

Bernard SELIGMANN
Inspecteur général de l'Équipement honoraire
24 rue de Rungis 75013 PARIS

Le 12 février 2010

OBJET : Enquête publique relative à la modification du POS de Bougival
PJ : 1

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations qu'appelle de ma part le projet de création d'un secteur à usage d'activités et de logement soumis à enquête publique

Avec l'assurance de ma considération la plus distinguée

Bernard SELIGMANN

Monsieur Pierre PELATAN
Commissaire enquêteur
(aux bons soins de la mairie de Bougival)

Enquête relative à la modification du POS de Bougival

Observations de M Bernard SELIGMANN

1- Sur le bien fondé de la procédure retenue

Cette question est traitée à la partie 3 du rapport de présentation intitulée « pertinence du choix de la procédure » mais de façon trop elliptique et insuffisamment argumentée pour convaincre.

Les dispositions conjuguées des articles L123-19 et L123-13 du code de l'urbanisme subordonnent l'utilisation de la procédure de modification (et non de révision) du POS à plusieurs conditions. En particulier il faut que la modification envisagée « *ne réduise pas ..une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.* »

Or, comme le souligne l'avis de l'ABF, la modification proposée consiste notamment à multiplier par 3 la densité de construction autorisée et à augmenter les hauteurs des bâtiments sur des parcelles qui sont situées pour la majeure partie de leur surface dans un site inscrit, celui formé par la colline de la Jonchère et le lieu dit de la Chaussée.

Cette densification très importante ne peut que réduire l'effet de cette protection qui avait justement été « édictée en raison de la qualité particulière du site et des paysages » concernés.

Cet impact négatif serait d'autant plus fort que la modification du projet de règlement du POS mise à l'enquête n'inclut aucune disposition particulière qui serait destinée à concrétiser les objectifs de protection et mise en valeur de ce site classé ni d'ailleurs à tenir compte de ceux résultant du positionnement des parcelles en cause en totalité à l'intérieur des périmètres de protection de plusieurs monuments historiques classés ou inscrits.

Sous réserve de l'appréciation souveraine de la juridiction administrative, la procédure retenue pour la modification du POS de Bougival ne semble donc pas respecter les conditions posées par les articles L 123-19 et L123-13 du code de l'urbanisme.

2- Sur le contenu du dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête comporte une grave lacune qui est de nature à affecter la sincérité de la consultation.

Le plan unique présent dans le dossier ne comprend aucune indication sur les périmètres de protection évoqués précédemment qui concernent directement le secteur concerné par l'enquête.

Aucune indication n'en est donnée tant dans la notice de présentation que dans le règlement.

Seule la lecture de l'avis de l'ABF permet d'en apprendre l'existence.

Il n'est pas normal que le public n'ait pu prendre connaissance dans le dossier d'enquête de l'existence de l'ensemble de ces contraintes juridiques qui affectent la constructibilité du secteur mis à l'enquête et qui constituent donc un élément fondamental pour l'appréciation du bien-fondé des modifications du POS de Bougival soumises à l'enquête.

Le fait que très aimablement les services de la mairie tiennent à disposition de ceux qui le demandent, le plan des servitudes (qui fait partie du POS actuel) n'empêche pas qu'il soit critiquable de ne pas l'avoir reproduit dans le dossier d'enquête.

Il est également regrettable que la notice de présentation ait été totalement muette sur des éléments essentiels de site et paysage qui, quoique non encore concrétisés par des servitudes d'urbanisme, auraient du être au moins évoqués et si possible pris en compte dans la présente modification du POS.

Cela concerne

- le hameau Bizet situé juste en face du futur secteur UEa et dont le classement semblerait envisagé
- la proximité immédiate des rives de Seine, un site qui s'étalant sur plusieurs communes dont la valeur patrimoniale culturelle et historique est telle qu'une demande de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO a été suggérée par un ancien ministre de la Culture,
- le réaménagement de la RD113 (ex RN 13) qui borde le secteur et longe la Seine et dont la requalification serait à l'étude en vue de transformer cette voie à grande circulation en boulevard urbain
- la nécessité de préserver à ses entrées de ville le caractère et l'homogénéité architecturale de Bougival qui aurait été soulignée dans un diagnostic préalable à l'établissement du PLU de Bougival établi par le bureau d'études SCORE

3- Sur le bien fondé des modifications proposées au règlement du POS

J'adhère totalement à l'avis de l'ABF, tant dans le détail de ses considérants (y compris l'absence d'opposition de principe à un bâtiment à usage d'activité) que dans sa conclusion défavorable au projet de modification du POS soumis à l'enquête.

J'estime que, compte tenu des servitudes d'urbanisme affectant le nouveau secteur UEa et de la qualité particulière du site, on peut difficilement être favorable à la possibilité d'y construire, avec un COS porté de 0,3 à 1, un bâtiment à usage de commerces et/ou de bureaux pouvant être implanté conformément au nouveau règlement soumis à l'enquête, c'est à dire:

- en limite de propriété sans retrait en bordure de la RD 113 (nouvel article UE 10),
- d'une hauteur atteignant 5 niveaux et 15m soit 3m de plus que dans la zone UE (article UE 10-3)
- présentant en façade des bardages métalliques et des murs rideaux, avec aussi la possibilité de débord d'un bandeau de 2m « pour des raisons architecturales » non explicitées (article UE11), qui seraient incongrus dans ce secteur.

Ces nouvelles règles de constructibilité me paraissent en contradiction avec les dispositions générales du règlement relatives à l'aspect extérieur des bâtiments de ce nouveau secteur

UEa, selon lesquelles « les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 ».

Dispositions excellentes dans leur principe mais dont la mise en œuvre exigeraient des règles de constructibilité différentes de celles mises à l'enquête et analogues à celles bien moins denses des secteurs UE voisins.

J'ajouterai enfin qu'un point a été omis dans le projet de règlement. Il s'agit de l'organisation des accès à la surface commerciale et de bureaux depuis la RD 113, voie très circulée. Ce sujet est d'autant plus important que ces surfaces devraient accueillir une clientèle motorisée (s'agissant apparemment d'acheteurs de véhicules Mercedes) depuis une voie très circulée où les tourne à gauche ne peuvent être multipliés.

Le détail de ces aménagements est du ressort du permis de construire mais les principes à respecter devraient, me semble-t-il, figurer au POS.

Bernard SELIGMANN