

**MODIFICATION N°3 DU PLU DE
BOIS-LE-ROI :
EXPLICATIONS SUR LE
PERIMETRE D'ATTENTE**

Qu'est-ce qu'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ?

Il est défini à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- [...]
- *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des **servitudes interdisant sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitées des constructions existantes.***

Quels sont les effets de cet outil ?

- Au sein de ce périmètre et **durant une période de 5 ans maximum**, seuls les travaux impliquant un **changement de destination**, un **changement de l'aspect extérieur** et les **extensions d'une surface limitée à 100 m²** d'emprise au sol sont autorisées par le règlement.
- Cela permet aux propriétaires actuels de **pouvoir faire évoluer leur construction**.
- Les autres règles du PLU et notamment la **limitation des hauteurs de constructions sont maintenues**.
- Les propriétaires n'ont pas l'obligation de vendre leur terrain. Il bénéficie d'un **droit de délaissement** leur permettant de mettre en demeure la commune d'acquiescer leur bien.
- La **commune ne peut pas exproprier les habitants**, ce n'est pas une déclaration d'utilité publique.

Comment lever le périmètre d'attente ?

Durant la période des 5 ans :

- La CAPF, à la demande de la commune, devra prescrire une modification du PLU afin de supprimer ce périmètre d'attente (règlement écrit et graphique).
- Le règlement du PLU pourra ensuite être modifié. Une concertation avec la population pourra être mise en place sur cette nouvelle modification du PLU.

Dès la fin de la période des 5 ans:

- Le périmètre d'attente « tombe » de fait et ses dispositions ne s'appliquent plus. Les autres dispositions du PLU en vigueur s'y appliqueront.

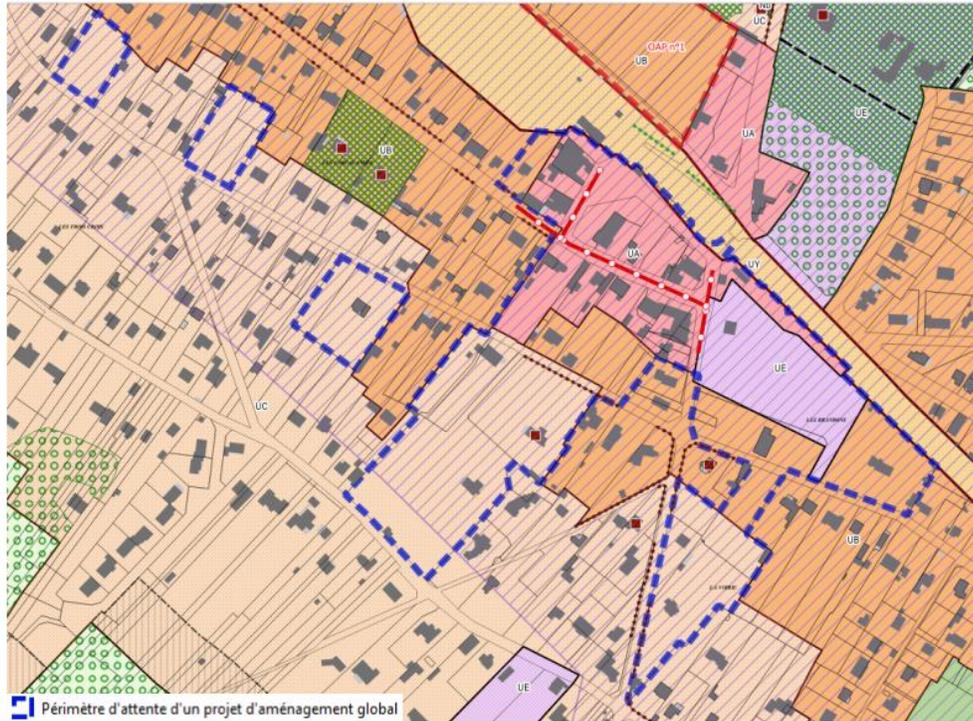
Pourquoi mettre en place un périmètre d'attente ?

- Au cours de l'étude sur la modification n°3 du PLU et plus précisément sur le périmètre de protection des commerces et activités du secteur de la gare, il a été repéré à proximité de cet équipement [certains terrains avec d'importants espaces libres de construction](#).
- En cas de vente ou de projet d'un particulier, l'affectation du terrain pourrait être modifiée : bâtiment collectif de logements par exemple. Aujourd'hui, [le règlement du PLU offre des possibilités de construction qu'il convient de maîtriser](#).
- Suite à cette alerte, les élus ont souhaité [encadrer au-delà des règles actuelles du PLU, contre un risque de potentiels projets de constructions anarchiques ou en rupture avec le cadre résidentiel et paysager du secteur](#) sur certains terrains dont le potentiel de constructibilité est important. Aucun projet n'a été présenté aux élus à ce jour.
- La modification n°3 du PLU n'a pas pour objectif de transformer considérablement le PLU car [le champ de cette procédure est limitée](#). Rappel des objectifs initiaux : protection du patrimoine le plus remarquable, protection des activités du secteur de la gare, toilettage du règlement et de certaines zones urbaines plus adaptés...



LE QUARTIER DE LA GARE ET LA PROTECTION DES COMMERCES ET ACTIVITES

Délimitation d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global



Réunion publique du 30 janvier

Les périmètres d'attente envisagés



Extrait de la présentation de la réunion publique du 30 janvier 2020

Pourquoi ne pas utiliser d'autres outils ?

- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ?
 - Aucun projet n'est connu par la commune.
 - La commune n'a pas de projet particulier sur ces secteurs.
Il n'y a donc pas d'orientations particulières à mettre en œuvre.
- Un **emplacement réservé** ?
 - La commune n'a pas de projet particulier sur ces secteurs. Il ne peut être mis en place que pour un projet d'équipement public ou de voirie.

De plus, au regard de la **situation stratégique de ces terrains** (proximité des équipements et espaces publics, gare, commerces, services...), il convient **pour la commune d'avoir une certaine maîtrise (sans acquisition foncière nécessaire) pour en encadrer les projets privés éventuels au-delà des règles du PLU applicables.**

La suite de la procédure de modification du PLU :

- L'étude est en cours, la **concertation** mise en place permet aux habitants de s'exprimer sur les documents d'étude. Un **bilan de la concertation** sera tiré avant la finalisation du document.
- L'**autorité environnementale** (MRAe) et les **Personnes Publiques Associées** (PPA) seront consultées (DDT, Région, Département, Chambres consulaires, ABF, ...) sur le dossier.
- Une **enquête publique** aura lieu durant 1 mois en mairie de Bois-le-Roi.
- Le **conseil municipal de Bois-le-Roi** devra donner un **avis favorable** au dossier de modification n°3 du PLU de Bois-le-Roi avant son approbation par le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.