logements collectifs ou autres de grande ampleur, mais simplement d'assurer à la Commune d'avoir une certaine maîtrise pour encadrer les projets privés éventuels.

C'est d'ailleurs ce qui est mentionné dans le fascicule d'explications sur le périmètre d'attente.

La création de ce périmètre d'attente ne semble pas une mesure de protection suffisante, dans la mesure où d'une part, il ne s'agit que d'une protection temporaire, et d'autre part, au regard des assouplissements projetés de la constructibilité dans la zone UC qui mettent en péril les caractéristiques de cette zone y compris pour les constructions à protéger et mettre en valeur (article L 151-19 du Code de l'urbanisme).

36
Ainsi, les assouplissements envisagés apparaissent incompatibles avec la volonté affichée de préserver la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone caractérisée par des maisons à l'architecture remarquable, des jardins arborés d'arbres de très belle allure, et d'un important couvert végétal avec la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Telles sont les observations que Monsieur et Madame GRANOTTIER entendaient porter sur la modification projetée du PLU.

Je vous remercie de joindre ces observations au dossier de modification en cours.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de me croire, Monsieur le Maire,

Votre bien dévouée,

Alyette REBIFFÉ