

DEPARTEMENT DE SEINE & MARNE

**COMMUNE
DE
BOIS LE ROI**

**MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)**

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
en date du 16/09/2009

Le Maire,
Nicole DELPORTE



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	4
LE P.L.U. - ASPECTS GENERAUX	4
LE P.L.U. DE BOIS-LE-ROI : PROCEDURE	4
LE RAPPORT DE PRESENTATION	5
PREMIERE PARTIE	6
<i>" Données de base et état initial de l'environnement "</i>	6
I – LE TERRITOIRE COMMUNAL : DONNEES DE BASE	8
I.1 – SITUATION	8
I.2 – SITE ET TOPOGRAPHIE	9
I.3 – SUPERFICIE	9
I.4 – GEOLOGIE	10
I.5 – HYDROGRAPHIE – HYDROGEOLOGIE	11
I.6 – CLIMAT	11
II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
II.1 – QUELQUES RAPPELS D'HISTOIRE	12
II.2 – L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL ; ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL	13
II.2.1 – L'urbanisation	14
II.2.2 – Les espaces boisés	16
II.2.3– Les espaces protégés	16
II.2.4 – Les périmètres de protection des monuments historiques	16
II.3 – STRUCTURE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES	17
II.3.1 - Perception éloignée de la commune :	17
II.3.2 - Perceptions rapprochées de la commune :	17
II.3.3 - Analyse des unités paysagères :	18
II.3.4 - Perception des différentes entrées de ville	20
DEUXIEME PARTIE	29
<i>" Diagnostic sur le contexte socio-économique, l'économie et le niveau d'équipements "</i>	29
III – DONNEES DEMOGRAPHIQUES	30
III.1 – EVOLUTION DE LA POPULATION	30
III.2 – EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE BOIS-LE-ROI AVEC LES COMMUNES PROCHES ET LE DEPARTEMENT	31
III.3 – ANALYSE DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	32
III.4 – STRUCTURE PAR AGE	33
IV – DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	34
IV.1 – CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT	34
IV.2 – TAUX D'OCCUPATION OU NOMBRE D'HABITANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE	35
IV.3 – ANCIENNETE DU PARC EN 1999	36
IV.4 – TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999	36
IV.5 – LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999	36
IV.6 – LE RYTHME DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS	37
V – MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC DE LOGEMENTS	38
V.1 – Le phénomène de renouvellement	38
V.2 – Le phénomène de desserrement	39
V.3 – Les logements vacants	41
V.4 – Les résidences secondaires	41
V.5 - Récapitulatif	42
VI – BESOINS DE LOGEMENTS POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION	44
VI.1 - CALCUL THEORIQUE DES BESOINS DE LOGEMENTS ENTRE 2003 ET 2012	44
5) Récapitulatif	45
VI.2 – PROJECTION EN 2003 et 2015	46

VII - LA STRUCTURE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	47
VII.1 - DESCRIPTION DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE	47
VII.1.1 - La structure commerciale, les services et les activités	47
VII.1.2 - La population active	49
VII.2 - LES BESOINS EN MATIERE D'EMPLOI	50
VII.2.1 - Emploi et taux d'emploi	50
VII.2.2 - Le chômage	51
VII - 2.3 - Les navettes domicile travail	51
VIII - LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS	52
VIII.1 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET LES RESEAUX	52
VIII.1.1 - La desserte routière	52
VIII.1.2 - Le réseau ferroviaire	53
VIII.1.2 - Le réseau piéton	53
Il existe un réseau piéton qui s'organise depuis la forêt vers la zone urbaine. Cette trame est accompagnée par des chemins de grande randonnée et travers le territoire communal. Au sein de la zone urbaine, les cheminements piétons sont parfois arrêtés et se trouvent être en impasse, ne favorisant pas un maillage à l'échelle du territoire.	
VIII.1.3 - Le service de ramassage scolaire	54
VIII.1.3 - Le service de ramassage scolaire	54
VIII.1.4 - Les réseaux d'assainissement	56
VIII.1.5 - Les réseaux d'adduction d'eau potable	56
VIII.1.6 - La collecte et le traitement des déchets ménagers	57
VIII.2 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS	58
VIII.2.1 - Description des équipements	58
VIII.2.2 - Les besoins répertoriés	59
TROISIEME PARTIE	60
<i>" Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la délimitation des zones"</i>	60
IX - LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DISPOSITIONS LEGISLATIVES QUI S'IMPOSENT	61
IX.1 - LES DOCUMENTS D'URBANISME QUI S'IMPOSENT	61
1) Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (approuvé le 26 avril 1994)	61
2) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Fontainebleau approuvé le 15 juin 1999, modifié le 15 février 2000	63
3) Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Région Ile-de-France arrêté le 15 décembre 2000	64
3) Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Région Ile-de-France arrêté le 15 décembre 2000	65
IX.2 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES A PRENDRE EN COMPTE	66
1 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbain	66
2) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991	66
3) La loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995	66
4) La loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998	66
5) La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000	67
6) La loi du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau »	67
7) La loi relative à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux du 15 juillet 1975 modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995	67
8) La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite Loi Barnier du 2 février 1995 (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)	68
9) La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996	68
10) La loi relative à la protection contre le bruit du 31 décembre 1992, le décret n° 95-21 et l'arrêté du 30 mai 1996	68
IX.3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	71
IX.4 - AUTRES INFORMATIONS UTILES	71
IX.4.1 - Schéma Départemental des carrières et prise en compte de l'exploitation des matériaux	71
IX.4.2 - Prévention des risques naturels	71
IX.4.3 - Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures	73
IX.4.4 - Les sites archéologiques	73
IX.4.5 - Les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)	73
IX.4.6 - Les zones d'intérêt communautaire pour les oiseaux (ZICO)	74
IX.4.7 - Réseau « Natura 2000 » - Projet de périmètre	74
IX.4.8 - Milieu naturel volontaire	75

IX.4.9 - Périmètre du classement en forêt de protection	76
IX.4.10 - Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées	77
X - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU ET LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	79
X.1 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.	79
X.2 - RAPPEL : LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU P.A.D.D.	81
XI - LES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN OEUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	84
XI.1 – ASSURER UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI	84
a – Un objectif de maintien de la population	84
b – Un objectif de renforcement de la dynamique du tissu économique	84
c – Un objectif de maîtrise urbaine	84
XI.2 – ASSURER LA VALORISATION DU MILIEU URBAIN	85
a – Un objectif de préservation du milieu urbain et du cadre de vie de qualité qui le qualifie	85
b - Une mixité urbaine et sociale et le renforcement de la structure commerciale et du niveau d'équipement :	86
XI.3 – ASSURER LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS	87
a - L'amélioration de la desserte routière;	87
b - Des liaisons réservées aux piétons et cyclistes :	87
XI.4 – ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET BOISES	87
a – L'inscription des espaces naturels de valeur en zone N:	87
b - Les classements des espaces boisés :	88
XII - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE	91
XII.1 - LES ZONES URBAINES	91
La zone UA	91
La zone UB	93
La zone UC	95
La zone UD	98
La zone UE	100
La zone UX	101
La zone UY	102
XII.2 - LA ZONE A URBANISER	104
La zone AU	104
XII.3 – LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	105
La zone N	106
XII.4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES	108
XII.5 - LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	109
XIII - MISE EN OEUVRE DU PLU	110
XIV - LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	111
XIV.1 – ETAT ACTUEL	111
XIV.2 – LES PROJETS ENVISAGES ET LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	111
MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU POUR COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS	112
La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.	113
Les actions d'accompagnement	113

AVANT PROPOS

LE P.L.U. - ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation.

Le nouvel article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

- du **principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- du **principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non). A cet égard, prévoir des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière :
 - d'habitat,
 - d'activité économique,
 - d'activité sportive et culturelle,
 - d'intérêt général,
 - d'équipement public.
- du **principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine. Cela passe également par :
 - la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
 - la réduction des nuisances sonores,
 - la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
 - la préservation contre les risques et des nuisances de toute nature.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable **projet urbain** pour la commune de Bois-le-Roi.

LE P.L.U. DE BOIS-LE-ROI : PROCEDURE

La commune de Bois-le-Roi est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 2 mars 1988.

La dernière révision a été approuvée par le Conseil Municipal le 9 juillet 1992 et annulée partiellement par jugement du tribunal administratif de Versailles le 30 août 1993.

Par délibération en date du 27 juin 2001 complétée par celle du 19 décembre 2001, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision totale du Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 09/02/2005 par le Conseil Municipal.

L'utilisation quotidienne de ce PLU ayant mis en évidence quelques erreurs mineures et révélé la nécessité de quelques clarifications, le Conseil Municipal a décidé de prescrire une Révision Simplifiée et une Modification par délibération en date du 26 avril 2006.

La Révision Simplifiée et la Modification du Plan Local d'Urbanisme ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2009.

Le rapport de présentation reste par ailleurs inchangé, tant pour la Révision Simplifiée que pour la Modification.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de P.L.U. qui comprend en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Le règlement,
- Les documents graphiques qui découpent le territoire en zones U, AU, A et N ; avec indication des emplacements réservés pour les équipements ou aménagement de l'espace public et les espaces boisés à protéger.
- Les annexes concernant notamment les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, etc....

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le document de P.L.U.

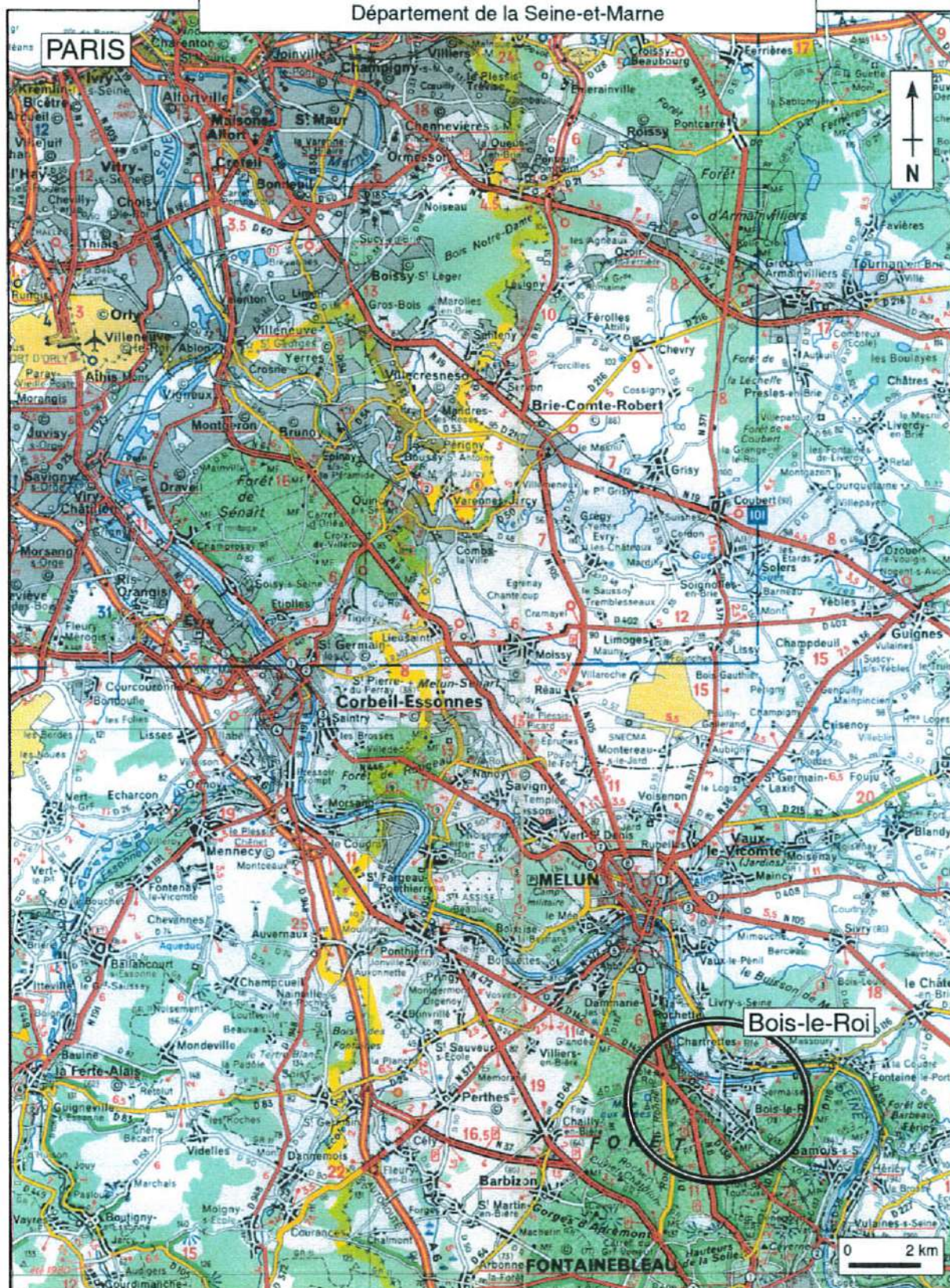
A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- 1- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement.
- 2- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- 3- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- 4- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

PREMIERE PARTIE
" Données de base et état initial de l'environnement "

CARTE DE LOCALISATION DE LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI

Département de la Seine-et-Marne



I – LE TERRITOIRE COMMUNAL : DONNEES DE BASE

I.1 – SITUATION

Administrativement, la commune de Bois-le-Roi appartient au canton de Fontainebleau et au département de Seine et Marne. Elle s'inscrit dans les limites de la région Ile-de-France.

Elle est située entre deux agglomérations importantes du sud-ouest de la Seine et Marne : Melun et Fontainebleau, respectivement à 7 et 8 kilomètres par la R.N. 5.

Elle est reliée à Paris par la R.N. 6, ainsi que par la voie ferrée, qui place la commune à une demi-heure de la capitale. Elle est également distante de 12 kilomètres des autoroutes A5 et A6.

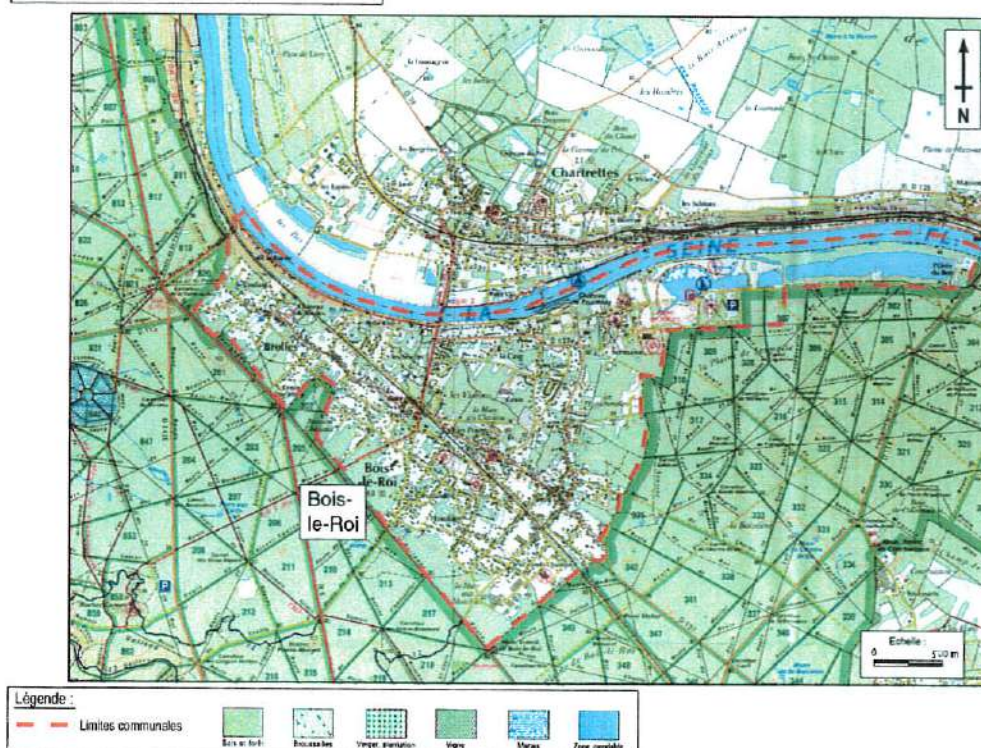
Les communes limitrophes sont :

- Chartrettes
- Fontaine-le-Port
- Fontainebleau
- Samois-sur-Seine

La commune de Bois-le-Roi participe à plusieurs syndicats intercommunaux :

- Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (S.M.I.C.T.O.M.).
- Le Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures (SMITOM).
- Le Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation de la Révision de Schéma Directeur de la Région de Fontainebleau (SIEP).
- Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement (SIA).

CARTE TOPOGRAPHIQUE DU SECTEUR DE
LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI



1.2 – SITE ET TOPOGRAPHIE

Marquée par l'omniprésence du milieu naturel, Bois-le-Roi est une enclave entre la forêt et l'eau.

Elle est entourée à l'Est, à l'Ouest et au sud par la forêt de Fontainebleau et bordée au Nord par la Seine.

Entre la lisière de la forêt et le fleuve, le terrain est constitué par un plateau sableux et rocailleux en pente douce, il s'agit d'une dénivellation d'une quarantaine de mètres, avec une pente régulière partant d'un point au sud-est de la commune culminant à 90 mètres pour atteindre la Seine à la cote 45.

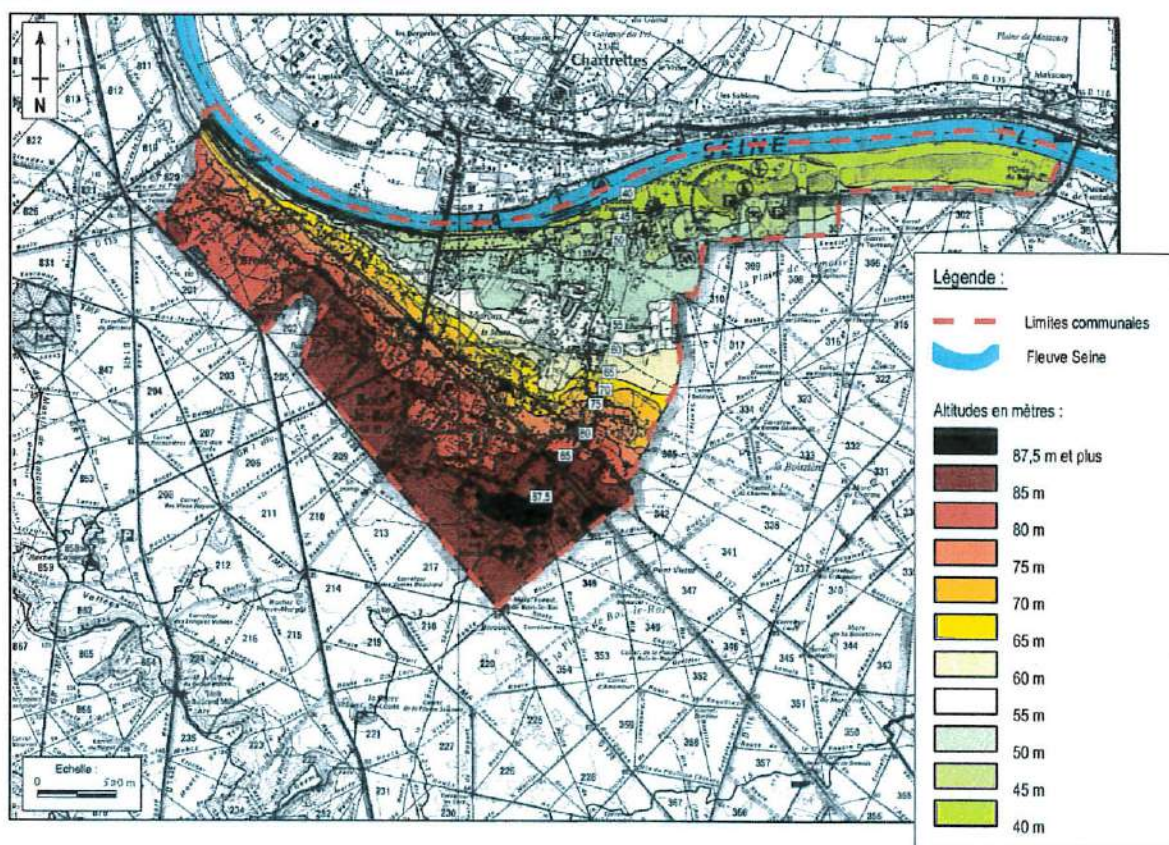
Le relief ainsi formé est un coteau orienté Nord / Nord-Est qui a favorisé la culture de la vigne, c'est une pente douce et régulière.

A l'origine de ce relief, se trouve la Seine qui a creusé son lit au cours des âges.

C'est un paysage d'Ile-de-France, où le plateau a été partagé par la Seine, avec la création de coteaux, qui est régulier sur la commune de Bois-le-Roi.

La commune appartient au Gâtinais et au pays de Bière, ainsi qu'à la forêt de Fontainebleau.

ALTIMETRIE DE LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)



1.3 – SUPERFICIE

Le territoire communal couvre une superficie totale de 691 hectares.

Sa superficie est inférieure à la superficie moyenne des communes du département (5915.29 km² / 514 communes soit 1151 hectares). Elle est également plus petite que la moyenne des communes à l'échelle nationale (1500 hectares).

1.4 – GEOLOGIE

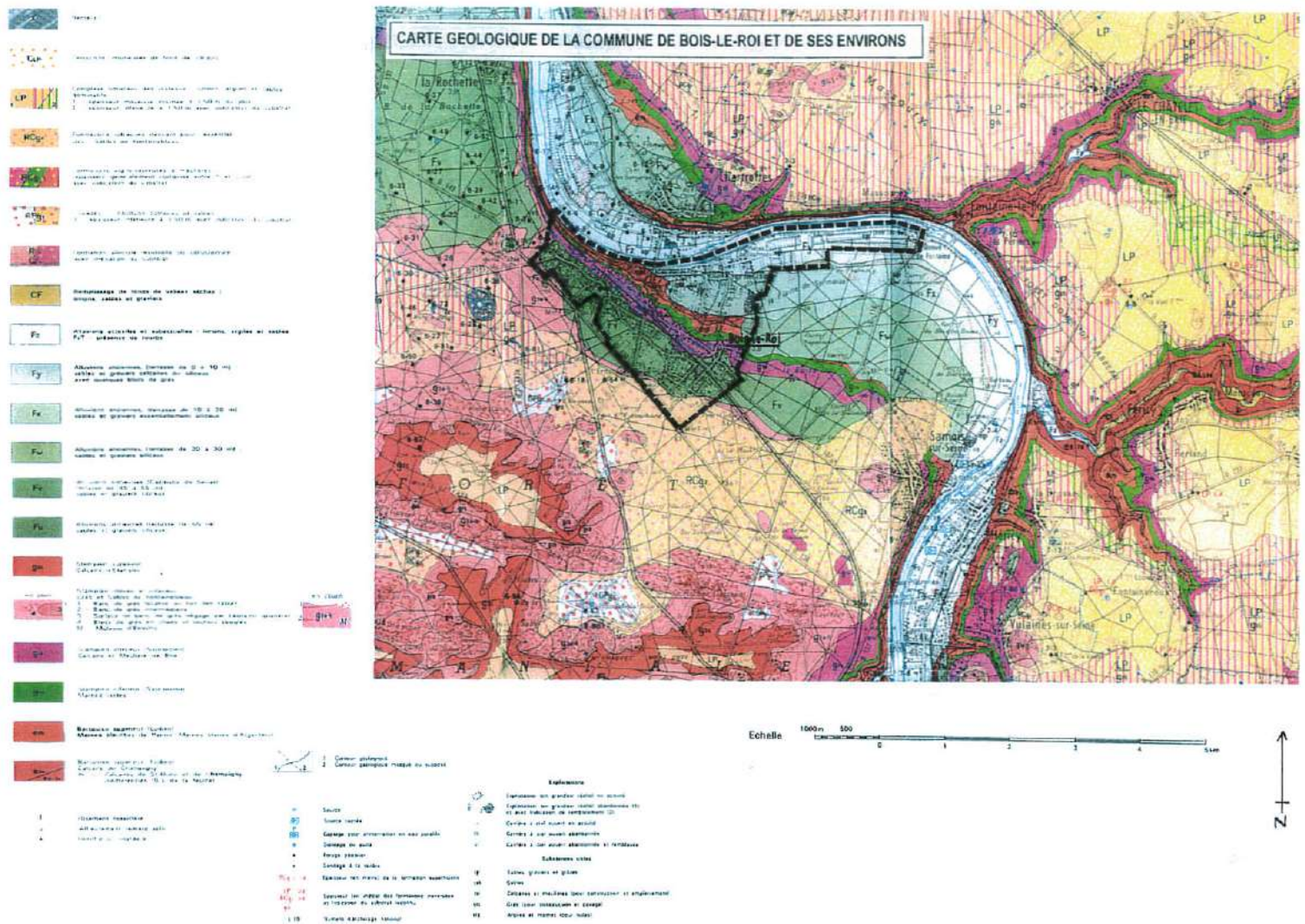
La commune participe au pays de Bière et de la forêt de Fontainebleau. Elle est constituée d'un plateau sableux et un peu rocailleux et d'une plaine, ancien lit de la Seine aux périodes glaciaires. Elle est constituée de sable et galets roulés avec quelques rochers calcaires.

On relève 10 couches géologiques présentes sur le territoire communal :

- Le calcaire de Champigny : Il se présente sous forme d'un ensemble de calcaires massifs, bréchoïdes, parfois silicifiés, dans lesquels s'intercalent souvent des niveaux plus marneux. Son épaisseur est de l'ordre de 20 à 30 mètres.
- Les marnes supra gypseuses : Elles reposent sur les calcaires de Champigny. Ces marnes sont représentées classiquement par deux niveaux très souvent différenciables : Ce sont les marnes bleues d'Argenteuil à la base et les marnes blanches de Pantin au sommet. L'ensemble de cette formation présente une épaisseur assez constante de l'ordre de 12 mètres.
- Les marnes vertes : Ce sont des marnes ou des argiles carbonatées, de teinte verte, épaisses de 3 à 6 mètres en général.
- Calcaire et meulière de Brie : La formation de Brie est composée de calcaires, de marnes et de meulières. Ce sont des sédiments formés en eaux douces.
- Sables et grès de Fontainebleau : Ils constituent une puissante masse de sables fins, purs, un peu micacés, sans stratification bien marquée. La base de la formation contient un mince conglomérat et, localement, un niveau calcaire fossilifère. Au sommet, les grès se développent suivant des bandes parallèles, espacées de 1 à 2 km, alternant avec des bandes dépourvues de grès.
- Alluvions anciennes, très haute terrasse : « Cailloutis de Sénart ». Cette terrasse est très étendue sur les plateaux en rive gauche de la Seine, depuis Bois-le-Roi jusqu'à Dammarie-les-Lys. L'épaisseur de la formation en place est de l'ordre de 4 à 6 mètres. Les matériaux constituant cette terrasse sont représentés, pour l'essentiel, par des silex noirs, châtain-roux ou jaunâtres, plus ou moins roulés, allongés, cassés ou entiers, enrobés dans une matrice constituée de sables siliceux.
- Alluvions anciennes, haute terrasse : Son épaisseur ne semble pas dépasser 3 mètres. C'est une grave constituée de silex blancs, noirs ou châtons, de graviers de quartz et de sables siliceux ; elle est parfois argileuse.
- Alluvions anciennes, moyenne terrasse : Elle est bien connue en particulier dans la plaine de Sermaise où elle a fait l'objet de quelques exploitations. L'épaisseur des matériaux est de l'ordre de 4 mètres. En général c'est une grave siliceuse. Cependant, sa composition peut varier, il s'y intercale parfois des lits de dragées calcaires, très dures et très usées (carrière de la Cave).
- Alluvions anciennes, basses terrasses : C'est la plus importante par la masse des matériaux qu'elle représente. Elle a fait l'objet d'une intense exploitation dans les nombreuses carrières qui jalonnent les rives de la Seine. C'est une grave silico-calcaire, contrairement aux précédentes essentiellement siliceuses. D'une façon générale, ces alluvions sont composées, en proportion très variable, de galets de silex et de calcaire, de sables siliceux ou calcaires et de limons calcaires. Il est possible de définir trois faciès principaux :
 - Grave dense de silex dans une matrice de composition très variable qui peut être constituée, suivant les cas, soit de sables calcaires, soit de sables silico-calcaires. Cet ensemble est souvent entrecoupé de lits ou de poches de sables siliceux ou calcaires ;
 - Dépôts sableux ou limoneux avec silex dispersés en lits ;
 - Alternance régulière de niveaux sableux et de silex.

Dans ces trois cas, on trouve des dragées calcaires très usées et très dures de 2 à 3 cm de long, en lits bien individualisées ou dispersées dans la masse.

- Formations sableuses dérivant pour l'essentiel des Sables de Fontainebleau. Ces formations ont naturellement alimenté largement tous les limons de la Brie. L'épaisseur de ces formations est extrêmement variable. A proximité des buttes, elle peut atteindre et dépasser 5 m ; ailleurs, elle varie entre 1.50 m et 2.00 mètres.



1.5 – HYDROGRAPHIE – HYDROGEOLOGIE

Le territoire communal est longé sur sa limite Nord par la Seine.

Les rus et les mares existants autrefois sur le terrain ont été assainis.

La présence de rus tel celui du lavoir est à noter sur le territoire communal.

Concernant l'hydrogéologie, l'alternance des couches perméables et imperméables détermine plusieurs réservoirs aquifères distincts.

Jusqu'en 1937, les habitants de Bois-le-Roi étaient alimentés en eau potable par la nappe se trouvant à quelques mètres de profondeur sous le plateau. Eau calcaire, elle pétrifie les objets et les plantes qui y sont plongés par dépôt de sels de chaux. Depuis 1937, la distribution d'eau potable se fait à partir des puits situés en forêt.

La plus importante de ces nappes est dite « nappe du calcaire de Champigny ». Les puits et forages captant cette nappe présentent des capacités de productions très variables. Les forts débits sont surtout localisés dans les vallées, celle de la Seine en particulier.

1.6 – CLIMAT

Son climat est celui de l'Île de France, doux mais souvent humide, conditionné en outre par la proximité de la forêt.

Il s'agit d'un climat tempéré, aux précipitations régulières. Sur Bois-le-Roi on note entre 700 et 750 mm d'eau par an.

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 – QUELQUES RAPPELS D'HISTOIRE

Les origines de Bois-le-Roi remontent à la préhistoire comme en témoignent les outils de pierre et les ossements de grands animaux retrouvés dans la région.

Le premier lieu du territoire habité aurait été fondé par les Celtes à Brolles.

C'est sous le règne de Philippe Auguste, que Bois-le-Roi ou Brolles, va entrer dans l'histoire écrite : Il est fait mention dans l'histoire de Melun de Drouillard, d'un acte de donation fait entre les religieux de l'abbaye du mont Saint-Père de Melun et le roi de France Philippe Auguste. Brolles devient donc propriété royale et le restera jusqu'à Saint-Louis.

Le nom de « Bois-le-Roi » daterait de l'époque de Saint-Louis, il s'agirait du « bois appartenant au roi ». Ce nom apparaît en 1260 dans des actes signés de Saint-Louis.

Les propriétés du roi de France sont vendues à une famille de Melun « les Tappereaux » qui prendront le nom de Seigneurs de Brolles et Bois-le-Roi. Une autre partie du territoire est donnée aux Mathurins de Fontainebleau, acte signé par Saint-Louis et où apparaît pour la première fois le nom de Bois-le-Roi : « Boscus Regis ».

En 1598, Bois-le-Roi est choisi pour l'édification d'un temple protestant suite à l'édit de Nantes. La commune semble avoir été choisie pour ses facilités de communication dues à la Seine et à la route de Bourgogne. Ce temple sera détruit en 1683.

Composé de plusieurs hameaux : Bois-le-Roi, Brolles, La Cave, La Ruelle et Sermaise, ils furent réunis en 1790 pour ne plus composer qu'une seule et même commune : Bois-le-Roi.

La grande révolution à Bois-le-Roi sera la réalisation du chemin de fer en 1848. Le chemin de fer va amener à Bois-le-Roi les gens de Paris et de sa banlieue, pour se promener, pour passer une journée à Fontainebleau et Bois-le-Roi. Beaucoup de personnes, surtout des peintres et des artistes, des littérateurs vont même s'y fixer et y construire des maisons. Le village devient un village d'art à l'instar de Barbizon.

Avec ce chemin de fer, Bois-le-Roi devient le rendez-vous de nombreux peintres et artistes où certains se fixent. Presque tous sont enterrés dans le cimetière de la ville. Depuis, la commune a conservé des liens très forts avec le monde de la peinture, avec depuis une trentaine d'année, un salon de peinture en été.

Très tôt des services de transports spéciaux seront mis en place pour les touristes qui veulent rejoindre la forêt. Le trafic de la gare de Bois-le-Roi est aujourd'hui très important puisqu'elle accueille, en dehors des randonneurs du dimanche, des voyageurs venant des localités voisines, qui font quotidiennement le voyage de Paris.

Extrait du livre « Bois-le-Roi mon village » de Robert LESOURD – Editions Barberousse.

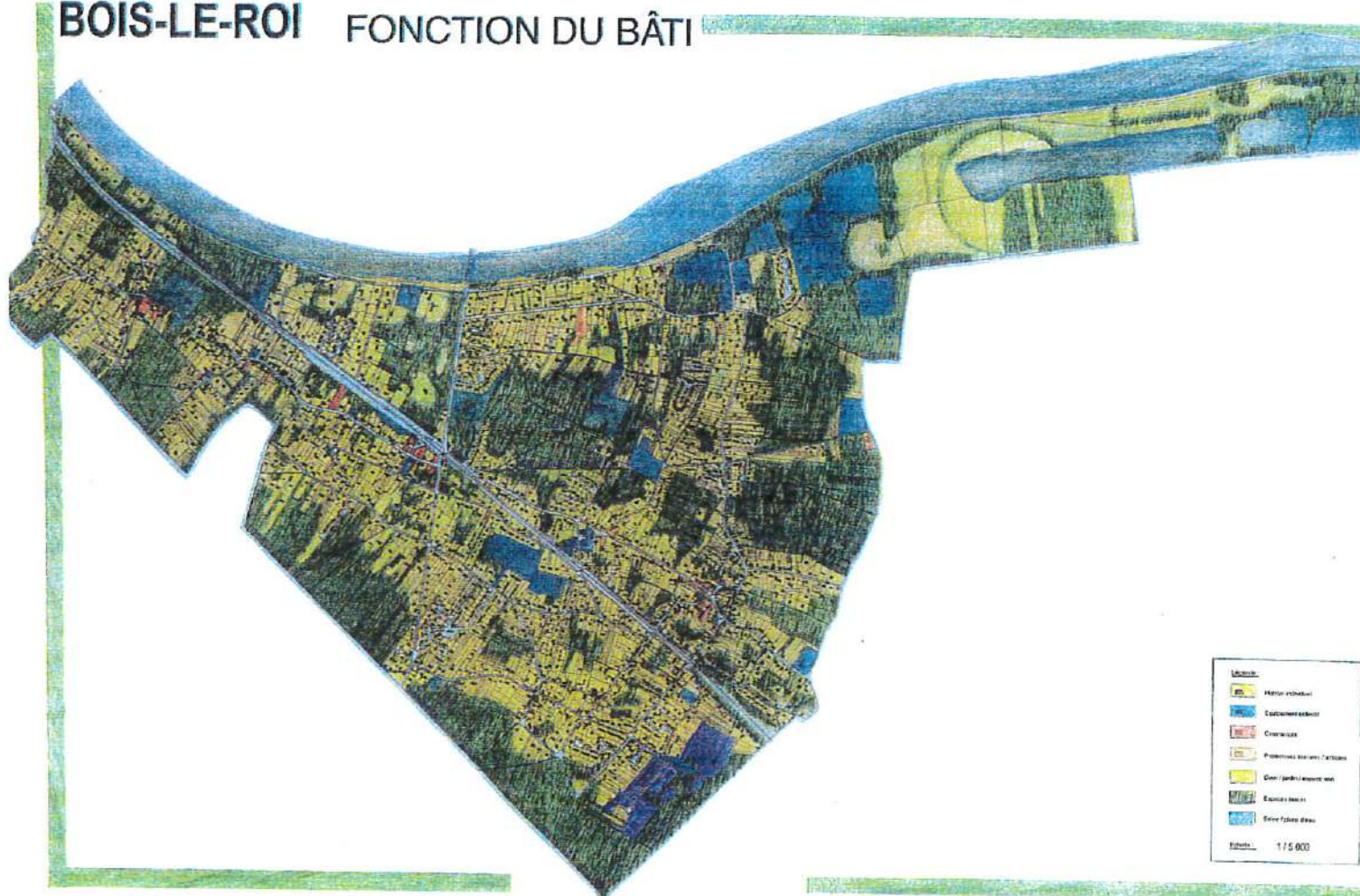
II.2 – L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL ; ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

L'urbanisation de Bois-le-Roi occupe plus de la moitié du territoire communal. Le reste étant occupé par la forêt ou la base de loisirs.

Occupation du sol de Bois-le-Roi en 1982



Occupation du sol en 1999

BOIS-LE-ROI FONCTION DU BÂTI**II.2.1 – L'urbanisation**

La commune s'est développée autour de deux noyaux anciens initialement des hameaux : Brolles et Bois-le-Roi.

C'est à partir de la réalisation du chemin de fer que la commune va se développer.

Initialement le village est agricole et surtout viticole. Il change de physionomie avec la disparition des vignes, mais garde trace de ce passé par un parcellaire typiquement viticole, avec un découpage en lanières orientées dans le sens de la plus grande pente.

Les bourgs de Brolles et Bois-le-Roi suivent la voie de chemin de fer pour se rejoindre autour de la gare. Les premiers lotissements apparaissent vers les années 80 et fédèrent l'ensemble des bâtis initiaux, avec une densification des cœurs d'îlots et un rétrécissement des espaces boisés au centre de la commune. Cet espace central de parcs, réunit les principaux équipements entre eux. L'urbanisation s'est progressivement étendue en tâche d'huile à partir des hameaux vers la périphérie de la commune.

On distingue plusieurs phases d'extensions :

- Les centres anciens avec des constructions à l'alignement des voies, fronts bâtis continus.
- Des zones d'habitat individuel périphérique, extension avant les années 80.
- Des zones de lotissements, extension après les années 80.

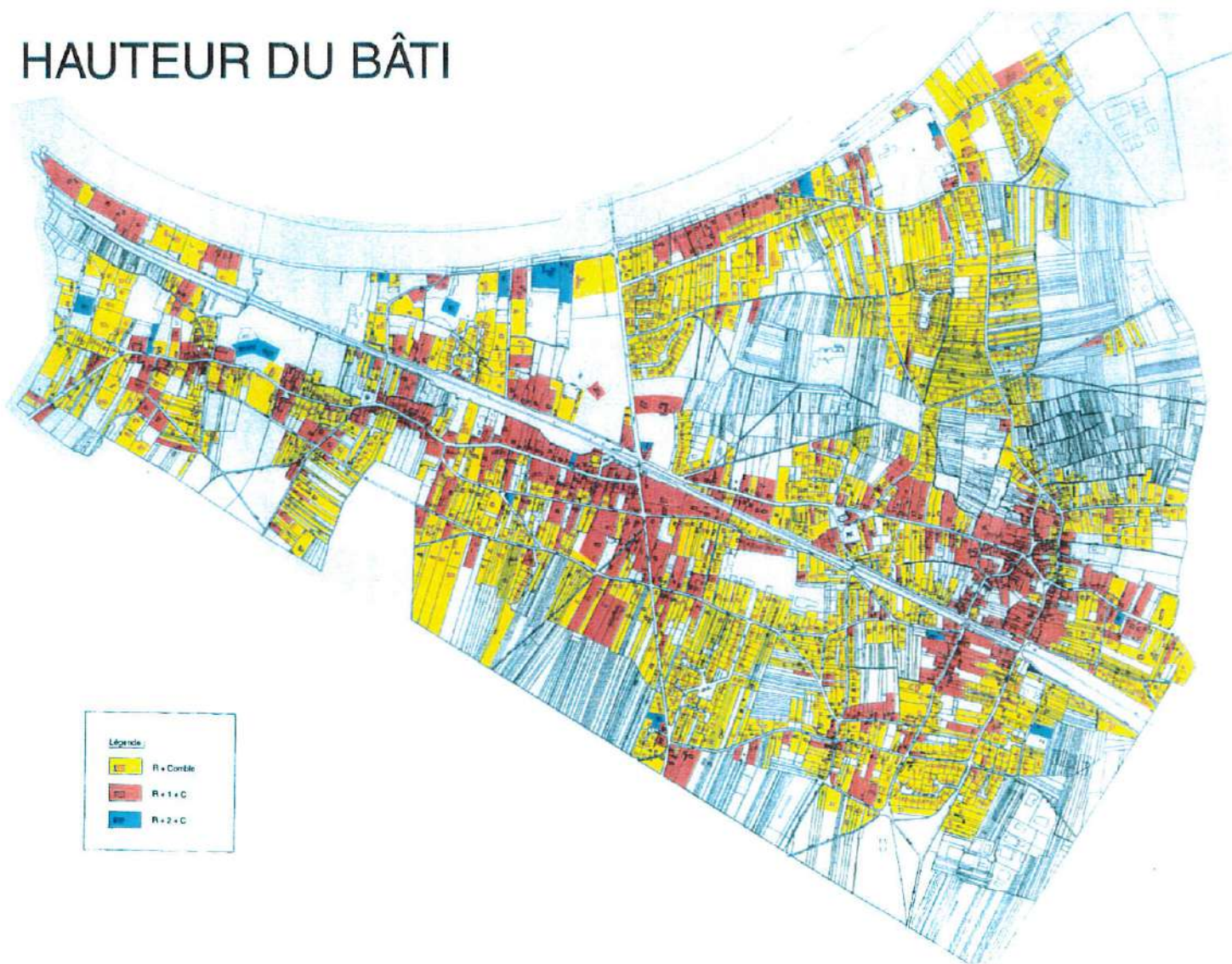
Aujourd'hui, la ville est résidentielle et l'urbanisation occupe plus de la moitié du territoire communal.

Au Nord-Est, un secteur regroupe les installations et les plans d'eau de la base régionale de loisirs gérés par l'UCPA.

Au sud, près du bois des Marchais, une zone d'activités regroupe des artisans qui n'ont pas trouvé place dans le tissu urbain du centre.

La progression de l'urbanisation se trouve limitée aujourd'hui par les possibilités d'équipement, de circulation, et aussi par la volonté de la commune de rétablir un équilibre, privilégiant l'emploi à l'intérieur des tissus urbains. Elle se trouve également limitée par sa situation géographique en lisière de forêt et bordure de Seine.

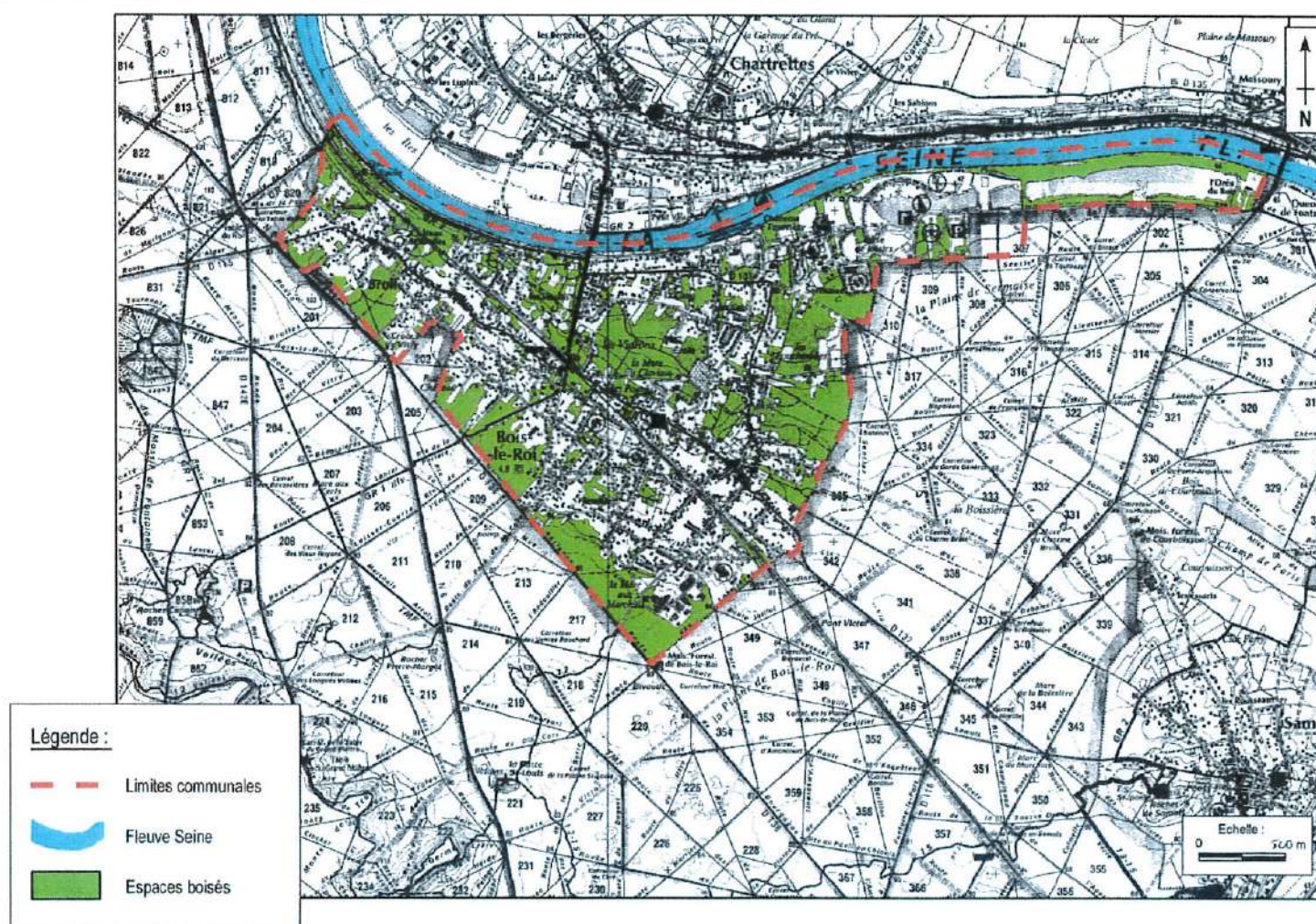
HAUTEUR DU BÂTI



II.2.2 – Les espaces boisés

La forêt de Fontainebleau cerne la commune de Bois-le-Roi sur toute la partie qui n'est pas bordée par la Seine. Cette forêt a conditionné la vie des habitants de Bois-le-Roi tout au long de l'histoire. Elle fait encore partie aujourd'hui de la vie de tous les jours, il faut la traverser pour se rendre aux centres les plus proches. Elle est omniprésente.

LES ESPACES BOISES DE LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)



II.2.3– Les espaces protégés

On dénombre deux espaces protégés sur la commune de Bois-le-Roi tels que :

- La forêt domaniale de Fontainebleau, site classé au point de vue de sa qualité paysagère. C'est une composante du paysage local particulièrement importante qui mérite d'être conservée.
- Une réserve naturelle volontaire : la réserve naturelle de Sermaise.

II.2.4 – Les périmètres de protection des monuments historiques

Deux périmètres de protection des monuments historiques concernent le territoire communal :

- Le périmètre de protection de la table du roi en forêt de Fontainebleau sur la RN6.
- Le périmètre de protection autour de l'église de Bois-le-Roi.

II.3 – STRUCTURE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

Le site dit « naturel » représente la partie la moins étendue de la commune. Il s'agit principalement de la limite sud du territoire, constituant la frange boisée de la forêt domaniale de Fontainebleau. Les restes de ces espaces se trouvent au Nord-Est où sont implantées les installations de la base régionale de loisirs. Un peu plus à l'Est, nous trouvons un plan d'eau, provenant de l'exploitation de carrières, classé en réserve naturelle.

II.3.1 - Perception éloignée de la commune :

Une bonne perception de la commune de Bois-le-Roi est possible à partir des hauteurs de la rive opposée de la Seine, sur le territoire communal de Chartrettes. Elle offre une vision très arborée et verdoyante de Bois-le-Roi, avec de grandes bâtisses en limite de rive. La perception du reste de la commune est totalement occultée par les bois.

Les deux-tiers du bâti se situent sur le plateau, enserré entre la voie SNCF et la forêt.
Le dernier tiers entre voie SNCF et Seine est soumis au relief.

II.3.2 - Perceptions rapprochées de la commune :

Les perceptions de la commune se limitent aux axes de vue des voies, dont on note une grande variété :

- bordée de part et d'autre par des murs maçonnés,
- alignement d'arbres de hautes tiges,
- clôtures formées de haies vives, de haies taillées, de grillage, de grilles,
- des largeurs de voie variables

Les principaux axes, et donc les principales perceptions se font des RD 115 et 137.

La voie de chemin de fer a un impact fort sur le territoire communal. Elle coupe celui-ci en deux parties, distinguant clairement le plateau du coteau, et induisant des passages obligés. Ils entraînent une circulation accrue en des points précis de la commune avec des heures de pointe, surtout au niveau de la gare. Ces passages sont au nombre de trois, deux en souterrain et un en aérien. On note également la présence de deux passages réservés aux piétons.

L'analyse de Bois-le-Roi permet de définir six unités paysagères délimitées par application de trois critères principaux :

- Cohérence de la localisation géographique dans la ville,
- Relative homogénéité des composantes paysagères,
- Prise en compte des voies structurantes.

La délimitation des unités paysagères conduit à distinguer des aires urbaines qui correspondent le plus souvent à une fonctionnalité dans la ville (habitat, loisirs, commerces, équipements publics...).

L'analyse a retenu la notion de « dominante paysagère » étudiée sur les grandes et moyennes échelles du paysage. Cette option a permis de dégager les cohérences d'ensemble les plus significatives.

II.3.3 - Analyse des unités paysagères :

Brolles	Secteur encadré entre la voie de chemin de fer, la RN 6, le GR 1 et la forêt de Fontainebleau.
Dominantes paysagères	<p>Cette entité se situe sur le plateau. Peu ou pas de dénivelé, l'espace est plan.</p> <p>Elle se décompose en deux parties :</p> <p>Une partie avec un bâti dense à l'alignement de la voie et regroupant en son centre quelques commerces.</p> <p>Une partie avec un bâti ayant un retrait vis-à-vis des voies.</p> <p>Dans l'ensemble le réseau des voiries est étroit.</p> <p>Il n'y a pas d'axe de vue, et les quelques cônes de vision sont obstrués par le bâti ou par les bois.</p>
Les Carcalandes, l'Hermitage, les Grands Champs	Secteur encadré par la RD 138, la voie de chemin de fer, le GR 1 et la forêt de Fontainebleau.
Dominantes paysagères	<p>Situé au sud de la commune, c'est un espace plan, avec un bâti disséminé dans un espace arboré.</p> <p>Le bâti peu se diviser en trois entités :</p> <p>Un bâti pavillonnaire récent, un bâti ancien à l'alignement des voies et une zone industrielle.</p> <p>L'ensemble est desservi par un réseau de voiries étroit, se coupant à angle droit, avec de nombreuses voies sans issue.</p> <p>L'ensemble ne possède pas d'axes de vue et les perceptions se limitent aux voiries et à leur clôtures diverses et variées, ainsi qu'à une forte présence de la forêt de Fontainebleau.</p>
L'église et les commerces le long de la RD 137 E	Secteur situé au Nord de la voie ferrée s'installant dans un triangle entre la gare, la mare au Claviau – Les Foucherolles, la forêt et la voie SNCF.
Dominantes paysagères	<p>Cette entité est constituée d'un bâti dense à l'alignement des voies. On y trouve une mixité de commerces et d'habitations. Elle est structurée autour de deux axes principaux que sont les RD 137 E et RD 137. L'ensemble est enserré entre la voie ferrée et des espaces arborés. Le relief commence à se faire sentir et une légère pente vers le Nord apparaît.</p>
Une bande en rive de Seine incluant les SESCOIS, la Cave, les Grès, Sermaise, les Viarons.	Entité en façade de Seine, se situant sur le coteau, mais n'ayant pas de contact avec la Seine.
Dominantes paysagères	<p>Cette entité est constituée d'extensions récentes et d'espaces arborés. Elle est marquée par la pente du coteau sur lequel elle se situe. Depuis la rive opposée de la Seine, c'est une des représentations et des images de Bois-le-Roi.</p> <p>La seule vue sur la vallée de la Seine se fait depuis la RD 115, ligne droite descendant à même le coteau traversant perpendiculairement la Seine.</p>

La façade sur la Seine	Espace allant du Quai de la Ruelle au Château de Tournezy.
Dominantes paysagères	Espace en liaison directe avec la Seine. Il est constitué d'une voie étroite, ayant très peu de contact avec le plateau. Elle est bordée par d'imposantes demeures et donne une image forte du territoire communal. C'est un espace plan, situé dans la plaine alluviale et en zone inondable.

La base de loisirs	Espace situé entre le château de Tournezy et l'Orée du Bois
Dominantes paysagères	Espace situé dans la plaine alluviale, encadré par la Seine et la forêt de Fontainebleau et constitué de deux parties : Une aménagée pour accueillir des activités de sports et de loisirs, l'autre dite naturelle et restée en l'état, favorisant la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux et leur observation.

Une autre perception est importante pour l'idée que l'on se fait d'une commune et définit en partie son image : celle des entrées de ville.

II.3.4 - Perception des différentes entrées de ville

On note trois types d'entrées :

- Les entrées principales, la RD 115 et la RD 137
- Les entrées secondaires sur les voiries communales ayant accès à la RN 6.
- Les entrées liées aux cheminements piétons et de randonnées.

Entrée par la RD 115, depuis la RN 6 :

Quitté la RN 6, nous sommes immédiatement en confrontation avec du bâti. D'abord lâche, puis de plus en plus dense, celui-ci se rapproche à l'alignement de la voie. La pénétration en milieu urbain se fait rapidement par une ligne droite confortable et large avec des bas-côtés pouvant accueillir des stationnements. C'est une entrée identifiable, qui peut faire l'objet d'un aménagement spécifique pour signaler plus fortement l'accès à une zone bâtie et habitée, de façon à ne pas favoriser une prise de vitesse excessive par les automobilistes venant de la RN 6.

Entrée par la RD 115 depuis Chartrettes :

C'est une entrée forte, avec vue sur le coteau de Bois-le-Roi et ses belles demeures. La porte de la ville est matérialisée par la Seine. C'est de plus l'une des seules perceptions de la commune ayant un recul suffisant pour avoir une notion du paysage communal. Entrée clairement identifiable qui peut faire, comme précédemment, l'objet d'un aménagement favorisant une diminution des vitesses dues à la linéarité de la voie.

Entrée par la RD 137 à l'est de la commune :

Cette entrée est également bien marquée. Elle se fait au sortir de la forêt pour arriver en milieu urbain. La rupture est franche et se passe dans le cadre d'un virage, favorisant une légère modération des vitesses. Au même titre que les autres entrées, le gabarit de la voie peut être retravaillé de façon à ne pas retrouver les mêmes caractéristiques entre la voie se trouvant dans les bois et la voie urbaine, et affirmer ainsi la notion de porte.

Les autres entrées sont secondaires, ce sont des voies communales donnant accès à la RD 138 ou à la RN 6. Elles sont au nombre de quatre :

- Une voie le long de la Seine en provenance de La Rochette,
- Une non loin de la Croix de Vitry en liaison avec la RN 6,
- Une formant liaison entre les Carcalandes et la RD 138,
- Une entre la Mare aux Marchais et la RD 138.

Dans leur ensemble, ces entrées sont bien identifiées. Elles sont marquées par une rupture entre la disparition des bois et l'apparition d'un bâti.

Les dernières entrées sur le territoire communal sont les accès piétons. Relativement nombreux, on note la présence du chemin de grande randonnée GR 2, et un accès depuis Chartrettes par l'écluse.

ENTREES DE VILLE



Entrée de puis la RN 6



Entrée par la RD 137



Entrée par la RD 137

Entrée par La Croix de Vitry
depuis la RN 6

Entrée depuis Chartrettes par la RD 115

ENTREES DE VILLE

Entrée depuis la RD 138
face à la route du Pavé de la CaveEntrée depuis la RD 138
La Mare au MarchéEntrée depuis la RD 138
La Mare au Marché

Entrée depuis la RN 6

Entrée depuis la RD 138
face à la route du Pavé de la Cave

ELEMENTS ARCHITECTURAUX



ELEMENTS ARCHITECTURAUX



ELEMENTS ARCHITECTURAUX



PORTAILS ET CLÔTURES



PORTAILS ET CLÔTURES



EQUIPEMENTS PUBLICS



EQUIPEMENTS PUBLICS



ESPACES PUBLICS



ELEMENTS DE VOIRIE



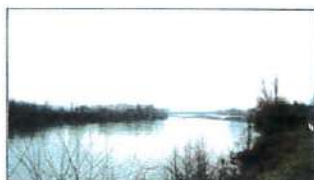
ELEMENTS DE VOIRIE



ELEMENTS INSOLITES



LES BERGES DE LA SEINE



POINTS DE VUE



DEUXIEME PARTIE

*" Diagnostic sur le contexte socio-économique, l'économie
et le niveau d'équipements"*

III – DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Bois-le-Roi est essentiellement fondée sur les recensements de 1975, de 1982, de 1990 et de 1999 (sources fournies par l'INSEE).

Certaines variations peuvent apparaître ; elles sont dues à l'utilisation des documents disponibles dont la précision est variable. Des distinctions doivent en particulier être signalées entre les données exhaustives et les renseignements issus des sondages, ainsi qu'entre les sources issues des tableaux et celles des cahiers oranges publiés par l'INSEE.

III.1 – EVOLUTION DE LA POPULATION

		1968	1968-1975	1975	1975-1982	1982	1982-1990	1990	1990-1999	1999
Population sans doubles comptes	Nombre	2782	262	3044	351	3395	1349	4744	548	5292
	Taux de croissance		1.30		1.56		4.27		1.22	
Population résidente	Nombre	2596		2944		3265		4683		5192

Sources : INSEE – Cahiers de recensement « Orange »

(*) : Tableaux de recensement à l'exhaustif

Globalement, de 1968 à 1999, la population de Bois-le-Roi augmente très progressivement mais de façon continue sur la période de 31 ans qui nous intéresse. La population est passée de 2782 à 5292 habitants (population sans double compte), soit une augmentation de 2510 personnes en 31 ans.

L'augmentation la plus forte se situe entre 1982 et 1990 avec la réalisation des derniers lotissements.

- Entre 1968 et 1975, la population de Bois-le-Roi a augmenté de 262 personnes, soit un taux de variation annuel équivalent à 1.30%.
- De 1975 à 1982, la croissance de la population se poursuit au même rythme que durant la période intercensitaire précédente. La population augmente de 351 personnes, ce qui représente un taux de variation annuel de 1.56%.
- Entre 1982 et 1990, l'augmentation de la population s'accélère. Le nombre d'habitants passe de 3395 à 4744 personnes, soit une augmentation de 1349 personnes. Le taux de croissance annuel atteint 4.27%.
- Entre 1990 et 1999, les données provisoires de l'INSEE mettent en évidence une augmentation de la population avec 548 personnes supplémentaires sur la commune. Elles correspondent à un taux de variation annuel de 1.22%, taux le plus faible depuis 1968.

La commune est attractive et ne cesse de croître. Cette croissance connaît un ralentissement certain depuis 1990.

III.2 – EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE BOIS-LE-ROI AVEC LES COMMUNES PROCHES ET LE DEPARTEMENT

La ville de Fontainebleau – dont Bois-le-Roi constitue une des communes périphériques – a connu une évolution démographique peu dynamique entre 1968 et 1990. Sa population décline notamment entre 1968 et 1982, pour ré augmenter faiblement à partir de 1982.

Cette décroissance s'est faite au profit des communes périphériques de Fontainebleau, telles que Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Fontaine-le-Port. Ces communes ont en effet bénéficié d'une croissance de population importante depuis 1968.

	1968	68-75 en %/an	1975	75-82 en %/an	1982	82-90 en %/an	1990	90-99 en %/an	1999
Fontainebleau	18 094	-1.1	16 778	-1.0	15 679	0.03	15 714	0.16	15 944
Bois-le-Roi	2 782	1.3	3 044	1.56	3 395	4.27	4 744	1.22	5 292
Samois-sur-Seine	1 373	2.0	1 574	-	1 574	2.49	1 916	1.73	2 236
Fontaine-le-Port	535	0.8	564	4.6	776	-	776	0.83	836
Département de Seine et Marne	604 340	3.26	755 762	2.3	887 112	2.47	1 078 145	1.14	1 193 817

Sources INSEE : Cahiers de recensement « Orange »

Bois-le-Roi est une des commune qui a eut une croissance importante sur les dernières périodes, avec une croissance supérieure au département et aux autres communes limitrophes.

III.3 – ANALYSE DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Evolution du solde naturel et du solde migratoire

	Population sans double compte	Taux de variation annuel	Solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde naturel %	Solde migratoire	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1968	2782					
1968 – 1975	262	1.30	-52	-0.26	+311	+1.56
1975	3044					
1975 – 1982	351	1.56	-84	-0.37	+417	+1.94
1982	3395					
1982 – 1990	1349	4.27	-34	-0.11	+1383	+4.38
1990	4744					
1990 – 1999	548	1.22	+17	+0.04	+531	+1.18
1999	5292					

Source INSEE : Cahiers de recensement « Orange »

De 1968 à 1990, le solde naturel (naissances – décès) s'avère négatif. Le nombre de décès l'emporte sur celui des naissances (-170).

Le solde migratoire est positif : les arrivées sont plus importantes que les départs (+2111).

La forte croissance de la population s'explique donc par un solde migratoire positif, masquant le solde naturel négatif.

Depuis 1990, le solde naturel devient positif, alors que le solde migratoire, bien qu'en légère baisse, est toujours positif. La croissance de la population est toujours due au solde migratoire.

	Nombre de décès	Nombre de naissances	Taux de natalité 0/00	
			Bois-le-Roi	FRANCE
1968 – 1975	275	223	11.1	14.1
1975 – 1982	271	187	8.4	14.6
1982 – 1990	336	302	9.6	13.8 en 1988
1990 – 1999	435	452	10.1	

La commune est attractive et doit son extension par les migrants qui viennent gonfler le nombre de résidents sur le territoire communal.

III.4 – STRUCTURE PAR AGE

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et plus	
	Bois-le-Roi %	Seine et Marne %	Bois-le-Roi %	Seine et Marne %	Bois-le-Roi %	Seine et Marne %	Bois-le-Roi %	Seine et Marne %	Bois-le-Roi %	Seine et Marne %
1999	27,2	28,7	22,3	29,3	30,2	27,3	12,1	9,6	7,9	4,9
1990	27,7	31,1	26,4	31,6	26,6	23,8	11,7	8,7	7,6	4,9
1982	24,2	32,3	24,1	32	25,7	21,5	17	8,9	9,4	5,3
1975	26,4	33,5	22,8	29,9	23,8	20,8	19,1	10,9	7,9	4,9

A Bois-le-Roi, la proportion des jeunes de 0 à 19 ans a connu un accroissement entre 1975 et 1999, passant de 26,4% à 27,2%, contrairement à l'évolution remarquée à l'échelle départementale.

La proportion des personnes les plus âgées (de 60 ans et plus) a diminuée dans la commune, passant de 27% à 20 % entre 1975 et 1999.

Toutefois, la proportion des jeunes s'avère moins élevée à Bois-le-Roi qu'à l'échelle départementale. En 1999, les personnes de moins de 40 ans représentent 49,5% dans la commune contre 58% dans l'ensemble du département.

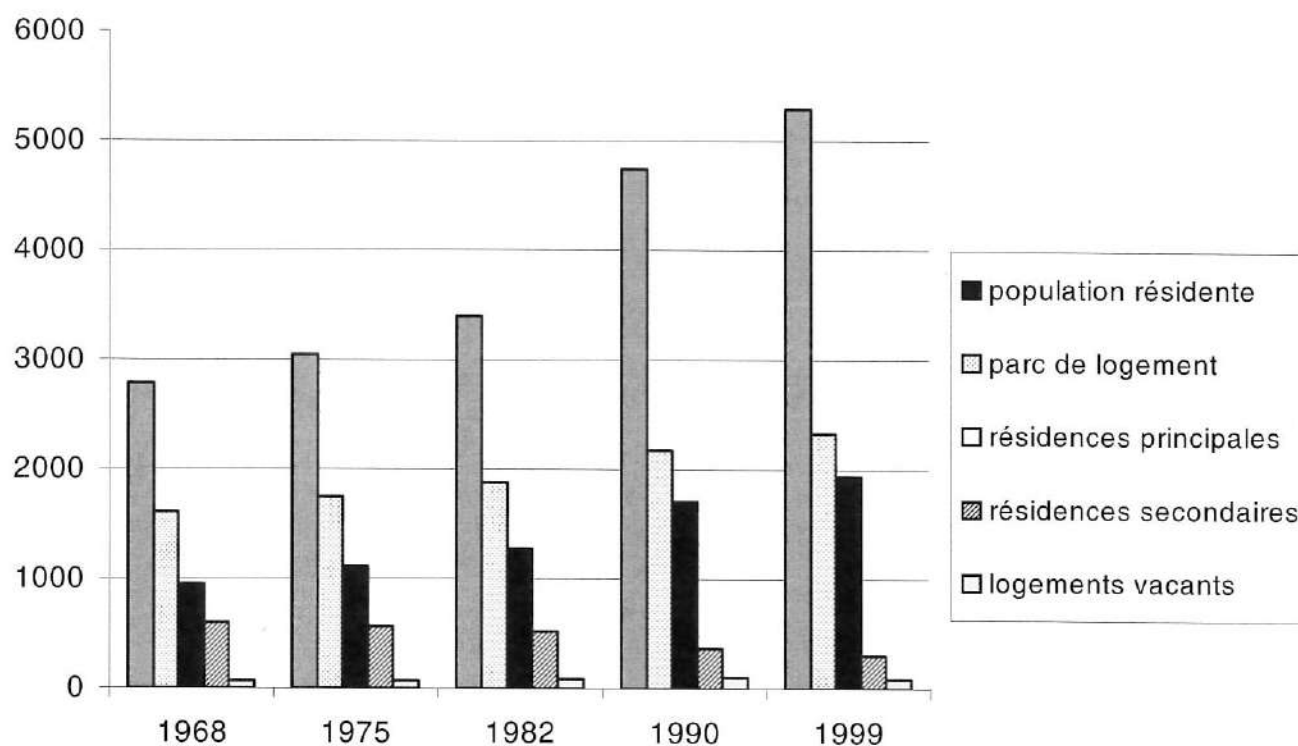
Parallèlement, la part des personnes de plus de 60 ans équivaut à 20% (contre 14,5% dans le département).

IV – DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

IV.1 – CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

	Population Sans double compte	Population résidente	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Nbre d'habitants par logement
				Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
1968	2782	2596	1607	946	58.9	595	37	66	4.1	2.74
1968 – 75	+ 262									
1975	3044	2944	1747	1110	63.5	564	32.3	73	4.1	2.65
1975 – 82	+ 351									
1982	3395	3265	1882	1272	67.6	523	27.8	87	4.6	2.57
1982 – 90	+ 1349									
1990	4744	4683	2175	1703	78.3	369	17	103	4.7	2.75
1990-99	+ 548									
1999	5292	5192	2327	1935	83.2	303	13	89	3.8	2.68

Sources INSEE : Cahiers de recensement « Orange »



IV.2 – TAUX D'OCCUPATION OU NOMBRE D'HABITANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE

	1968		1975		1982		1990		1999	
	Bois-le-Roi	Seine et Marne	Bois-le-Roi	Seine et Marne	Bois-le-Roi	Seine et Marne	Bois-le-Roi	Seine et Marne	Bois-le-Roi	Seine et Marne
Nbre d'occupants par résidence principale	2.74	3.1	2.65	3.01	2.57	2.89	2.75	2.87	2.68	2,72
Total résidences principales	946	188614	1110	243956	1272	300988	1703	369519	1935	432351

Sources : INSEE – Cahiers de recensement « Orange »

A l'échelle nationale et départementale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

Ainsi, à Bois-le-Roi, le nombre d'occupants par résidence principale ne cesse de diminuer depuis 1968, variant de 2.74 à 2.68. Cette évolution se révèle proche de celle remarquée à l'échelle départementale.

Elle est à prendre en compte dans la suite de notre propos. En effet, en raison de la baisse de nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population en nombre équivalent.

	Nombre total de ménage	Nbre de ménages d'une personne		Nombre de ménages de deux personnes		Nombre de ménages de trois personnes		Nombre de ménages de quatre personnes		Nombre de ménages de cinq personnes		Nombre de ménages de six personnes et +	
1999	1936	407	21%	622	32.1%	341	17.6%	373	19.3%	148	7.6%	45	2.3%
1990	1702	313	18.4%	533	31.3%	336	19.7%	356	20.9%	125	7.3%	39	2.3%
1982	1270	272	21.4%	453	35.7%	230	18.1%	213	16.8%	77	6.1%	25	2.0%
1975	1110	245	22.1%	376	33.4%	212	19.1%	152	13.7%	75	6.7%	50	4.5%

Sources : INSEE recensements 1975, 1982, 1990 – Cahier jaune

Ainsi, à Bois-le-Roi, le pourcentage de petits ménages (1 ou 2 personnes) est en diminution depuis 1975, passant de 55.5% à 53.1%.

Cette diminution des petits ménages s'accompagne d'une augmentation du nombre moyen d'occupants par logement : de 2.65 en 1975 à 2.75 en 1990. Toutefois entre 1990 et 1999, le nombre moyen d'occupants par logement a diminué.

IV.3 – ANCIENNETE DU PARC EN 1999

Date d'achèvement de la construction	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	A partir de 1990
Nbre de logements	515	460	373	203	186	370	218
% du parc de Bois-le-Roi	22.1	19.8	16.0	8.7	8.0	15.9	9.4
% du département	16.8	8.4	14.6	15.7	15	15.2	14.3

Sources : INSEE Recensement 1999

Le parc immobilier de Bois-le-Roi est composé en majorité de logements postérieurs à 1949 (58%). De plus, une forte proportion d'entre eux a été réalisée après 1981 (25.3% du parc total). Toutefois, la proportion de logements récents réalisés après 1981 se révèle inférieure à celle relevée à l'échelle départementale (29.5%).

IV.4 – TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6 ou plus	Total
Bois-le-Roi	32 1,65%	152 7,85%	324 16,74%	435 22,47%	440 22,73%	553 28,56%	1936 100%
Département	21508 4,97%	44927 10,39%	94770 21,92%	119553 27,65%	89139 20,62%	62454 14,45%	432351 100%

Sources : INSEE Recensement 1999

Le parc des résidences principales de Bois-le-Roi, en 1999, se caractérise par une proportion de grands logements (5, 6 pièces ou plus), plus important que dans l'ensemble du département : 51, 29% contre 35, 07% dans l'ensemble du département

IV.5 – LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

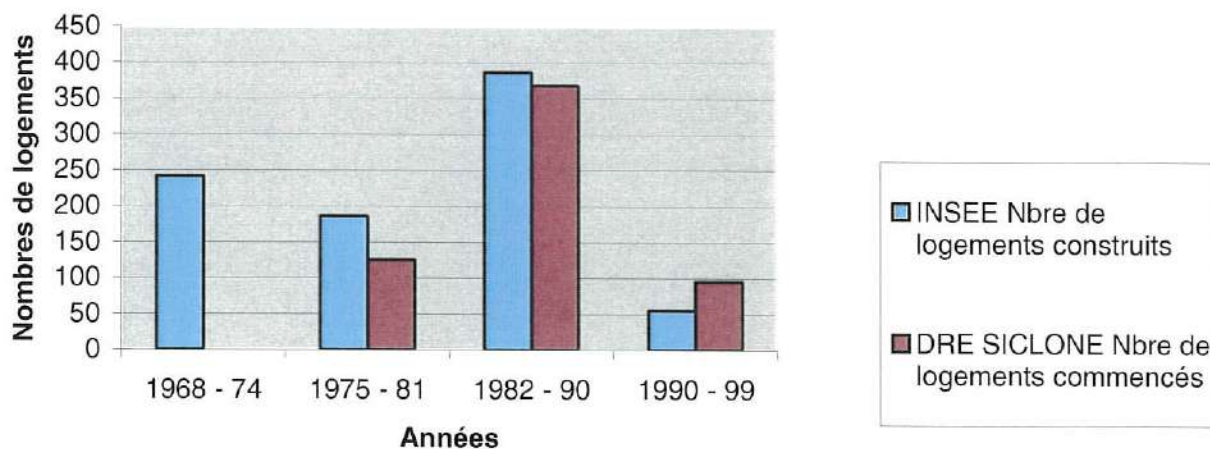
Résidences principales	% sans chauffage central	% sans WC intérieurs	% sans baignoire ni douche
Bois-le-Roi	33.3	2.7	1.7
Département	36.2	2.6	1.1

Sources INSEE – Cahiers de recensement 1999

Les résidences principales de Bois-le-Roi sont dans leur grande majorité dotées des principaux éléments de confort (WC intérieurs, douche ou baignoire). Ce niveau de confort est proche celui remarqué à l'échelle départementale.

IV.6 – LE RYTHME DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

	INSEE Nbre de logements construits	DRE SICLONE Nbre de logements commencés
1968 – 74	242	-
1975 – 81	186	125
1982 – 90	386	368
1990 - 99	55	95



Pour déterminer le rythme de construction des logements, deux types de sources s'offrent à nous :

- INSEE recensements 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999
- Direction Régionale de l'Équipement de l'Île de France, les statistiques Siclone.

Pour la suite de l'étude, nous avons choisi de nous appuyer sur les chiffres de l'INSEE, comme dans le reste de cette étude.

V – MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC DE LOGEMENTS

Rappel des caractéristiques du parc de logement

	Pop. sans double compte	Pop. résidentes	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Nbre moyen d'habitants / logement	Nombre de logements construits
				Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
1968	2782	2596	1607	946	58.9	595	37	66	4.1	2.74	186
1968 – 75	262										
1975	3044	2944	1747	1110	63.5	564	32.3	73	4.1	2.65	
1975 – 82	351										386
1982	3395	3265	1882	1272	67.6	523	27.8	87	4.6	2.57	
1982 – 90	1349										
1990	4744	4683	2175	1703	78.3	369	17	103	4.7	2.75	111
1990-99	548										
1999	5292	5192	2327	1935	83.2	303	13	89	3.8	2.68	

V.1 – Le phénomène de renouvellement

La construction d'habitations nouvelles n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements. En effet, parallèlement à la construction, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux...).

Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logement.

Le phénomène de renouvellement recouvre :

- les démolitions de logements,
- leur abandon éventuel,
- leur transformation, d'un recensement à l'autre, avec une utilisation différente de celle de l'habitation (commerces, services, bureaux, etc...)

▪ Entre 1975 et 1982 :

Le parc total de logements s'accroît de 135 logements. Or, 186 logements ont été bâtis entre 1975 et 1982.

Ainsi, parallèlement à la construction de 186 logements neufs, **51 logements** (soit $186 - 135$) **ont été démolis ou affectés à un autre usage** (activités...), soit 2.9% du parc de 1975, ce qui représente un taux annuel de 0.40%.

▪ Entre 1982 et 1990 :

Le parc de la commune augmente de 293 logements, alors que 386 logements ont été construits entre 1982 et 1990.

Parallèlement à la construction de 386 logements, **93 logements**(soit $386 - 293$) **ont donc été démolis, abandonnés, ou affectés à un autre usage**, soit 4.9% du parc de logement de 1982.

▪ Entre 1990 et 1999 :

Le parc de la commune augmente de 152 logements, alors que 111 logements ont été construits entre 1990 et 1999 (source communale).

$$111 - 152 = - 41$$

Entre 1990 et 1999, **41 constructions ont été transformées en logements** (mutation d'une ferme,...).

V.2 – Le phénomène de desserrement

Le parc de logements doit être également suffisant pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, le nombre de ménages augmente. Ce phénomène n'est pas nécessairement dépendant de la croissance démographique.

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par résidence principale baisse. Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages.

Cette transformation de la structure des ménages est issue :

- de la progression des divorces, séparations, ... ;
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires ;
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- Une augmentation du nombre de familles monoparentales
- Une diminution du nombre de personnes par ménage

A l'échelle départementale, le phénomène de desserrement est clairement mis en évidence avec le passage d'un nombre d'occupants par résidence principale évoluant de 3.1 à 2.72 entre 1968 et 1999.

		1968	1975	1982	1990	1999
Commune de Bois-le-Roi	Nbre d'occupants par résidence principale	2.74	2.65	2.57	2.75	2.68
Département	Nbre d'occupants par résidence principale	3,1	3,01	2,89	2,87	2.72

Sources : INSEE/Cahier de recensement « orange »

Ce phénomène de desserrement est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de chaque commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population en nombre équivalent ou croissant.

Dans la commune de Bois-le-Roi, le phénomène de desserrement peut être évalué à :

▪ **1975 – 1982 :**

Passage de **2.65 à 2.57** habitants par résidence principale

2944 (*population résidente de 1975*) / $2.57 = 1\ 145$

C'est donc 1 145 résidences principales qui ont été nécessaires pour assurer le maintien de la population de 1975.

Or en 1975, le parc de résidences principales se compose de 1 110 logements.

$1145 - 1110 = 35$ résidences principales.

Ainsi, entre 1975 et 1982, **35 logements étaient nécessaires pour assurer le phénomène de desserrement.**

▪ **1982 – 1990 :**

Le nombre de personnes par résidence principale est passé de **2.57 à 2.75** habitants

3265 (*population résidente de 1982*) / $2.75 = 1187$ résidences nécessaires pour le desserrement.

$1187 - 1272 = - 85$ résidences.

Le phénomène de desserrement n'a donc pas eu lieu.

Entre 1982 et 1990, le « **resserrement** » de la population a permis de produire 85 logements.

▪ **1990 – 1999 :**

Le nombre de personnes par résidence principale est passé de **2.75 à 2.68** habitants :

4683 (*population résidente de 1999*) / $2.68 = 1747$

C'est donc 1 747 résidences qui ont été nécessaires pour assurer le desserrement.

Or en 1990, le parc de résidences principales se compose de 1 703 unités.

$1747 - 1703 = 44$ résidences

Entre 1990 et 1999, le phénomène de **desserrement a consommé 44 résidences principales.**

V.3 – Les logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance d'un enfant, départ des enfants, changement d'activité ou d'emploi...).

Un taux situé autour de 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuant.

En effet :

- L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- Au contraire, une offre abondante, ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes, engendre une augmentation des logements vacants.

	Nbre de logements vacants	%	Parc de logements
1968	66	6.9	946
1975	73	6.5	1110
1982	87	6.8	1272
1990	103	6.0	1703
1999	89	4.5	1935

Sources : INSEE – Cahiers de recensement « Orange »

Sur Bois-le-Roi, la proportion des logements vacants n'a cessé de diminuer durant les dernières périodes intercensitaires. Elle est en nette diminution depuis 1990.

V.4 – Les résidences secondaires

	Nombre	% du parc
1968	595	37
1975	564	32.2
1982	523	27.7
1990	369	16.9
1999	303	13

Sources : INSEE – Cahiers de recensement « Orange »

Bien qu'en diminution continue, la proportion de résidences secondaires reste forte à Bois-le-Roi. En 1999, elle atteint 13% du parc total de logements.

V.5 - Récapitulatif

▪ Entre 1975 – 1982

Phénomène de renouvellement du parc	51 logements
Phénomène de desserrement, le passage de 2.65 à 2.57 habitants par résidence principale a consommé	35 logements
Augmentation du parc de logements vacants	14 logements
Diminution du nombre de résidences secondaires	- 41 logements
	<hr/> 59 logements

Entre 1975 et 1982, 59 logements ont été nécessaires pour compenser les phénomènes de renouvellement et de desserrement, de variation des logements vacants et des résidences secondaires.

Or, 186 logements ont été construits durant cette période. Ainsi, entre 1975 et 1982, la croissance enregistrée a été possible grâce aux :

186 logements construits – 59 logements « consommés », soient 127 logements.

L'augmentation de la population ainsi permise correspond à 127 logements x 2.57 habitants par logements, soient 326 habitants.

Or, entre 1975 et 1982, selon les chiffres de l'INSEE la population a augmentée de 321 personnes.

▪ Entre 1982 – 1990

Le phénomène de renouvellement du parc	93 logements
Phénomène de desserrement, le passage de 2.57 à 2.75 habitants par résidence principale a consommé	85 logements
Augmentation du parc de logements vacants	16 logements
Diminution du nombre de résidences secondaires	- 154 logements
	<hr/> - 130 logements

Entre 1982 et 1990, 130 logements ont été libérés pour compenser les phénomènes de consommation du parc de logements. Or, 386 logements ont été construits durant cette période.

C'est donc un total de 386 + 130, soient 516 logements qui ont permis d'assurer la croissance de la population de Bois le Roi.

L'augmentation de la population assurée par ces logements entre 1982 et 1990 est évaluée à 516 x 2.75 (nombre d'habitants par logements), soient 1419 habitants.

Or, entre 1982 et 1990, selon les chiffres de l'INSEE la population a augmenté de 1418 personnes.

▪ Entre 1990 – 1999

Le phénomène de renouvellement du parc	- 41 logements
Phénomène de desserrement, le passage de 2.75 à 2.68 habitants par résidence principale a consommé	44 logements
Diminution du parc de logements vacants	- 14 logements
Diminution du nombre de résidences secondaires	- 66 logements
	<hr/> -77 logements

Entre 1990 et 1999, 77 logements ont été libérés pour compenser les phénomènes de consommation du parc de logements.

Or, d'après les sources communales 111 logements ont été construits durant cette période.

La croissance de la population a pu se faire grâce à $111 + 77$, soit 188 logements

L'augmentation de la population entre 1990 et 1999 peut être estimée à 188×2.68 , soient 503 habitants

Or, entre 1982 et 1990, selon les chiffres de l'INSEE la population a augmenté de 509 personnes.

Il convient d'imaginer les hypothèses de consommation du parc de logements dans les années futures, afin d'estimer le nombre des logements nécessaires au maintien de la population actuelle et prévoir les espaces et terrains destinés à l'accueil de logements nouveaux.

VI – BESOINS DE LOGEMENTS POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Bois-le-Roi et les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France amènent à penser que le maintien strict de la population à son niveau actuel suppose la réalisation de logements nouveaux.

En outre, pour poursuivre la croissance de population, il faudrait envisager la construction de logements supplémentaires.

Une première estimation de ce nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivants :

VI.1 - CALCUL THEORIQUE DES BESOINS DE LOGEMENTS ENTRE 2003 ET 2012

1) La poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2012

Le renouvellement du parc (abandon, démolition) devrait reprendre au cours des prochaines années. Sans atteindre le taux national de 1% par an, une reprise de renouvellement devrait s'exercer entre 1999 et 2012.

Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc autour de 0.4% par an, soit en 2012 : 2327 logements (*parc en 1999*) x 1.045 (*intérêt composé de 0.4% par an*) = 2431 logements.

$2431 - 2\,327 = 104$ **logements renouvelés** (abandonnés, détruits ou ayant changé d'affectation).

2) La reprise du phénomène de desserrement entre 1999 et 2012

En 1999, le nombre moyen de personnes par logement se révèle peu important. La baisse enregistrée depuis 1982 peut se poursuivre, mais à un rythme moindre.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc. Aussi deux hypothèses peuvent être envisagées :

a) Hypothèse d'un taux d'occupants par résidence principale autour de 2.60 en 2012 :

5192 (*population résidente en 1999*) / 2.60 (*nombre moyen d'habitants par logement en 2007*) = 1996 logements nécessaires pour loger la population de 1999.

Or, en 1999, le parc ne comportait que $1\,935$ résidences principales

Il manque donc $1996 - 1935$, soit **61 résidences principales**.

b) Hypothèse d'un taux d'occupants par résidence principale autour de 2.50 en 2012 :

$5192 / 2.50 = 2076$

$2076 - 1935 = 141$ résidences principales.

Il manque donc $1996 - 1935$, soit **141 résidences principales**.

3) Résidences secondaires :

Le nombre de résidences secondaires devrait continuer de baisser modérément entre 1999 et 2012.

Il représente 13% du parc de logement en 1999, et devrait représenter 11% du parc de logement de 1999, soit : 256 résidences secondaires.

Soit une diminution de **47 résidences secondaires**.

4) Les logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 3.8% après avoir été de 4.7% en 1990. Celui-ci devrait continuer à osciller aux alentours de 4%.

Deux hypothèses peuvent être faites en fonction du taux de desserrement :

a) avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.60 :

Le parc total de logements, sans les logements vacants, (soit 96% du parc total) devrait représenter :
 1935 (*nombre de résidences principales en 1999*) + 61 (*desserrement*) + 279 (*résidences secondaires*) =
 2 275 logements.

Le parc total serait donc de $2275 / 0.96 = 2369$

Le nombre de logements vacants atteindrait 2369×0.04 , soit 94 logements vacants

L'augmentation entre 1999 et 2007 serait donc de (94-89), soit **5 logements vacants**.

b) avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.50 :

$1935 + 141$ (desserrement) + 279 = 2355

$2355 / 0.96 = 2453$

$2453 \times 0.04 = 98$ logements vacants

$98 - 89 = 9$ variation du nombre de logements vacants

L'augmentation entre 1999 et 2007 serait donc de **9 logements vacants**.

5) Récapitulatif

Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Renouvellement	104	Renouvellement	104
Desserrement Taux de 2.60 ha/RP	61	Desserrement Taux de 2.50 ha/RP	141
Logements vacants	5	Logements vacants	9
Résidences secondaires	- 47	Résidences secondaires	- 47
TOTAL	123		207

Ainsi entre 1999 à 2012, selon les hypothèses présentées, **il sera nécessaire de construire au minimum 123 logements entre 1999 et 2012, soit 9 logements par an** pour assurer le maintien de la population de Bois-le-Roi.

Actuellement d'après les sources communales, nous savons que 26 constructions neuves ont été effectuées sur le territoire de Bois-le-Roi. Ces 26 logements neufs sont à extraire des besoins envisagés. A savoir 123 logements. Il ne resterait plus que 97 logements à réaliser pour permettre le maintien de la population de 1999.

VI.2 – PROJECTION EN 2003 et 2015

Entre 1999 et 2012, on peut évaluer, sur la base de 9 logements par an, les besoins de construction à **123 nouveaux logements**.

Entre 1999 et 2015, la même hypothèse de construction de 9 logements par an conduit à un total de 144 nouveaux logements.

VII - LA STRUCTURE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

VII.1 – DESCRIPTION DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE

VII.1.1 – La structure commerciale, les services et les activités

La commune se caractérise par une structure commerciale diversifiée et présente un certain nombre de services.

On trouve deux centres de vie, éloignés, correspondant aux centres anciens de Brolles et Bois-le-Roi, aux particularités différentes et une zone d'activité.

On dénombre :

- 8 commerces d'alimentation
- 2 commerces d'équipement de la personne
- 5 commerces d'équipement de la maison
- 2 commerces d'équipement de loisirs et de culture
- 8 commerces d'entretien de la personne
- 4 commerces de combustibles et matériel de transport
- 3 magasins à rayons multiples
- 11 hôtels, restaurants et cafés

On trouve également 9 sociétés de services à caractère commercial dont 7 banques et agences.

On note une place prépondérante des activités liées à l'entretien de la personne rassemblant les coiffeurs et les commerces liés au domaine de la santé ainsi que l'alimentation. La faiblesse des autres activités commerciales peut s'expliquer par la proximité de centres commerciaux ou de galeries marchandes sur les communes limitrophes.

La commune dénombre également 9 entreprises dépassant plus de 10 salariés : activité d'installation électrique, de maçonnerie générale, de menuiserie, de chaudronnerie, de broserie, d'extraction de pierres.... Situé près de la forêt l'ensemble de ces entreprises forme le cœur économique de Bois-le-Roi.

On compte aussi une vingtaine d'artisans. Dispersés dans la ville, leur nombre important s'explique par la nature du bâti. En effet, la quantité des maisons individuelles tant anciennes que nouvelles favorise la présence d'artisans locaux.

COMMERCES ET ACTIVITES



COMMERCES ET ACTIVITIES



VII.1.2 – La population active

Population active totale

Années	Pop totale de Bois le Roi	Pop active totale	Taux d'activité global de Bois-le-Roi	Taux d'activité global départemental
1999	5290	2379	45	49.2
1990	4748	2139	45	48.2
1982	3412	1453	42.6	46.9
1975	3049	1229	40.3	43.5

Sources : recensement INSEE – cahier jaune

Le nombre de personnes actives a augmenté de façon continue depuis 1975.

A Bois-le-Roi, le taux d'activité global (population active / population totale) a augmenté entre 1975 et 1990, mais n'a pas évolué entre 1990 et 1999 ; au contraire de celui de l'ensemble du département qui a continué d'augmenté.

Le taux d'activité à Bois-le-Roi reste toujours inférieur au taux d'activité global départemental.

Taux d'activité masculin

Années	Pop totale masculine	Actifs hommes		
		Nombre d'actifs hommes à Bois-le-Roi	Taux d'activité masculin à Bois-le-Roi	Taux d'activité masculin du Département 77
1999	2566	1242	48.4	53.7
1990	2349	1145	48.7	54
1982	1656	814	49.1	55.2
1975	1463	711	48.6	54.4

Le taux d'activité masculin a régulièrement diminué entre 1975 et 1999. La baisse enregistrée à Bois-le-Roi (- 0.2%) est cependant moins importante que celle du département (- 0.7%)

Taux d'activité féminin

Années	Pop totale féminine	Actifs femmes		
		Nombre d'actifs femme à Bois-le-Roi	Taux d'activité féminin à Bois-le-Roi	Taux d'activité féminin du Département 77
1999	2724	1137	41.7	44.9
1990	2399	994	41.4	42.6
1982	1756	639	36.4	38.7
1975	1586	518	32.7	32.7

Le taux d'activité féminin, augmente fortement, passant de 32.7% en 1975 à 41.7% en 1999. Il est toutefois inférieur à la moyenne départementale de 44.9 % en 1990.

VII.2 – LES BESOINS EN MATIERE D'EMPLOI

VII.2.1 – Emploi et taux d'emploi

Les données de l'INSEE concernant le recensement de 1999 informe de la présence de 1 179 emplois sur le territoire de Bois-le-Roi.

Le taux d'emploi en 1999 (nombre d'emplois / population active) est donc de $1\,179 / 2\,379$, soit **0,49**.

Le taux d'emploi à Bois le Roi est faible et mériterait d'être augmenté.

Pour atteindre un taux d'emploi idéal de 1, il faudrait plus que doubler le nombre d'emplois sur le territoire communal, soit 1 200 emplois supplémentaires.

Pour comparaison, 381 196 emplois étaient comptabilisés par le recensement de 1999 dans l'ensemble du département de 1999. la population active étaient en seine et marne de 587 686 personnes.

Le taux d'emploi atteignait donc **0.64 sur l'ensemble du département**.

Evolution du taux d'emploi entre 1990 et 1999 : Les données INSEE du recensement de 1990, (exhaustif au lieu de résidence) informe d'un nombre d'emplois dans la commune égal à 1 286.

La commune a donc perdu un total de 169 emplois entre 1990 et 1999, alors que dans le même temps, sa population active augmentait de 240 personnes.

Le taux d'emploi en 1990 était donc de $1\,286 / 2\,139$, soit 0,60.

VII.2.2 – Le chômage

Années	Total			Hommes			Femmes		
	Bois-le-Roi		Département	Bois-le-Roi		Département	Bois-le-Roi		Département
	Nombre	%	%	Nombre	%	%	Nombre	%	%
1999	158	6.6	10.2	66	5.3	9.2	92	8.1	11.5
1990	107	5	7.8	41	3.6	5.5	66	6.6	10.6
1982	98	6.7	6.9	46	5.6	5.1	52	8.1	9.3
1975	37	3	3.7	14	2	2.3	23	4.4	6.1

Sources : recensement INSEE – cahier jaune.

Le nombre de chômeurs à Bois-le-Roi a augmenté de façon continue entre 1975 et 1999 où il concernait 158 personnes.

Le taux de chômage (nombre de chômeurs par rapport à la population active) de 6.6% à Bois-le-Roi est nettement inférieur à celui de l'ensemble du département en 1999. La population active féminine est plus particulièrement touchée par le chômage.

VII - 2.3 – Les navettes domicile travail

Années	Nombre d'actifs ayant un emploi	Pop active de Bois-le-Roi travaillant sur la commune		Pop active de Bois-le-Roi travaillant hors de la commune	
		Nombre	%	Nombre	%
1999	2218	421	19	1797	81
1990	2032	545	26.8	1487	73.2
1982	1355	508	37.4	847	62.6
1975	1192	541	45.3	651	54.7

Source : INSEE – Cahier jaune

La proportion de personnes travaillant hors de la commune augmente de façon continue entre 1975 et 1999, passant de 54.7% à 81%.

En 1999, sur les 1797 actifs travaillant hors de la commune de Bois-le-Roi, une forte majorité a un emploi dans les communes proches, le plus souvent dans le département de Seine et Marne.

Les destinations les plus fréquentes (au moins 20 personnes) sont les suivantes :

Paris (75)	449 personnes
Melun	238 personnes
Fontainebleau	122 personnes
Dammarie-les-Lys	73 personnes
Vaux le Pénit	56 personnes
Evry	49 personnes
Corbeil Essonne	29 personnes
Moissy-Cramoyel	28 personnes
Avon	26 personnes
Le mée-sur-Seine	25 personnes
Puteaux (92)	24 personnes
Savigny-le-temple	23 personnes
Chartrettes	21 personnes

VIII – LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

VIII.1 – LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET LES RESEAUX

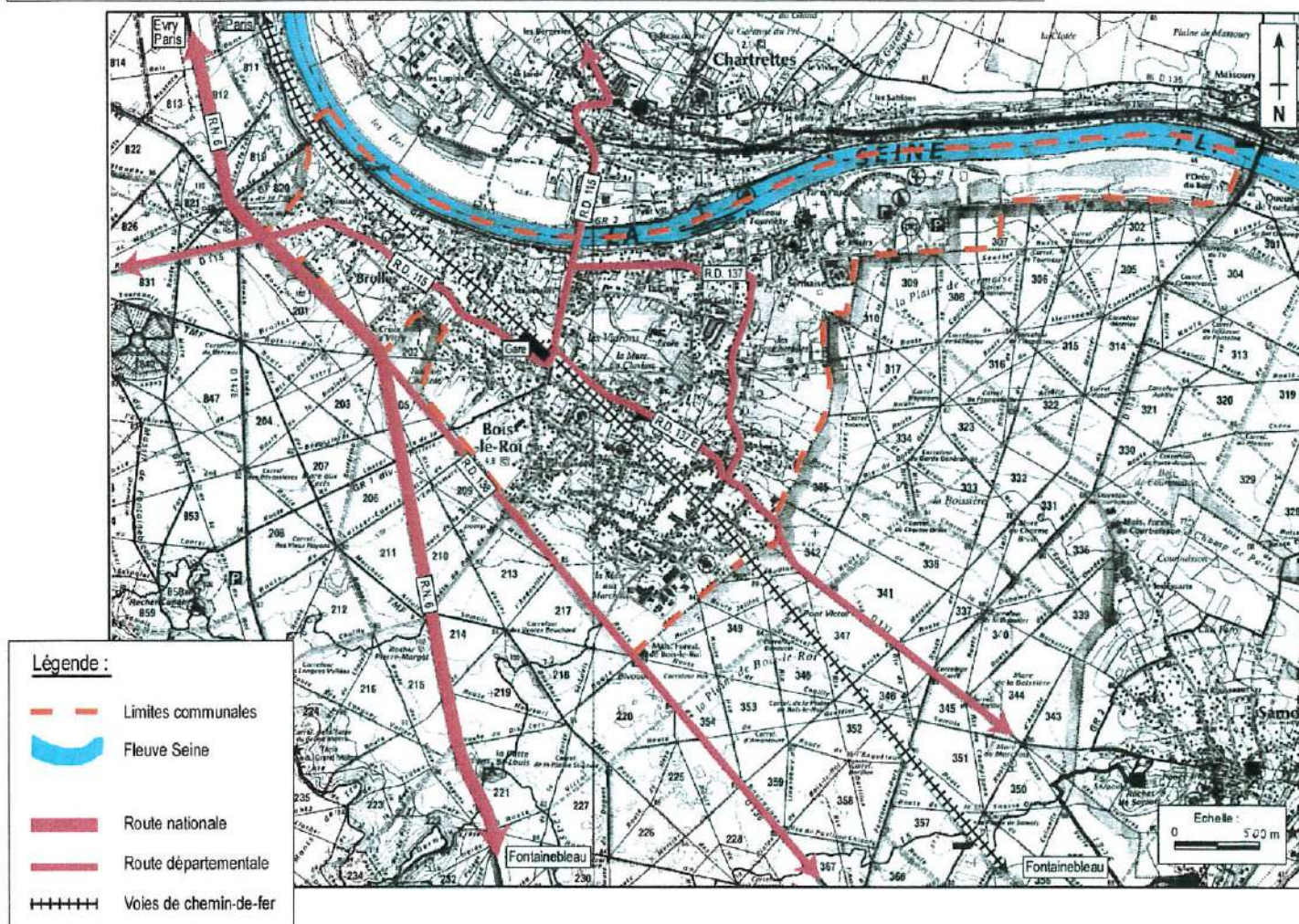
VIII.1.1 – La desserte routière

Les axes routiers principaux et structurants de la commune correspondent aux routes départementales 137, 115 et 137 E.

Ces voies principales sont complétées par :

- Des voies secondaires de transit et de desserte
- Et des voies de desserte locale.

LES PRINCIPAUX AXES DE COMMUNICATION DE LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)



L'accessibilité à la commune est actuellement totalement confidentielle entre forêt et Seine avec les départementales qui forment la structure du réseau viarie de la commune.

L'urbanisation vient s'arrêter sur un autre axe : la RD 138 sur lequel se greffe trois carrefours d'accès à la commune, formant un tronçon d'insécurité élevé, avec 31 accidents entre 1996 et 2000 ayant provoqué 4 tués, 22 blessés graves et 38 blessés légers.

VIII.1.2 - Le réseau ferroviaire

Le territoire communal de Bois-le-Roi est traversé par la ligne SNCF Paris/Marseille et Corbeil Essonne/Montereau.

Cet axe de communication scinde la commune en deux parties distinctes : une ayant un rapport à l'eau avec la Seine, l'autre ayant rapport avec la forêt de Fontainebleau.

LES EMPRISES FERROVIAIRES



Située en centre ville, la gare est côtoyée par un espace de stationnement qui aujourd'hui prend son importance dans le cadre du développement des transports alternatif à la voiture. Espace non aménagé, il draine un trafic régional et entraîne des problèmes de circulation interne à la ville au heures de pointe, les voies n'étant pas dimensionnées pour accueillir des flux importants.

VIII.1.2 - Le réseau piéton

Il existe un réseau piéton qui s'organise depuis la forêt vers la zone urbaine. Cette trame est accompagnée par des chemins de grande randonnée et travers le territoire communal. Au sein de la zone urbaine, les cheminements piétons sont parfois arrêtés et se trouvent être en impasse, ne favorisant pas un maillage à l'échelle du territoire.

VIII.1.3 – Le service de ramassage scolaire

Un service de ramassage scolaire a été mis en place.

Quatre circuits assurent le ramassage des enfants, les lundi, mardi, jeudi et vendredi ; dont un fonctionnant également le mercredi pour la desserte du collège.

CIRCUIT N°1 Avec accompagnatrice	Matin	Soir
Ecole O METRA	8h27	16h45
Impasse des genets	8h31	16h50
Collinet	8h34	16h55
Presche	8h35	16h57
Presch / République	8h38	16h59
Rue de la République	8h40	17h00
Place de la Cité	8h42	17h02
Ecole O METRA	8h45	16h45
Ecole maternelle / Viarons	8h50	16h40

CIRCUIT N°2 Avec accompagnatrice	Matin	Soir
MAIRIE	8h25	16h45
Sescois/ bellerive	8h30	16h51
Clos de la Muultière	8h36	16h56
Castellani	8h40	16h58
Carnot	8h43	17h00
Ecole Olivier Metra	8h45	16h45
Ecole maternelle / Viarons	8h50	16h40

CIRCUIT N°3 Avec accompagnatrice	Matin	Soir
Poste	8h30	17h00
Place Jeanne Pladet	8h32	16h53
Place Canat	8h35	16h55
53, avenue Alfred Roll	8h37	16h54
71, Rue Pasteur	8h39	16h50
45 rue Pasteur	8h40	16h49h
Rue terre des Roches : Impasse des Cerfs	8h41	16h48
22,rue gustave Baudoin	8h42	16h47
Ecole Olivier Metra	8h45	16h45
Ecole maternelle / Viarons	8h50	16h40

CIRCUIT N°4 (Les L, M, J et V)	Matin	Soir
Collège DENE COURT		17h10
Place de la cité	7h44	17h15
Presche/ république	7h45	17h16
Joseph Bail/ Genets	7h50	17h18
Stade (angle J Bail/ moreau de Tours)	7h51	17h19
Collège DENE COURT	7h54	17h22
45 Rue Pasteur	8h00	17h25
71, rue Pasteur	8h01	17h26
Place Jeanne Pladet	8h03	17h28
Place Canat	8h05	17h29
53, avenue Alfred Roll	8h07	17h30
Poste	8h10	17h34
Collège DENE COURT	8h15	

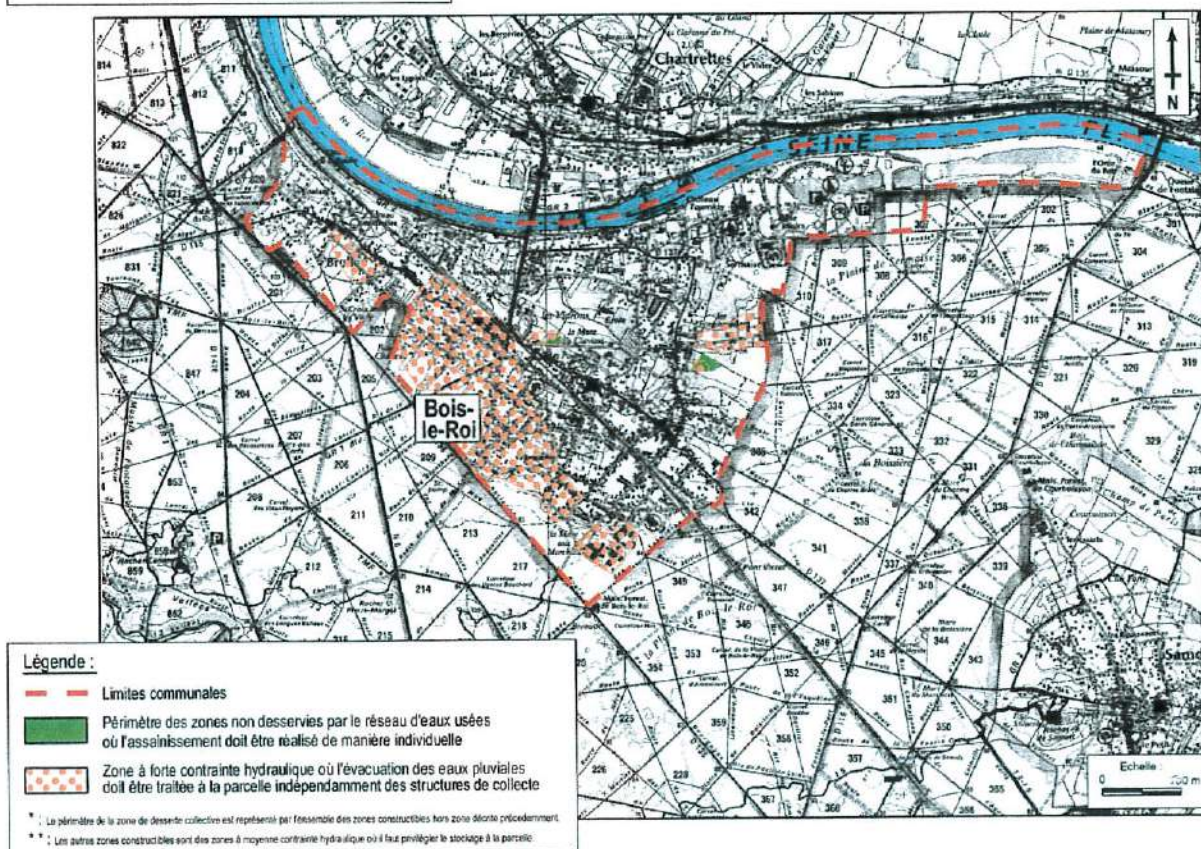
CIRCUIT N°4 (le mercredi)	Matin	Après midi
Collège DENE COURT		12h40
Place de la cité	7h44	12h45
Presche/ république	7h45	12h46
Joseph Bail/ Genets	7h50	12h47
Stade (angle J Bail/ moreau de Tours)	7h51	12h48
Collège DENE COURT	7h54	12h48
45 Rue Pasteur	8h00	12h49
71, rue Pasteur	8h01	12h50
Place Jeanne Pladet	8h03	12h51
Place Canat	8h05	12h52
53, avenue Alfred Roll	8h07	12h53
Poste	8h10	12h57
Collège DENE COURT	8h15	

VIII.1.4 – Les réseaux d'assainissement

La commune de Bois-le-Roi participe au syndicat intercommunal d'assainissement regroupant les communes de Chartrettes, Fontaine-le-Port et Bois-le-Roi.

L'ensemble des réseaux de collecte et de traitement sont affermés à la Compagnie Générale des Eaux. Séparatif sur une toute petite partie, au Nord-Est de la commune, l'ensemble du réseau est unitaire. Les volumes collectés par ce réseau sont traités à l'usine de Bois-le-Roi. De type boues activées avec stabilisation aérobie, elle a une capacité nominale de 4 500 équivalents habitants.

ZONAGE DES EAUX USEES ET PLUVIALES DE BOIS-LE-ROI (77)



VIII.1.5 – Les réseaux d'adduction d'eau potable

La production, le traitement et la distribution publique d'eau potable sont gérées par la Compagnie Générale des Eaux à qui la ville est liée par une convention d'affermage.

Ce service est alimenté par le champ captant de la nappe de Champigny d'origine souterraine avec l'usine de la Cave d'une capacité unitaire de 140m³/h où l'eau subit un traitement de désinfection. Cette usine est complétée par deux réservoirs sur le territoire communal.

VIII.1.6 - La collecte et le traitement des déchets ménagers

La commune de Bois-le-Roi adhère au SMICTOM et au SMITOM qui ont tous les deux la compétence de collecte et de traitement des ordures ménagères.

La collecte des ordures ménagères sur le territoire de Bois-le-Roi est réalisée par la CTSP – ONYX à raison de trois passages par semaine (dont un pour les emballages et le verre).

Concernant les encombrants ils sont enlevés une fois par mois.

Le traitement est effectué par compostage et incinération dans l'usine du SIGUAM sise à Vaux-le-Pénil au lieu dit « le Tertre Cherisy » dont la capacité est de 45000 T/an.

La Compagnie Générale des eaux est fermière de cette usine.

Dans le cadre de la loi, n°75633 du 15.07.1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée en date du 13.07.1992, la commune de Bois-le-Roi met en place le tri sélectif organisé par le SMICTOM de Fontainebleau.

Celui-ci est effectif depuis le 15 mai 2000. Les ordures ménagères sont triées sur le site de Samoreau, papiers et plastiques à Vaux-le-Pénil.

VIII.2 – LES EQUIPEMENTS PUBLICS

VIII.2.1 – Description des équipements

▪ **Les structures scolaires**

A la rentrée scolaire 2001 – 2002, les trois écoles primaires de Bois-le-Roi comptaient 578 élèves scolarisés, répartis ainsi :

	Effectifs	Filles	Garçons
OLIVIER METRA	226	111	115
LES VIARONS	148	70	78
MATERNELLE	204	92	112
Total	578		

La commune bénéficie également de la présence d'un collège sur son territoire.

L'ensemble de ces classes réparties dans 4 établissements allant de la maternelle à la 3ème sont complétées par des structures de restauration :

- Un restaurant scolaire dans les locaux de l'école élémentaire Les Viarons.
- Une cantine scolaire dans les locaux de l'école primaire Olivier Métra.
- Un restaurant dans la maternelle Robert Lesourd
- Un restaurant scolaire dans le collège Denecourt.

▪ **Les services publics**

- Mairie et ses services techniques.
- Une gare SNCF.
- Une poste.
- Un centre de secours.

▪ **Les équipements de sports et de loisirs**

Les habitants de la ville disposent des équipements de sports suivants :

- Une base régionale de Loisirs et de plein air.
- Un complexe sportif Langenargen accueillant un stade, une salle omnisports, un dojo, des tennis, terrains de basket.

▪ **Les équipements culturels**

La commune dispose de :

- Une bibliothèque municipale.
- Une maison des associations.
- Un centre de loisirs
- Un club de l'Age d'Or.
- Un club de musique et de peinture.
- Des ateliers d'arts plastiques.

▪ **Les équipements sociaux**

- Une crèche
- Un bébé accueil, halte-garderie.

▪ **Les équipements culturels et cimetière**

- Une église et un cimetière
- Une chapelle

VIII.2.2 – Les besoins répertoriés

- Une salle des fêtes
- Une salle polyvalente
- Une place du marché à normaliser
- Un parking à agrandir

TROISIEME PARTIE

*" Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la
délimitation des zones"*

IX - LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DISPOSITIONS LEGISLATIVES QUI S'IMPOSENT

Des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, communiquées par le « porter à connaissance » de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, intéressent le territoire de Bois-le-Roi. Elles valent loi d'aménagement et d'urbanisme.

IX.1 - LES DOCUMENTS D'URBANISME QUI S'IMPOSENT

En complément des règles générales d'urbanisme, instituées en application de l'article L 111-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que des dispositions de l'article. 121-1 du même code, le territoire communal de Bois-le-Roi doit prendre en compte les éléments suivants :

1) Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (approuvé le 26 avril 1994)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, document de planification régionale à l'horizon 2015, est opposable aux communes et aux groupements de communes responsables de l'élaboration des documents d'urbanisme.

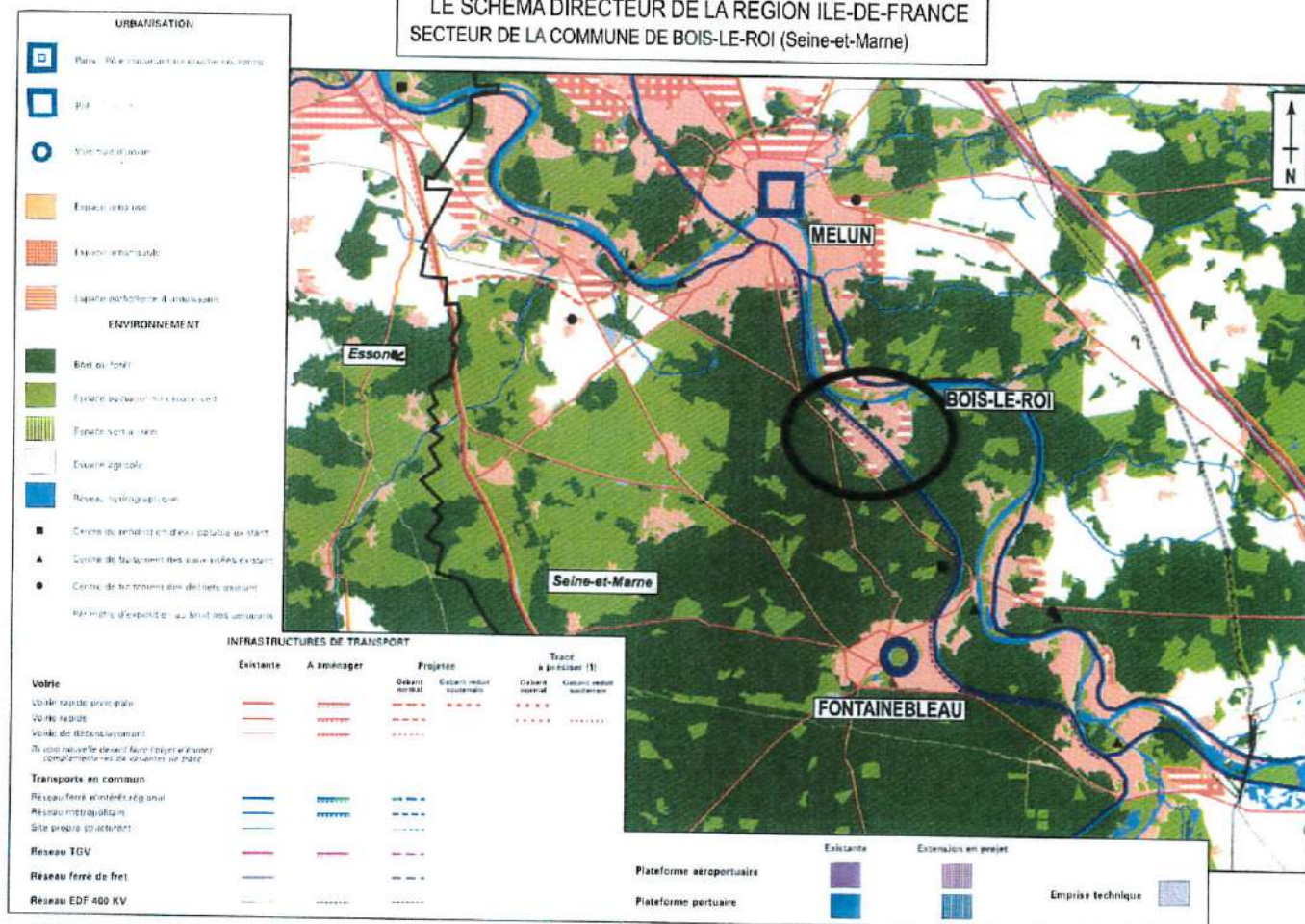
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en avril 1994, présente notamment les dispositions suivantes :

- Préservation de l'espace rural,
- Arrêt du mitage, Valorisation du patrimoine environnemental et historique,
- Continuité des espaces naturels,
- La protection des lisières, interdiction de toute urbanisation à moins de 50 mètres des massifs de plus de 100 hectares.

De plus, dans le cadre de la protection de la forêt de Fontainebleau, il est demandé une vigilance accrue vis-à-vis des urbanisations futures. Surtout sur les franges urbaines et les greffes de village qui devront être particulièrement bien traitées et bien délimitées pour créer un rapport net entre l'urbain et le rural et éviter tout mitage du paysage de campagne.

Dans le cadre d'une croissance urbaine maîtrisée, le SDRIF renvoie aux schémas directeurs locaux en préconisant la création de nouveaux quartiers et la réhabilitation des centres-villes pour permettre une offre plus diversifiée de logements.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
SECTEUR DE LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)



Source : Préf. Ile-de-France et D.R.E. Ile-de-France, Schéma directeur régionale d'Ile-de-France 1994-2015

2) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Fontainebleau approuvé le 15 juin 1999, modifié le 15 février 2000

Le SDAU de Fontainebleau couvre 31 communes et 5 unités géographiques.

Vaste territoire, celui-ci entoure complètement le massif forestier et s'ouvre autour sur des unités géographiques très diverses :

- au Nord, la région de Melun et la vallée de la Seine,
- au Nord et à l'Ouest, la région de Milly-la-Forêt
- au sud-ouest, la vallée de l'Essonne en limite du Gâtinais,
- Au sud-est, la vallée du Loing, en limite sud du département.

Le SCOT met en avant quatre grandes lignes de force :

- La préservation des valeurs naturelles,
- La revalorisation des sites urbains,
- Le développement des activités économiques,
- L'amélioration des liaisons et dessertes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau projette une urbanisation d'environ 40 hectares pour la commune de BOIS-LE-ROI se répartissant en :

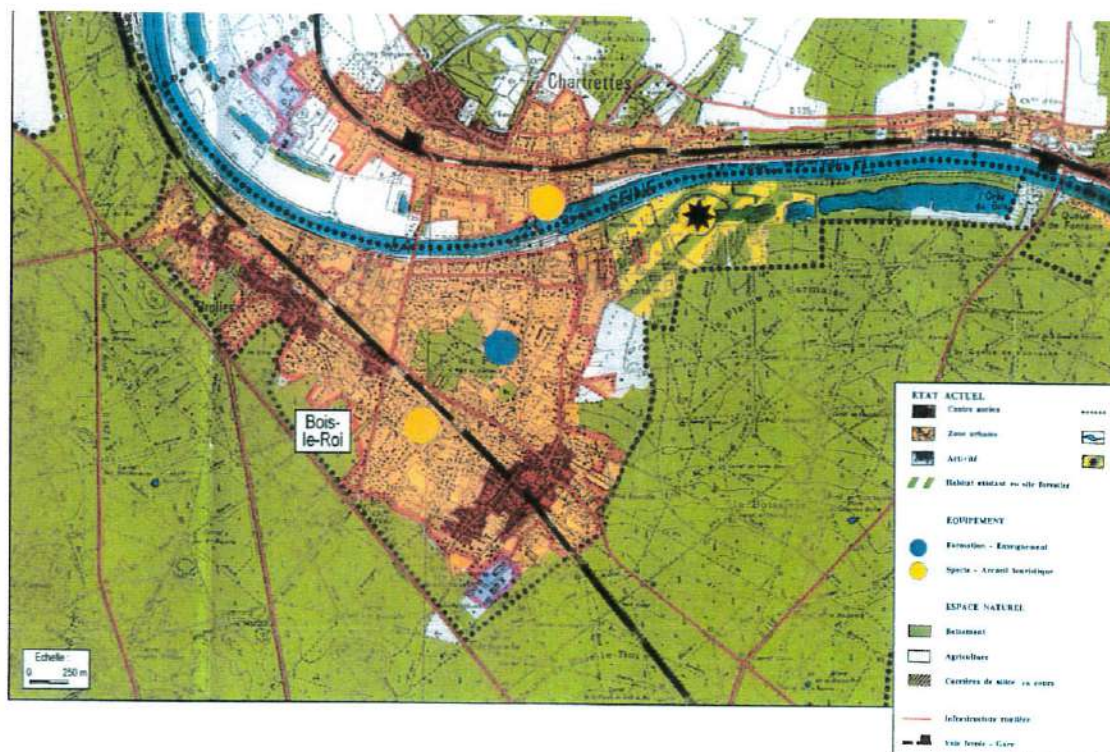
- environ 31 ha dans le secteur de Foucherolles (utilisation mixte sports-loisirs-équipements) et ses limites sud,
- environ 5 ha au Nord des Petites Varennes (habitat sur une zone déjà urbanisée),
- environ 4 ha de long de la route départementale 138 (extension d'un secteur d'activités).

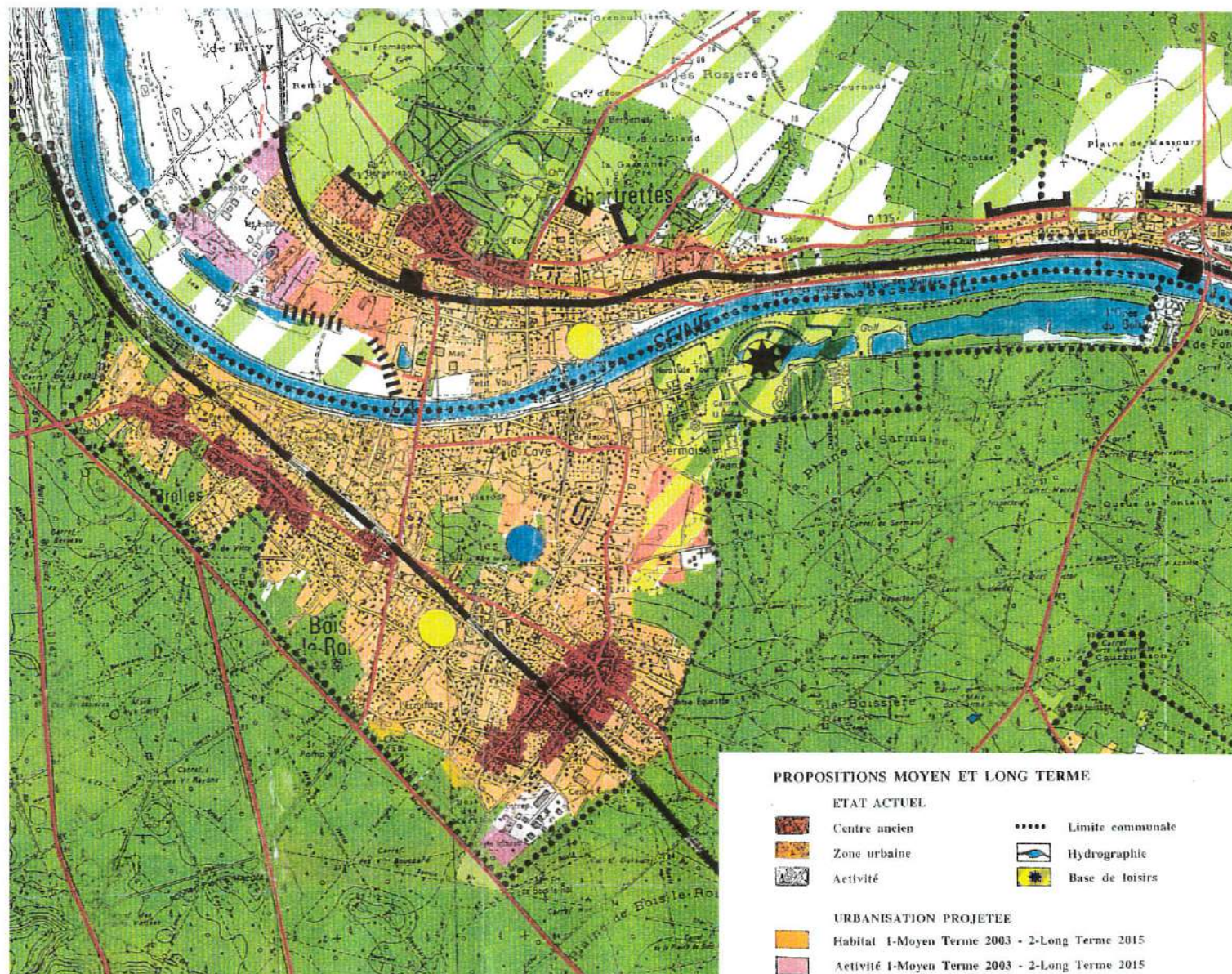
Le caractère résidentiel très homogène de Bois-le-Roi, dû à la présence exclusive d'habitat individuel, doit être impérativement préservé.

Ainsi que quatre grandes prescriptions :

- Le maintien des limites franches sur les franges boisées,
- La reprise progressive des tissus anciens,
- La préservation du patrimoine architectural,
- La conservation de toutes les petites activités.

ETAT ACTUEL



PROPOSITIONS MOYEN ET LONG TERME**PROPOSITIONS MOYEN ET LONG TERME****ETAT ACTUEL**

- Centre ancien
- Zone urbaine
- Activité
- Limite communale
- Hydrographie
- Base de loisirs

URBANISATION PROJETEE

- Habitat 1-Moyen Terme 2003 - 2-Long Terme 2015
- Activité 1-Moyen Terme 2003 - 2-Long Terme 2015
- Zone mixte: Habitat et Activité
- Zone mixte: Activité et Equipement - Habitat
- Zone mixte: Sports - Loisirs - Equipement
- Habitat existant en site forestier
- Front urbain à maintenir
- Front urbain à aménager

EQUIPEMENT

- Formation, Enseignement - existant - projeté
- Sports, Accueil touristique - existant - projeté

ESPACE NATUREL

- Espace naturel à grande sensibilité
- Espace agricole à caractère paysager
- Boisement
- Agriculture
- Carrières de silice
- Développement: 1Moyen Terme 2 Long Terme

- Infrastructure autoroutière - routière
- Principe de déviation routière
- Echangeur
- Voie ferrée - Gare

Ech: 1/25 000ème

3) Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Région Ile-de-France arrêté le 15 décembre 2000

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France arrêté de 15 décembre 2000 par arrêté préfectoral n° 2000-2880, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Les orientations du PDU visent trois objectifs majeurs :

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs
- Le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche

Mais aussi :

- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation
- L'organisation du stationnement sur le domaine public, sur la voirie et souterrain
- Le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

Pour diminuer le trafic automobile, il est notamment indispensable d'améliorer les conditions de circulation des modes alternatifs à la voiture.

Les PDU établit des recommandations :

- Pour l'amélioration de la qualité des déplacements voyageurs
 - en développant de l'usage des transports collectifs,
 - en favorisant l'usage des transports collectifs
 - en améliorant la sécurité des déplacements
 - en exploitant mieux le réseau des « magistrales routières »
 - en développant l'utilisation de la voie d'eau pour les loisirs
- Pour la réduction des impacts du transport de marchandises sur le trafic routier
- Pour une maîtrise de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne la localisation des activités, des équipements et des zones résidentielles, la prise en compte des problématiques des déplacements ainsi que l'aménagement et l'insertion dans la ville des pôles d'importance régionale
- Pour la préservation de l'environnement en favorisant le développement des véhicules à énergies alternatives

IX.2 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES A PRENDRE EN COMPTE

1 – La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, la loi SRU vise à transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le PLU couvre la totalité du territoire communal et présente notamment le projet urbain de la commune, par le biais du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté.

2) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991

Cette loi a pour objectif « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Elle repose sur trois principes :

- La diversité : faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat et d'activités,
- Le partage des responsabilités entre l'Etat et les collectivités locales pour répondre efficacement aux besoins de diversité urbaine,
- L'association des habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

L'Etat et les collectivités locales doivent en particulier prendre des dispositions nécessaires permettant :

- Le maintien et le développement des commerces et des autres activités de proximité,
- L'amélioration de la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif,
- Le développement des transports.

La recherche de l'équilibre de développement de chaque agglomération, commune ou quartier, doit également porter dans le domaine de l'emploi.

3) La loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995

Cette loi a mis en place un dispositif d'incitation à la diversité de l'habitat. Elle facilite la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20% et en exonérant de toutes taxes (art. L 127-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

4) La loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998

Cette loi et le décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999, renforcent les dispositions en faveur du logement social en modifiant les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement et en matière de taxes d'urbanisme (article L.112-2 du Code de l'Urbanisme) ;

5) La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

Cette loi prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est approuvé par Monsieur le Préfet depuis le 7/02/03. Le schéma impose la prise en charge de l'implantation de 7 emplacements pour la commune de Bois le Roi.

Le Conseil Municipal conscient de cette obligation recherche une solution solidairement avec les autres communes de l'intercommunalité du Pays de Seine, et avec les communes du SIEP, notamment avec celles concernées par l'obligation d'accueil (Avon et Fontainebleau).

.

6) La loi du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau »

Elle définit une gestion équilibrée de l'eau dont les objectifs généraux sont fixés pour un sous-bassin ou un regroupement de sous-bassins dans le cadre de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) avec pour objectif :

- la protection des écosystèmes aquatiques et des ressources en eau
- L'utilisation et la mise en valeur de ces ressources et la préservation des zones humides.

La commune de Bois-le-Roi dépend des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996. Ces dispositions doivent être prises en compte par le PLU.

Cette loi rappelle l'obligation de gérer l'eau comme un élément du patrimoine.

Cela conduit à maîtriser le cycle complet de l'eau, ce qui touche l'une des richesses du massif forestier de Fontainebleau, depuis les ressources des nappes profondes, jusqu'à l'équilibre des zones humides.

Un schéma global des aménagements touchant l'eau est nécessaire, cela concerne :

- La protection des nappes et forages,
- L'organisation des rejets dans les rivières, avec un objectif de qualité pour ces dernières, ce qui touche l'assainissement de chaque commune,
- L'aménagement des drainages, la protection des zones humides,
- La protection contre les inondations et la préservation des zones d'expansion des crues.

Sur l'urbanisme, les incidences de la loi sont diverses. Les plus importantes sont :

- L'alimentation en eau potable : des périmètres de protection doivent être instaurés autour de tous les captages destinés à l'alimentation en eau potable.
- L'assainissement : Les communes de plus de 2000 habitants ont obligation de collecter et de traiter les eaux usées, en mettant en place une filière complète d'assainissement selon un échéancier.

7) La loi relative à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux du 15 juillet 1975 modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995

La loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée dispose que les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 1^{er} juillet 2002. Au-delà de cette date, ne pourront être autorisés que les centres de stockage pour déchets ultimes.

L'arrêté préfectoral n° 97 DAE 2 IC 174 du 9 septembre 1997 portant approbation du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine-et-Marne prévoit, en son article 2, que ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires, tant pour leurs projets futurs que pour leurs organisations actuelles qui doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan dans un délai de cinq ans à compter de sa publication.

Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés peut être consulté :

En préfecture de Seine-et-Marne, direction des actions interministérielles, bureau installations classées – carrières, rue des Saints Pères – 77010 MELUN CEDEX.

En sous-préfecture de Meaux – Cité administrative du Mont-Thabor ; 27 place de l'Europe – 77 109 MEAUX Cedex.

8) La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite Loi Barnier du 2 février 1995 (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

Durant ces trente dernières années, les entrées de ville ont souvent fait l'objet d'implantation anarchiques (principalement commerciales) sans souci d'aménagement, de prescriptions urbanistiques et d'intégration. Leur existence se révèle donc préjudiciable pour les villes, entravant leur fonctionnement et générant des perceptions paysagères inesthétiques ou peu valorisantes.

Pour maîtriser ce phénomène urbain, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme une mesure primordiale :

"I. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et des soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II. Les dispositions du I ci-dessus sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1997."

Sur le territoire de Bois-le-Roi, deux voies sont concernées :

- la RN 6,
- la RD 138, classées voies à grande circulation.

9) La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. Elle aborde les thèmes de surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites.

Les outils de planification sont notamment constitués par des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air, les Plans de Protection de l'Atmosphère, les Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants).

La loi dispose qu'en Ile de France, le PDU est élaboré ou révisé à l'initiative de l'Etat, selon une procédure spécifique. Il doit être compatible avec le SDRIF.

Dans le cadre d'une ville comme Bois-le-Roi, cette loi implique qu'à l'occasion d'une réalisation ou d'une rénovation de voie urbaine, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagement sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

10) La loi relative à la protection contre le bruit du 31 décembre 1992, le décret n° 95-21 et l'arrêté du 30 mai 1996

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. C'est le bruit des transports qui est le plus fortement ressenti, même si ce n'est pas celui qui engendre le plus de plaintes spontanées, étant souvent considéré comme une fatalité.

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95- 22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995) ;
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique, adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996).

Parallèlement à ce dispositif qui s'adresse aux constructions, des plans de résorption des situations de gêne sonores existantes (« points noirs bruits ») sont mis en place par les pouvoirs publics.

Les infrastructures concernées :

- Les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour ;
- Les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ;
- Les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- Les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames ;
- Les infrastructures en projet.

Le classement :

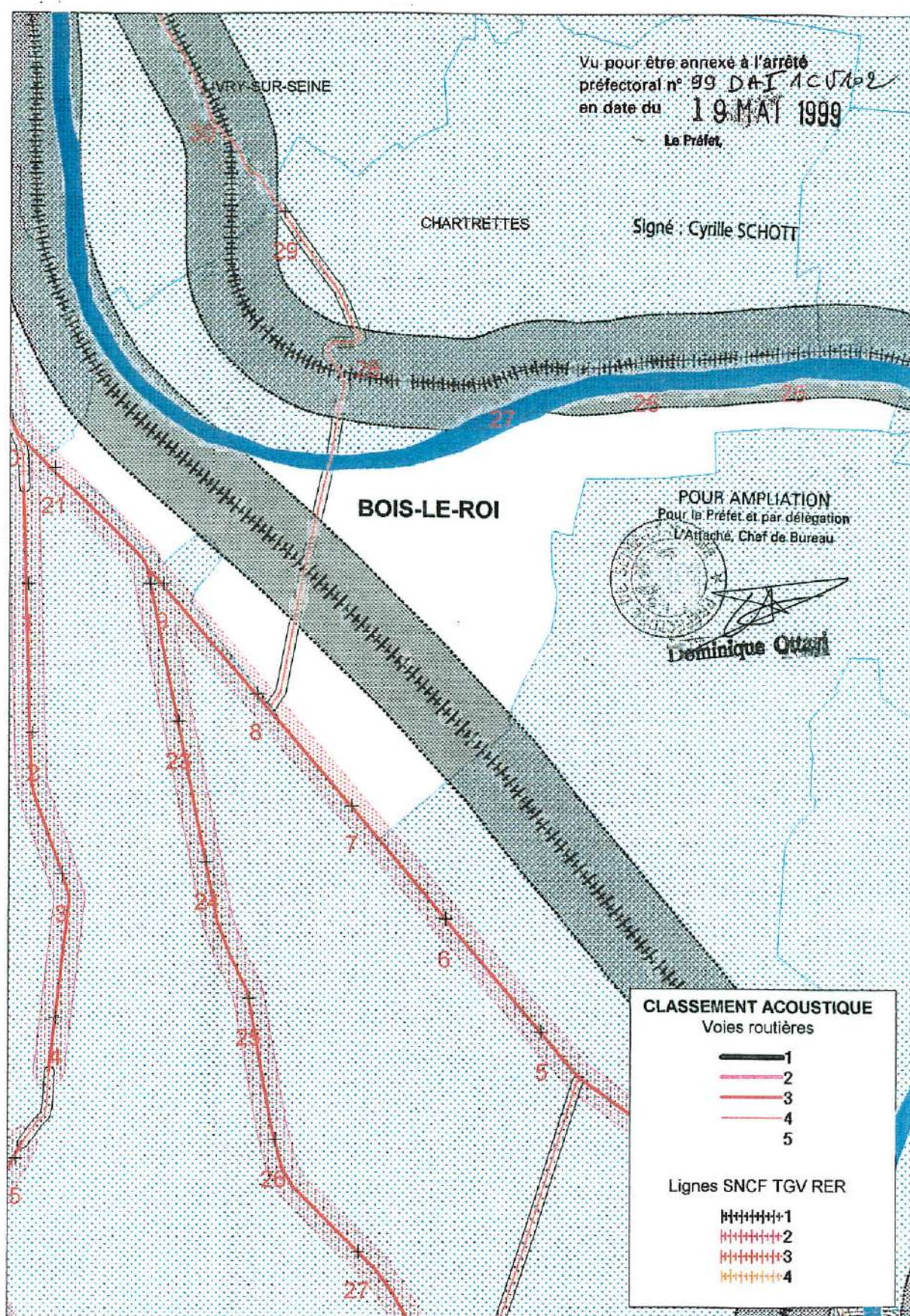
Les infrastructures de transport terrestre doivent être classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

La commune de Bois-le-Roi est concernée par les infrastructures suivantes dont le classement résulte de l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999.

- **La route nationale 6**
- **Les routes départementales 115 et 138**
- **Les voies ferrées de Paris/Marseille et Corbeil Essonne / Montereau**

Dans une bande variant de 30 à 300 mètres de part et d'autre de ses axes, en fonction de la catégorie de l'infrastructure, les bâtiments à usage d'habitation sont soumis à des prescriptions acoustiques.

Nom de l'infrastructure	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit
RD 138	3	100
RN 6	3	100
RD 115	4	30
SNCF Paris/Marseille	1	300
SNCF Corbeil Essonne/Montereau	1	300



IX.3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publiques affectant le territoire communal de Bois-le-Roi sont les suivantes :

- A1 : Servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier,
- AC1 : Protection des monuments historiques (x2)
- AC2 : Protection des sites et monuments naturels,
- EL3 : Servitudes de halage et marchepied
- EL7 : Alignement des voies nationales, départementales et communales (x4)
- INT1 : Voisinage des cimetières
- T1 : Servitude relative aux chemins de fer

La servitude PT4 relative à l'élagage des lignes de télécommunications empruntant le domaine public, a été abandonnée. Toutefois, plusieurs articles de la loi de réglementations du 26 juillet 1996 restent d'actualité :

- l'article L.35-2 chargeant France-Télécom du service universel ;
- l'article L.47 qui dispose que l'autorité gestionnaire de voirie « doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel ;
- l'article L. 65 qui prévoit une mesure pénale dans le cas où le refus d'élaguer produit des dommages aux installations de France-Télécom ou nuit à son bon fonctionnement (valable pour les personnes physiques ou morales).

IX.4 - AUTRES INFORMATIONS UTILES

IX.4.1 – Schéma Départemental des carrières et prise en compte de l'exploitation des matériaux

Le Schéma Départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n°00DAI 2 M 099 du 12 décembre 2000, a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Le territoire communal est concerné par le périmètre B de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrière de sables et graviers alluvionnaires définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70.1 du 2 janvier 1970.

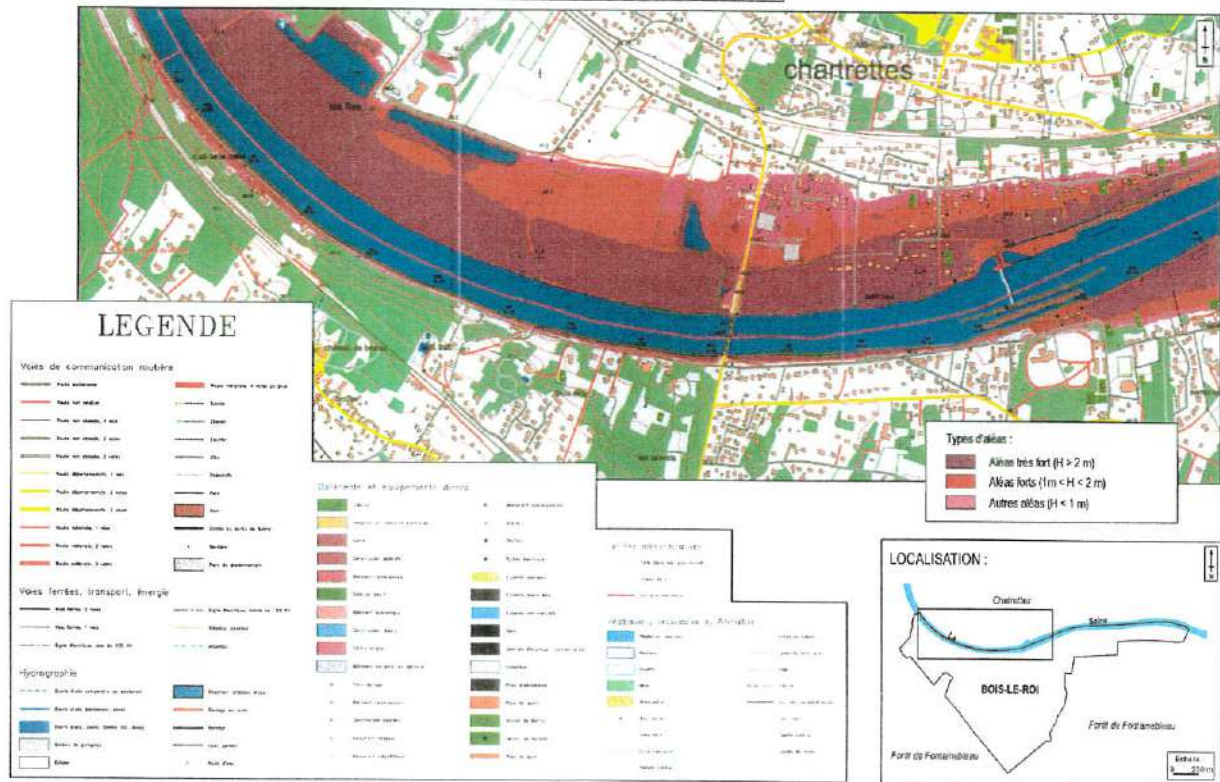
IX.4.2 – Prévention des risques naturels

La commune de Bois-le-Roi est soumise à un risque naturel d'inondations.

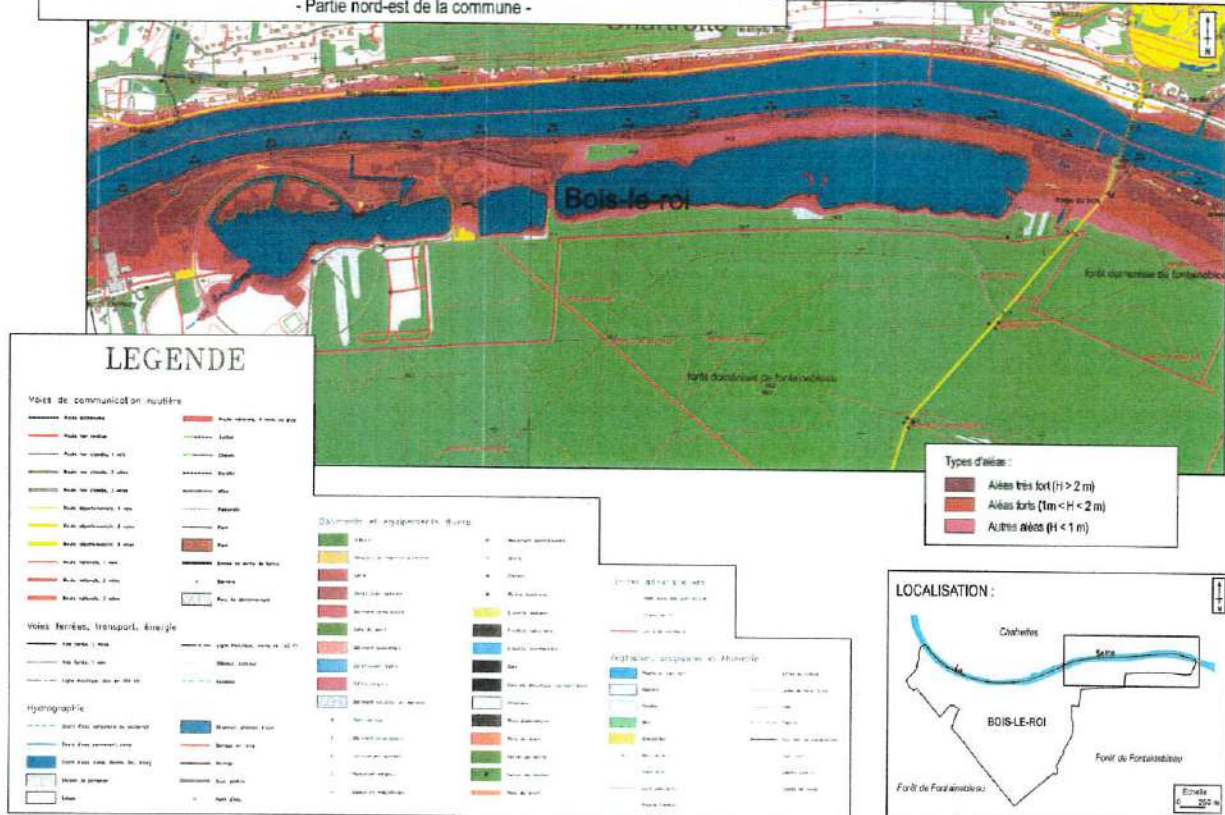
Il s'agit d'un risque non engendré par l'homme, mais que ses ouvrages peuvent aggraver ou déplacer. La Seine est soumise à des crues d'intensité variable, dont les plus importantes sont de fréquence trentennale (crue 1955) et de fréquence centennale (crue de 1910).

Considérant l'existence de risques d'inondations dans la vallée de la Seine; considérant la nécessité de délimiter les zones exposées aux risques et de définir les mesures d'interdiction et les prescriptions à y mettre en oeuvre, un arrêté préfectoral DAE 1 URB n°98-058 du 20 mai 1998 a été pris. Il prescrit l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations sur le territoire d'un certain nombre de communes de la vallée de la Seine dont Bois-le-Roi.

CARTE DES ALEAS CONCERNANT LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)
- Partie nord-ouest de la commune -



CARTE DES ALEAS CONCERNANT LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)
- Partie nord-est de la commune -



IX.4.3 - Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures

La commune est entièrement comprise dans le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit de « Chartrettes », accordée à la société GEOPETROL par décret du 27 novembre 1996. A l'intérieur de ce dernier, sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

IX.4.4 - Les sites archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 145, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la sous-direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux notamment), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets à la :

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie
6, rue de Strasbourg
93200 SAINT-DENIS

Cela dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Par ailleurs, cette même direction souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers soumis à l'étude d'impact et/ou à l'enquête publique (installation classée, voiries, réseaux, etc.) afin de pouvoir effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux, suivant la loi d'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003.

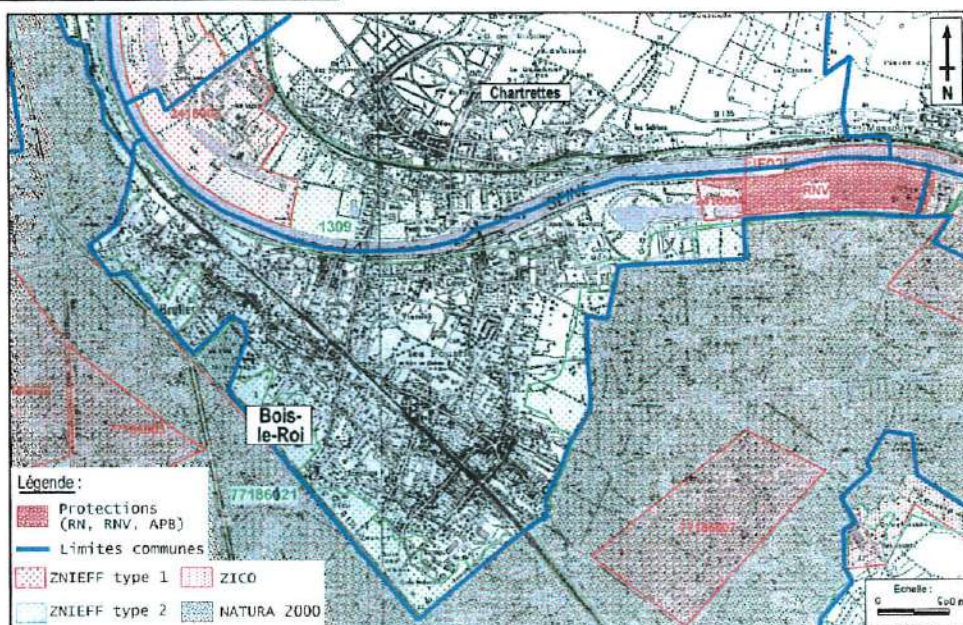
IX.4.5 - Les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est l'identification scientifique d'un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique.

On relève plusieurs ZNIEFF qui intéressent le territoire communal de Bois-le-Roi :

- ZNIEFF n° 2416004 - « Etang de Fontaine-le-Port ». Il s'agit d'une zone de type 1 située sur les communes de Bois-le-Roi et de Samois-sur-Seine. Elle couvre une surface d'environ 22 hectares.
- ZNIEFF n° 2028 - « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine ». Il s'agit d'une zone de type 2 située sur 13 communes et couvrant une superficie d'environ 1100 hectares. Cette zone présente des intérêts biologiques, hydrobiologiques, climatiques et paysagers.
- ZNIEFF n° 76 - « Massif de Fontainebleau ». Il s'agit d'une ZNIEFF de type 2 située sur 17 communes et couvrant une superficie de 22227.36 hectares.

LES ZONES DE PROTECTION DE LA
LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)

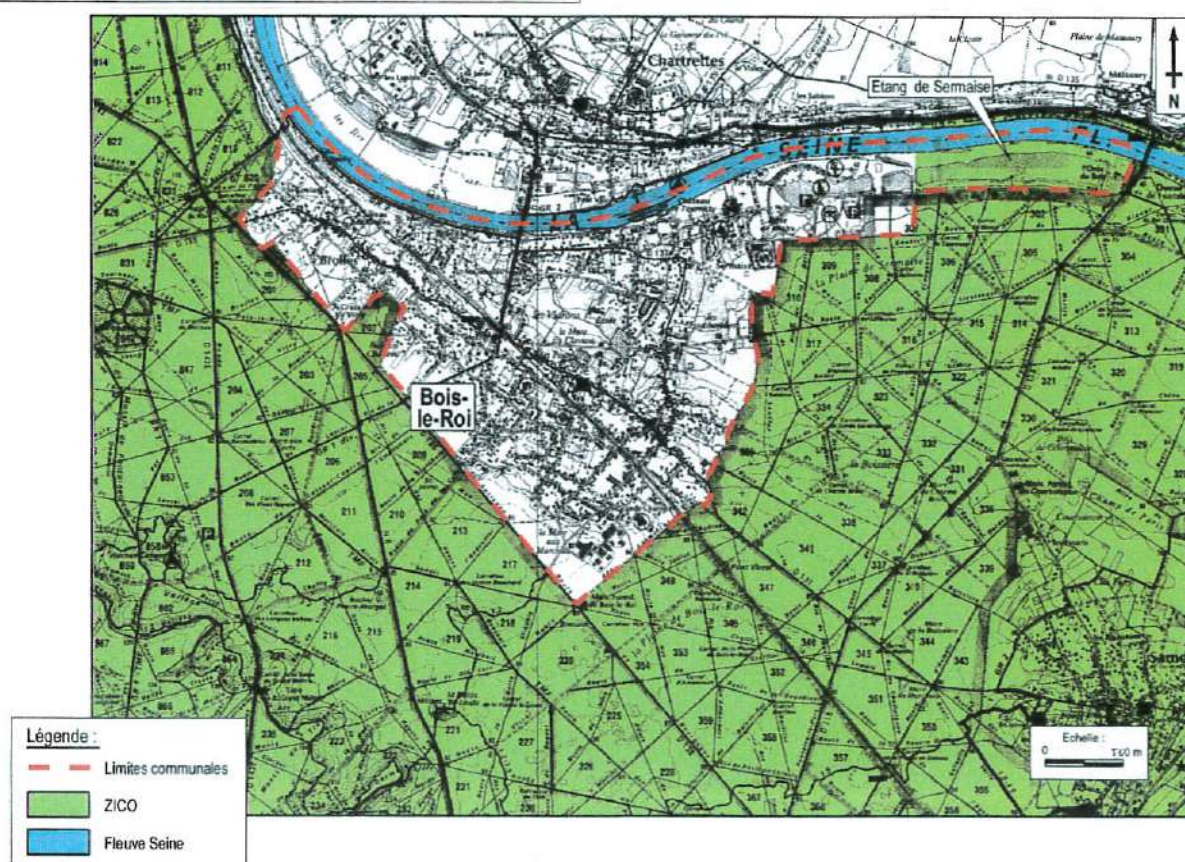


IX.4.6 - Les zones d'intérêt communautaire pour les des oiseaux (ZICO)

La commune de Bois-le-Roi est intéressée par une zone d'intérêt communautaire pour des oiseaux (ZICO n° IF02) qui recense les milieux fragiles.

Cette mesure n'a pas de valeur réglementaire (elle n'est pas opposable au tiers) mais elle met en place des périmètres de protection pour la préservation, le maintien, le rétablissement d'une diversité et d'une superficie suffisante pour toutes les espèces d'oiseaux vivant à l'état sauvage sur le site.

LA ZICO AUX ALENTOURS DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)



IX.4.7 - Réseau « Natura 2000 » - Projet de périmètre

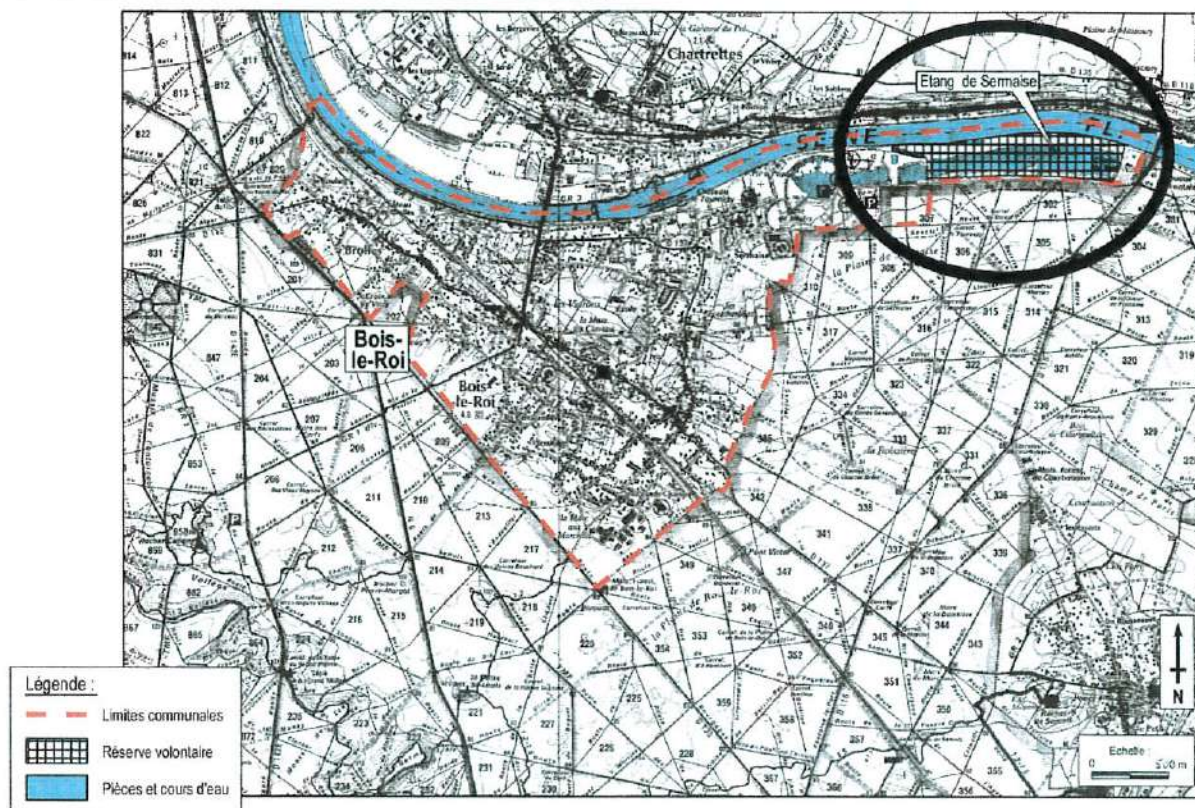
Un projet de périmètre de protection pour le site du massif de Fontainebleau proposé en août 1997 couvre une partie du territoire communal. Ce site constitué de l'ensemble du massif est susceptible de faire partie du réseau Natura 2000 dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats, ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

IX.4.8 - Milieu naturel volontaire

La réserve naturelle de Sermaise est située sur les communes de Bois-le-Roi et de Samois-sur-Seine. D'une superficie d'environ 38 hectares, le site est occupé sur environ 20% de sa superficie par un plan d'eau créé à l'issue d'une exploitation de granulats alluvionnaires dans les années 70. L'intérêt essentiel du site repose sur l'avifaune qui le fréquente. Plus de 200 espèces d'oiseaux y ont été observés et près de 70 s'y reproduisent.

Il s'agit de terrains privés regroupant un plan d'eau et des boisements dont l'organisme gestionnaire est la Ligue pour la Protection des Oiseaux.

RESERVE NATURELLE VOLONTAIRE DE L'ETANG DE SERMAISE
COMMUNE DE BOIS-LE-ROI (Seine-et-Marne)



IX.4.9 - Périmètre du classement en forêt de protection

A partir de 1860, l'Etat, conscient des dégâts occasionnés par les crues périodiques touchant les grandes vallées montagnardes et les plaines d'aval, promulgue les premières lois forestières d'intervention en montagne relatives au reboisement et à la restauration des sites montagneux. Ces textes ne permettent d'intervenir que sur les terrains dégradés, c'est par la loi du 28 avril 1922 dite loi Chauveau, que le statut de Forêt de protection est instauré.

La loi du 18 juillet 1976 sur la protection de la nature étend le classement en Forêt de protection aux : « bois et forêts quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population ».

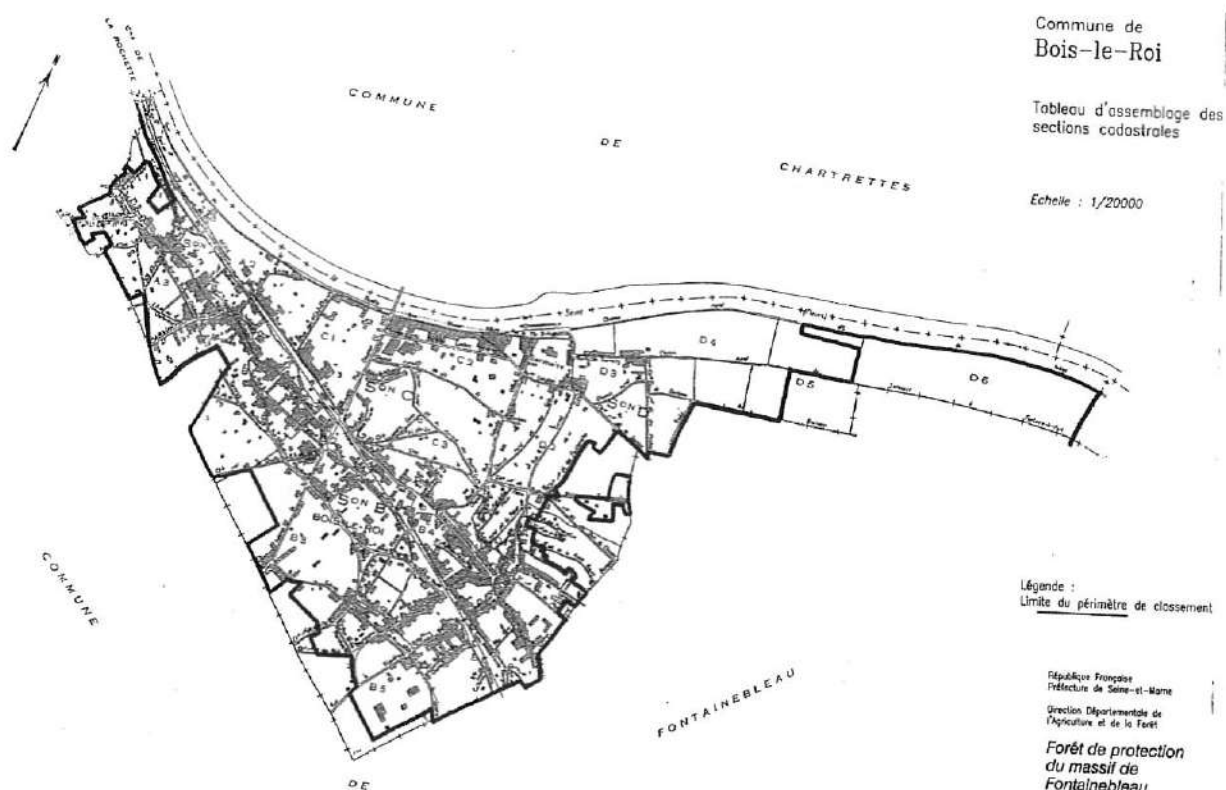
Le territoire de la commune de Bois-le-Roi est concerné par la servitude « forêt de protection » instituée sur la forêt de Fontainebleau par décret en date du 19 avril 2002.

L'étendue du massif qui s'étend sur une superficie de plus de 32 000 hectares (dont deux-tiers de forêts domaniales et un tiers de forêts privées), la variété et la richesse de la faune et de la flore, la fragilité de certains terrains sableux, l'importance des nappes aquifères situées sous le massif, sont autant de motifs de classement du massif de Fontainebleau en forêt de protection afin de protéger l'intégrité foncière du massif.

Ce classement en forêt de protection des parcelles cadastrales forestières est prononcé par décret en Conseil d'Etat, il vise à la conservation d'un massif forestier sur le très long terme pour un rôle de protection. Une notice de gestion donne les objectifs permanents à atteindre pour que la conservation de l'état boisé puisse permettre à la forêt d'être protégée et de jouer son rôle de protection.

Par ailleurs, la particularité du massif forestier de Fontainebleau au cœur duquel existe une multitude de parcelles bâties ou occupées par des équipements publics et donc non classées, conduit à proposer à l'ensemble des acteurs du massif un guide de bonne conduite. Ainsi tous les propriétaires ou les gestionnaires participeront à l'effort collectif de protection.

Le projet de classement en forêt de protection du Massif forestier de Fontainebleau a fait l'objet d'une enquête complémentaire du 05 juin 2001 au 20 juin 2001.



IX.4.10 - Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées

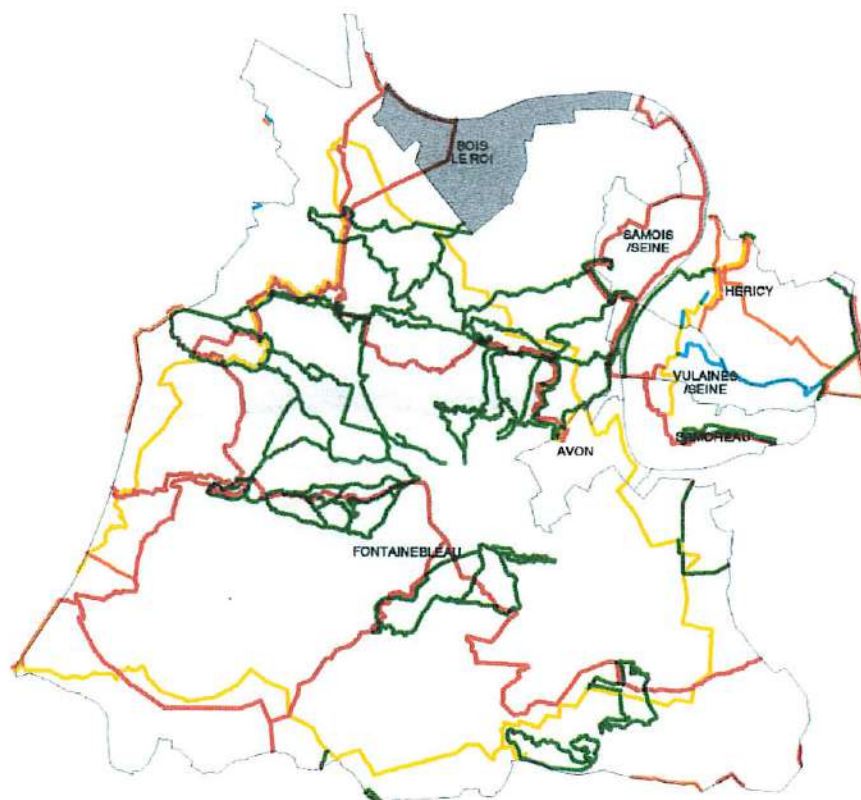
Le Conseil Général a proposé des chemins de randonnées sur le territoire communal de Bois-le-Roi

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée Canton de FONTAINEBLEAU



LISTE DES CHEMINS EMPRUNTES PAR LES ITINERAIRES

GR 1			
5	212	PU	avenue de la Forêt
6	202	CR	dit des Couleurs
7	417	CR	dit de Chailly
Tot : 831 mètres			
GR 2			
1	91	CR	dit de la Vallée des Fourmeaux
2	1847	CH	quai de la Ruelle
3	729	PU	avenue Paul Doumer - RD 11
Tot : 2666 mètres			



- Bois ouvert au public
- Bois non ouvert au public
- Peupleraies
- Terres labourées - Cultures intensives - Berges
- Surfaces en herbe
- Eau
- Carrières - Décharges
- Friches
- Parcs et Jardins - Espaces de loisirs
- Habitats
- Activités - Equipements
- Transports
- Chantiers et divers

- Limites des communes
- Limites des cantons
- Réseau routier
- Voies ferrées

TYPE DE CHEMIN

- RN Route Nationale
- RD Route Départementale
- CR Chemin Rural
- PU Public
- VC Voie Communale
- CE Chemin d'Exploitation
- SR Sente Rurale
- FD Forêt Domaniale
- BO Bois
- CH Chemin de Halage
- PV Chemin Privé
- VF Ancienne voie ferrée

- Chemin de Grande Randonnée (GR)
- Chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP)
- Chemin de Petite Randonnée (PR)
- Vélo Tout Terrain (VTT)
- Chemin de randonnée non balisé
- Chemin de randonnée equestre non balisé

Les projets d'itinéraires balisés sont en tirets

VII.2 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.O.S.

Face aux évolutions d'ordre sociologique, économique et environnemental, la commune de Bois-le-Roi évolue. Essentiellement résidentielle, la commune est attractive. Son attrait peut être expliqué par sa situation géographique entre deux pôles urbains importants que sont Fontainebleau et Melun et ses accès à Paris par la route et le rail.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi répond à plusieurs objectifs de développement, et notamment :

- La mise en valeur d'un patrimoine urbain et naturel, avec une mise en protection accrue de l'environnement et du cadre de vie des habitants. Cet état doit se mettre en place avec l'actualisation du Plan Local d'Urbanisme au regard des lois et réglementations nouvelles intervenues depuis son approbation le 9 juillet 1992, relatives au paysage, à l'environnement, à la gestion de l'eau, au ramassage des ordures ménagères, ..., en cohérence avec l'évolution de la commune.
- La mise en conformité du zonage et du règlement avec les évolutions récentes de la ville.
- Permettre des évolutions au sein des zones d'extensions.
- La mise en conformité du POS avec les orientations du Schéma Directeur de Fontainebleau et des dispositions législatives récentes.
- La préservation des espaces boisés classés et des paysages.
- Une volonté affichée de mettre en avant les espaces d'extensions de l'agglomération pour l'avenir.

Ces orientations se traduisent par un parti d'aménagement spécifique, dont les principales mesures sont :

- La mise en conformité des documents formant le Plan Local d'Urbanisme avec l'évolution urbaine récente de la commune.
- L'ouverture à l'urbanisation de terrains immédiatement constructibles, en zones urbaines, permettant le maintien et l'accueil d'une nouvelle population.
- Des modifications sur les droits à construire dans les zones urbaines périphériques de façon à favoriser l'évolution du tissu urbain au regard des souhaits des élus et des dernières lois d'aménagement.
- Le maintien et le renforcement de la protection des espaces naturels et des espaces boisés classés.

X - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU ET LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

X.1 - LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.

La dernière révision du POS de Bois-le-Roi a été approuvée en 1992 et annulée partiellement par le Tribunal Administratif en 1993.

La Municipalité, confrontée à un phénomène d'accroissement de population avait fixé comme objectif le contrôle de cette croissance, visant un maximum de 5 500 habitants à l'horizon 2000, soit un taux d'accroissement de 4 % par an.

Elle avait adopté un certain nombre de dispositions qui visaient à freiner la constructibilité (augmentation de la superficie minimale des terrains constructibles, zones d'urbanisation future différée...).

Les diverses orientations d'aménagement avaient plusieurs grands objectifs qui concernaient :

- La démographie, les logements et les activités :
 - le développement modéré de la population
 - le contrôle de l'implantation de constructions neuves (au coup par coup à l'intérieur du tissu bâti existant)
 - la protection du caractère central de certains secteurs de la commune, en limitant l'implantation de commerces, bureaux et services dans les seuls quartiers déjà bien structurés de ce point de vue
 - l'amélioration du taux d'emplois existants sur la commune grâce à un meilleur accueil des zones d'activités.
- L'environnement :
 - La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel
 - Le renforcement de la protection des espaces boisés
 - La promotion de la fréquentation touristique et de loisirs
 - La promotion de la qualité urbaine de la commune

La commune a évolué depuis 1992. La population atteignait 5 290 habitants, selon les données INSEE du recensement de 1999.

La Municipalité ne souhaite ni un développement rapide de la commune qui induirait des besoins plus importants en matière d'équipement public, ni une transformation radicale du tissu urbain. L'objectif du maintien de la population de 1999 a donc été retenu par la Municipalité.

La transformation du P.O.S en P.L.U est l'occasion de mieux traduire les ambitions des élus, de mieux prendre en compte les attentes des habitants et de mieux intégrer les grands enjeux de développement durable.

En fonction du diagnostic développé dans le rapport de présentation et des grandes caractéristiques de la commune, **le Projet de Développement et d'Aménagement Durable s'est articulé autour de plusieurs grands objectifs :**

- **Un meilleur équilibre habitat-emploi :**
 - un maintien démographique,
 - un renforcement de la dynamique économique,
 - une maîtrise de l'urbanisation.

- **Un milieu urbain et un cadre de vie de qualité :**

- une préservation du milieu urbain et du cadre de vie de qualité qui le qualifie
- une mixité urbaine et sociale,
- le maintien de la structure commerciale et du niveau d'équipement,
- la maîtrise des déplacements et l'amélioration de la desserte interne,
- la prise en compte des contraintes et risques naturels.

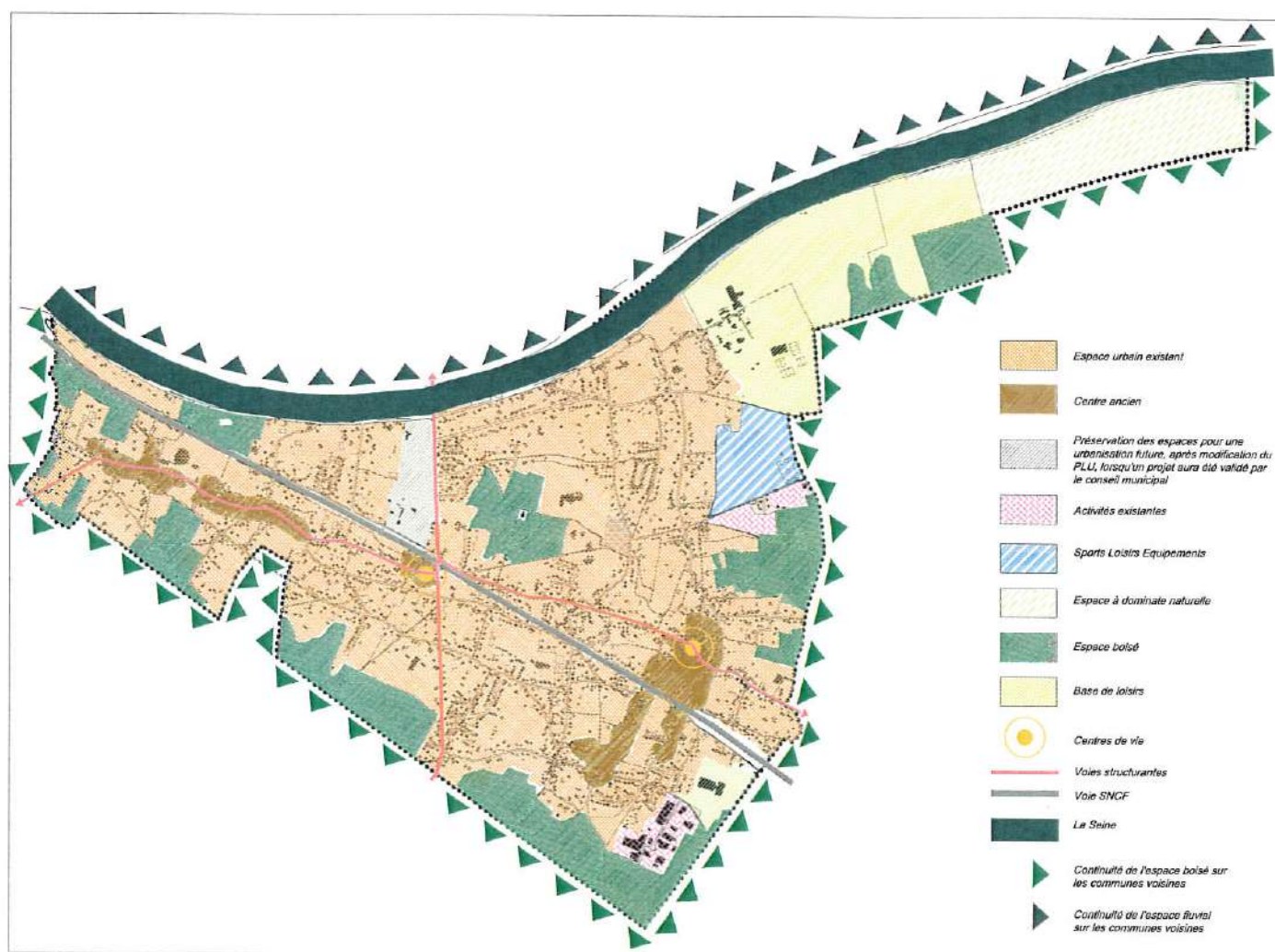
- **La préservation des espaces naturels et agricoles.**

Face à chacun de ces objectifs, la Municipalité a défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable plusieurs grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.

X.2 - RAPPEL : LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU P.A.D.D.

OBJECTIFS	GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT-EMPLOIS :	
* UN MAINTIEN DE LA POPULATION	<i>Un renouvellement et un remplissage du tissu urbain existant</i>
*UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE EMPLOIS	<i>Un maintien des zones d'activités existantes, aux lieux-dits "les Marchais" et "les Foucherolles"</i>
*UN SOUCI DE MAITRISE URBAINE	<i>Organisation spatiale dans les limites actuelles de la ville</i> <i>Un secteur d'urbanisation à long terme non urbanisable dans le cadre du PLU révisé</i> <i>Des espaces en cœur d'îlot protégés</i>
UN MILIEU URBAIN DE QUALITE	
*UNE PRESERVATION DU MILIEU URBAIN ET DU CADRE DE VIE DE QUALITE QUI LE QUALIFIE	<i>Un respect des spécificités urbaines, avec notamment des espaces de centralité affirmés</i> <i>Des dispositions adaptées pour la conservation des spécificités du tissu urbain</i> <i>Un règlement adapté vis-à-vis de l'aspect extérieur des nouvelles constructions</i>
*UNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	<i>Un maintien de la mixité urbaine</i> <i>Une volonté de mixité sociale</i>
*UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE COMMERCIALE ET DU NIVEAU D'EQUIPEMENT	<i>Un maintien et renforcement de la structure commerciale</i> <i>Une amélioration générale du niveau d'équipement</i>
*UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET L'AMELIORATION DE LA DESSERTE	<i>Une amélioration de la desserte routière</i> <i>Un maintien et développement des liaisons réservés aux piétons et cycliste</i>

OBJECTIFS	GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	
*UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	<p><i>Un classement spécifique pour les espaces naturels de valeur</i></p> <p><i>Mise en œuvre d'une bande de protection des lisières de forêt</i></p> <p><i>Un classement des espaces boisés</i></p>





XI - LES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN OEUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures, tant spatiales que réglementaires. Certaines d'entre elles ont été reprises du Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1992, d'autres correspondent à des traductions spatiales et réglementaires nouvelles.

XI.1 – ASSURER UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI

a – Un objectif de maintien de la population

Le diagnostic sur la commune a montré **la nécessité de construire au minimum 9 logements par an** entre 1999 et 2012, pour le maintien de la population de 1999 en 2007.

Ces nouveaux logements seront réalisés par seul remplissage et densification du tissu urbain existant, aucune zone d'urbanisation nouvelle à vocation d'habitat n'a été définie.

- Le tissu classé en zone urbaine dans le POS approuvé en 1992 n'est pas saturé. Des terrains encore disponibles permettront la réalisation de nouvelles constructions.
- Les zones dites « zone NB » définies dans le POS approuvé en 1992 ont été intégrées à la zone U, les équipements publics existants ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette disposition permet donc d'augmenter les capacités d'accueil de nouveaux logements.
- Le reclassement en zone urbaine de certaines zones d'urbanisations futures strictes, non encore bâties, constituant des réserves foncières du POS approuvé en 1992, permettra également la réalisation de nouveaux logements.

Afin de favoriser la mixité urbaine et sociale de la commune, la zone urbaine pourra accueillir des logements, des commerces et des services, ainsi que des équipements.

b – Un objectif de renforcement de la dynamique du tissu économique

La volonté communale de développement économique se heurte à l'absence de possibilité sur le territoire pour l'accueil de nouveaux secteurs de développement.

Toutefois, plusieurs choix d'aménagement ont été adoptés par la commune pour maintenir et renforcer son tissu économique et conforter le nombre d'emplois :

- **Le maintien des zones d'activités existantes :**
Dans le tissu urbain, il existe une zone d'activités couvrant 4.34 hectares située au Sud de la commune (au lieu-dit « *les Marchais* »), le long de la rue de la République.
Un second secteur à requalifier en limite ouest de la commune (lieu-dit « *les Foucherolles* ») couvre 1.76 hectares.
Ces deux secteurs ont été classés en zone spécifique « UX » dont le règlement est adapté à l'implantation des activités industrielles ou tertiaires.
- L'accueil de services et activités non nuisantes dans le milieu urbain sera privilégié.

c – Un objectif de maîtrise urbaine

L'organisation spatiale du développement s'inscrit essentiellement dans les limites actuelles de la ville. Le PLU vise essentiellement à une utilisation rationnelle des espaces libres, non bâtis, dans un environnement déjà urbanisé.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a prévu la suppression des zones NB qui permettaient une urbanisation inorganisée de secteurs naturels. La Municipalité a décidé d'inscrire en zone U, les zones NB du POS approuvé en 1992.

L'extension de la zone d'activité pourra être réalisée grâce au classement du site en zone urbaine, immédiatement constructible, d'une superficie de 4,8 hectares. Toutefois, seuls 1,52 hectares pourront effectivement admettre de nouvelles constructions, car 1,12 hectares correspondent à des boisements classés et 2,16 hectares appartiennent à la bande de protection des limites de forêt dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Dans le cadre de la présente révision, seule une zone à urbaniser de 8.78 hectares a été prévue de façon à permettre à terme l'accueil du siège social d'une grande entreprise, ou d'un établissement de prestige.

Dans le tissu urbain et en cœur d'îlots, deux espaces actuellement non bâtis et à usage de vergers ou de jardins sont susceptibles d'être à terme les extensions de l'agglomération. La commune a décidé de protéger ces deux espaces dans le cadre de la présente révision du PLU, par l'inscription d'une trame d'espaces de protection des jardins et vergers.

Le premier est situé entre les rues Aimé Perret – Louis Noir, Guido Sigriste, Grindoché, et de la Messe ; et le second, entre les rues Joseph Bail, Moreau de Tours et Colinet.

XI.2 – ASSURER LA VALORISATION DU MILIEU URBAIN

a – Un objectif de préservation du milieu urbain et du cadre de vie de qualité qui le qualifie

Le maintien et le renforcement des protections en centre ville.

Le centre ancien de Bois-le-Roi se caractérise par un tissu urbain assez dense, constitué de constructions implantées à l'alignement des voies. L'objectif est de conforter les caractéristiques du bâti, tout en respectant les possibilités de création de commerces et de services qui sont le complément normal d'un centre ville. Le souci de protection du centre ville passe par l'application d'un règlement renforcé vis-à-vis de l'aspect extérieur et des droits à construire concernant l'implantation de toute nouvelle construction.

Pour conserver et conforter ses spécificités, le centre ancien de Bois le Roi est inscrit dans une zone spécifique « UA », comme dans le POS approuvé en 1992.

Les règles d'implantation prescrites visent à maintenir le type de tissu urbain existant dans ce centre : bâti à l'alignement des voies, et en continu, sur les limites séparatives.

Les dispositions réglementaires visent à assurer une qualité de l'aspect extérieur des nouvelles constructions. Elles concernent tant l'aspect des toitures (pente, ouverture, matériaux) que les parements extérieurs et les clôtures.

La protection des éléments marquants d'architecture qui participent à la qualité de l'environnement urbain du centre ancien tel les puits (*rue de France, rue Guido Sigriste*) participe également de la volonté de préservation du patrimoine urbain de qualité.

Le maintien du cadre verdoyant de la zone urbanisée :

Les zones périphériques au centre ancien, moins denses, regroupent un bâti de type pavillonnaire implanté en retrait des limites séparatives et des voies. Les jardins qui entourent le bâti confèrent au site un caractère verdoyant qu'il convient de conserver.

Aussi, le règlement des zones « UB », « UC » et « UD » prévoit des coefficients d'occupation du sol réduites, et n'impose pas de continuité visuelle à l'alignement, en conformité avec l'occupation actuelle de ces zones périphériques. Il impose un aménagement des marges de reculement en espace vert.

b - Une mixité urbaine et sociale et le renforcement de la structure commerciale et du niveau d'équipement :

La mixité urbaine et sociale est un des grands enjeux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Elle peut se traduire de différentes façons :

- en favorisant les zones mixtes où sont permis à la fois l'implantation d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes et nécessaires à la vie courante des habitants.
- en s'assurant que l'offre de construction réponde à la fois aux besoins quantitatifs, mais également qualitatifs de la population : offre de logements pour les jeunes, les plus démunis (logements sociaux), les populations âgées...

La Municipalité souhaite le maintien de la mixité urbaine : Dans les zones à usage principal d'habitat, la Municipalité souhaite maintenir les commerces, services, équipements d'intérêt général, et petites activités non nuisantes (bureaux...). Une telle mixité doit permettre de répondre aux besoins des habitants de la commune et des environs.

En conséquence, en dehors des zones à vocation d'activités « UX », le règlement autorise notamment dans le tissu urbain existant l'implantation et l'extension d'activités, de commerces et de services, d'équipements, indispensables à la vie des habitants.

La commune souhaite permettre une mixité sociale, notamment en développant l'offre de petits logements, en particulier en faveur des jeunes, par la transformation de grandes maisons en plusieurs logements.

Le maintien et le renforcement de la structure commerciale et du niveau d'équipement est un objectif important pour répondre aux besoins des habitants de Bois-le-Roi.

Le règlement autorise l'implantation de commerces dans les zones urbaines, hormis dans celle réservée aux équipements collectifs.

Dans un souci de maintien et de renforcement de la zone centrale ancienne (zone UA) l'emprise au sol autorisée pour les constructions à usage de commerces en rez-de-chaussée (75%) est plus importante que celle prescrite dans le cas des autres constructions (50%).

L'accès aux commerces devra être amélioré notamment grâce à une politique de développement des transports urbains. Il existe en effet certains problèmes de stationnement dans la commune, notamment autour de la place du marché, à proximité de la gare.

L'amélioration générale du niveau d'équipements :

La Municipalité a décidé de mettre en œuvre la réalisation d'une étude préalable à la création d'un réseau de transports collectifs urbains. Cette étude est actuellement en cours.

Les bâtiments préfabriqués qui accueillent actuellement le centre de loisirs périscolaire dans la commune ne sont pas satisfaisants. La municipalité a décidé de la construction d'un équipement destiné aux jeunes (projet « Olivier Metra ») regroupant locaux associatifs, sociaux culturels, avec cuisine centrale et restaurant scolaire ouvert au centre de loisirs.

La Municipalité a décidé de favoriser l'implantation d'équipements collectifs dans les zones urbaines - (hormis dans la zone particulière « UF » strictement résidentielle dans laquelle les possibilités d'implantation d'équipements collectifs sont inexistantes) - par une disposition qui permet de déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies, limitation de hauteur de bâti de COS et d'emprise au sol.

La réalisation d'un nouveau centre de secours est programmée au nord de l'allée de Barbeau. Son ouverture est prévue pour 2003.

La Municipalité a décidé d'inscrire les équipements publics classés en zone NA dans le POS approuvé en 1992, en zone urbaine « UE » dans le PLU, afin de conforter cette occupation du sol.

Une zone urbaine mixte réservée aux sports, loisirs - équipement permettra le maintien et le développement d'équipements sportifs.

Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser de la commune, la création d'équipements d'intérêt général est autorisée.

En matière de voirie la mise en place du contrat triennal a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal. Ce contrat triennal de voirie permettra l'aménagement de la rue de la République ; de la rue A. Frot ainsi que des rues du Coulant et du Vignoble.

En 2002, ce contrat sera renouvelé afin de poursuivre l'amélioration du réseau de voirie.

XI.3 – ASSURER LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS

a - L'amélioration de la desserte routière:

Une des principales préoccupations d'aménagement dans les prochaines années concerne l'amélioration de la circulation dans la commune liée au nombre important de véhicules dans un large secteur autour de la gare, couplé à la largeur réduite de nombreuses voies secondaires, aux trafics automobiles engendrés pour l'accès au centre de vie principal (marché, poste, bibliothèque, commerce...) ou le dépôt des enfants aux portes des établissements scolaires.

La Municipalité a décidé de mener une étude préalable à la création d'un réseau de transports collectifs urbains. Des dispositions seront prises en fonction des résultats des études actuellement en cours. La mise en place d'un réseau de transport collectif permettra d'améliorer les conditions de déplacement sur le territoire de la commune.

b - Des liaisons réservées aux piétons et cyclistes :

La commune est dotée d'un réseau de sentiers, et cheminements piétonniers très nombreux et souhaite préserver le réseau existant.

La Municipalité a donc décidé de l'inscription d'emprise réservée au bénéfice de la collectivité pour le maintien ou la création de cheminements piétons vers les bois et les espaces naturels. Le réseau existant sera en effet complété par l'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un nouveau sentier d'accès à la forêt depuis la rue de la terre des Roches, à équidistance des chemins déjà existants.

XI.4 – ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET BOISES

Pour assurer une meilleure protection et valorisation des espaces naturels, plusieurs dispositions ont été retenues ou maintenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

a – L'inscription des espaces naturels de valeur en zone N:

La Municipalité a décidé de préserver le classement en zones naturelles et forestières de l'ensemble des zones classées en ND dans le POS approuvé en 1992, et qui couvraient une superficie de 218,92 ha.

De plus, trois sites supplémentaires ont également été classés en zone N

- L'ensemble des espaces classée en zone NA et destinée aux équipements publics dans le POS approuvé en 1992, n'ayant pas été utilisé et participant à l'image de la commune sont renvoyé en zone naturelle avec des protections forte pour les conservé et pérenniser ainsi l'aspect des lieux.
- Une située le long des berges de la Seine de façon à préserver l'aspect des paysages (port Baquin).

L'ensemble de la zone N du PLU couvre une superficie de 308,9 hectares et se décompose en secteurs Na, Nb et Nc dont le règlement concilie à la fois les volontés de préservation des paysages et d'aménagement liées aux sports équestres et aux loisirs tout en préservant la valeur des sites.

b - Les classements des espaces boisés :

Par ailleurs, la commune a décidé de classer les espaces boisés présents sur le territoire communal. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés existants au POS approuvé en 1992 ont été conservés et réactualisés en fonction de l'évolution du territoire et des orientations projetées :

- Plusieurs modifications sur le flanc sud du territoire, pour permettre l'évolution des constructions existantes et conforter leur présence sur le territoire communal.
Notamment, suite à l'enquête publique complémentaire du projet de classement en forêt de protection du Massif forestier de Fontainebleau un secteur n'a pas été classé conformément au souhait des habitants et l'avis du commissaire enquêteur et de la DDAF (section B3 du cadastre parcelles 943, 939, 937, 935, 93, 932, 931).
- Renforcement de la présence du bois des Viarons, avec un classement en « N » et l'inscription en espace boisé classé permettront de protéger cet espace boisé au centre de la commune.
- Implantation d'espaces boisés classés le long de certaine voie le long de zone à vocation d'équipement, cela afin de favoriser une insertion le mieux possible dans l'environnement.

C'est au total 99 hectares qui sont inscrits en espaces boisés classés sur le territoire de Bois-le-Roi.

La superficie des espaces boisés s'élevait à 90,5 hectares dans le document antérieur approuvé en 1992.

c - La protection des lisières de forêt

La délimitation des lisières de forêt pour la protection des massifs de plus de 100 hectares, et le report dans le Plan Local d'Urbanisme, de la **zone de protection de cinquante mètres le long de la lisière en dehors des sites urbains constitués** s'impose pour une mise en cohérence du PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial.

L'ensemble de ces sites urbains constitués a été défini en concertation avec les services de l'état (DDE et DDAF).

Peu de zones sont aujourd'hui concernées sur le territoire communal, celui-ci étant en majeure partie urbanisé. Dans le règlement, les règles prescrivent que dans la bande de 50 mètres aucune nouvelle construction ne pourra être édifiée.

Définition de la zone de protection des lisières de forêt :

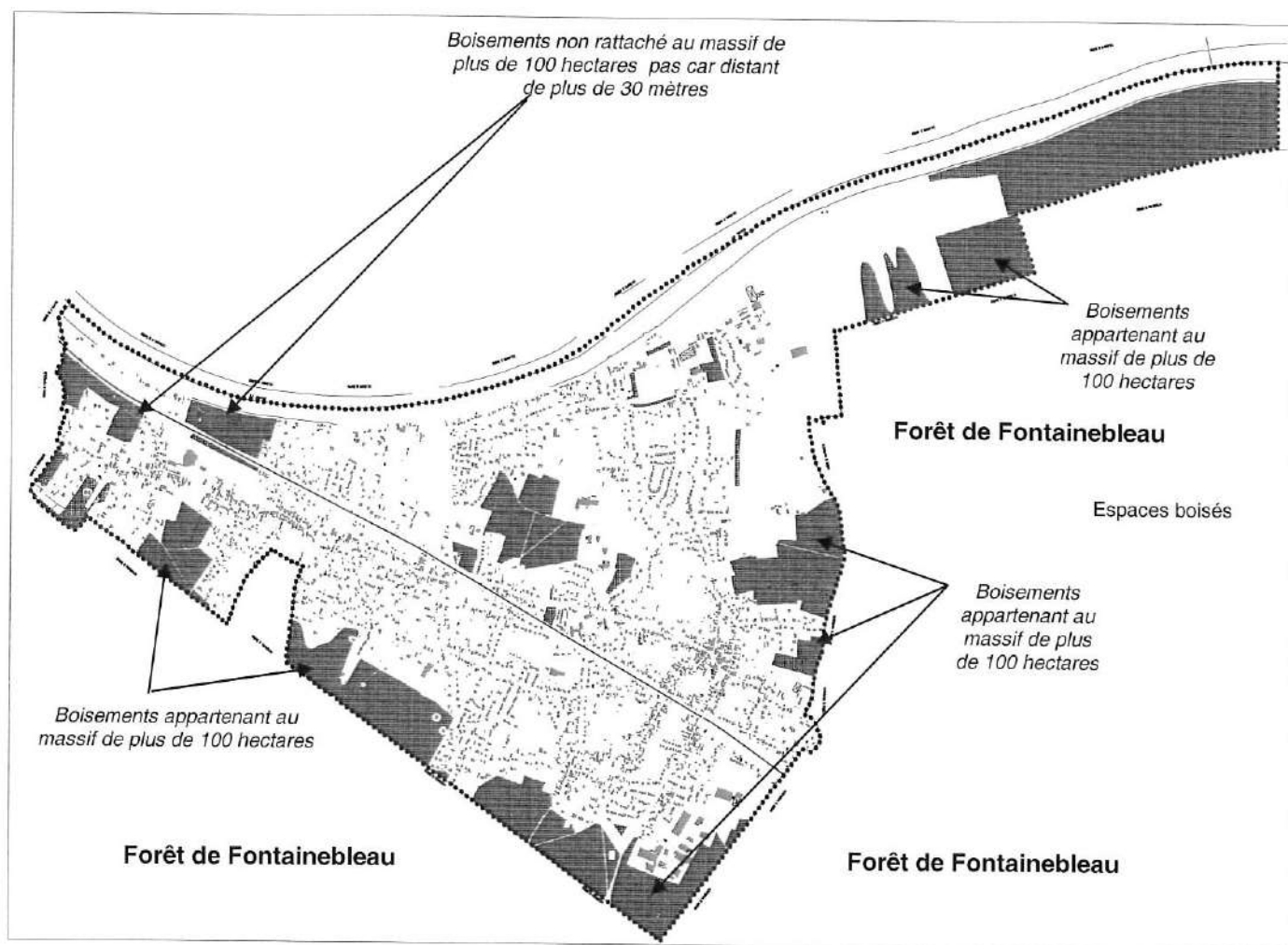
La méthodologie qui a été appliquée pour la délimitation de la bande de protection des lisières de forêt comporte les trois phases :

1 – Repérage de la limite de forêt à partir de la photo aérienne de 1990 :

Une première analyse de la photo aérienne au 1 / 5000 a permis de repérer la lisière des boisements à prendre en considération.

Les massifs de plus de 100 hectares ont été repérés et les boisements situés à moins de 30 mètres de ces massifs y ont été rattachés.

Autour de ces massifs boisés de plus de cent hectares, une bande de 50 mètre a été portée au plan sur les espaces ne faisant pas parti du site urbain constitué.



2 – Repérage des sites urbains constitués:

Les sites urbains constitués correspondent au territoire urbain repérable notamment à partir de la carte établie pour l'analyse de l'occupation du sol et présentée plus avant dans le présent rapport.

Les sites urbains constitués correspondent aux secteurs bâtis de façon continue et suffisamment dense. Les sites urbains constitués sont desservis par les réseaux.

A l'intérieur de ces sites urbains, la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt n'est pas applicable.

3 – Détermination de la zone d'application de protection des lisières de forêt

La superposition de

- la bande de 50 mètres dessinée autour des massifs de plus de cent hectares
- et des sites urbains constitués de la commune,

a permis de porter au plan la zone de protection des lisières (de 50 mètres située en dehors des sites urbains constitués) dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

Cette bande est reportée au plan de zonage sous forme d'une trame spécifique.

Le règlement du PLU spécifie que dans cette bande toute nouvelle urbanisation est proscrite.



XII - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce Rapport de Présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune en trois types de zones distinctes :

- **Des zones « urbaines »**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Une zone « naturelle et forestière »**, qui correspond aux secteurs que les collectivités locales souhaitent protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- **Une zone « à urbaniser »**

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Le P.L.U prévoit d'autre part les emplacements réservés, pour la réalisation des équipements futurs, cohérents avec le développement de la commune.

XII.1 - LES ZONES URBAINES

La zone UA

La zone UA correspond aux zones d'urbanisations anciennes, il est souhaitable de conserver son caractère traditionnel et son unité de patrimoine bâti. A caractère central d'habitat, le secteur regroupe également des activités et des services. Il présente une forte densité et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu le long des voies.

Elle possède un secteur UAa constituée par les rues les plus anciennes et les plus caractéristiques de Bois le Roi à l'intérieur du centre ancien. (Rue de France, du Vivier, , Mossu, Louis Létang et Carnot entre place Saint Eutrope et rue Louis Létang, Guido Sigriste, Gringoche, et à Brolles avenue Alfred Roll, Galliéni entre J Pladet et rue Pasteur, Maisons Brulées, place Jeanne Pladet)

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu dense correspondant à une urbanisation ancienne de Bois-le-Roi.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les constructions à usage d'entrepôt, les constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravanning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sport mécanique, les discothèques et les dancings, les constructions annexes de plus de 20 m², la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

Dans cette zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de SHON.

Le règlement prévoit que la démolition des constructions existantes peut être autorisée. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, elle est en effet soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en raison de la servitude d'utilité publique qui s'impose.

Dans l'objectif de protection de la qualité du patrimoine et des caractéristiques architecturales dans la zone, le maintien des murs de clôtures en maçonnerie pleine est recherché, c'est pourquoi leur démolition est interdite.

Par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien de cette zone, le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est imposé. Toutefois, afin de permettre la réalisation de constructions répondant aux critères des modes de vie actuels, la possibilité d'édifier une nouvelle construction avec une marge de reculement par rapport aux voies est retenue. Dans ce cas, la continuité visuelle de l'alignement par un mur imposée permet d'assurer la pérennité des caractéristiques particulières du tissu ancien.

La continuité du bâti est le plus souvent observée dans la zone dense du centre ancien. C'est pourquoi l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est imposée.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 2.50 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport au sol naturel, soit 3 niveaux ; l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, suivant l'objectif de maintien et renforcement de l'activité commerciale de proximité, il a été décidé de porter les possibilités d'emprise au sol à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage d'activité.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Les débords sur pignon y sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

- **Les ouvertures** en toitures doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.

Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

- **Les matériaux autorisés** pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile plate ou petit moule (18 à 24 au mètre) de ton vieilli ou d'ardoises pour les bâtiments principaux

Toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée) ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer la continuité visuelle bâtie à l'alignement des voies, le règlement impose des clôtures en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou de murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont en adéquation avec les caractéristiques de l'existant (elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage).

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres, et d'autre part, prenant en compte la perception visuelle depuis les voies publiques, leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits. La démolition des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit.

Par mesure de protection du cadre de vie des habitants, le règlement impose une protection visuelle des installations pouvant être peu qualifiantes : Dans le cas d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, des clôtures assurant écran visuel sont imposées tout autour de la parcelle.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Dans un souci d'économie de l'espace, le règlement prévoit que toute nouvelle aire de stationnement créée dans le cadre de la division d'une habitation, doit être réalisée sur l'assiette de l'opération.

La prise en considération de l'incidence de la création de nouveaux logements dans des immeubles existants, même s'ils n'entraînent pas de surface de plancher supplémentaire, en ce qui concerne le nombre potentiel de véhicules en stationnement a conduit à prévoir que les dispositions en matière de stationnement sont applicables même si ces créations ne nécessitent aucune disposition administrative préalable.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.

La prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant dans la zone, et des besoins proportionnels accrus dans le cas d'implantation de nouveaux bâtiments dans les parcelles les plus petites, le Coefficient d'Occupation du Sol a été fixé à :

- 0,5 pour les constructions à usage d'habitat
- 0,75 pour les activités, commerces, services et équipements publics.

La zone UB

La zone UB correspond à des zones à caractère d'habitat résidentiel, de densité moyenne, comportant des logements individuels, groupés ou discontinus. Le règlement vise à pérenniser les qualités architecturales du bâti, ainsi qu'à favoriser une certaine mixité entre l'habitat et les activités tout en maintenant la densité actuelle.

Cette zone possède un secteur UBa où l'assainissement est individuel.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu à densité moyenne de Bois-le-Roi.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les constructions à usage d'entrepôts, les constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sport mécanique, dancing et discothèques, la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

Comme dans la zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de SHON.

Dans le secteur UBa, la prise en considération des surfaces à réserver pour la réalisation des dispositifs d'assainissement autonome a conduit à imposer une superficie de terrain minimale de 700 m², pour la réalisation d'une construction.

Afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions à usage de logements sur des terrains situés en arrière de parcelles « terrains en drapeaux », non satisfaisants pour la vie des habitants, l'implantation des nouvelles constructions ne pourra se faire qu'à l'intérieur d'une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En cas de retrait, afin de permettre l'éventuel stationnement d'un véhicule, un recul minimal de 6 m est imposé.

Une règle différente est imposée le long du chemin du Clos de la Cure. Le recul imposé est alors de 10 mètres.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum à 4 mètres, si le mur comporte une ou plusieurs baies de plus de 0,45 m² ne constituant pas le moyen d'éclairage principal du local et à 8 mètres, si le mur comporte au moins une baie de plus de 0,45 m² constituant le moyen d'éclairage principal du local.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport au sol naturel, soit 3 niveaux ; l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, afin de ne pas contrarier l'implantation d'équipements publics dans la zone, il a été décidé de porter leur emprise au sol à 50 %.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Les débords sur pignon y sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

- **Les ouvertures** en toitures doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.

Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile plate ou petit moule ou de la tuile mécanique à pureau plat (18 à 24 au m²) petit moule de ton vieilli ou d'ardoises.

Toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Bois-le-Roi : en maçonnerie pleine ou des

murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives . En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont également en adéquation avec les caractéristiques de l'existant (elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage).

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres, et d'autre part, prenant en compte la perception visuelle depuis les voies publiques, leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits. Les murs de clôture à pierre-vue ou les murs de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit doivent être conservés.

Par mesure de protection du cadre de vie des habitants, le règlement impose une protection visuelle des installations pouvant être peu qualifiantes : Dans le cas d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, des clôtures assurant écran visuel sont imposées tout autour de la parcelle.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Dans un souci d'économie de l'espace, le règlement prévoit que toute nouvelle aire de stationnement créée dans le cadre de la division d'une habitation, doit être réalisée sur l'assiette de l'opération.

La prise en considération de l'incidence de la création de nouveaux logements dans des immeubles existants, même s'ils n'entraînent pas de surface de plancher supplémentaire, en ce qui concerne le nombre potentiel de véhicules en stationnement a conduit à prévoir que les dispositions en matière de stationnement sont applicables même si ces créations ne nécessitent aucune disposition administrative préalable.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

La prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant dans la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol a été fixé à 0,4.

La prise en considération du déficit en matière d'emploi sur la commune, il a été décidé d'autoriser un COS plus important pour les activités et les constructions mixtes. Il est alors porté à 0.5.

En cohérence avec l'objectif communal de renforcement du niveau d'équipement, le COS est porté à 0.5 pour les activités, les commerces, les services ou les équipements collectifs.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect de la règle du COS, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de SHON initiale.

La zone UC

*La zone UC correspond à des zones à caractère d'habitat résidentiel, de faible densité, comportant des logements en ordre discontinu avec une certaine qualité d'ensemble.
Cette zone possède un secteur UCa où l'assainissement est individuel.*

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu de faible densité de Bois-le-Roi.

Comme dans la zone centrale et la zone UB, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les constructions à usage d'entrepôts, les constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sport mécanique, les dancings et les discothèques, la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

L'interdiction de toute nouvelle construction dans la bande de protection des lisières de forêt de 50 mètres prend en compte les prescriptions supra-communales qui s'imposent (Schéma Directeur Régional d'Ile de France).

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de SHON.

Dans la bande de protection des lisières de forêt, l'extension d'une construction existante est autorisée pour prendre en considération d'éventuelles améliorations de conditions de vie qui pourraient être nécessaires aux habitants, toutefois, elle est limitée à 50 % de la SHON déjà existante, pour ne pas nuire à la protection des limites de forêts.

Afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions à usage de logements sur des terrains situés en arrière de parcelles « terrains en drapeaux », non satisfaisants pour la vie des habitants, l'implantation des nouvelles constructions ne pourra se faire qu'à l'intérieur d'une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum à 4 mètres, si le mur comporte une ou plusieurs baies de plus de 0,45 m² ne constituant pas le moyen d'éclairage principal du local et à 10 mètres, si le mur comporte au moins une baie de plus de 0,45 m² constituant le moyen d'éclairage principal du local.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport au sol naturel, soit 3 niveaux ; l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, afin de ne pas contrarier l'implantation d'équipements publics dans la zone, ou les aménagements ou extensions qui pourraient s'avérer nécessaires pour les constructions existantes, il a été décidé de porter leur emprise au sol à 40% de la superficie de la propriété.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 2.5 mètres à l'égout du toit) : elles peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

- **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons. Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile plate ou de la tuile mécanique à pureau plat (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doivent être recherchées ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Bois-le-Roi : en maçonnerie pleine ou des murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

Par mesure de protection du cadre de vie des habitants, le règlement impose une protection visuelle des installations pouvant être peu qualifiantes : Dans le cas d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, des clôtures assurant écran visuel sont imposées tout autour de la parcelle.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Dans un souci d'économie de l'espace, le règlement prévoit que toute nouvelle aire de stationnement créée dans le cadre de la division d'une habitation, doit être réalisée sur l'assiette de l'opération.

La prise en considération de l'incidence de la création de nouveaux logements dans des immeubles existants, même s'ils n'entraînent pas de surface de plancher supplémentaire, en ce qui concerne le nombre potentiel de véhicules en stationnement a conduit à prévoir que les dispositions en matière de stationnement sont applicables même si ces créations ne nécessitent aucune disposition administrative préalable.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

La prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant dans la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol a été fixé à 0,3.

En cohérence avec l'objectif communal de renforcement du niveau d'équipement, le COS est de 0,4 pour les activités, les commerces, les services ou les équipements collectifs.

La zone UD

La zone UD correspond à des zones à dominante résidentielle où l'habitat individuel est discontinu et de très faible densité.

Cette zone possède un secteur UDa où l'assainissement est individuel.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu de très faible densité de Bois-le-Roi.

Comme dans la zone centrale et les zones UB et UC, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les constructions à usage d'entrepôts, les constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sport mécanique, les dancings et les discothèques, la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

L'interdiction de toute nouvelle construction dans la bande de protection des lisières de forêt de 50 mètres prend en compte les prescriptions supra-communales qui s'imposent (Schéma Directeur Régional d'Ile de France).

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de SHON.

Dans la bande de protection des lisières de forêt, l'extension d'une construction existante est autorisée pour prendre en considération d'éventuelles améliorations de conditions de vie qui pourraient être nécessaires aux habitants, toutefois, elle est limitée à 50 % de la SHON déjà existante, pour ne pas nuire à la protection des limites de forêts.

Afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions à usage de logements sur des terrains situés en arrière de parcelles « terrains en drapeaux », non satisfaisants pour la vie des habitants, l'implantation des nouvelles constructions ne pourra se faire qu'à l'intérieur d'une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum à 8 mètres, si le mur comporte une ou plusieurs baies de plus de 0,45 m² ne constituant pas le moyen d'éclairage principal du local et à 12 mètres, si le mur comporte au moins une baie de plus de 0,45 m² constituant le moyen d'éclairage principal du local.

Dans un souci d'économie de l'espace et de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport au sol naturel, soit 3 niveaux ; l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, afin de ne pas contrarier l'implantation d'équipements publics dans la zone, ou les aménagements ou extensions qui pourraient s'avérer nécessaires pour les constructions existantes, leur emprise au sol est limité à 30 % de la superficie de la propriété.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 2.5 mètres à l'égout du toit) : elles peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

- **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.

Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits.

Les matériaux autorisés qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile plate ou de la tuile mécanique à pureau plat (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises pour les bâtiments principaux.

Toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doivent être recherchées ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits).

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Bois-le-Roi : en maçonnerie pleine ou des murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives . En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Par mesure de protection du cadre de vie des habitants, le règlement impose une protection visuelle des installations pouvant être peu qualifiantes : Dans le cas d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, des clôtures assurant écran visuel sont imposées. Des clôtures sont imposées tout autour de la parcelle.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Dans un souci d'économie de l'espace, le règlement prévoit que toute nouvelle aire de stationnement créée dans le cadre de la division d'une habitation, doit être réalisée sur l'assiette de l'opération.

La prise en considération de l'incidence de la création de nouveaux logements dans des immeubles existants, même s'ils n'entraînent pas de surface de plancher supplémentaire, en ce qui concerne le nombre potentiel de véhicules en stationnement a conduit à prévoir que les dispositions en matière de stationnement sont applicables même si ces créations ne nécessitent aucune disposition administrative préalable.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

La prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant dans la zone fixe le Coefficient d'Occupation du Sol à 0,2.

En cohérence avec l'objectif communal de renforcement du niveau d'équipement, le COS est de 0,3 pour les activités, les commerces, les services ou les équipements collectifs.

La zone UE

La zone UE, correspond à des zones réservées aux équipements collectifs (CRAMIF, Chantemerle, CCAS - EDF) confortant leur occupation actuelle et favorisant leur développement et préservant des espaces extérieurs suffisants entre leur bâti et les logements.

Justifications des règles adoptées :

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en accord avec sa vocation d'accueil d'équipements collectifs telles que les constructions à usage d'habitation non liée aux équipements, les commerces, les constructions à usage d'entrepôt, les constructions à usage agricoles, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sport mécanique, les dancings et les discothèques, la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

L'interdiction de toute nouvelle construction dans la bande de protection des lisières de forêt de 50 mètres prend en compte les prescriptions supra-communales qui s'imposent (Schéma Directeur Régional d'Ile de France).

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du PLU révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de SHON.

Dans la bande de protection des lisières de forêt, l'extension d'une construction existante est autorisée pour prendre en considération d'éventuelles améliorations de conditions de vie qui pourraient être nécessaires aux habitants, toutefois, elle est limitée à 50 % de la SHON déjà existante, pour ne pas nuire à la protection des limites de forêts.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En cas de retrait, un recul minimal de 15 m est imposé, en rapport avec le gabarit plus important des bâtiments qui pourraient être bâtis et l'aménagement d'espaces extérieurs suffisants.

Pour permettre un entretien aisé des équipements autorisés, une bonne défense incendie, et des espaces extérieurs tampon suffisants entre leur bâti et les logements, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 10 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport au sol naturel, soit 3 niveaux.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.
Les chiens-assis qui n'appartiennent pas au vocabulaire architectural local sont interdits. La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 45°.
- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :
 - en couverture des toits en pentes, des matériaux qui doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou d'ardoises
 - en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doivent être recherchées ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits).

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, et permettre une perception en rapport avec des équipements publics, le règlement préconise des murets surmontés ou non de grillage, et doublés ou non de haies vives.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs de clôture à pierre-vue ou en les murs de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit doivent être conservés.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin de s'assurer de limiter la densité des véhicules parkés dans les aires de stationnement, afin de préserver le caractère verdoyant de la commune, une superficie minimale de 25 m² est requise par emplacement et un arbre de haute tige doit être prévu pour 8 emplacements.

Concernant les enseignes, les mâts accueillants des sigles, logos ou enseignes sont interdits. Elles doivent se positionner sur le bâtiment et ne doivent pas dépasser l'acrotère et faire partie de l'aménagement de la façade.

Les aires de stockage doivent être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics et devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

La prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant dans la zone fixe le Coefficient d'Occupation du Sol à 0,2.

La zone UX

La zone UX correspond à des zones accueillant des activités tertiaires ou industrielles

Justifications des règles adoptées :

Cette zone est réservée aux activités. Les constructions à usage d'habitat ne sont admises que si elles sont liées aux activités industrielles ou tertiaires autorisées dans la zone. Les constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravanning, les caravanes isolées et les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings, la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux. sont interdits.

L'interdiction de toute nouvelle construction dans la bande de protection des lisières de forêt de 50 mètres prend en compte les prescriptions supra-communales qui s'imposent (Schéma Directeur Régional d'Ile de France).

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'alignement des voies.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre une bonne défense incendie et un entretien aisé, un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé.

Toutefois, les marges imposées pourraient compromettre l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il a donc été décidé de ne pas leur imposer de marge de reculement à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

De façon à permettre l'entretien des abords ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, deux bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être distant d'au moins 8 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante à vocation d'activités, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au sol naturel.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une incorporation des installations techniques tels les transformateurs EDF dans l'architecture générale des bâtiments, une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs, une harmonie entre les clôtures et les constructions doit être recherchée ; les imitations de matériaux sont interdites).

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Afin de s'assurer de limiter la densité des véhicules parkés dans les aires de stationnement, une superficie minimale de 25 m² par emplacement est obligatoire.

Dans un objectif de préservation du caractère verdoyant de la commune, le règlement impose la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

La prise en compte des caractéristiques des occupations du sol admises dans la zone fixe le Coefficient d'Occupation du Sol à 0,8.

La zone UY

La zone UY correspond à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Justifications des règles adoptées :

Dans cette zone réservée service public ferroviaire, toutes occupations non nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire sont interdites.

Afin de préserver les habitants de Bois-le-Roi d'éventuelles nuisances qui pourraient être générées par la présence de constructions, installations ou dépôts à proximité de leur lieu d'habitation, un recul minimal de 5 mètres est imposé en limite séparative.

De façon à permettre l'entretien des abords ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, deux bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être distants d'au moins 4 mètres.

Afin de répondre aux besoins liés aux activités ferroviaires, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, les prescriptions à l'article 11 du règlement prévoient que les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives et que les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes.

En adéquation avec le Code Civil, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement, et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, le règlement prévoit que les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent

être indépendantes des voies publiques, et que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. Il précise qu'à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Afin de s'assurer de limiter la densité des véhicules parqués dans les aires de stationnement, une superficie minimale de 25 m² par emplacement est obligatoire.

XII.2 - LA ZONE A URBANISER

La zone AU

Située à l'ouest de la route départementale RD 115, au cœur de la commune, à proximité des équipements (Mairie, Gare...), il s'agit d'un espace de liaison paysagère, correspondant à la zone classée en espace paysager (trame vert clair) sur le document graphique du Schéma Directeur d'Urbanisme d'Ile de France (SDAURIF).

Cette zone, située sur le coteau de Seine doit être urbanisée de manière cohérente, et homogène, présenter une très faible densité, en respectant l'environnement, et en associant des équipements ou activités tertiaires et habitations. L'urbanisation de faible densité présente un ensemble particulièrement intégré dans l'espace naturel en laissant une très large part aux espaces verts et boisés et en respectant l'aspect boisé visible à partir de la Seine et du coteau de Chartrettes.

Le plan de masse joint au règlement du PLU constitue une orientation d'aménagement conformément au titre de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

L'urbanisation est rendue possible dans un souci de parfaite intégration au paysage existant. Il est à noter la création d'une zone de protection par un espace boisé classé en limite de l'avenue Paul Doumer.

La zone comporte trois secteurs, à vocation et densité différentes, néanmoins tous issus d'un même paysage naturel urbain dont la dominante restera la préservation du caractère et le maintien d'une coulée verte (cf. plan de masse). Des règles de construction sont clairement définies notamment en ce qui concerne : la préservation et l'affectation des constructions existantes, l'affectation des constructions nouvelles, les périmètres d'implantation respectueux des arbres existants, la création de nouvelles voies, les règles de prospects, d'emprise au sol, l'aspect extérieur, le stationnement, la densité...

Ces règles pouvant être différentes suivant les secteurs et leur affectation, à savoir :

- Secteur **AUa** correspondant au SUD de la zone dans la frange arborée de la rue des Sesçois à proximité de la gare, à vocation de mixité urbaine avec une forte proportion d'activités professionnelles tertiaires et quelques habitations à densité moyenne.
- Secteur **AUb** correspondant à la partie centrale de la zone dont la vocation est la préservation du site sans exclure l'adaptation modérée du bâti existant ou la construction de bâtiments annexes et son affectation aux activités tertiaires comme à l'habitation individuelle ou collective.
- Secteur **AUc** correspondant à la partie NORD de la zone la plus naturelle et paysagée, à très faible densité et à vocation exclusive d'habitation.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques paysagères de la zone tout en permettant une urbanisation.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques et en opposition avec le caractère des lieux : Les constructions à usage d'entrepôt, les constructions à usage agricole, les carrières, les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs, les terrains de camping et de caravanning, les caravanes isolées, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, la démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit, les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux. De plus, spécifiquement dans la zone Aub, sont interdites toutes démolitions du bâti existant.

Dans l'objectif de protection de la qualité du patrimoine et des caractéristiques architecturales dans la zone, le maintien des murs de clôtures en maçonnerie pleine est recherché, c'est pourquoi leur démolition est interdite. Cependant, ils peuvent être déplacés et reconstruit à l'identique pour des raisons architecturales, paysagères ou sécuritaire.

Sont exclusivement autorisés dans la zone, les constructions à usage de logement ou d'activités professionnelles tertiaires et leurs annexes.

Toutes nouvelles voies doivent être établies conformément au document graphique d'orientation d'aménagement.

Par mesure de préservation de la qualité paysagère de cette zone, l'implantation des constructions nouvelles est conditionnée et doit respecter le plan masse inscrit dans les orientations d'aménagements. De même les hauteurs sont également conditionnées par ce plan d'orientation. Il délimite par secteur le nombre de niveau, de façon à préserver les différents cônes de visions. On oblige donc un épannelage progressif en fonction de la pente.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être recouvertes par de la tuile plate.
Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3 mètres) et d'une justification du parti architectural.
- **Les matériaux autorisés** pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :
 - en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée) ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.
- **Les clôtures** : Pour la zone, seules les modèles de clôtures suivants sont autorisés.
 - Clôture structurante constituée d'un mur bahut 0,60/0,80m, enduit ton pierre surmontée d'une grille à barreaudage vertical métallique sans festonnage (hauteur maxi de l'ensemble : 2,40 mètres).
 - Mur maçonné à pierre vue hauteur maxi 2,40m.
 - Grillage à maille rectangulaire plastifié vert foncé (ou panneau rigide), hauteur maxi 2,40m, et impérativement doublé d'une haie.
 - Grille métallique à barreaudage vertical toute hauteur, sans festonnage, peinte en noir ou vert foncé (hauteur maxi 2,40m).

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.

La prise en compte des caractéristiques de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol a été fixé à :

- 0,3 en AUa,
- 0,05 en AUb,
- 0,15 en AUc

XII.3 – LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N

La zone N se compose des espaces naturels qui doivent être préservés de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

Cette zone est divisée en quatre secteurs Na, Nb, Nc et Nd correspondant respectivement à la base régionale de loisirs et aux espaces voués aux sports et loisirs de plein air, à la protection des rives de Seine et des secteurs boisés, aux installations liées spécifiquement aux sports équestres et à l'hôtellerie et un espace au sein de la zone classée en espace paysager.

Justifications des règles adoptées :

Dans l'ensemble de la zone N, afin de préserver son caractère naturel, y est seulement autorisée la reconstruction des bâtiments existants, en cas de sinistre, ainsi que leur aménagement et extension de 20% maximum pour permettre l'amélioration du confort de vie des habitants.

De même, dans l'intérêt collectif, les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées et les équipements publics d'intérêt communal qu'il ne serait pas possible de localiser à l'intérieur des zones agglomérées, sont autorisés.

Afin de permettre une protection des espaces boisés, il a été décidé d'y autoriser les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

De plus, dans le secteur Na, afin de permettre de conforter les caractéristiques de la base régionale de loisirs et les secteurs à vocation de sports et de loisirs, les occupations du sol et installations liées aux activités sportives, de loisirs et à l'hébergement hôtelier lié aux activités ; les campings et caravanings, habitations légères de loisirs et les constructions et installations ayant le caractère d'équipement publics sont autorisées.

Dans le secteur Nc, les occupations du sol et installations autorisées visent à préserver les activités équestres ; les constructions à usage de commerce, de restauration et hôtelières, qui en sont le complément ainsi que leurs annexes y sont autorisées.

Dans tous les secteurs les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'interdiction de toute nouvelle construction dans la bande de protection des lisières de forêt de 50 mètres prend en compte les prescriptions supra-communales qui s'imposent (Schéma Directeur Régional d'Ile de France).

Pour favoriser une bonne intégration paysagère dans leur environnement naturel, les nouvelles constructions doivent être implantées en observant des marges de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieure à 2,50 mètres, si le mur comporte une ou plusieurs baies de plus de 0,45 m² ne constituant pas le moyen d'éclairage principal du local.

Afin de permettre le libre passage des engins d'entretien et de lutte contre l'incendie une distance suffisante devra être respectée entre chaque construction sur une même propriété égale à 10 mètres.

Dans un souci du respect des caractéristiques de l'urbanisation existante et de bonne intégration au cadre paysager dans lequel elles s'implantent, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel dans les secteurs Na et Nc et 7 mètres dans les secteurs Nb et Nd.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur cadre naturel, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les matériaux utilisés en toitures des habitations qui correspondent à ceux utilisés dans les constructions de la région : tuile de type petit moule ou en ardoises sont préconisés.

La qualité ou la mise en œuvre des matériaux des parements extérieurs qui ne doivent pas disqualifier l'environnement : (tels que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les pastiches d'une architecture étrangère à la région, les imitations de matériaux)

En adéquation avec le Code Civil, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans les secteurs Nb et Nd : La prise en considération de la densité très faible du bâti existant sur ce secteur situé en rive de Seine et la volonté de préserver cette caractéristique a conduit à fixer un Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,10, avec un maximum de 250 m² de SHON par construction ; en secteur Na et Nc le COS est fixé à 0.10.

XII.4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES

POS antérieur		PLU révisé	
ZONES URBAINES	Superficie totale en hectares	ZONES URBAINES	Superficie totale en hectares
UA	31.73	UA	34.11
UB	95.89	UB	99.48
UC	113.13	UC	127.52
-		UD	37.78
UE	16.05	UE	33.68
-		UX	6.08
UY	13.1	UY	12.72
Total zones urbaines	269.90	Total zones urbaines	351,37
ZONES NATURELLES	Superficie totale en hectares	ZONES NATURELLES	Superficie totale en hectares
NA	66.86	AU	7,10
NB	38.15	-	-
ND	316.09	N	332.53
Total zones naturelles	421.10	Total zones naturelles	339.63
TOTAL COMMUNE	691.00	TOTAL COMMUNE	691.00

XII.5 - LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Les espaces boisés :

La commune est concernée par des espaces boisés dont **99.26 hectares** ont été classés au titre de l'articles L 130.1 du Code de l'Urbanisme. C'est ainsi environ 13,7 % du territoire de Bois-le-Roi qui sont protégés au titre des espaces boisés classés.

La superficie des espaces boisés s'élevait à 90,5 hectares dans le document antérieur approuvé en 1992.

Emplacements réservés :

La révision du PLU permet de préciser les besoins, de définir des projets et de prévoir les réserves foncières nécessaires.

La Municipalité a décidé de retenir des emplacements réservés qui ont été portés au plan de zonage.

Numéro	Bénéfice	Destination
1	Département de Seine et Marne	Aménagement du carrefour
2	Département de Seine et Marne	Aménagement du carrefour
3	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier
4	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier
5	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier
6	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier
7	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier
8	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier
9	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier

XIII – MISE EN OEUVRE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme ne peut résoudre l'ensemble des problèmes se posant à la commune. Son caractère réglementaire lui confère avant tout une fonction de contrôle de l'organisation de l'espace. Sa réussite implique un certain nombre d'actions complémentaires, qui concourent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La qualité urbaine d'une agglomération résulte surtout d'efforts constants d'entretien et d'amélioration de l'environnement existant.

Divers domaines font partie des priorités d'action de la Municipalité :

- La promotion de l'architecture et de l'aménagement urbain

Cet objectif peut être assuré de plusieurs façons :

- par le biais des constructions neuves de qualité dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'opération individuelles,
 - par le contrôle exercé sur le permis de construire et par le biais d'une politique d'information et d'incitation à une meilleure qualité architecturale.
 - par l'affirmation du centre urbain
- Le respect et la mise en valeur de l'environnement grâce à :
 - L'entretien et la rénovation des équipements publics et de leurs abords, du mobilier urbain,
 - La protection des espaces boisés par leur maintien en espaces classés.
 - L'entretien et l'amélioration des infrastructures, voiries et réseaux divers.
 - Le renforcement des équipements de la commune au niveau social, scolaire, sportif.

La mise en place du droit de préemption sur la totalité des zones U et AU, pour avoir plus facilement la maîtrise foncière.

XIV - LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

XIV.1 – ETAT ACTUEL

La commune de Bois-le-Roi, d'une superficie de 691 hectares, comporte essentiellement les types d'occupation du sol suivants :

- Des espaces bâtis à vocation résidentielle, d'habitat individuel de faible hauteur,
- Un espace naturel en bord de Seine,
- Un espace de base de loisirs,
- Des espaces boisés,
- Des espaces réservés aux activités.

XIV.2 – LES PROJETS ENVISAGES ET LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs poursuivis qui se dégagent de la révision du PLU de Bois-le-Roi, visent à assurer une protection de l'environnement naturel et humain de la commune.

Ils visent à maintenir un aspect « vert » et paysagé du territoire communal avec trois principales masses vertes réparties dans la pente vers la Seine.

Toutefois, les impacts sur l'environnement peuvent être plus amplement développés :

Milieu Naturel et physique :

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte du BRGM. Les données géologiques et la topographie du site ne sont pas de nature à contrarier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Les secteurs naturels et boisés sont classés en zone N, zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites.

Seule l'extension de la zone d'activités se fera sur des terres n'appartenant pas au milieu urbain. Toutefois, cette extension sera fortement limitée, en raison notamment de l'application de la protection de la lisière de forêt, en dehors du site urbain constitué. Cette extension est nécessaire pour permettre de conforter le tissu économique de la commune qui présente un fort déficit d'emplois et se fera dans le prolongement immédiat de la zone déjà existante.

Pollutions – Eau – Air – Bruits :

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas non plus de nature à dégrader la situation de la commune et de l'environnement au regard de la pollution de l'eau, de l'air ou du bruit.

Milieu humain :

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme visent à préserver le cadre de vie des habitants.

La création de nouveaux logements pour assurer le maintien du nombre d'habitants dans la commune se fera à l'intérieur des zones déjà urbanisées, desservies par les réseaux ou susceptibles de l'être à court terme.

Le projet de révision du PLU n'aura pas d'impacts négatifs sur le milieu humain. Il vise, au contraire, à préserver les conditions de vie des habitants de la commune.

Habitat :

Le projet de révision du PLU n'est pas de nature à affecter les secteurs d'habitat existants. Au contraire, le projet vise à préserver la nature de l'occupation des sols existante sur le territoire communal.

Paysage :

Le projet de révision de PLU vise à assurer une préservation de la qualité des paysages urbains et naturels de la commune.

L'inscription en espaces boisés classés des boisements existants l'application de la bande de protection des lisières de forêt, le classement en zone N d'une grande partie du territoire communal visent notamment à assurer cette protection.

MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU POUR COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS

Les mesures envisagées pour limiter ces impacts sont de plusieurs sortes.

Milieu Naturel et physique :

Les conséquences de l'aménagement des différentes zones sur le milieu naturel reste faible.

La réalisation des secteurs à usage d'habitat nouveau ouvert à l'urbanisation sont inscrit en 2AU et se fera par phase successive.

La transformation de ces espaces s'avère nécessaire pour assurer à la commune de Bois-le-Roi un développement économique et démographique à plus long terme. Ce sont les réserves foncières du territoire encore disponible pour la réalisation de nouveau logement. Cet espace est soumis à des massifs boisés classés de façon à garantir le caractère boisé des lieux, de même les reculs vis-à-vis des limites ne peuvent être inférieur à 10 mètres garantissant ainsi les perceptions actuelles.

Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces, des prescriptions particulières sont mises en place pour la préservation de la qualité de l'environnement.

Milieu humain :

Le principal impact sur les milieux humains concerne l'arrivée d'une population supplémentaire.

En fonction du rythme d'accroissement de la population et au fur et à mesure des arrivées nouvelles, les équipements scolaires et les autres services devront suivre cette progression. Aujourd'hui, seul un maintien de la population est envisagé. Les équipements actuellement en place se révèlent suffisants.

La commune dispose actuellement d'un bon niveau d'équipement permettant de répondre à cette demande.

Pollutions – Eau – Air – Bruits :

L'ensemble des aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et tout assainissement des eaux usées doivent être réalisé de façon à garantir leur traitement dans l'usine de dépollution présente sur le territoire communal.

Vis-à-vis du bruit, des marges de recul inscrites par rapport aux zones d'habitat devront être végétalisées de façon à marquer une vraie transition entre les deux entités, barrière à la fois visuelle et pour limiter en partie les bruits.

Accès et desserte routière :

La desserte routière et les accès aux zones d'habitat sont à ce jour satisfaisante et demeurent en l'état.

Le stationnement :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique de même, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ; pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Avec ces principes, la commune souhaite faire face à des arrêts intempestifs et abusifs sur la voie publique.

Assainissement et les réseaux divers :

Les zones d'aménagements futurs sont dans la continuité directe de l'existant et déjà en zone urbaine et desservis. Concernant l'ensemble des réseaux, soit ceux-ci sont déjà présents, il convient de faire un prolongement de l'existant.

Dans la mesure du possible, la plus grande partie des unités foncières doivent être maintenues en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

Paysage :

Sur les secteurs U, l'aménagement des constructions futures devra faire l'objet de soins particuliers.

Afin de mieux les intégrer dans le milieu naturel environnant, il sera nécessaire de porter une grande attention à l'homogénéité et à la qualité du traitement des franges de ces secteurs. Dans cet objectif, l'article 11 des différentes zones et secteur réglemente l'ensemble des matériaux et l'aspect général des bâtiments. Il impose des teintes, des hauteurs et des textures qui sont en cohérence avec l'existant.

Concernant la zone AU, l'urbanisation est rendue possible dans un souci de parfaite intégration au paysage existant. Il est à noter la création d'une zone de protection par un espace boisé classé en limite de l'avenue Paul Doumer, afin de limiter l'impact visuel depuis cette voie structurante importante.

L'urbanisation de faible densité présente un ensemble particulièrement intégré dans l'espace naturel en laissant une très large part aux espaces verts et boisés et en respectant l'aspect boisé visible à partir de la Seine et du coteau de Chartrettes.

Le plan de masse joint au règlement du PLU constitue une orientation d'aménagement conformément au titre de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU ne peut résoudre à lui seul, l'ensemble des problèmes se posant à la commune. Il s'inscrit cependant dans une politique d'aménagement visant à la mise en œuvre d'actions qui concourent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Les actions d'accompagnement

Il sera recherché, sur les secteurs à urbaniser, une architecture de qualité dans le respect du style régional. Un accompagnement végétal est imposé, celui-ci est indispensable.

La municipalité a donc un rôle important de conseil et d'incitation à la recherche de la qualité de l'ensemble des aménagements : constructions, voiries et espaces libres.