

BOIS-LE-ROI

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°3



BILAN DE LA CONCERTATION

31 juillet 2020

Urbanisme – Paysage – Architecture
I.Rivière – S.Letellier

Préambule

La concertation préalable à l'enquête publique est facultative pour une procédure de modification du PLU. Cependant, la commune a souhaité que soit organisée une concertation dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLU.

La délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 27 juin 2019 prescrivant la modification du PLU de la commune de Bois-le-Roi a défini les modalités de la concertation suivantes :

- Parution d'au moins un article dans le magazine municipal de Bois-le-Roi,
- Publier l'information sur le site internet de la commune, les panneaux lumineux de la commune et les réseaux sociaux,
- Publier sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau les informations liées au projet de modification du PLU de Bois-le-Roi,
- Tenue d'au moins une réunion publique sur la commune de Bois-le-Roi avant l'enquête publique.

Préalablement à l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, il convient de tirer le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

Bilan de la concertation

L'ensemble des modalités définies lors de la délibération du 27 juin 2019 a été respecté.

- **Parution d'au moins un article dans le magazine municipal de Bois-le-Roi :**

Un article est paru dans le magazine municipal du mois d'octobre 2019.

- **Publier l'information sur le site internet de la commune, les panneaux lumineux de la commune et les réseaux sociaux :**

Des informations ont été publiées :

- sur le site internet de la Commune du 02 décembre 2019 à ce jour,
- sur les panneaux lumineux : annonce de la date de la réunion publique le 14 janvier 2020, puis indication de la publication de nouveaux documents sur le site internet le 13 mai 2020,
- sur les réseaux sociaux (Facebook) : annonce de la date de la réunion publique le 14 janvier 2020, puis indication de la publication de nouveaux documents sur le site internet le 14 mai 2020.

- **Publier sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau les informations liées au projet de modification du PLU de Bois-le-Roi :**

Des informations ont été publiées sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du 2 décembre 2019 à ce jour. Les nouveaux documents ont été mis à disposition du public à partir du 12 mai 2020.

- **Tenue d'au moins une réunion publique sur la commune de Bois-le-Roi avant l'enquête publique.**

Une réunion publique a eu lieu le 30 janvier 2020 à 19h30 dans le préau de l'école élémentaire Olivier Métra, ont été présentés :

- La protection des éléments patrimoniaux et paysagers les plus remarquables,
- Le quartier de la gare et la protection des commerces et des activités,
- La transformation des anciennes zones à urbaniser en zones urbanisées,
- La prise en compte de la protection des zones humides répertoriées par la DRIEE,
- Et diverses adaptations du règlement graphique et écrit.

A la suite des publications et de la réunion publique, de nombreuses contributions, observations et questions ont été reçues en mairie, par courrier, mail : 67 contributions ont été consignées sur le cahier de concertation, dont 31 courriels, du mois de janvier 2020 jusqu'à la date du 3 juin 2020 (fin de la période de concertation).

Les contributions, observations, questions portaient sur les thématiques suivantes :

- Champ de la procédure de modification du PLU et rappel des objectifs de celle-ci, compatibilité avec les documents supra communaux,
- Protection des éléments patrimoniaux les plus remarquables et rappel de l'annexe au règlement ajoutée,
- Protection des boisements, parcs et jardins remarquables, rappel du dispositif dans les zones humides,
- Périmètre d'attente,
- Questions sur le règlement écrit et l'OAP.

A l'issue de la réunion publique, de l'examen des observations reçues, de l'examen des courriers, mails adressés en mairie, le bilan de la concertation est le suivant :

Champ de la procédure de modification du PLU et rappel des objectifs de celle-ci, compatibilité avec les documents supra communaux

La commune de Bois-le-Roi dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 9 février 2005, révisé le 16 septembre 2009 et modifié le 16 septembre 2009 et le 9 décembre 2015.

La commune de Bois-le-Roi a sollicité la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (compétente pour l'évolution des PLU) afin de prescrire et d'accompagner la commune pour la réalisation d'une procédure de modification du PLU. Pour rappel, la délibération de prescription doit fixer des objectifs et non énumérer l'ensemble des modifications du PLU qui seront effectuées.

En effet, depuis la dernière modification, il est apparu que certains documents graphiques et écrits ne sont plus en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation et des servitudes d'utilité publique, d'où la nécessité de réaliser une mise à jour de ces documents, et le souhait de préserver un environnement bâti et naturel de qualité.

Les objectifs de la modification du PLU inscrits dans la délibération de prescription sont :

- Avoir une réflexion d'ensemble sur la protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers les plus remarquables de son territoire en utilisant notamment les outils de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier ces éléments grâce au règlement graphique et préciser leur protection par des règles écrites précises. Certains bâtiments sont en effet concernés par des projets d'évolution d'usage ou de reconversion qu'il convient d'encadrer afin d'assurer leur caractère patrimonial remarquable.
- Avoir une réflexion sur le quartier de la gare et la traduire réglementairement et/ou par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Toiletter certaines règles graphiques (zonage et servitudes) du fait de l'évolution réglementaire nationale et de plusieurs années de pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme :
 - Suppression des zones à urbaniser (AU) du PLU qui sont maintenant urbanisées (U)
 - Suppression de la zone UCa qui ne figure que sur le plan de zonage et a déjà été supprimée dans le règlement,
 - Mise à jour du fond de plan cadastral,
 - Changement de zonage d'une propriété (Château de Sermaise) pour permettre la réhabilitation en logements en préservant la construction qui représente un intérêt architectural marqué,
 - Mise à jour des servitudes d'utilité publique.
- Toiletter le règlement écrit :
 - Correction d'erreurs matérielles,
 - Suppression du règlement de la zone AU,
 - Complétude ou précisions de règles, notamment sur les piscines et l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

La procédure de modification doit être menée selon les articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5 ° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée

La procédure de modification convient pour mettre en œuvre les objectifs de la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau du 27 juin 2019.

Le champ procédure de modification ne permet pas de réduire une protection environnementale comme évoqué plus haut (Espace Boisé Classé, Espace Vert Protégé, Terrain cultivé à protéger...).

Dans le cadre de la modification, sont seulement modifiés le règlement écrit et graphique, les Orientations d'aménagement et de programmation, les annexes. Les évolutions apportées au PLU ne doivent pas remettre en question les orientations du PADD. Plusieurs remarques de la population demandant de protéger davantage les espaces boisés, certains arbres et parcs nécessitent un travail plus approfondi qui dépasserait les enjeux d'une simple modification du PLU. L'élaboration prochaine d'un PLU à l'échelle de l'intercommunalité permettra néanmoins de prendre en considération ces observations afin de réaliser un diagnostic patrimonial, architectural et paysager plus avancé et de le traduire règlementairement par davantage de protections.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi sera soumis à enquête publique car il implique de :

- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) et à urbaniser (AUb et AUc).

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. L'objet est que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de Fontainebleau et sa région est caduc depuis le mois de mars 2020. La procédure de modification ayant été engagée avant, la compatibilité du PLU avec le SCOT a été analysée. En prévision de cette caducité, la compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a également été examinée et les dispositions nécessaires ont été intégrées au projet de modification.

En résumé, en l'absence de SCoT sur le territoire de Bois-le-Roi le Plan Local d'Urbanisme doit :

être conforme avec :

- Les servitudes d'utilité publique

être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de Région Ile-de-France (SDRIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Gestion des Eaux du bassin de la Seine (SDAGE),
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile de France (SRHH).

Pour mémoire, le PLU doit permettre comme l'explique la notice explicative de la modification n°3 (P28) une augmentation de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 selon le SDRIF. A l'horizon 2030, c'est donc la totalité des habitants et des emplois (et non uniquement les habitants) qui doit pouvoir atteindre 8086 (en 2013 : 5605 habitants + 1415 emplois = 7020 habitants et emplois / en 2016 : 5786 habitants + 1473 emplois = 7259 habitants et emplois).

Protection des éléments patrimoniaux les plus remarquables et rappel de l'annexe au règlement ajoutée

La délibération prescrivant la modification indique dans ces objectifs :

« Avoir une réflexion d'ensemble sur la protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers les plus remarquables de son territoire ... et préciser leur protection par des règles écrites précises. »

Afin d'établir une sélection visant à identifier le patrimoine le plus remarquable, dans un premier temps un diagnostic détaillé du patrimoine bâti et paysager sur la base de l'étude préalable (Phase 1 Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental 12/02/2014 – Luc Savonnet, Agence AEI, Pauline Marchant, Laurent Thomas, Martin Couëtoux) pour la mise en place d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est présenté. **Au regard du nombre important d'éléments repérés, il a été décidé que dans le cadre de la procédure de modification et des modalités de concertation définies, il était délicat d'aller aussi loin sans une concertation beaucoup plus fine et que protéger cet ensemble relevait plutôt d'une procédure de révision du PLU ou de l'élaboration du PLUI ou en accord avec l'architecte des bâtiments de France, de la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP).**

Il a ainsi été réalisé une sélection en ne conservant que les plus emblématiques qu'il était primordial et urgent de protéger d'éventuelles dénaturations.

Il s'agit du bâti historique, emblématique de l'histoire de Bois-le-Roi. Il conserve majoritairement des dispositions d'origine et présente un intérêt architectural avéré. Il s'agit également d'édifices présentant des qualités architecturales particulières constituant un repère dans le paysage urbain et/ou faisant partie d'un ensemble paysager (murs de clôture, portail, parc, etc.) caractéristique.

Par exemple, les villas du bord de Seine notamment celles qui sont dénommées « Les Affolantes », des villas à l'architecture caractéristique du début du XXème siècle qui forment un ensemble bien conservé avec son jardin ou son parc et la clôture sur rue, les châteaux, des maisons bourgeoises accompagnées de dépendances et de clôtures sur rue intéressantes.

Les clôtures remarquables, les alignements d'arbres, les sentes, les parcs et jardins et le petit patrimoine comme les puits visibles depuis l'espace public ont également été identifiés.

Concernant les parcs et jardins, il s'agit de ceux qui entourent les grandes propriétés édifiées à partir du XIXe siècle et qui ont conservé leur emprise. Ont été retenus les ensembles ayant conservé une part significative de leur emprise d'origine, voire la totalité et ne bénéficiant d'aucune protection au titre des espaces boisés classés ou des terrains cultivés à protéger (L.151-23).

A ces éléments identifiés sur le document graphique de zonage, pour encadrer les éventuels travaux et s'assurer de leur préservation une annexe au règlement est ajoutée contenant des règles spécifiques pour les différents patrimoines identifiés :

- Le patrimoine remarquable
- Le petit patrimoine
- Les murs à protéger
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les parcs ou jardins remarquables
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine »
- La protection des sentes et chemins

Par exemple pour le patrimoine remarquable les règles portent sur :

La démolition, les modifications de volume, la composition et les percements, le ravalement, les baies, les menuiseries, les matériaux de couverture, les lucarnes, les châssis de toit, les descentes d'eaux pluviales, les adaptations au terrain, les vérandas, jardins d'hiver ou serres, le chauffage, ventilation, climatisation, les citernes de récupération d'eaux pluviales, les dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Modifications des documents issues de la concertation :

Deux demandes d'identification de propriétés du début du XXème siècle ont été faites lors de la concertation, il s'agit du :

- 8 avenue Gallieni, parcelle - B 4830
- 15 avenue de la Forêt, parcelle - B 4720

Des photographies ont été fournies qui permettent d'apprécier l'intérêt de ces ensembles. Suite à ces observations expresses, ces deux constructions et leur parc/jardin seront identifiés sur le document graphique de zonage.

Protection des boisements, parcs et jardins remarquables, rappel du dispositif dans les zones humides

Protection des boisements, parcs et jardins remarquables

Les « espaces boisés classés » inscrits au PLU en vigueur sont entièrement reconduits. Aucun n'est supprimé, ce qu'une procédure de modification du PLU ne permettrait pas.

Ils représentent une superficie de 151.5 hectares.

Les « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » inscrits au PLU en vigueur sont entièrement reconduits.

Ils représentent une superficie de 5.7 hectares.

Est ajouté par la présente procédure de modification une protection « Eléments de paysage » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour les parcs ou jardins remarquables.

Celle-ci représente une superficie de 19.8 hectares supplémentaires (à ajuster avec le terrain de la Rue Pasteur si décision favorable des élus).



Carte des protections paysagères actuelles et futures sur la commune de Bois-le-Roi

Comme indiqué ci-avant il s'agit des parcs et jardins qui entourent les grandes propriétés édifiées à partir du XIXe siècle et qui ont conservé leur emprise. Ont été retenus les ensembles ayant conservé une part significative de leur emprise d'origine, voire la totalité et ne bénéficiant d'aucune protection au titre des espaces boisés classés ou des terrains cultivés à protéger (L.151-23).

C'est à partir de l'étude préalable (Phase 1 Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental 12/02/2014 – Luc Savonnet, Agence AEI, Pauline Marchant, Laurent Thomas, Martin Couëtoux) pour la mise en place d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) que la sélection a été faite.

D'autre part, il est important de rappeler que certains boisements (autour du lavoir et du stade des Foucherolles) sont déjà classés en zone Nb (secteurs boisés). L'article 13 sur les espaces libres et

plantations protège sur l'ensemble des zones urbaines et naturelles les arbres existants en prévoyant de préserver les sujets les plus remarquables ou en prévoyant leur remplacement par des sujets similaires.

Rappel du dispositif des zones humides

Le PLU en vigueur ne disposait d'aucun dispositif réglementaire pour protéger les zones humides. Pour prendre en compte les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles repérées par la DRIEE dont la carte figure dans le rapport de présentation de la modification du PLU, il est ajouté au règlement écrit dans les zones concernées au paragraphe « Rappel » :

- A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.
- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Les classes 1 et 2 recouvrent des zones humides avérées qu'il convient de protéger, la classe 3 recouvre des zones humides potentielles dont l'existence et la délimitation nécessitent une confirmation par une étude locale.

Périmètre d'attente

L'instauration du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a suscité plusieurs observations.

Le PLU en vigueur classe en zones UA, UB, UC, UE le secteur autour de la gare. Sachant que la présence de la gare rend ses abords attractifs pour le logement, le commerce et l'activité, il a été analysé la réceptivité potentielle permise par le PLU en vigueur sur les terrains peu ou non bâtis. En particulier, au sud de la gare, se trouvent des parcelles de grande emprise, dont la réceptivité en surface de plancher constructible est très importante, et les règles actuelles du PLU ne gèrent pas cette constructibilité de façon satisfaisante.

Les élus ont souhaité encadrer 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.

Le devenir de ce secteur déterminant pour la vie de la commune nécessite une réflexion d'aménagement qui reste à mener, aussi pour éviter une densification non voulue, il a été décidé d'instaurer un périmètre d'attente de projet d'aménagement, celui-ci vise à geler leur constructibilité (extensions des constructions limitées à 100 m² autorisées uniquement), le temps de définir des orientations d'aménagement adaptées aux enjeux de mixité fonctionnelle et de qualité paysagère identifiés sur le secteur qui seront ensuite traduites réglementairement dans le PLU ou le PLUI par la procédure adéquate. Une nouvelle concertation avec les habitants serait ainsi mise en place pour définir ces principes.

Par ailleurs, comme l'évoque le document pédagogique mis à la disposition du public, le périmètre d'attente ne permet pas d'exproprier les habitants.

Modification effectuée suite à la concertation :

- Exclusion de 2 parcelles du périmètre d'attente en raison de leur intérêt patrimonial et paysager.

Questions sur le règlement écrit, le zonage et l'OAP

Questions sur le règlement

Le règlement écrit et graphique a suscité plusieurs observations.

Les élus ont retenu plusieurs propositions qui sont intégrées au projet de modification du PLU, il s'agit de :

Maintenir à l'article 1 la mention de l'interdiction de démolition de tous les murs de clôtures à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit, car cette interdiction était inscrite dans l'annexe IV seulement pour les éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. De fait, les murs en pierre non identifiés au document graphique pouvaient échapper aux règles spécifiques figurant dans l'annexe IV.

Pour une meilleure lisibilité des nouvelles règles qui concernent les éléments du patrimoine identifiés, le renvoi encadré à l'annexe IV sera complété par la liste des types d'éléments patrimoniaux, à savoir :

- Le patrimoine remarquable
- Le petit patrimoine
- Les murs à protéger
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les sentes et chemins
- Les parcs ou jardins remarquables
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine »

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif et dans le milieu naturel. Pour marquer dans le règlement le caractère exceptionnel des possibilités sous conditions de rejet dans le réseau collectif, c'est l'adverbe « exceptionnellement » qui sera employé dans la règle.

En zone UA, la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques inscrites dans le PLU en vigueur est reprise car moins contraignante que celle qui a été proposée.

Deux tracés de chemins protégés sont supprimés car inexistant : partie du sentier sur la Base de loisirs et sentier rue des Sésçois/rue Chantemerle.

Comme vu ci-avant, 2 constructions supplémentaires sont identifiées comme éléments de paysage ainsi que leur parc. Cette protection permet de ne pas les inclure dans le périmètre d'attente.

Questions sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU en vigueur contient une pièce 2.1 intitulée : Orientations spécifiques d'aménagement. Elle porte sur les zones AUa, AUb et AUc. Elle visait à encadrer avec le règlement de chaque zone l'urbanisation de celles-ci. Depuis l'approbation du PLU, les zones AUa et AUc ont été aménagées et construites.

La modification du PLU intègre ce nouvel état en les versant dans des zones urbaines (UB et UC). Toutefois la zone AUa n'est pas entièrement réalisée, c'est pourquoi une orientation d'aménagement et de programmation est maintenue afin d'encadrer les constructions qui restent à réaliser. Celle-ci reprend une partie des prescriptions qui existaient et actualise le projet.

L'ancienne zone AUb était un peu particulière puisque que le règlement y interdisait tout bâtiment nouveau à l'exception d'annexes, aussi dans le cadre de la modification elle est versée en zone UC avec une protection du parc au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les annexes restent possibles.

Le périmètre de l'OAP de la modification est très nettement réduit par rapport celui de la pièce 2.1 du PLU en vigueur, il reprend seulement le périmètre de la zone AUa. Une bande d'espace vert protégé et non constructible est maintenue dans l'OAP afin d'encadrer la constructibilité.

Réponses diverses :

- Le fond de plan cadastral sera actualisé avec les dernières données fournies par la Direction Générale des Finances Publiques.
- Les règles de hauteur maximum des constructions ne sont pas modifiées par la présente modification, il est seulement prévu d'exclure les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de cette limite de hauteur.
- Les parcelles D 1193 et D 1194 malgré leur caractère boisé, sont classées en zone UX du PLU actuel destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales, industrielles et tertiaires.
- La publication de documents provisoires et évolutifs au cours de la phase d'études indique que certaines observations et réflexions ont été pris en compte afin d'ajuster le document. C'est tout l'objectif de la concertation.
- Les évolutions mineures de l'emprise au sol ne concernent que :
 - o Les annexes (passage de 40 m² à 50 m²),
 - o La zone Nb (passage de 10 % à 20 % de l'emprise de la construction existante)
- Les évolutions apportées à la règle du stationnement visent à clarifier la règle ou à mettre le PLU en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.
- L'article 13 sur les espaces libres et plantations n'est pas modifié, les marges de reculement avec la voie publique doivent toujours être plantées et végétalisées. Seule une exception est permise pour les piscines suivant la configuration du terrain et l'implantation de la construction ne pouvant être installée dans la bande de constructibilité.
- Un terrain cultivé à protéger ne peut être retiré lors d'une procédure de modification du PLU car il constitue une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

CONCLUSION

Cette démarche de concertation a permis à la municipalité de Bois-le-Roi et à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau de mieux adapter le projet de modification du PLU aux attentes de la population.

Au vu des observations recueillies sur le projet de modification du PLU et de la façon dont elles ont été prises en compte, le conseil municipal et le conseil communautaire tirent un bilan positif de cette concertation.

Ce bilan met fin à la phase de concertation.

ANNEXES

Article paru dans le magazine municipal d'octobre 2019



Lancement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi

LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI EST DOTÉE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), APPROUVÉ LE 9 FÉVRIER 2005, RÉVISÉ ET MODIFIÉ LE 16 SEPTEMBRE 2009 PUIS LE 9 DÉCEMBRE 2015.

Depuis cette dernière modification, il est apparu que certains documents graphiques et écrits ne sont plus en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation et des servitudes d'utilité publique, d'où la nécessité de réaliser une mise à jour de ces documents. De même, le souhait de protéger certains éléments patrimoniaux bâtis et paysagers a été mis en avant afin de préserver un environnement bâti et naturel de qualité.

Le conseil municipal a donc délibéré le 6 juin 2019 sur la nécessité d'engager une 3^{ème} modification du PLU afin de prendre en compte les objectifs suivants :

PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX BÂTIS ET PAYSAGERS

● avoir une réflexion d'ensemble sur la protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers les plus remarquables de son territoire en utilisant notamment les outils de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme qui permet d'identifier ces éléments grâce au règlement graphique et préciser leur protection par des règles écrites précises.

Nota : il est précisé que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

TOILETTAGE DE CERTAINS DOCUMENTS GRAPHIQUES

- mise en cohérence des zones avec le règlement,
- mise à jour du fond de plan cadastral,
- mise à jour des servitudes d'utilité publique,
- modification de zonages pour tenir compte du bâti actuel et de l'évolution de certains bâtiments.

TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- correction d'erreurs matérielles,
- réflexion sur le règlement de la zone AU,
- complétude ou précisions de règles, notamment sur les piscines, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique, le lexique,
- actualisation des règles concernant le traitement des eaux pluviales...

RÉFLEXION SUR LE QUARTIER DE LA GARE

● avoir une réflexion sur le quartier de la gare et la traduire réglementairement ou par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont l'objectif sera de préserver les commerces qui sont des lieux de rencontre et d'échanges pour les administrés.

C'est la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) qui pilotera cette modification n°3, car il s'agit de l'organe compétent pour élaborer ou modifier les documents d'urbanisme des 26 communes qui lui sont rattachées depuis le 1^{er} janvier 2017.

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de



De même, le Cabinet Rivière-Letellier, bureau d'études spécialisé dans l'élaboration des documents d'urbanisme, a été retenu par la CAPF à l'issue d'une consultation. Il interviendra, tout au long de la procédure de modification, par l'organisation de réunions techniques dès septembre 2019, la production des documents relatifs au PLU et l'organisation d'une concertation avec la population durant la phase d'élaboration du projet.

La concertation consistera à informer tous les Bacots par des canaux de communication variés : parution d'articles dans le magazine municipal, publication d'informations sur le site internet de la ville et de la CAPF, sur les panneaux lumineux et les réseaux sociaux.

Il sera organisé une réunion publique en mairie, puis une enquête publique, auxquelles vous serez conviés à participer activement.

Cette modification n°3 a pour objectif de faire évoluer le document d'urbanisme selon la réglementation en vigueur, tout en tenant compte des spécificités de la commune.

Mise à disposition des documents au cours de l'étude et mise en place d'un cahier de concertation

Site de la communauté d'agglomération



PLU DE BOIS-LE-ROI

Modification n°3 du PLU de Bois-le-Roi

La communauté d'agglomération a prescrit la modification n°3 du PLU de Bois-le-Roi lors de son conseil communautaire en date du 27 juin 2019.

- Dans le cadre de la concertation, les documents de la modification n°3 du PLU sont mis à disposition du public à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune et de la C.A.P.F.
- **Des observations pourront être laissées par le public dans le registre mis à disposition en mairie jusqu'au 3 juin 2020. Les observations peuvent également être transmises sur l'adresse mail du service urbanisme de Bois-le-Roi jusqu'au 3 juin 2020 : urbanisme@ville-boisleroi.fr. Après cette date, la concertation sera terminée.**
- Au terme de cette concertation, un bilan sera effectué par le conseil municipal puis par le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.
- Cette concertation sera suivie de l'envoi du projet de modification n°3 du PLU aux personnes publiques associées (DDT, Région, Département, Chambres consulaires, A.B.P...) pour avis.
- Une enquête publique d'une durée d'un mois aura lieu en mairie de Bois-le-Roi à l'automne 2020. Elle sera encadrée par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif. Les dates et les modalités de l'enquête publique seront précisées par la suite et feront l'objet d'une communication à la population et d'un affichage légal. Elle permettra aux habitants de déposer ou d'envoyer leurs observations sur le registre d'enquête. Au terme de l'enquête, le commissaire donnera son avis sur le dossier.

[D Délibération C.A.P.F. Prescription modification n°3 PLU BLR \(652 02 Ko\)](#)

[D Délibération C.M. BOIS-LE-ROI modification n°3 du PLU \(174 32 Ko\)](#)

[D Présentation réunion publique - 30-01-2020 \(8 66 Mo\)](#)

[D Annexes Règlement - M n°3 PLU BLR \(1 95 Mo\)](#)

[D Explications sur le périmètre d'attente \(805 62 Ko\)](#)

[D Notice explicative - M n°3 PLU BLR \(23 12 Mo\)](#)

[D Plan de zonage 1-5000 - M n°3 PLU BLR \(25 17 Mo\)](#)

[D Règlement - M n°3 PLU BLR \(1 27 Mo\)](#)

[D BLR - PLU Modif n°3 Règlement graphique - 30-01-2020 \(24 72 Mo\)](#)

Le PLU de BOIS-LE-ROI a été approuvé le 9 février 2005, révisé le 16 septembre 2009, modifié le 16 septembre 2009 et le 9 décembre 2015.

[D Liste des servitudes \(2 92 Mo\)](#)

[D Plan de zonage 1_5000 \(6 26 Mo\)](#)

[D Rapport de concertation \(20 88 Mo\)](#)

[D Rapport add \(4 28 Mo\)](#)

[D Règlement \(2 89 Mo\)](#)

Site de la commune



9 décembre 2015

Depuis cette dernière modification, il est apparu que certains documents graphiques et écrits ne sont plus en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation et des servitudes d'utilité publique, d'où la nécessité de réaliser une mise à jour de ces documents. De même, le souhait de protéger certains éléments patrimoniaux bâtis et paysagers a été mis en avant afin de préserver un environnement bâti et naturel de qualité.

C'est la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (C.A.P.F.) compétente en matière de planification, qui pilote cette modification n° 3. Celle-ci a prescrit, en concertation avec la Commune de Bois-le-Roi, la modification n° 3 du PLU lors de son conseil communautaire du 27 juin 2019, dans le prolongement de la délibération du conseil municipal du 9 juin 2019.

La modification du PLU comporte plusieurs objectifs :

Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers :

Avoir une réflexion d'ensemble sur la protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers les plus remarquables de son territoire en utilisant notamment les outils des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme qui permettent d'identifier ces éléments grâce au règlement graphique et préciser leur protection par des règles écrites précises.

Certains bâtiments sont en effet concernés par des projets d'évolution d'usage ou de reconversion qu'il convient d'encadrer afin d'assurer leur caractère patrimonial remarquable.

Protection du quartier de la gare

Délimitation d'un Périmètre d'Attente de projet d'aménagement pour geler la constructibilité au-delà d'un seuil de surface défini (100 m² d'emprise au sol) pendant 5 ans (cf. explication sur le périmètre d'attente consultable dans la rubrique "Documents").

Identification d'un linéaire de protection des commerces et services de proximité.

Toiletage de certains documents graphiques :

(du fait de l'évolution réglementaire nationale et de plusieurs années de pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme) : mise en cohérence des zones avec le règlement, mise à jour du fond de plan cadastral, mise à jour des servitudes d'utilité publique, modification de zonages pour tenir compte du bâti actuel et de l'évolution de certains bâtiments

Toiletage du règlement écrit :

Correction d'erreurs matérielles, réflexion sur le règlement de la zone AU, complétude ou précisions de règles, notamment sur les piscines, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, lexique, actualisation des règles concernant le traitement des eaux pluviales...

Les documents de la modification n° 3 du PLU sont mis à disposition du public jusqu'au mercredi 3 juin 2020, à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune et de la C.A.P.F. (voir rubrique "Documents" ci-contre). Des observations pourront être laissées par le public dans le registre mis à disposition en mairie ou transmises sur l'adresse courriel du service urbanisme : urbanisme@ville-boisleroi.fr jusqu'au 3 juin 2020. Après cette date, la concertation sera terminée.

Au terme de cette concertation, un bilan sera effectué par le Conseil Municipal, puis par le Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau. Cette concertation sera suivie de l'envoi du projet de modification n° 3 du PLU aux personnes publiques associées (Direction Départementale des Territoires, Région, Département, chambres consulaires, Bâtiments de France, etc...) pour avis.

Une enquête publique d'une durée d'un mois aura lieu en mairie de Bois-le-Roi à l'automne 2020. Elle sera encadrée par un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif. Les dates et les modalités de l'enquête publique seront

Infos pratiques

Pour plus d'information, vous trouverez sur le lien suivant les documents disponibles au Pur et à l'adresse de lancement de l'étude : <https://www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-territoire/urbanisme/>

Document(s)

- Délibération n° 19-53 demande de modification du PLU.pdf
- 2019-107 Prescription modification n°3 PLU BLR PDF
- Article lancement modification n°3 du PLU - octobre 2019.pdf
- Réunion publique - Modification n°3 du PLU
- Explication sur le périmètre d'attente.pdf
- BLR modif PLU annexes Rv règlement 06 05 2020.pdf
- BLR modif PLU Règlement 06 05 2020.pdf
- BLR Règlement graphique 5000e AD 23 04 2020 qp.pdf
- Comparatif règlement modifié.pdf
- BLR Modif PLU Notice de présentation 6 mai 2020 partie 1.pdf
- BLR Modif PLU Notice de présentation 6 mai 2020 partie 2.pdf
- BLR Modif PLU Notice de présentation 6 mai 2020 partie 3.pdf

Liens utiles

- Site de la C.A.P.F. - modification n° 3 du PLU de Bois-le-Roi
- PDF - PLU Modif réunion 30/01/2020
- PDF - PLU Règlement graphique du territoire communal 30/01/2020



Affiche annonçant la réunion publique



REUNION PUBLIQUE

Projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de BOIS-LE-ROI

A la demande du conseil municipal de Bois-le-Roi, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit en date du 27 juin 2019 la modification n°3 du PLU de Bois-le-Roi.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- **Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers** les plus remarquables du territoire afin d'identifier ces éléments grâce au règlement graphique et préciser leur protection par des règles écrites précises.
- **Réflexion sur le quartier de la gare** et traduction réglementaire afin de préserver les commerces, lieux de rencontre et d'attractivité pour les habitants.
- **Tolletter certaines règles graphiques** (zonage et servitudes) du fait de l'évolution réglementaire nationale et de pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme : mise à jour des servitudes d'utilité publique, mise en cohérence des zones avec le règlement écrit, modification de zonages pour tenir compte de l'évolution de certains bâtiments.
- **Tolletter le règlement écrit** : correction d'erreurs matérielles, réflexion sur le règlement de la zone AU, complétude ou précisions de règles, notamment sur les piscines, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique, le traitement des eaux pluviales, le lexique...

Pour plus d'informations sur la procédure en cours, vous pouvez consulter les pages suivantes :

<https://www.ville-boisleroi.fr/vivre-bois-le-roi/urbanisme-et-travaux/plan-local-durbanisme-plu/modification-n-deg-3-du-plan-local>
ou <https://www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

Dans le cadre de la concertation relative à cette procédure, la commune de Bois-le-Roi et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau invitent les habitants à une réunion publique qui se tiendra le :

Jeudi 30 janvier 2020 à 19 h 30

**ATTENTION : CHANGEMENT DE LIEU
PREAU OLIVIER METRA - 2 rue de Verdun**

Compte-rendu de la réunion publique

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOIS-LE-ROI

Compte-rendu de la réunion publique du 30 janvier 2020

Lieu de la réunion : 2 rue de Verdun – Préau de l'école élémentaire Olivier Métra

La réunion publique débute à 19 h 30.

M. DINTILHAC, Maire de Bois-le-Roi, introduit la réunion en rappelant l'historique du plan local d'urbanisme (PLU) : approbation le 9/02/2005, 1^{ère} modification et révision le 16/09/2009, 2^{ème} modification le 9/12/2015.

Il explique que c'est la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) qui pilote cette modification dans le cadre de sa compétence PLU en concertation avec la commune.

Il rappelle les objectifs de la modification n° 3 suite à la délibération du conseil municipal du 06/06/2019, puis expose les différentes étapes de la phase de concertation qui comprend la réunion publique du 30 janvier 2020, le cahier de concertation à disposition à l'accueil de la mairie, puis l'enquête publique qui se tiendra courant avril / mai 2020.

Monsieur le Maire évoque les différents partenaires consultés dans le cadre de cette modification (la DDT, la CAPF, le CAUE, la commission urbanisme...).

Enfin, une information est donnée sur l'obligation d'élaborer un PLU intercommunal (PLUi) qui devrait être engagé courant 2021, après les élections municipales et communautaires du mois de mars. De fait, certains éléments de cette modification pourraient être repris dans le cadre du PLUi, notamment le périmètre d'attente sur le quartier de la gare.

Madame RIVIÈRE présente le diaporama en expliquant les différentes modifications en cours, de 19 h 45 jusqu'à 20 h 20.

La parole est donnée aux participants pour un temps de questions / réponses.

1/ Par rapport au périmètre d'attente autour de la gare, que devient le droit de propriété ? Allez-vous exproprier les terrains ?

- ↳ Le périmètre d'attente a pour effet de limiter la constructibilité sur les terrains concernés sur une période de 5 ans. Il n'est pas question d'exproprier.

2/ Si le SDRIF inscrit pour Bois-le-Roi une densification autour du quartier de la gare, les « carrés bleus » du périmètre définissent-ils la zone à densifier ou est-ce en dehors ?

- ↳ Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF), notamment en terme d'évolution de la population, dans le respect du droit de propriété et le contrôle de l'urbanisation. Même si le quartier de la gare a été identifié dans le cadre du SDRIF, la modification du PLU actuelle propose des protections supplémentaires pour éviter une urbanisation exponentielle.

3/ Quel sera l'impact du PLUi sur la commune quand il sera engagé ?

- ↳ Bois-le-Roi fait partie de l'agglomération du Pays de Fontainebleau mais reste une entité à part entière. La commune va se préparer à l'élaboration du PLUi en mandant un bureau d'études spécialisé, en parallèle de la procédure engagée par la CAPF. Une inscription budgétaire est prévue en ce sens.

4/ La forme du périmètre d'attente est très étrange, le découpage n'est pas très cohérent, quels sont les critères retenus pour le formaliser ? Pourquoi pas de périmètre de 500 m autour de la gare par exemple ?

- ↳ Lors du diagnostic de la commune, le bureau d'études a identifié des parcelles particulièrement grandes au sud de la gare, qui pourraient permettre la construction d'immeubles collectifs avec un grand nombre de logements. Le périmètre a été dessiné en tenant compte de ces parcelles, ainsi que d'autres parcelles plus petites en continuité.
Il s'agit de contrôler et de limiter les constructions qui pourraient s'y faire, d'où la création d'outils de protection même autour de la gare. Toutefois, ce périmètre n'est pas figé et il peut évoluer en fonction des suggestions des Bacots.

5/ Par rapport aux terrains grevés par cette servitude, est-il prévu des expropriations ?

↳ Aucune expropriation n'est prévue.

6/ Que se passera-t-il en cas de changement de municipalité aux prochaines élections si des projets d'équipements collectifs sont envisagés sur ces terrains ?

↳ Le périmètre d'attente limite les constructions pour un délai de 5 ans. Au terme de ce délai, ce périmètre d'attente sera caduc. Cela permettra d'avoir un délai de réflexion.

Et même si un projet prend forme, il faudra de toute façon revoir les règles du PLU pour supprimer le périmètre d'attente et mettre en œuvre l'orientation qui sera décidée. Quel que soit le projet, il y aura une nouvelle concertation à ce moment-là.

7/ Pour revenir sur le découpage du périmètre d'attente, au regard de la « dentelle » qui est proposée, pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? La commune peut-elle protéger ces terrains des promoteurs qui font du démarchage intensif ? Quels sont vraiment les projets à venir sur ces terrains et les modifications futures envisagées sur ce périmètre ?

↳ La commune n'a pas de lien particulier avec les promoteurs, ni aucune prise d'intérêt. L'idée est d'apporter des solutions immédiates, des réponses graduées et des protections. Sans ce périmètre, les risques existent également. La mairie n'a aucun projet à l'étude.

8/ D'après l'introduction de Monsieur le Maire, la commune a deux ans de répit avant la mise en place du PLUi. Est-ce que le PLU en vigueur permettra de sauvegarder la commune contre des objectifs de densification qui pourraient être inscrits à l'échelle de l'agglomération ?

↳ La CAPF a élaboré un projet de territoire, qui ne va pas à l'encontre de la commune. Il s'agit avant tout de suggestions, de propositions, il n'y a pas d'impératifs. La sensibilisation et la concertation de la population sont primordiales. La préservation du cadre de vie devra être mise en avant par les élus qui seront autour de la table à ce moment-là. La CAPF travaillera de concert avec les communes.

9/ La protection de Bois-le-Roi ne devrait-elle pas passer par la création d'espaces boisés supplémentaires et limiter la hauteur des bâtiments ?

↳ Ces points mériteraient une étude plus longue des besoins de la commune et le délai imparti pour cette modification est très court. Il n'est pas possible de tout revoir dans ce cadre.

10/ Comment ont été déterminés les 80 logements potentiels rue Pasteur / rue Gustave Baudoin ?

↳ C'est une estimation qui a été faite sur la base des règles du PLU actuel, lesquelles permettraient de créer des logements collectifs en grand nombre. Le risque existe aujourd'hui et ce chiffre ressort d'un document de travail qui présente un diagnostic et qui propose des solutions dont la mise en place d'un périmètre d'attente.

11/ Est-ce que la concertation permettra la prise en compte des idées et suggestions des habitants ?

↳ Oui, tout à fait. C'est prévu ainsi.

12/ Pourquoi les deux grandes propriétés de la rue Pasteur / rue Gustave Baudoin n'ont pas été protégées pour leurs jardins comme cela est le cas pour d'autres propriétés ?

↳ Ces propriétés sont situées dans le périmètre d'attente, elles sont donc protégées différemment. Leur constructibilité sera limitée par le périmètre d'attente.

13/ Concernant l'OAP de la gare, quels sont les critères d'utilité publique qui ont été retenus pour élaborer le périmètre d'attente ?

↳ Il ne s'agit pas d'une OAP précisément. L'extension des constructions sera limitée pendant 5 ans, il n'y aura pas d'autres règles définies pour le moment. C'est justement le but de ce délai, de permettre de définir des règles adaptées, dans le cadre d'une concertation. Le délai d'attente des 5 ans permettra d'élaborer un projet d'aménagement, tout en gardant à l'esprit que la préservation du cadre de vie est primordiale.

14/ Le document présenté est-il figé ou peut-il évoluer ?

↳ Oui, des ajustements sont possibles.

15/ Cette procédure en cours permet-elle de travailler sur d'autres secteurs de Bois-le-Roi ? D'inscrire de nouveaux espaces boisés à protéger notamment ?

↳ Un recensement des arbres remarquables est à engager, mais ce point nécessite un travail approfondi, ainsi que les autres pistes de réflexion sur les espaces à protéger. Ils ne pourront donc pas être mis en œuvre dans le cadre de cette modification par manque de temps.

16/ Le message envoyé par la présentation des modifications est qu'il n'y a pas vraiment de protection et qu'on peut mieux faire en terme de protection d'espaces.

↳ L'impact de cette modification est déjà important au regard du PLU actuel, de nouvelles protections seront mises en place pour préserver le cadre de vie.

17/ Y-a-t-il un projet d'agrandissement des rues de Bois-le-Roi, notamment autour de la gare, pour permettre la densification des quartiers ?

↳ Non, ce n'est pas prévu, il n'y a pas non plus de projet de densification des quartiers.

18/ Y aura-t-il de nouvelles zones à urbaniser ?

↳ Non, ce n'est pas l'objet de cette modification.

19/ Pourquoi ne pas protéger le parc des Chardonnerets (maison des associations) et les espaces boisés de la rue du Clos de la Cure ?

↳ Le parc des Chardonnerets est la propriété de la commune, donc la mairie peut contrôler l'évolution de ce terrain. Cependant toute suggestion sera à étudier.

- ↪ Les terrains de la rue du Clos de la Cure sont situés en zone réservée aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, et la propriété des terrains est très éclatée. Toutefois, toute suggestion sera également à étudier.

20/ Le SDRIF fixe des objectifs chiffrés pour Bois-le-Roi à l'horizon 2030 en terme de création de logements. La commune peut-elle passer au travers de ces objectifs ?

- ↪ Les objectifs de la commune ne vont pas à l'encontre de ceux du SDRIF. Toutefois, le but est de préserver le cadre actuel en contrôlant l'arrivée massive de nouveaux habitants. La démarche d'aujourd'hui est cohérente avec les objectifs du SDRIF.

21/ Citation des pages 12 et 15 d'un document de travail présenté à la commission urbanisme : il y a une incohérence entre les chiffres annoncés (création de 80 logements / objectifs du SDRIF) et les objectifs de protection exposés depuis le début de cette réunion.

- ↪ Cette phrase est sortie de son contexte, il s'agit d'une erreur d'interprétation. Le SDRIF indique que le PLU doit permettre une augmentation de 15 % de la population et demande au PLU d'expliquer ses objectifs. Le PLU d'aujourd'hui permet d'atteindre ces objectifs et, même, d'aller au-delà. Pour rappel, le SDRIF élaboré en 2013 a une durée de vie jusqu'en 2030. C'est pourquoi, il est urgent de s'en préoccuper.
- ↪ De même, le PLU doit être en compatibilité avec la loi ALUR, qui a supprimé en 2014 la superficie minimum de terrain et le Coefficient d'Occupations des Sols (articles 5 et 14 du PLU).
- ↪ N'oublions pas que le contrôle de l'Etat s'effectue a posteriori et qu'il y a un risque de rejet du PLU s'il n'est pas compatible avec les documents supra-communaux.

22/ Pourquoi protéger certains terrains et pas d'autres ?

- ↪ Les règles du PLU s'appliquent sur tous les terrains.

23/ Quelles sont les justifications du périmètre d'attente ? La plupart du temps, de tels terrains sont classés en emplacement réservé quand il existe des projets d'équipements. Dans le cas présent, y a-t-il un risque d'expropriation future ?

- ↪ Le périmètre d'attente nous offre la possibilité de disposer d'un délai pour engager une réflexion sur les outils les plus adaptés pour protéger notre cadre de vie. Cette réflexion sera également menée sur les zones UE, réservées aux constructions publiques ou d'intérêt collectif.
- ↪ La commune peut avoir d'autres besoins à d'autres emplacements, mais il ne s'agit pas d'ouvrir à une urbanisation démesurée.
- ↪ Chaque municipalité a souhaité modifier le PLU, de façon plus restrictive. L'idée est d'apporter des solutions constructives et de préservation de la commune.

24/ M. GAUTHIER s'exprime au nom de son équipe qui n'est pas toujours d'accord avec la commission urbanisme. Son équipe a été surprise par l'instauration du périmètre d'attente et ne croit pas aux objectifs fixés par ce périmètre. Pour elle, il est question d'un projet global de plus grande envergure. De même, certains propos ont été tenus par Mme GIRE lors de sa réunion

publique de campagne, où il a été fait mention notamment de la construction de 600 logements sociaux à Bois-le-Roi dans les années à venir.

- ↪ Mme GIRE prend la parole pour répondre à cette question : elle n'a jamais dit que la commune allait construire 600 logements sociaux prochainement. Elle n'a fait que rappeler la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et les obligations qui incomberont aux communes de l'agglomération du Pays de Fontainebleau dès que Fontainebleau aura atteint les 15 000 habitants, c'est-à-dire, dans les prochains mois. De fait, la loi impose la création de 25 % de logements sociaux par rapport au parc de logements existants, ce qui porte à environ 600 le nombre de logements sociaux dus pour Bois-le-Roi. Mme GIRE a alerté sur la nécessité de réfléchir et d'anticiper cette obligation, mais en aucun cas, n'a dit que la commune allait les construire dans un proche délai.
- ↪ De plus, elle ne s'est pas exprimée en ces termes lors de la commission d'urbanisme et réfute toute récupération de ses propos.
- ↪ M. DINTILHAC réaffirme qu'il n'y a aucun projet caché et ne peut pas laisser dire ces propos mensongers. Il faut recentrer le débat sur la réalité de la modification du PLU. Le périmètre d'attente est une protection et non une porte ouverte à l'urbanisation intensive. De plus, l'équipe en place souhaite la prise en compte des différentes sensibilités au sein de ses commissions, c'est pourquoi, les documents et informations sont transmis en toute transparence.

25/ Question sur le RLPi (règlement local de publicité intercommunal) : la commune va-t-elle autoriser les affichages alors que le discours est de préserver l'environnement ? Pour mémoire, jusqu'en 2009, beaucoup de constructions ont été faites sans respecter l'environnement.

- ↪ Le PLU a été modifié de façon plus restrictive en 2009.
- ↪ Concernant le RLPi : la démarche a été conduite par la CAPF en lien avec les 26 communes. La mise en place du RLPi a permis de mettre en place des règles plus restrictives que le règlement national de publicité en matière de règles sur la publicité et les enseignes. Les habitants de Bois-le-Roi ont été très investis sur l'enquête publique et la municipalité les remercie. Nous avons relayé les observations de la population sur le registre d'enquête et elles ont été prises en compte, notamment en termes d'affichage (pas de publicité sur de grands panneaux, suppression de la publicité lumineuse sur le mobilier urbain...).

26/ Dans le cadre de cette modification du PLU (toiletage du règlement, mise à jour du plan cadastral...), apparaissent les sentiers protégés. Il s'avère qu'un sentier est devenu privatif, qu'il n'existe plus, et qu'il apparaît toujours sur le plan. Quels sont les contrôles mis en place pour éviter cette erreur ? Pourquoi continuer à protéger un sentier qui est désaffecté dans les faits ?

- ↪ Les cas individuels ne peuvent être traités dans le cadre de cette réunion. La personne est invitée à inscrire une remarque dans le cahier de concertation mis à disposition du public à l'accueil de la mairie.

27/ Un propriétaire dont le terrain est inscrit dans le périmètre d'attente peut-il vendre sa maison ? Y aura-t-il une concertation avec les habitants du quartier de la gare dans le cadre d'un futur projet ?

- ↪ La réponse est oui aux deux questions.

28/ Un habitant de la commune depuis 7 ans a constaté une évolution de l'urbanisation dans le mauvais sens depuis plusieurs années, notamment dans le cadre de division de terrains. Est-il possible de limiter les divisions de terrains à bâtir ?

- ↳ La municipalité n'est pas favorable aux divisions de terrain, c'est l'instauration de la loi ALUR qui a favorisé ces divisions. En effet, la loi ALUR a supprimé des articles permettant de restreindre les divisions (superficie minimale des terrains et COS). La commune ne peut aller contre ces règles nationales.

29/ Sur la rue des Sesçois, à qui appartiennent les terrains de l'OAP ? Quels sont les projets à venir ?

- ↳ Il y a un terrain déjà bâti et un terrain en cours de construction. Sur les 3 terrains non construits : 2 terrains appartiennent à la mairie et le 3^{ème} appartient toujours au lotisseur.
- ↳ Les projets à venir sur ces terrains ne sont pas encore connus.

Le maire remercie l'assemblée et clôture la réunion publique à 21 h 50.