



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 mandatant 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.