



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par : Mylène LAURENT  
Chargée de planification territoriale  
Téléphone : 01.60.56.73.84  
mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale  
des territoires



Vaux-le-Pénil, le 15 OCT. 2020

Monsieur Pascal GOUHOURY  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de  
Fontainebleau

44 rue du Château  
77 300 Fontainebleau

**Objet** : Avis de l'État – modification n°3 de Bois-le-Roi  
**Référence** : STAC PSPT 2020 – 149

Le projet de modification de droit commun, dit de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bois-le-Roi a été reçu en préfecture le 14 septembre 2020.

En application des dispositions de l'article L. 153-40, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R. 153-8. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## Préambule

La commune cherche à préserver les qualités de son territoire en fixant des règles d'urbanisme, notamment par la procédure de modification du PLU. La valorisation du cadre de vie fait partie des objectifs portés par la planification territoriale, mais pas seulement. En effet, les objectifs de la planification sont plus larges et doivent répondre aux besoins de la population, particulièrement en termes d'accès à l'habitat pour les plus fragiles. Bien que le projet de modification n°3 du PLU concerne la problématique du logement et impacte de grandes emprises foncières, il aurait été souhaitable de l'inscrire dans l'optique d'une meilleure prise en compte des besoins en logements de l'ensemble de la population (étudiants, jeunes ménages, personnes âgées, personnes seules...). Cette prise en compte concerne autant la création de logements que la diversification des typologies d'habitats offertes (pavillons, appartements, logements sociaux, etc.), et ce, d'autant plus que les prix pratiqués sur la commune de Bois-le-Roi sont élevés. Il conviendrait donc d'inscrire les évolutions du document d'urbanisme dans cette politique de gestion du territoire.

## Pour rappel :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a été mise en place afin d'assurer les besoins de la population, et de sanctionner les communes qui n'atteindraient pas le quota demandé en termes de logements sociaux.

À ce jour la commune de Bois-le-Roi n'est pas concernée par la loi (SRU). Pour rappel, la loi SRU s'impose aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) comptant au moins 30 000 habitants et possédant une commune d'au moins 15 000 habitants. L'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) comptabilise en 2017 pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) 68 178 habitants, et 14 907 habitants pour la ville de Fontainebleau. Les communes de la CAPF ayant plus de 3 500 habitants seront concernées par la loi SRU. De ce fait, la commune de Bois-le-Roi devra, appliquer les prescriptions de l'article 55 de la loi SRU, qui pour rappel, fixe et impose aux communes des objectifs chiffrés de logements sociaux.

Actuellement, la commune compte sur son territoire 28 logements sociaux pour une population de 5 876 (cf : INSEE 2017), soit un taux de logements sociaux de 0,47 %. L'État prend acte que la commune de Bois-le-Roi n'ait pas su faire évoluer son PLU, de façon à devancer les attentes gouvernementales en matière de logements sociaux.

## Contexte :

La commune de Bois-le-Roi a prescrit une modification n°3, en date du 27 juin 2019, afin de modifier une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), de mettre à jour notamment son plan de zonage et son règlement graphique, ainsi que son plan cadastral et les servitudes d'utilité publique qui couvrent son territoire.

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Fontainebleau a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié, selon une procédure simplifiée, le 2 septembre 2015. Le SCoT classe la commune Bois-le-Roi dans la catégorie des « pôles structurant », qui ont pour objectif d'assurer une large part du développement résidentiel du SCoT en contribuant significativement aux besoins de diversification de l'offre résidentielle (mixité sociale, générationnelle et urbaine). Néanmoins, en application de l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme (CU), le SCoT doit être évalué au plus tard 6 ans après son approbation. La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) ne s'étant pas prononcé sur l'opportunité de le réviser ou pas, je vous informe que le SCoT de Fontainebleau et sa région est devenu caduc depuis le 10 mars 2020. La CAPF est depuis cette date concernée par le Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France (SDRIF), approuvé en Conseil d'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

La municipalité de Bois-le-Roi a soumis le projet de modification simplifiée n°3 de son plan local d'urbanisme, à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, le 13 mars 2020. Par décision de la MRAe, du 13 mai 2020, **la commune de Bois-le-Roi est dispensée de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU.**

## **I Périmètre d'attente de projet global (PAPAG)**

**Pour rappel, l'institution de cette servitude doit faire l'objet d'une justification qui est absente en l'état actuel du dossier. Cette justification doit être développée et intégrée au sein du rapport de présentation, et ce, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour chacun des périmètres.**

Il est à noter, que le PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L.151-41,5°, du CU). **De ce fait, le règlement écrit doit obligatoirement indiquer et préciser la durée maximale de l'inconstructibilité dans toutes les zones concernées, et ce, sans que ce délai puisse dépasser les cinq ans.**

## **II Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) - Quartier de la gare**

L'OAP est classée en sous-secteur Aua, située en continuité du tissu bâti existant. Dans le PLU opposable, ce secteur est à vocation de mixité urbaine avec une forte proportion d'activités tertiaires et quelques habitations à densité moyenne. La modification est l'occasion de classer ce sous-secteur en zone UB. Ce secteur est donc désormais soumis aux dispositions de la zone UB, ainsi qu'aux orientations de l'OAP modifiée.

Aussi, la commune souhaite conserver une OAP sur ce secteur afin de gérer les dernières constructions à implanter. Or, cette dernière ne précise ni la densité des logements attendus, ni leur nombre et ni leur typologie. Pour rappel, 58,9 % des logements sont de type T5 et plus, a contrario les T1 et T2 ne représentent que 10,2 % sur la commune. Il est donc demandé de préciser la typologie de logements, notamment en fixant un pourcentage minimal de logements de petite taille, et ce afin d'encourager la venue de jeunes ménages ou de personnes âgées, ainsi que leur nombre.

Enfin, il serait opportun de corriger le rapport de présentation afin de prendre en compte la modification (disparition du coefficient d'occupation des sols, modification de l'OAP...).

### III Servitudes d'utilité publique (SUP)

La modification n°3 du PLU entraîne la suppression de :

- la servitude A1 abrogée par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt ;
- la servitude d'alignement communales (EL7) ;
- et la prise en compte de l'abrogation de la servitude de protection des centres-radio-électroniques (PT2).

Il est à noter que les servitudes PT3 relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques ainsi que la servitude AS1 relative à la protection du captage d'eau potable ont été intégrées.

### IV Règlement écrit

Article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Je n'ai pas d'observation.

Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Il est à noter que la notice (cf. p 53) indique dans la zone UA à l'article 6 une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m au point le plus haut pour les constructions légères. Cependant, le projet de PLU prescrit dans son règlement une hauteur maximale de 3 m. **Ce point doit être éclairci et corrigé.**

Articles 7, 9, 10 et 11

Je n'ai pas d'observation.

Article 12 relatif au stationnement

**Pour rappel, le règlement du PLU doit respecter le code de l'urbanisme et le traduire explicitement dans ses dispositions, chapitres et articles afin d'être le plus compréhensible aux administrés et applicable directement.** Ainsi, bien que le projet prenne en compte le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF), il aurait été plus judicieux, et ce, pour une meilleure compréhension, d'intégrer les dispositions pour le stationnement des vélos dans le règlement écrit (cf : pièce n°5) et non dans les annexes du règlement.

Le PDUIF (cf : p. 14 – Le stationnement des véhicules motorisés) précise que conformément au décret n°2006 1658, du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement. **Il serait donc opportun de profiter de la modification du PLU afin d'intégrer cette disposition au règlement écrit.**

Article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols (COS)

Pour mémoire, l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols (COS) a été abrogé par la loi Alur du 24 mars 2014 (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, article 157). **De ce fait, le règlement écrit doit indiquer à l'article 14 : « sans objet » ou « il n'est pas fixé de règle ». Ce point doit être corrigé dans toutes les zones concernées.**

Article 15 relatif aux obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et l'article 16 relatif aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications.

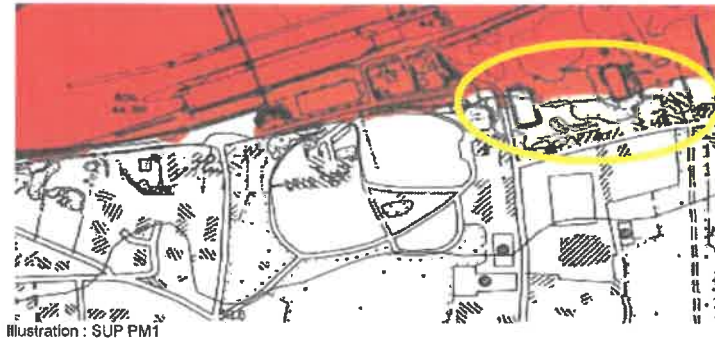
Pour rappel, le règlement écrit du PLU a évolué suite à la loi Grenelle. **Ainsi deux nouveaux articles sont introduits dans le règlement écrit par la loi du 12 juillet 2010, l'article 15 relatif aux obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, et l'article 16 relatif aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication. En conséquence, la numérotation des articles du règlement écrit doit être revue et corrigée.**

À toutes fins utiles, le règlement écrit du PLU doit traduire les dispositions du code de l'urbanisme ainsi que le code de la construction et de l'habitation (CCH). **De ce fait, l'article 16 doit préciser les règles applicables en termes de dispositions d'infrastructures et réseaux de communications numériques, par une formulation du type : « Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement de voirie publique ou privée, ou impactant l'espace public, doivent être prévues les installations nécessaires à une desserte du réseau de communication numérique », ou « Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique ».**

## V Règlement graphique

Pour mémoire, le château de Sermaise est implanté sur la parcelle cadastrée section D n° 2919, qui est classée en zones UE et NB et serait à présent en zone UC. De ce fait, le choix de classer la parcelle UE en UC porte atteinte au site. Bien que le château soit identifié au titre de l'article L 151.-19 du code de l'urbanisme, l'absence de dispositions particulières dans le règlement écrit concernant cette parcelle ne permet pas de garantir la préservation du château qui constitue un bien d'intérêt architectural marqué. Il est attendu des dispositions spécifiques sur cette parcelle D n° 2919.

Aussi, il aurait été opportun de modifier le classement du terrain au profit de la zone NB, qui est réservée aux rives de Seine et aux secteurs boisés à protéger, et ce, d'autant plus qu'une partie de la parcelle est actuellement classée en NB et est soumise au plan de prévention des risques d'inondation (cf : illustration n°1 – PPRI de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy – planche n°3). Pour rappel, les PPRI font parties de la SUP PM1 et s'imposent au PLU. De ce fait, le règlement écrit du PLU devra préciser pour chacune des zones concernées l'existence du PPRI, et ce, afin d'assurer son application.



À toutes fins utiles, sont considérées **comme des vues** toutes ouvertures pratiquées dans un bâtiment (du type portes, fenêtres, les baies vitrées ou lucarnes de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

Pour rappel, un jour de souffrance est une ouverture qui doit uniquement laisser passer la lumière, et ce, **sans permettre le regard**. De ce fait, conformément au code civil (cf : art. 676 et 677) **une porte pleine ne peut être considérée comme un jour de souffrance. Le règlement annexe concernant les définitions doit donc être corrigé.**

Aussi, l'ajout des identifications des éléments de paysages protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ainsi que le linéaire commercial (cf : art. L.151-16 du CU) n'apportent pas d'observation.

Enfin, les suppressions des sous-secteurs AUa, AUb et AUc au profit des zones UB et UC et du sous secteur Nb, ainsi que la suppression du sous-secteur UCa n'apporte pas d'observation.

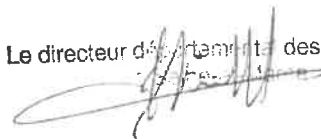
## VI CONCLUSION

## VI CONCLUSION

L'État émet un **avis favorable** sur le projet de modification n°3 du PLU de Bois-le-Roi sous réserve de la prise en compte des présentes remarques.

Il aurait été toutefois intéressant que la commune de Bois-le-Roi ait une pensée globale sur l'aménagement de son territoire, ainsi qu'une réflexion sur la mixité fonctionnelle, et notamment sociale et générationnelle.

Le directeur départemental des territoires



Igor KISSELEFF

