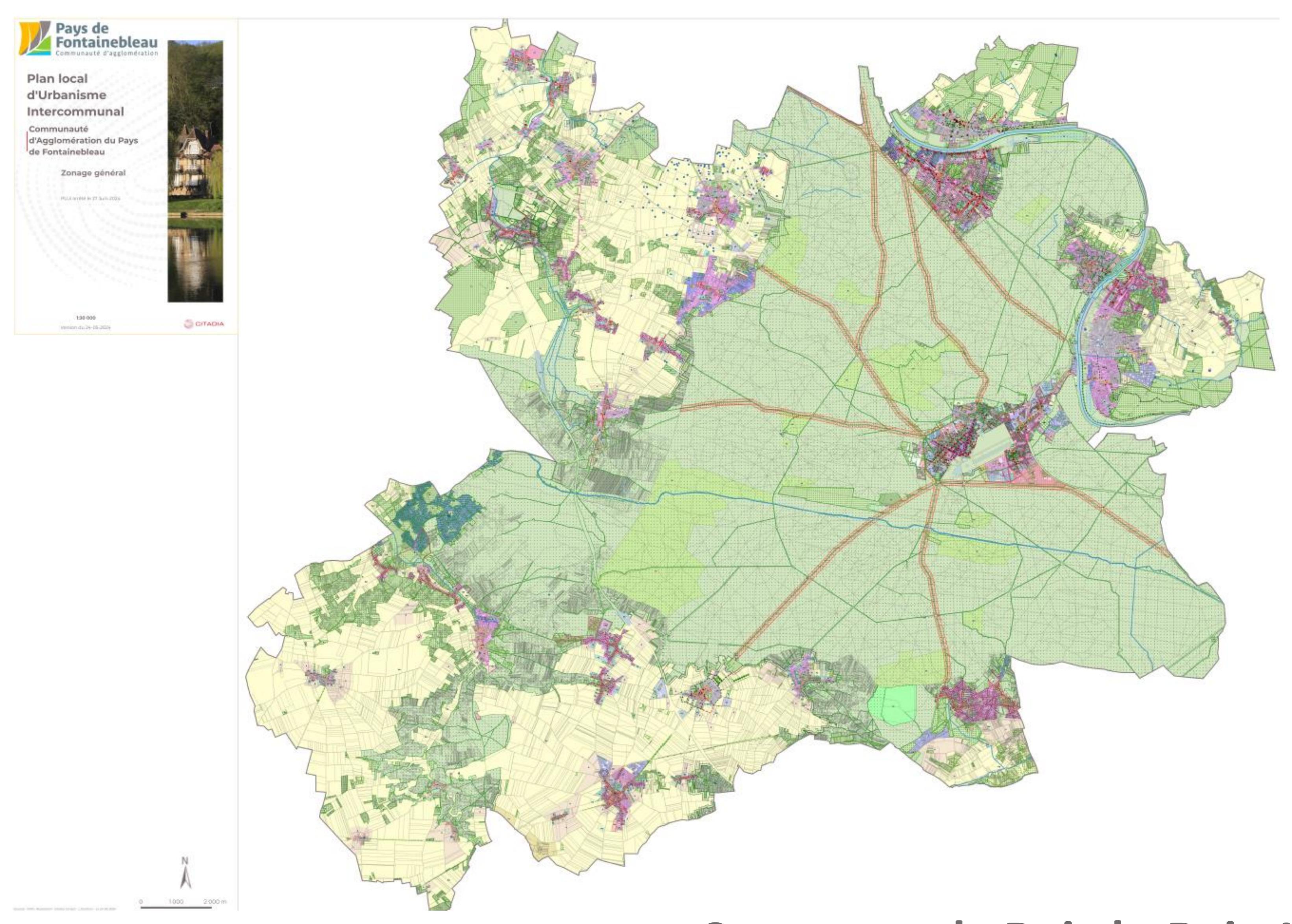




# BOIS-LE-ROI

# Présentation du

# Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau (CAPF)











# Quatre réunions publiques:

- Qu'est-ce qu'un PLUi?
- Le PLUi : diagnostics, PADD, règlements écrit et graphique, OAP
- · L'impératif de mixité sociale inscrit dans le PLUi
- Zoom sur le quartier



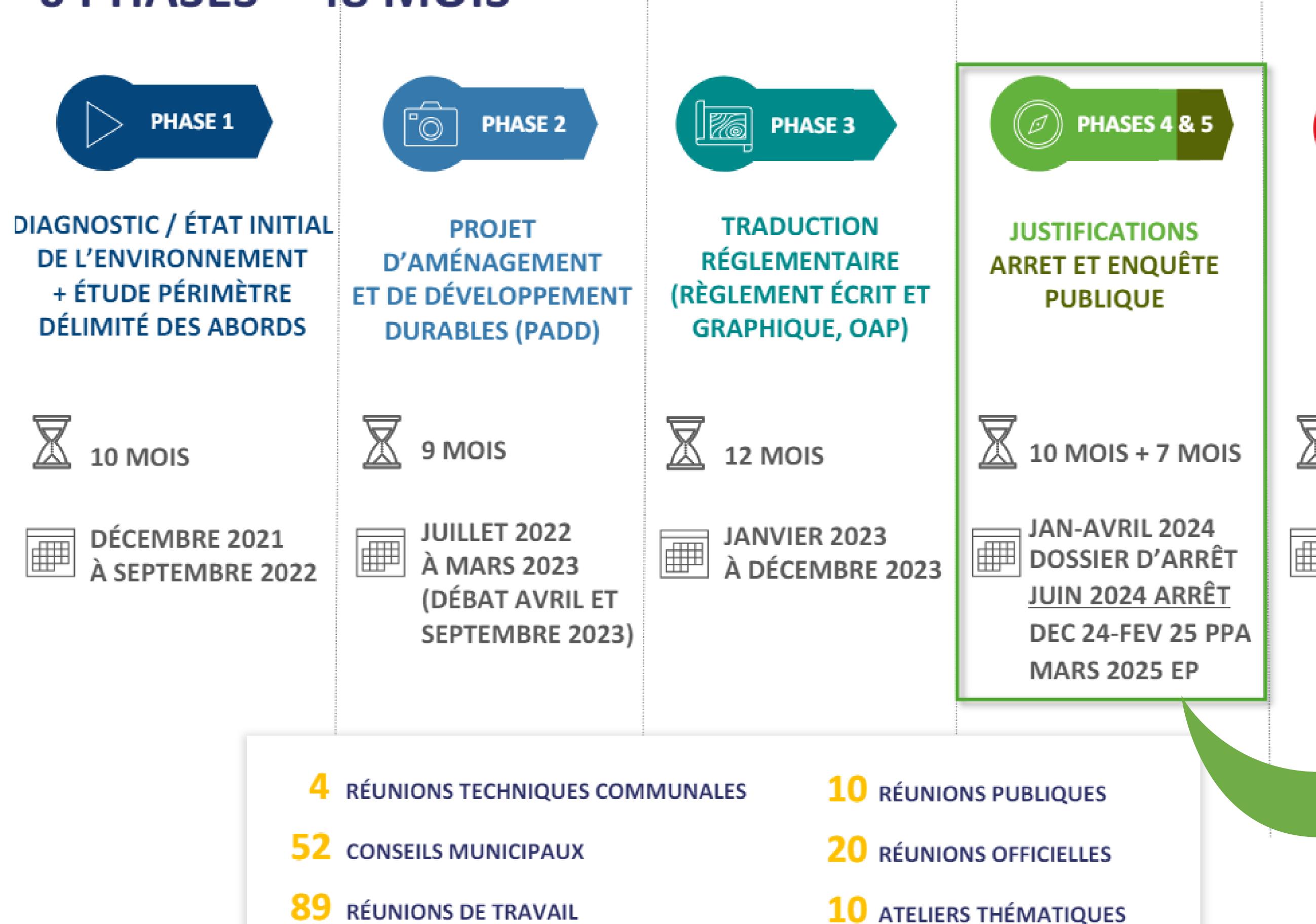




# Les étapes d'élaboration du PLUi

# Déjà plus de 2 ans de concertation et de travail

# 6 PHASES – 48 MOIS





MODIFICATION POUR APPROBATION

 $\overline{\mathbb{X}}$ 

7 MOIS

JUIN 2025 À SEPTEMBRE 2025

#### 1<sup>er</sup> arrêt par la CA Pays de Fontainebleau le 27/06/2024

- Pour rendre public le projet de PLUi
- Pour soumettre ce projet à l'avis des communes et des personnes publiques associées (PPA)

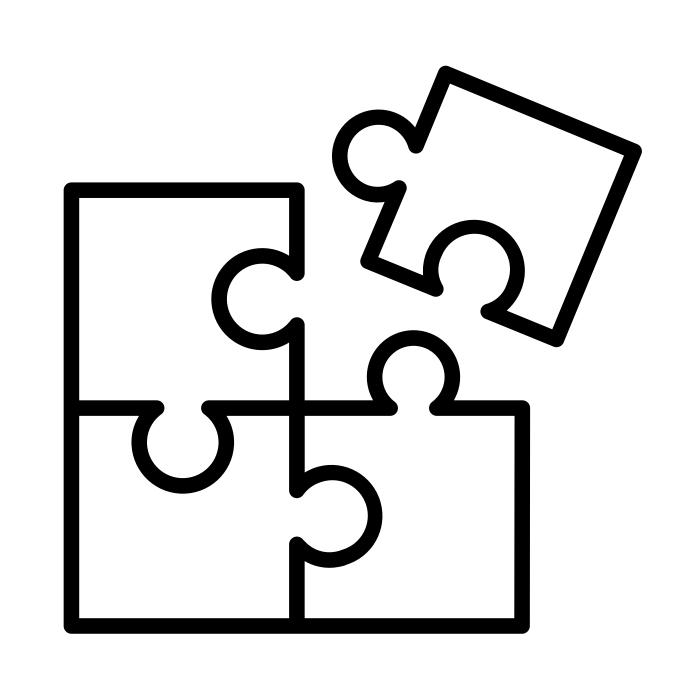


### Un travail collectif!



# Déjà plus de 2 ans de travail collectif auquel ont participé:

- Les 26 maires des communes de l'agglomération qui, à chaque étape de son élaboration, suivent le projet et son orientation.
- Les élus des communes, en fonctions des thématiques (urbanisme, environnement et biodiversité, mobilité, affaires sociales...).
- Les services de l'agglomération et des 26 communes.
- Un groupement de bureaux d'études (CITADIA) qui apporte son support et une expertise technique dans la réalisation des diagnostics, qui fait des propositions de retranscription des intentions exprimées par les élus et les habitants lors des phases de concertation. Il formalise l'ensemble du dossier qui sera soumis aux élus du conseil communautaire.



### Bois-le-Roi a été très présent tout au long des réunions d'élaboration :

David DINTILHAC (Maire de Bois-le-Roi)

Magali BELMIN (adjointe à l'urbanisme)

Mélanie MOUSSOURS (élue déléguée à l'écologie et à la biodiversité locale)

Ollivier HLAVAC (adjoint aux mobilités)

David DE OLIVEIRA (adjoint aux affaires sociales)

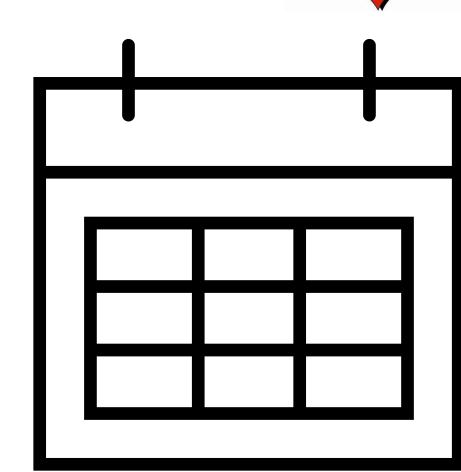




# Une large place à la consultation et à l'expression des habitants



1<sup>er</sup> arrêt en conseil communautaire 27/06/2024 Une nouvelle étape pour recueillir les avis des Bacots et des Bacottes qui contribueront à l'avis qui sera émis par le conseil municipal en septembre



# Juin

- > 4 réunions publiques de présentation du PLUi
- > Mise en ligne du projet de PLUi www.plui-pays-fontainebleau.fr

# Juillet / début septembre

- > Permanences PLUi en mairie
- > Une adresse mail dédiée pour recueillir les avis plui@ville-boisleroi.fr

# Septembre

> Avis du conseil municipal sur le PLUi

# Mars 2025

Enquête publique ouverte à tous!







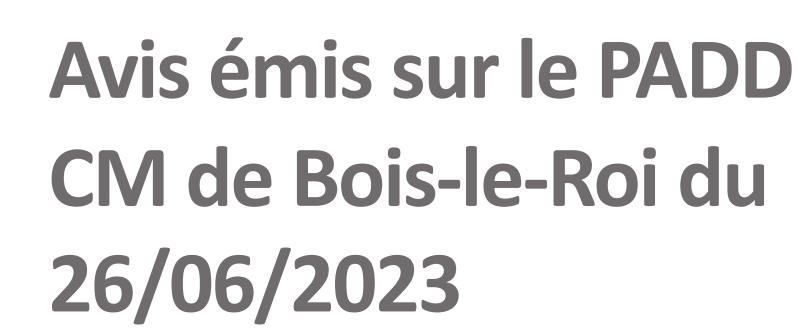
# Le PLUi élaboré en donnant une large place à la concertation et à l'expression des habitants

Extrait du bilan de la concertation qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire



PLUi

The second and residence which which deposit was produced to



Commune de Bois-le-Roi

Avis sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Comme rappelé dans son préambule, le PADD est une pièce maitresse du PLUi. Il définit les orientations générales qui vont guider le contenu des autres pièces du PLUi en termes d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, de transport, de mobilité, de développement économique, de production d'énergie, etc. À ce titre, il est essentiel que ce projet soit à la hauteur des enjeux actuels et à venir en termes de lutte contre et d'adaptation aux changements climatiques, de préservation de la biodiversité et des espaces naturels mais aussi de solidarité sociale et territoriale.

Le PADD énonce également la nécessité d'un changement radical pour assurer la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers face à l'aggravation continue des dérèglements climatiques :

"Si la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers date déjà de plusieurs décennies, (...) l'aggravation continue du dérèglement climatique a rendu nécessaire un changement radical." (p.16)

l'humanité a été confrontée. Il s'agit tout simplement d'une transformation complète de notre façon de produire, de consommer et de nous déplacer." (p.19)

" La transition vers un monde neutre en carbone constitue l'un des plus grands défis auxquels

Actant l'urgence et la gravité de la crise climatique environnementale, le PADD se doit donc d'être particulièrement ambitieux et cohérent dans ses orientations. La déclinaison de celles-ci dans le règlement écrit et graphique du PLUi sera tout autant cruciale pour que les ambitions environnementales énoncées dans ce PADD se matérialisent sur le territoire et dans la vie de tous et toutes.

Ainsi la commune de Bois-le-Roi adhère-t-elle à la volonté d'intégrer un volet environnemental fort en complément des dimensions paysagères et patrimoniales initialement ciblées. Toutefois certains points méritent d'être soulevés.



Réunions du groupe de travail développement durable, BLR 2030<sup>+</sup>, inventaire participatif et la commission d'urbanisme







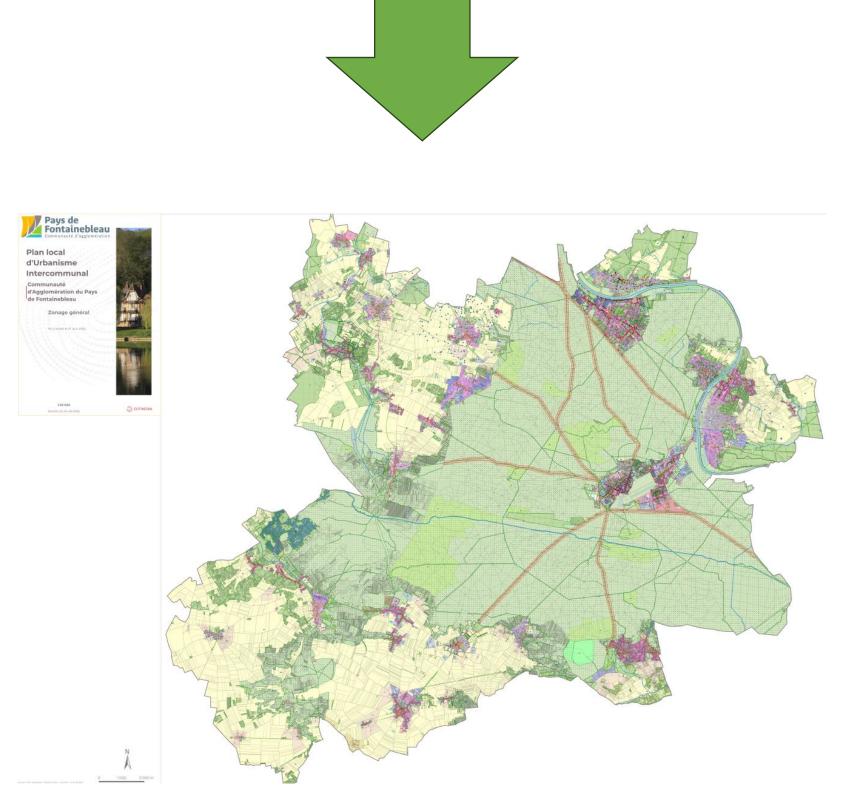






# 1. Passer de l'échelle communale à l'échelle intercommunale :





Une discussion à 26 communes pour établir :

- Des règles communes et harmonisées
- Des règles particulières pour prendre en compte les spécificités du territoire

# Qu'est-ce qu'un PLUi?



- 2. Le PLUi se compose de plusieurs éléments (plus de 2 500 pages )
- Le rapport de présentation
   Diagnostic environnemental
   Rapport d'étude d'impact environnemental
- ➤ Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- > Le règlement
  - Règlement écrit
  - Règlement graphique
  - Annexes : lexique, liste des essences, nuancier...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - OAP thématiques :
  - OAP sectorielles: 3 sur BLR: Sesçois / Gare / FOCEL





# Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)





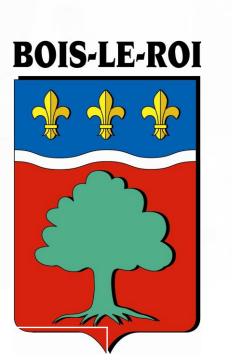
Le PADD : un document qui donne les grandes orientations et objectifs stratégiques du PLUi

- ➤ AXE 1 : Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable
- ➤ AXE 2 : [...] tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesure, durable et résilient [...]
- ➤ AXE 3 : [...] et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.





# ☐ Règlement écrit — Synthèse des zones urbaines

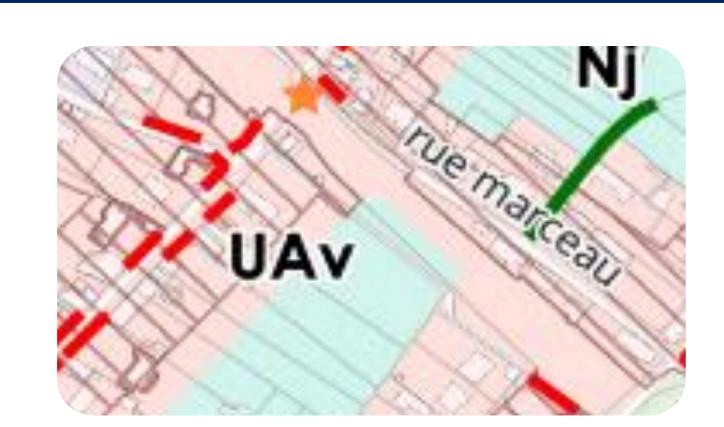


#### Emprise au sol

#### Hauteur maximum

#### UAV

Centre historique



70%
de l'unité foncière
dans la zone

R+1 + Combles

10 m au faitage du toit
6 m à l'égout du toit

#### UBa

Habitat individuel dense



40%
de l'unité foncière
dans la zone

R+1 + Combles
10 m au faitage du toit
6 m à l'égout du toit

#### UBb & UBb1

Habitat individuel dispersé

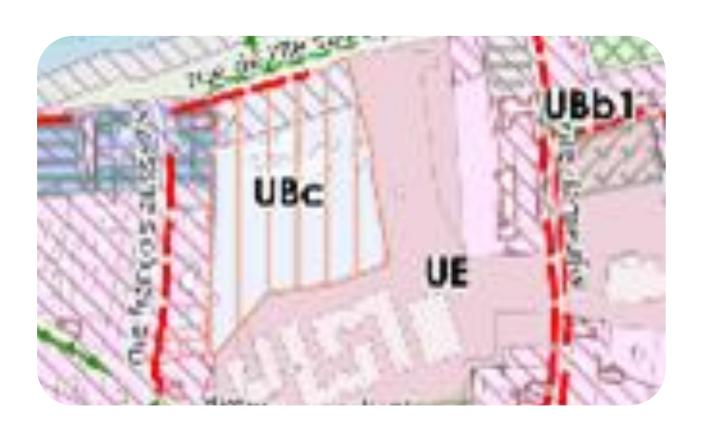


30%
de l'unité foncière
dans la zone

R+1 + Combles
10 m au faitage du toit
6 m à l'égout du toit

#### UBC

Collectif mitoyen et résidentiel mixte



50%
de l'unité foncière
dans la zone

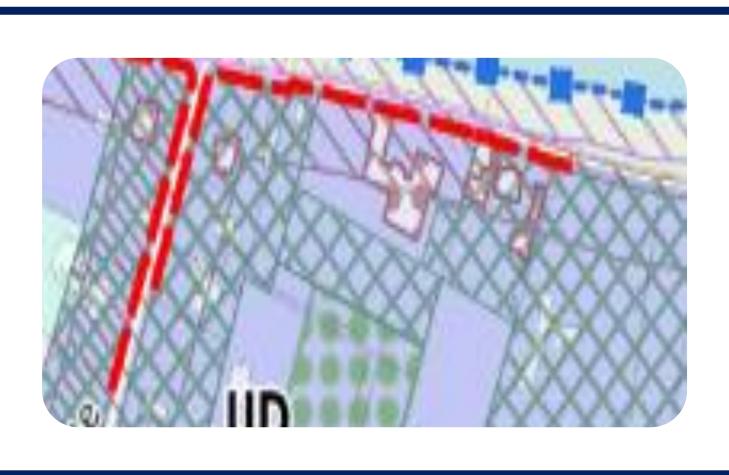
R+2 + Combles

12 m au faitage du toit

9 m à l'égout du toit

#### UD

Grandes villas, châteaux & Habitat très dispersé



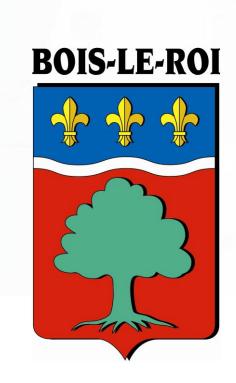
20%
de l'unité foncière
dans la zone

R+1 + Combles
10 m au faitage du toit
6 m à l'égout du toit





# Le coefficient de biotope surfacique (CBS) & nombre d'arbres exigés



# Un coefficient pour prendre en compte la conservation de surfaces favorables à la biodiversité

Type de surface et coefficient de valeur écologique par m² appliqué	Descriptif du type de surface
0 = surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et pour l'eau sans végétation (béton, bitume, enrobé)
O.2 = surface semi perméable ou non végétalisée, espaces verts sur dalles, ou toitures végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 20 cm et 50 cm	Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation (dallage en bois, graviers, pavés drainants, stabilisés, pavés enherbés, dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé,)  Toitures végétalisées, dalle végétalisée sur rezde-chaussée ou garage (souterrain ou semienterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs).
0.5 = espace vert sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez- de-chaussée ou garage (souterrain ou semi- enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs).
1 = espaces verts en pleine terre	Espace en continuité avec le terrain naturel ou dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (potager, pelouse, noue, bassin paysager,).

#### Surfaces de pleine terre et Surfaces éco-aménageables

- ➤ Uav Centre historique

  Minimum de pleine terre : 10 %
- > UBa Habitat individuel dense
- ➤ Ubc Collectif mitoyen et résidentiel mixte Minimum de pleine terre : 30 % Surface éco-aménageable : 10 %
- ➤ UBb & UBb1 Habitat individuel dispersé
  Minimum de pleine terre : 50 %
  Surface éco-aménageable : 10 %
- ➤ UD Grandes villas, demeures et châteaux & Habitat très dispersé

Minimum de pleine terre : 60 % Surface éco-aménageable : 10 %



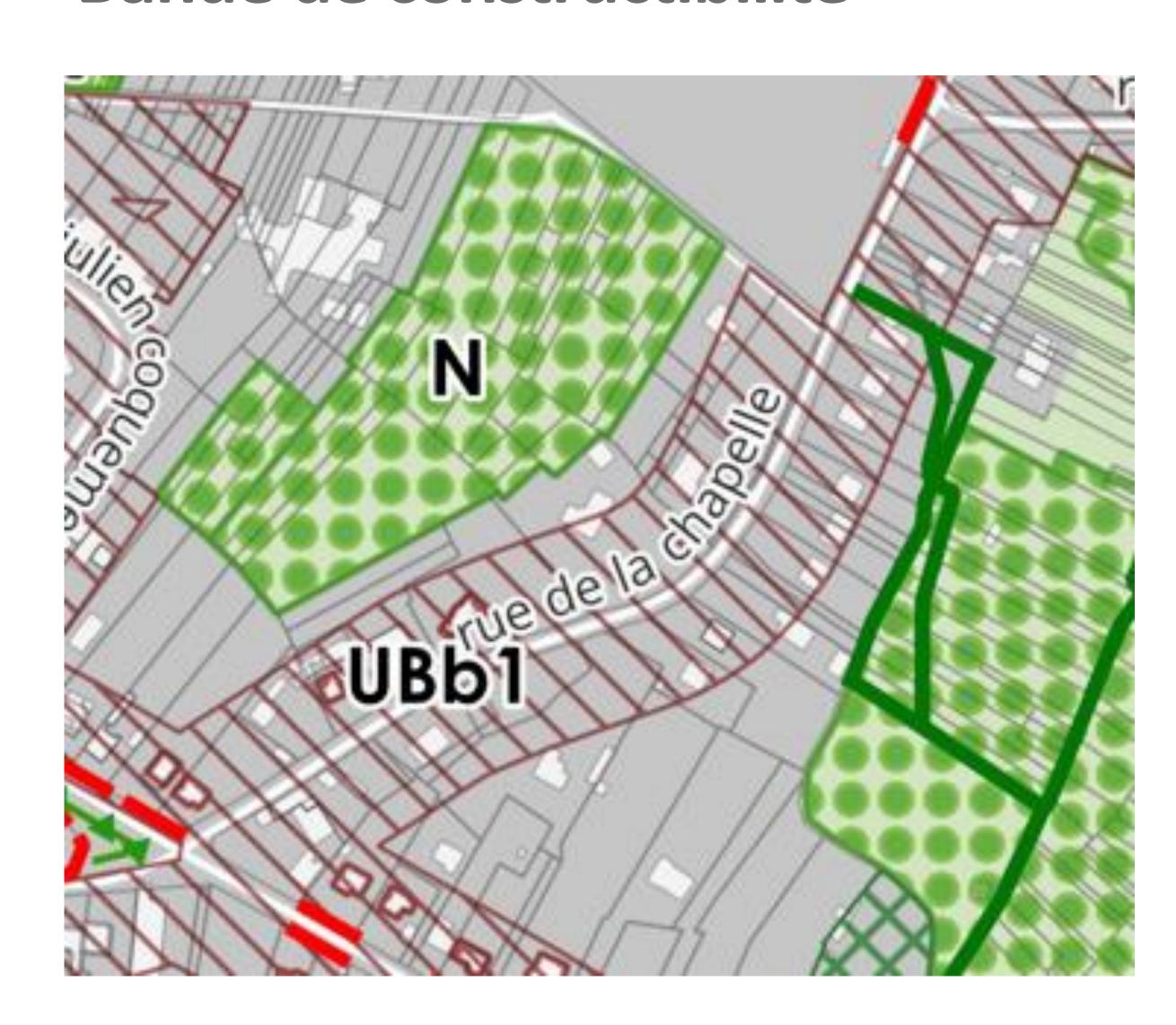


# D Règlement graphique

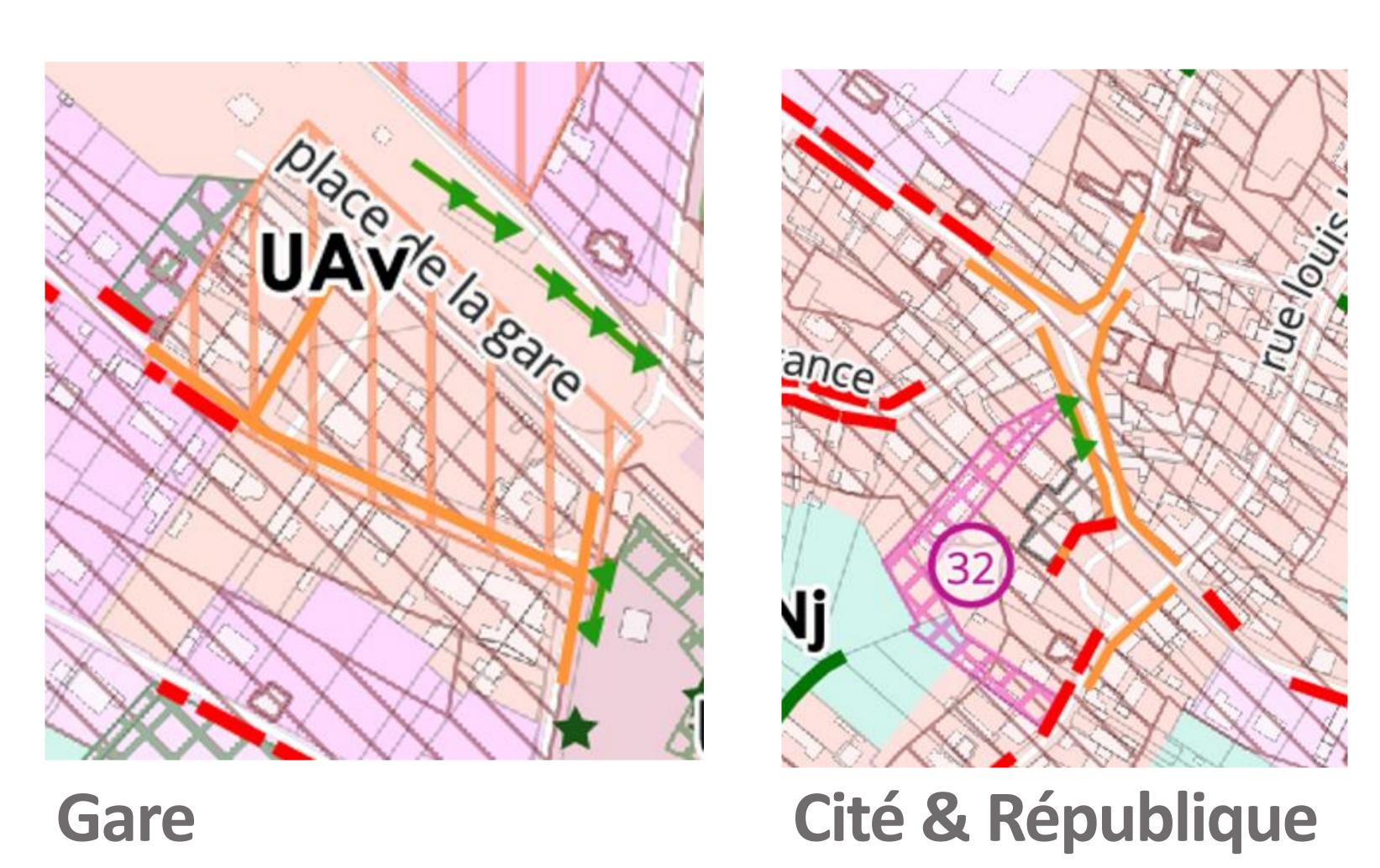


# De nouveaux outils de protection

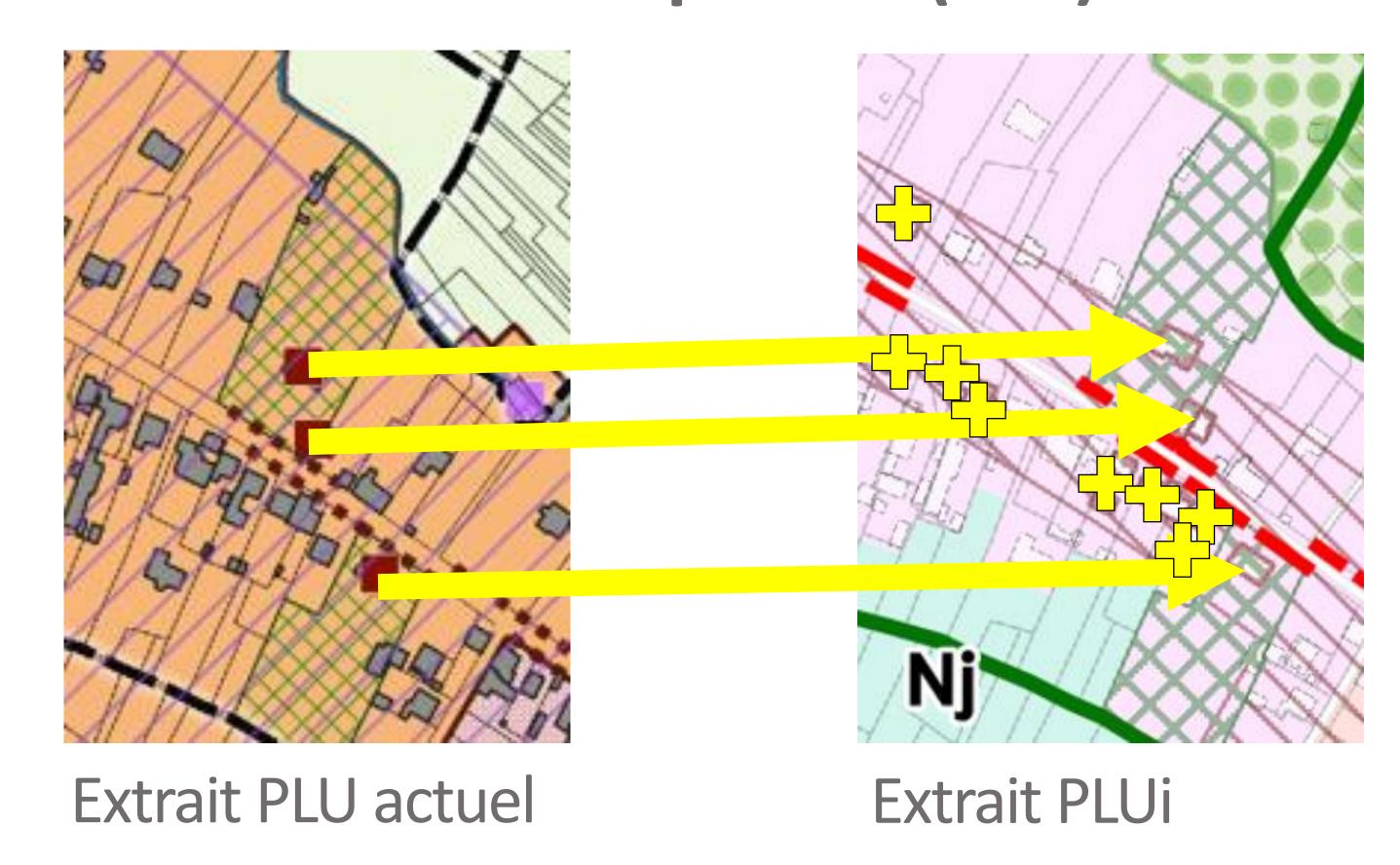
#### Bande de constructibilité



#### Linéaire commercial protégé: 699 m linéaire



# Identification de nouveaux bâtiments remarquables (205)



#### Petit patrimoine (6)



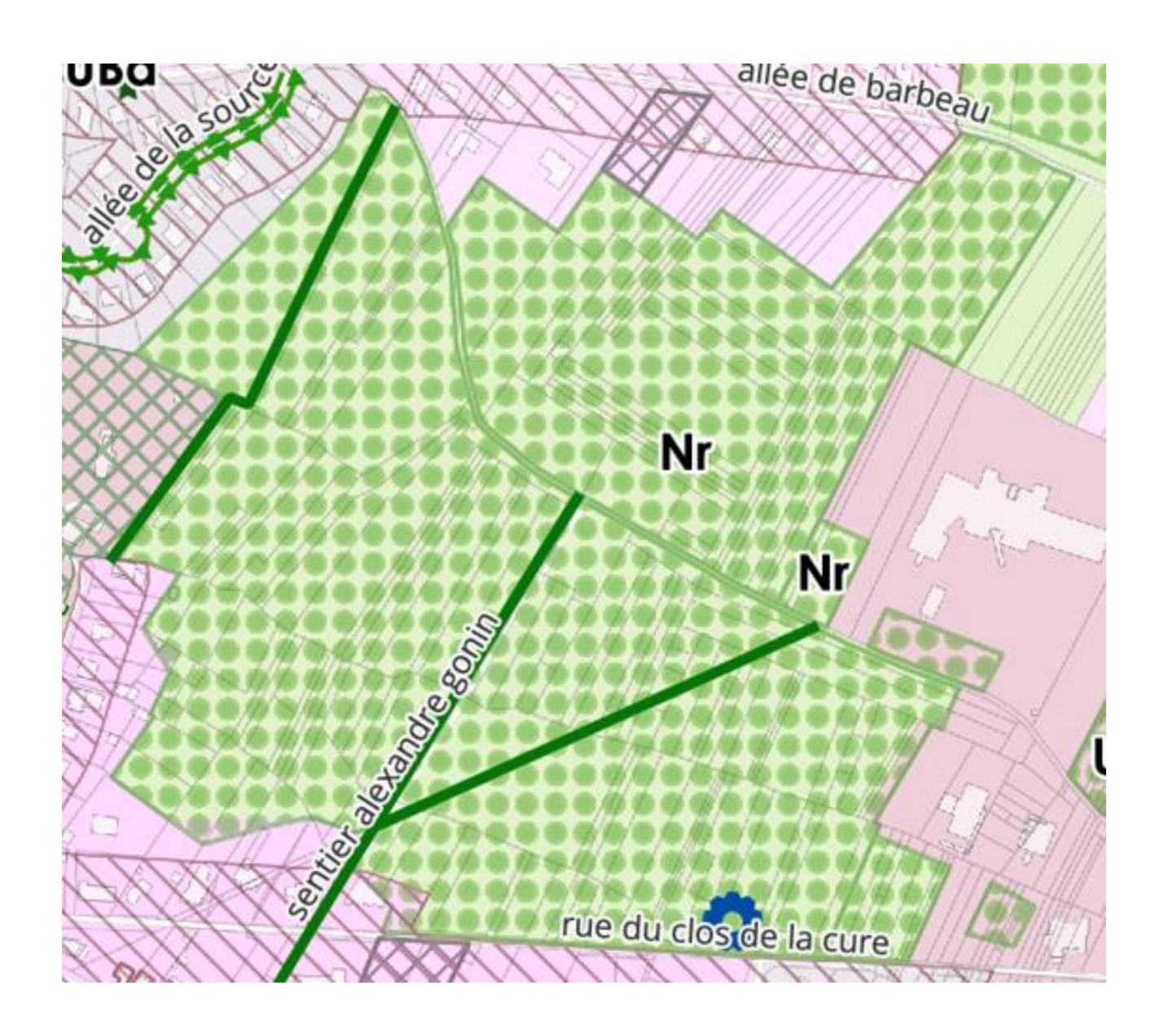




# Règlement graphique



### De nouveaux outils de protection



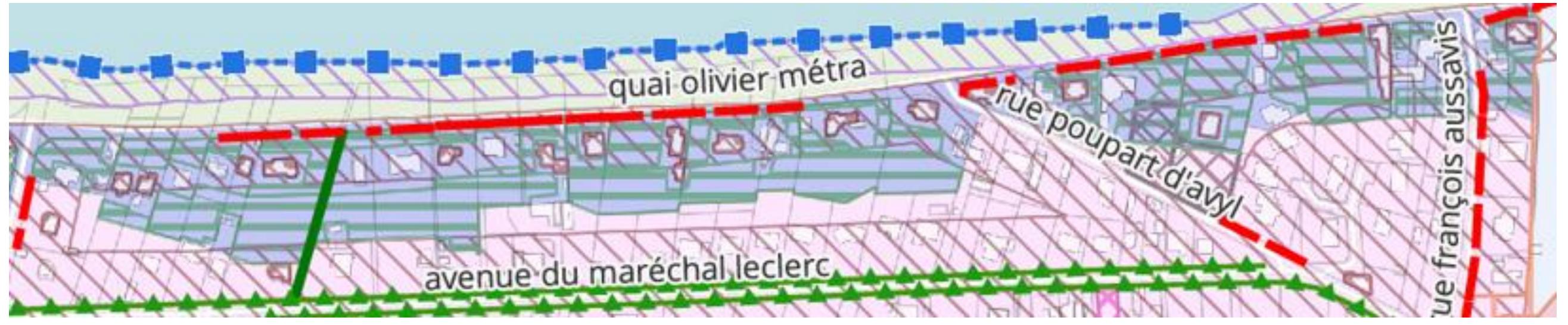
Zone Nr - Zone naturelle de réservoirs de biodiversité (57,5 hectares) Zone Nj - Zone naturelle de jardins (22,7 hectares)



Arbres isolés remarquables (14)



Zone Espace Verts Protégés aménageables (2,6 hectares)



Les EVP protégés + protection des bâtiments remarquables assurent la protection des paysages du quai, compensation sortie Zone N *« toute nouvelle construction principale est interdite »* 





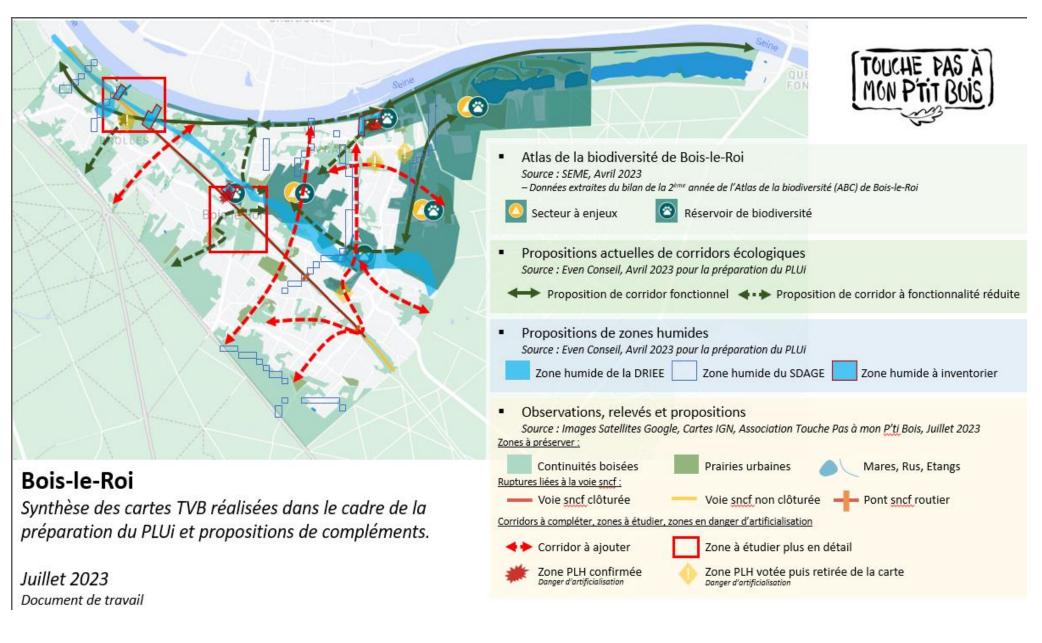
OAP thématique continuités écologiques, biodiversité, paysage - PLUi CA du Pays de Fo



#### OAP trame verte et bleue à Bois-le-Roi







Pays de Fontainebleau TVB - Bois-le-Roi Réservoirs de biodiversité Surface hydrologique Zone humide (SAGE) Zone humide (DRIEAT) Zone humide avérée **Espaces relais** Espaces relais de la trame boisée Espaces relais de la trame des Corridors écologiques Boisé fonctionnel Boisé à fonctionnalité réduite Boisé et de milieu ouvert De milieu ouvert fonctionnel De milieu ouvert à fonctionnalité réduite Aquatique et humide — Chemin de Grande randonnée Eléments de fragmentations Fragmentation des trames boisée et milieux ouverts Obstacle à l'écoulement Voie ferrée Sources : Institut Paris Région (MOS2017) ; IGN (BD TOPO, Sept.2021) - Réalisation : Even Conseil, Janvier 2024 Règlement graphique **OAP** thématique d'Urbanisme d'Agglomération du Pays Privilégier les haies épaisses et plurispécifiques (voir liste Nature et Paysage Bois-le-Roi d'essences en annexe : Erable champêtre, Aubépine, Hêtre, Noyer, Cornouiller,...) lors d'implantation de haies ; projets de rénovations, des éléments d'accueil de la faune ordinaire (gîtes et abris, notamment les nichoirs en bois, gîtes à chiroptères, micro-habitats naturels, jardins sauvages, flore Prescriptions graphiques Quelques exemples de composition ---- Cheminements doux (L151-19) Haie mélangée irrégulière d'espèces indigènes, sur deux rangs Alignement d'arbres protégé (L151-23) Petit patrimoine \* Arbres isolés remarquables (L151-23) Mare et mouillère (L151-23) Espace boisé classé (L113-1) √ Lilas FIGURE 23 NICHOIR INTEGRE AU BATI Prévoir des surfaces éco-aménageables dans le calcul du FIGURE 22 COMPOSITION D'UNE HAIE - CAUE 77 Prévoir des usages diversifiés de l'espace public en intégrant des fonctions écologiques (prairies, zones humides, haies), paysagère, agronomique (jardins potagers) et sociales ; Dans le cadre de toitures végétalisées, privilégier les toitures intensives compatibles avec la structure géotechnique du futur Erable champêtre bâtiment (épaisseur de plus de 30 cm pouvant accueillir arbres Eviter les pièges à faune via des aménagements adaptés et permettant le passage de la faune et/ou de leur sauvetage Concevoir des espaces de rétention des eaux pluviales (possibilité mettre en place dans les fosses, collecteurs égouts de compatibles avec la présence d'espaces patrimoniales petites rampes, ou matériaux rugueux, ...); (odonates, amphibiens);

Proposition TPMPB

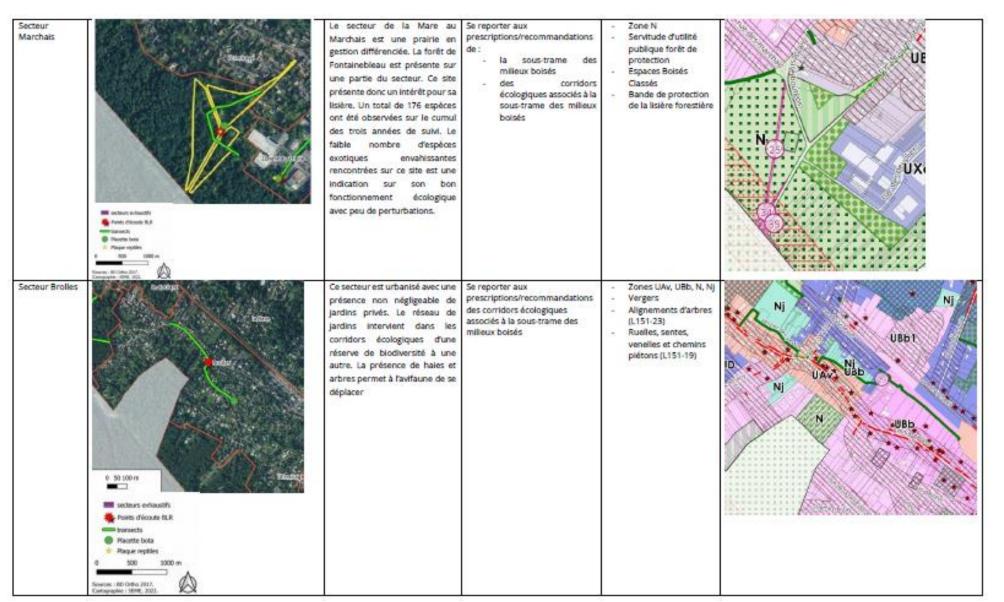






### OAP trame verte et bleue à Bois-le-Roi, identification des zones à enjeu

#### Marchais & Brolles



#### Cave & Sesçois

Secteur la Cave	Manage and Colon (all )	Ce secteur est composé de tissu urbain discontinu. Maigré furbanisation, la présence de nombreux jardins arborés ainsi qu'un boisement relativement proche de la Seine rend ce site intéressant pour les continuités écologiques. Un total de 190 espèces ont été observées sur le cumul des trois années de suivi	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés - la sous-trame des milieux aquatiques et humides - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux aquatiques et humides	Zone N     Ripisylves (L151-23)     Alignements d'arbres	
Secteur rue des Sesçois	Foxes of course schools for Poxes of course SUR  Course spittles  0 500 3000 ms	Il s'agit d'une parcelle boisée sur laquelle un projet de crèche est prévu. La végétation de lisière est attractive pour des espèces qui trouvent des gîtes en milleux boisés, de clairière mais aussi d'ourlets. Sa situation en cœur de la ville permet de créer un pas japonais pour le déplacement de certaines espèces	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés	Zone UBb     CAP sectorielle de la rue des Sesgois     Espaces Boisés Classés	UBD

#### Parc de la Mairie & Viarons

Secteur Parc de la mairie	Sections eviluacións  Pearis d'écoute BLR  transects  Plaque reptiles  0 500 2000 m  Texanom : MD Corte 3817. Cortopophie : 5016, 3003.	Ce parc au niveau de la mairie présente plusieurs mosaïques d'habitats : partie arborée, présentant des lisières, une zone en gestion différenciée, des surfaces fauchées régulièrement (accès aux agrès de sport), et une source. Autant d'habitats pouvant favoriser la faune.	A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR	Zones UE, Nr     Parcs et jardins remarquables     Arbre isolé remarquable     Espaces Boisés Classés     Ruelles, sentes, venelles et chemins piétons (L151-19)     Alignements d'arbres (L151-23)	UBa UE
Secteur les Viarons	Secteurs exhaustifs  Points d'écoute BLR  transects Plaque reptiles  500 1000 in  Seasons : 80 Onno JBLT. Carrographe : 28ME, 2012.	Plus grand boisement au cœur de la commune, de nombreuses espèces peuvent y trouver refuge. Ce boisement est utilisé en circulation douce par les habitants. Un total de 279 espèces ont été observées sur le cumul des trois années de suivi. Ce site sert de réservoir de biodiversité au cœur de la commune et a un rôle non négligeable pour le maintien des corridors écologiques. De plus, la présence de la mare ainsi que du boisement permettent de maintenir une population d'amphibiens.	prescriptions/recommandations de:     la sous-trame des     milieux boisés     la sous-trame des     milieux aquatiques et     humides     des corridors     écologiques associés à la     sous-trame des milieux     boisés     des corridors	- Zones Nr. UE - Espaces Boisés - Classés - Ruelles, sentes, venelles et chemins piétons (L151-19)	BG NI NI UE UBD NY UBD

#### Clos St Pierre & Ermitage

Secteur Clos Saint Père	uniterary defendes (II)  uniterary defendes (II)  Pounts defendes (III)  Pounts des (III)  Solo 1800 in  Seasons (III) Coles (III)	Ce parc arboré urbain est utilisé en circulation douce et par les écoles à proximité. La présence du Sylvandre (Hipparchia fagi) sur ce secteur montre son intérêt pour la biodiversité. En Île-de-France, cette espèce est très localisée en forêt de Fontainebleau. Ce site a un rôle à jouer dans la trame verte de la commune.	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés et ouverts - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés et ouverts	- Zone UE - Espaces Boisés Classés	JE
Secteur l'Ermitage	Processor on the specific and the specif	Malgré le contexte d'urbanisation, ce secteur reste caractérisé par de nombreux jardins et des petits boisements permettant à la faune d'utiliser ce site à la manière de pas japonais. 303 espèces ont été observées sur le cumul des trois années de suivi. Ce secteur a un rôle à jouer dans le déplacement des espèces, notamment avec la technique du pas japonais. Il fait office de réservoir de biodiversité à l'échelle de la commune.	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés  - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés	Zone Nj     Espaces Boisés     Classés     Vergers     Ruelles, sentes,     venelles et chemins     piétons (L151-19)	UBb 1 UBa

Protéger les secteurs identifiés dans les Atlas de la Biodiversité Communale de Samois et Bois-le-Roi

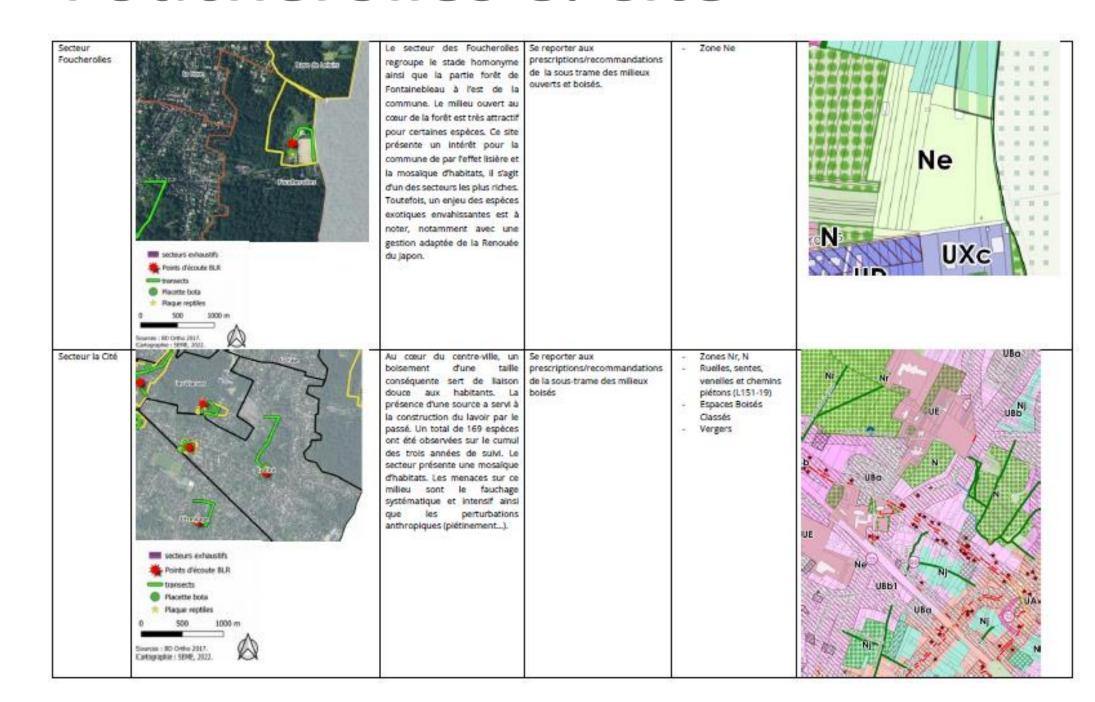
#### Mariniers & Base de Loisirs

Secteur Mariniers	Sections or inherestry	Boisement de feuillus s'inscrivant dans la continuité de la forêt de Fontainebleau à l'est de la commune. Ce boisement est également situé proche du bois au nord de la commune : le Coulant. La proximité de ce boisement entre forêt de Fontainebleau et le Coulant rend ce site avec un rôle à jouer dans la continuité écologique avec la Seine.	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés	Zone N     Servitude d'utilité     publique forêt de     protection     Ruelles, sentes,     venelles et chemins     piétons (L151-19)	UBb1 UD UD UD UD
Secteur base de loisirs	sectious's enhaustifs  Fourth discounte BLR  wherearch  Hacette bota  Hague reptiles	La base de loisirs est un site de 75 hectares présentant une mosaïque de milieux : prairies en gestion différenciée, ripisylve, aquatique, zones humides, cours d'eau (Seine), mare (présence d'amphibien) et forestier. Un total de 371 espèces ont été notées sur le cumul des trois années de suivi. Ce site est remarquable par la richesse des espèces qu'il accueille.	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés - la sous-trame des milieux aquatiques et humides - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux aquatiques et humides	Zones N, NI     Servitude d'utilité     publique forêt de     protection     Espaces Boisés     Classés     Parce et jardins     remarquables     Ruelles, sentes,     venelles et chemins     piétons (L151-19)     Bande protection des     lisières boisées	

#### Coulant & Ecluse

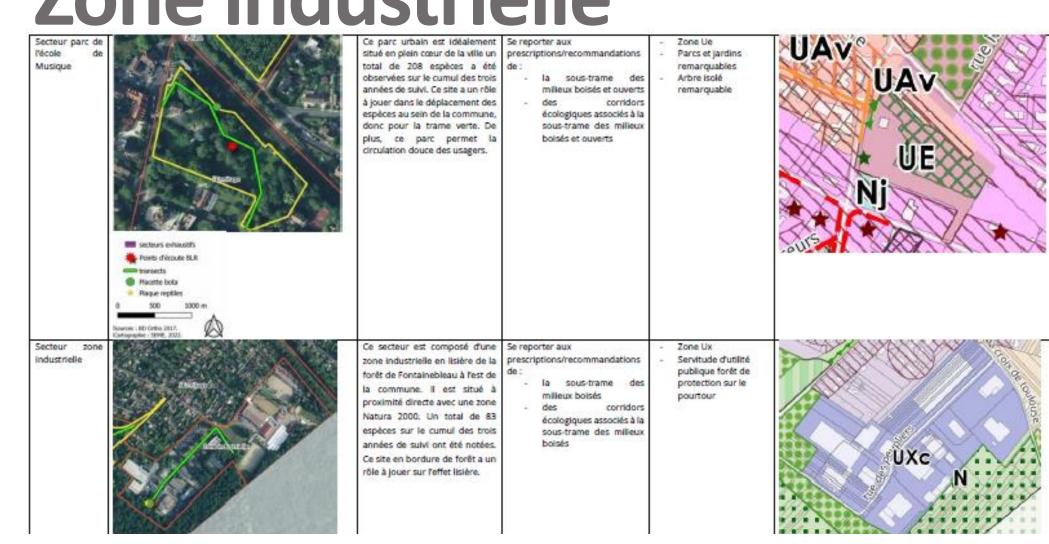
Secteur	Extrait atlas de la biodiversité	Caractéristiques	Lien OAP TVB	Prescriptions PLUi	Traduction graphique
Secteur di Coulant	Sections enhancists  Points d'écoste BLR  Transects  Plaquir reptiles  0 550 1006 m  Sevens (50 Ordes 2017.	Boisement humide localisé le long de la voie ferrée au nordouest de la commune. Secteur présente un intérêt pour la continuité écologique car il fait le lien entre la ripisylve au nord et la forêt de Fontainebleau à l'ouest de la zone urbanisée au sud. La particularité de ce boisement est la présence d'une source qui traverse le bois du sud vers le nord pour se jeter dans la Seine.  Ce secteur est ainsi marqué par son caractère humide (zone humide, bois humide) et constitue également un gîte hivernal pour plusieurs espèces de chauves-souris.	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milleux boisés - la sous-trame des milleux aquatiques et humides - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milleux boisés - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milleux aquatiques et humides	- Zone N - Ripisylves (L151-23) - Espace Boisé Classés	N UE NJ
Secteur d l'Ecluse		Ce secteur est caractérisé par son lien avec la ripisylve et la Seine. La placette botanique est située sur un site fauché. Ce site a un rôle à jouer concernant la faune et flore rivulaires. À l'ouest du secteur, les berges sont peu bétonnées ce qui favorise le développement de la biodiversité	Se reporter aux prescriptions/recommandations de :  - la sous-trame des milieux boisés - la sous-trame des milieux aquatiques et humides - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux boisés - des corridors écologiques associés à la sous-trame des milieux aquatiques et humides	Zone N     Ripisylves (L151-23)     Alignements d'arbres	UBC UE

#### Foucherolles & Cité



#### Parc des Chardonnerets &

#### Zone industrielle



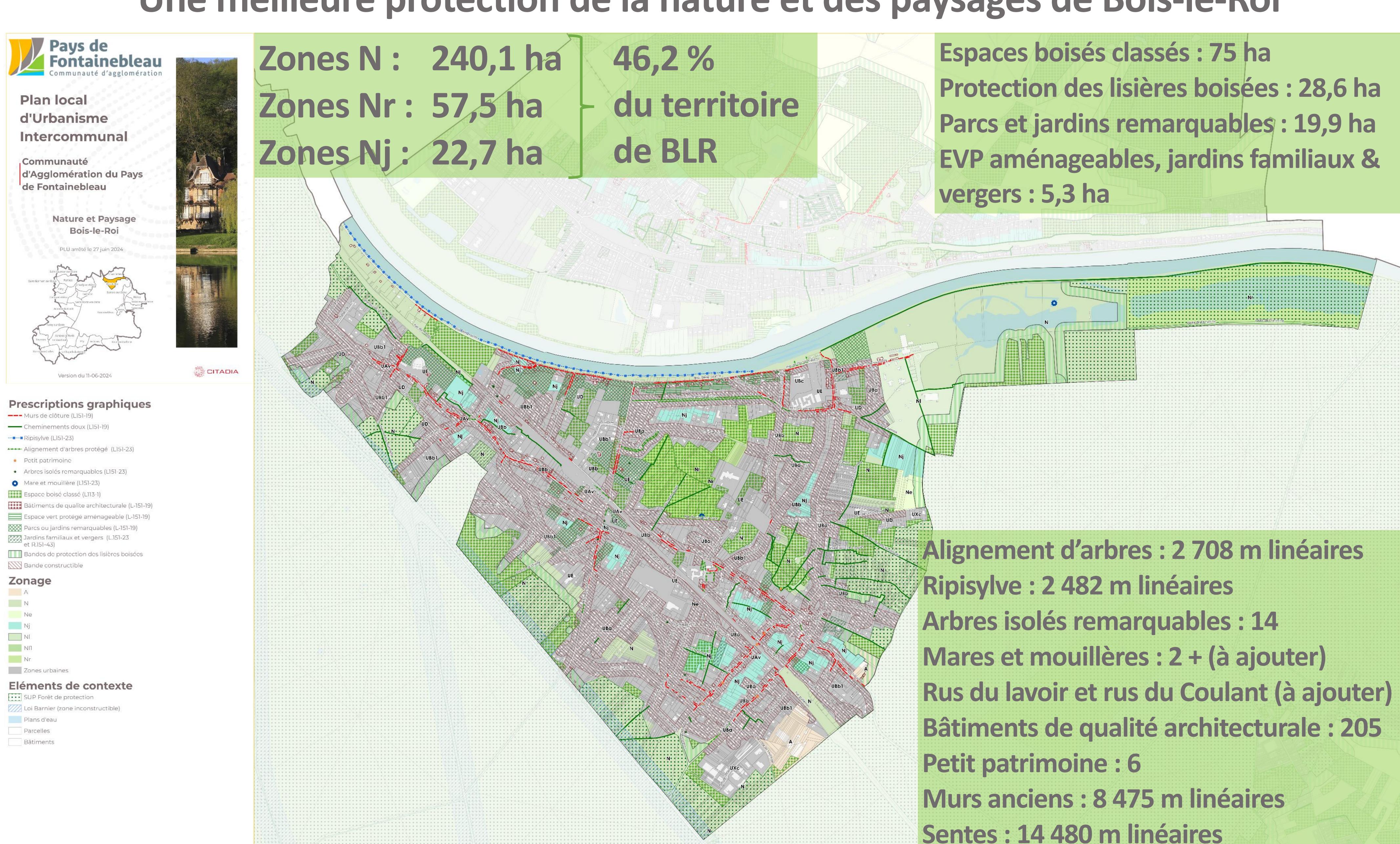




# PLUi du Pays de Fontainebleau



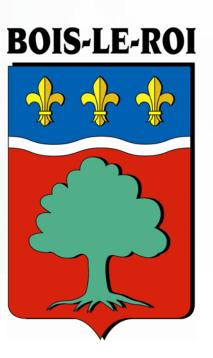
# Une meilleure protection de la nature et des paysages de Bois-le-Roi



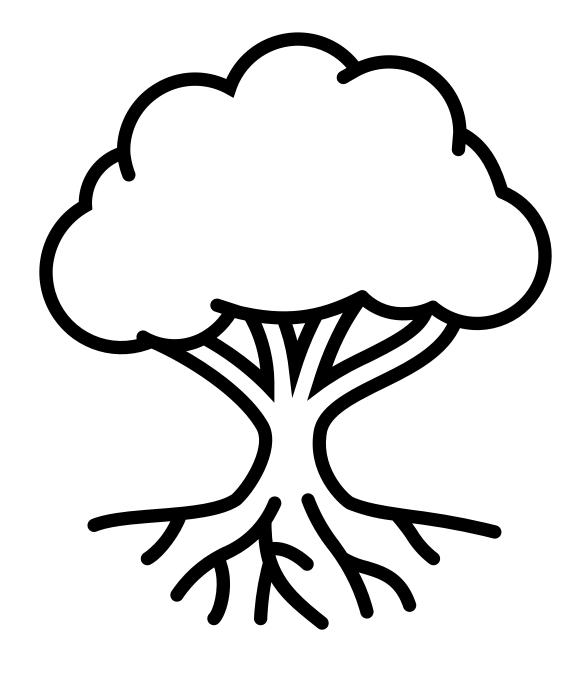




# D Règlement écrit



# Les arbres dans le règlement écrit du PLUi



Les espaces libres non bâtis doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de ces espaces.

Si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils entrent dans le compte des arbres exigés

# 6.1.3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les implantations des constructions, il est recommandé de tenir compte des arbres de grand développement existants pour garantir leur maintien, leur bonne conservation (système racinaire notamment) et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grand développement d'essences locales et d'essences similaires devra être replanté. (Voir liste d'essences locales).

Sur la commune de Bois-le-Roi, les implantations des constructions devront tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 mètres à maturité) pour garantir leur maintien, leur bonne conservation (système racinaire notamment) et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.

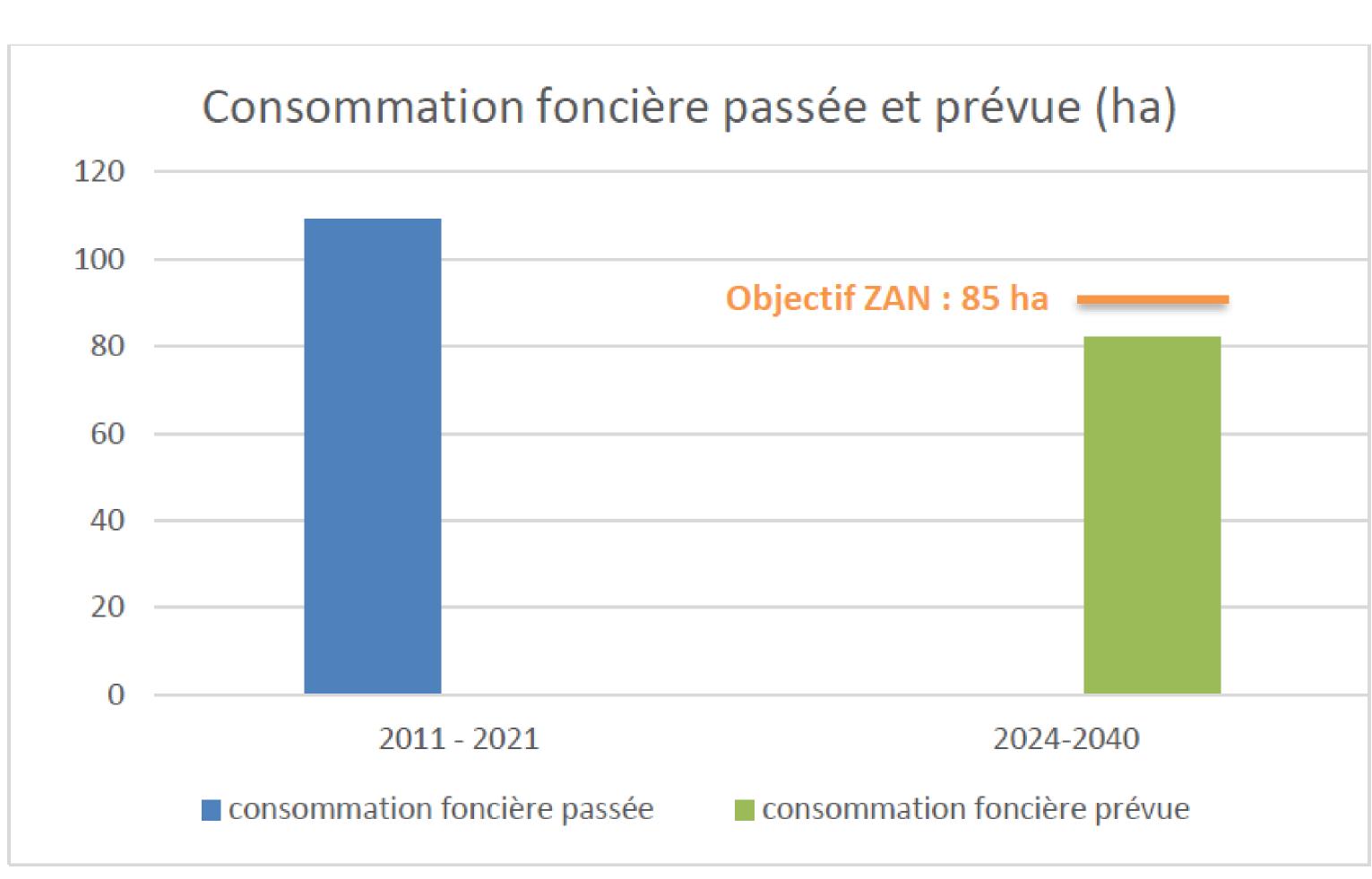




# Obligation Zéro artificialisation Nette

# Projection des Espaces naturels et forestiers (ENAF) « urbanisables »

Au total, le projet de PLUi prévoit donc l'artificialisation d'environ 81,8 ha pour la période 2026 – 2040 (ENAF) soit 75% de l'objectif des 109 ha consommés entre 2011 et 2021 et recensés via le portail de l'artificialisation des sols (consommation des sols recensés par le CEREMA) <sup>1</sup>.





#### Trajectoire Bois-le-Roi (chiffres du CEREMA – portail de l'artificialisation)

Estimation de la trajectoire 2031

+9,1 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

#### +4,5 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%



#### Le tableau ci-dessous donne les résultats obtenus :

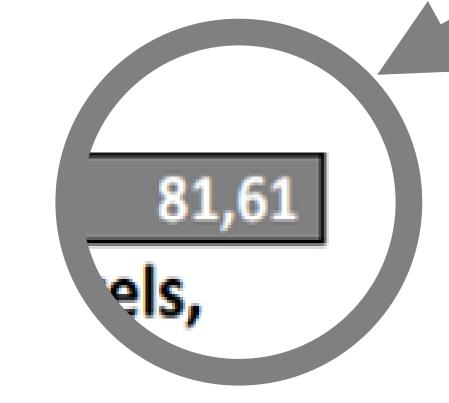
	Bois ou forêts	Eau	Espaces agricoles	Milieux semi- naturels	Total général
Communes hors PNR	15,83	0,21	10,12	3,90	30,06
AVON	0.61				0.61
BOIS LE ROI	3,64		0,13		3,76
BOURRON MARLOTTE	1,74		0,70		2,44
CHARTRETTES			1,78	2,68	4,45
FONTAINEBLEAU	2,74				2,74
HERICY	1,67		1,91	0,65	4,23
MOISA SLIB ECULE	U 30			0.45	N 97

Total général	30,13	0.1	43,11	7,78	81	.,61

Sur la période 2026-2040, le PLUi rend possible la communitation de 81,61ha maximum d'espaces nativels, agricoles et forestiers, ce qui est compatible avec la possibilités maximum offertes par le SDRIF de la ,6ha sur la période 2021-2040.



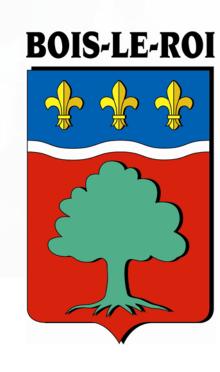
Bois-le-Roi



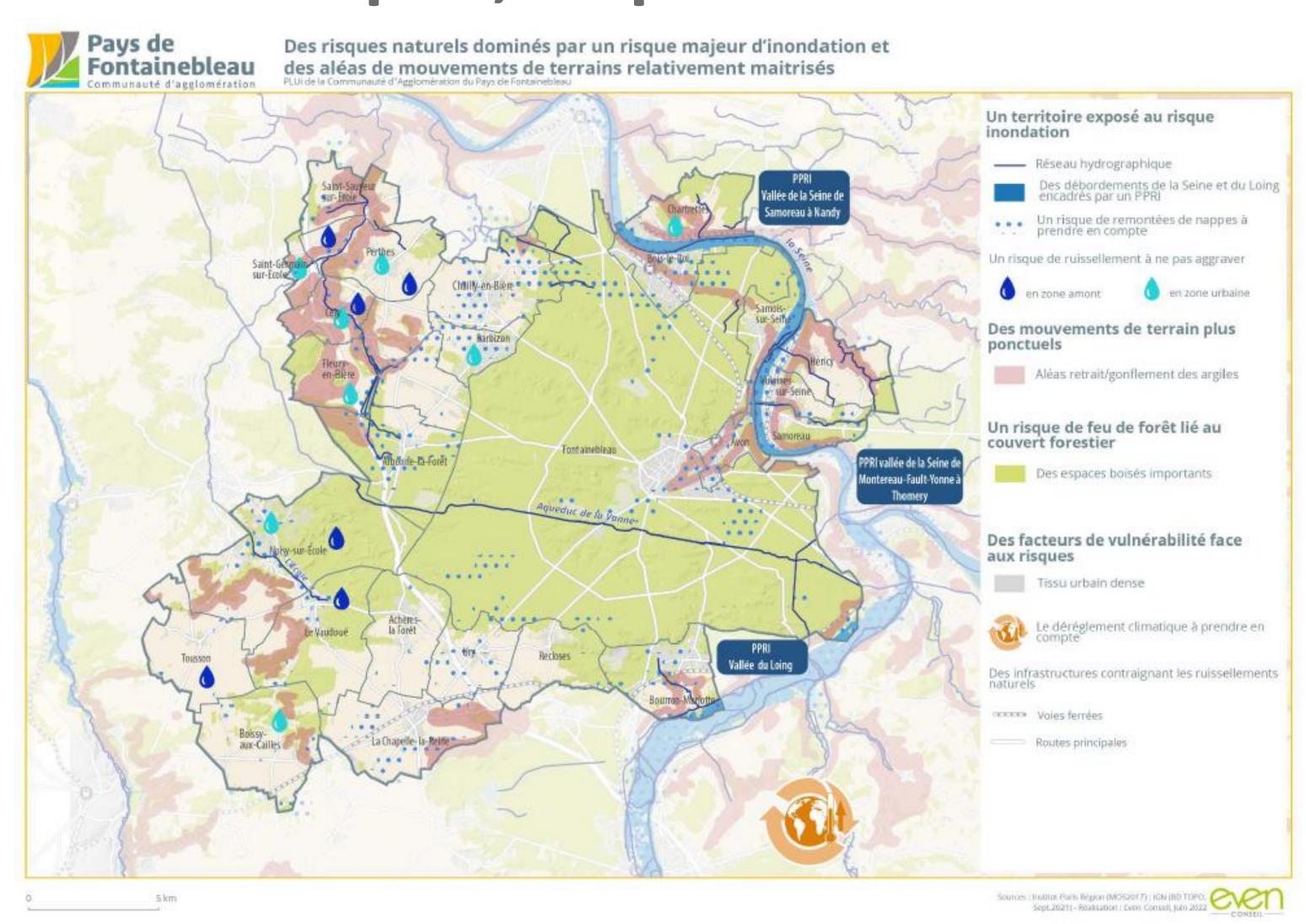
CA Pays de Fontainebleau



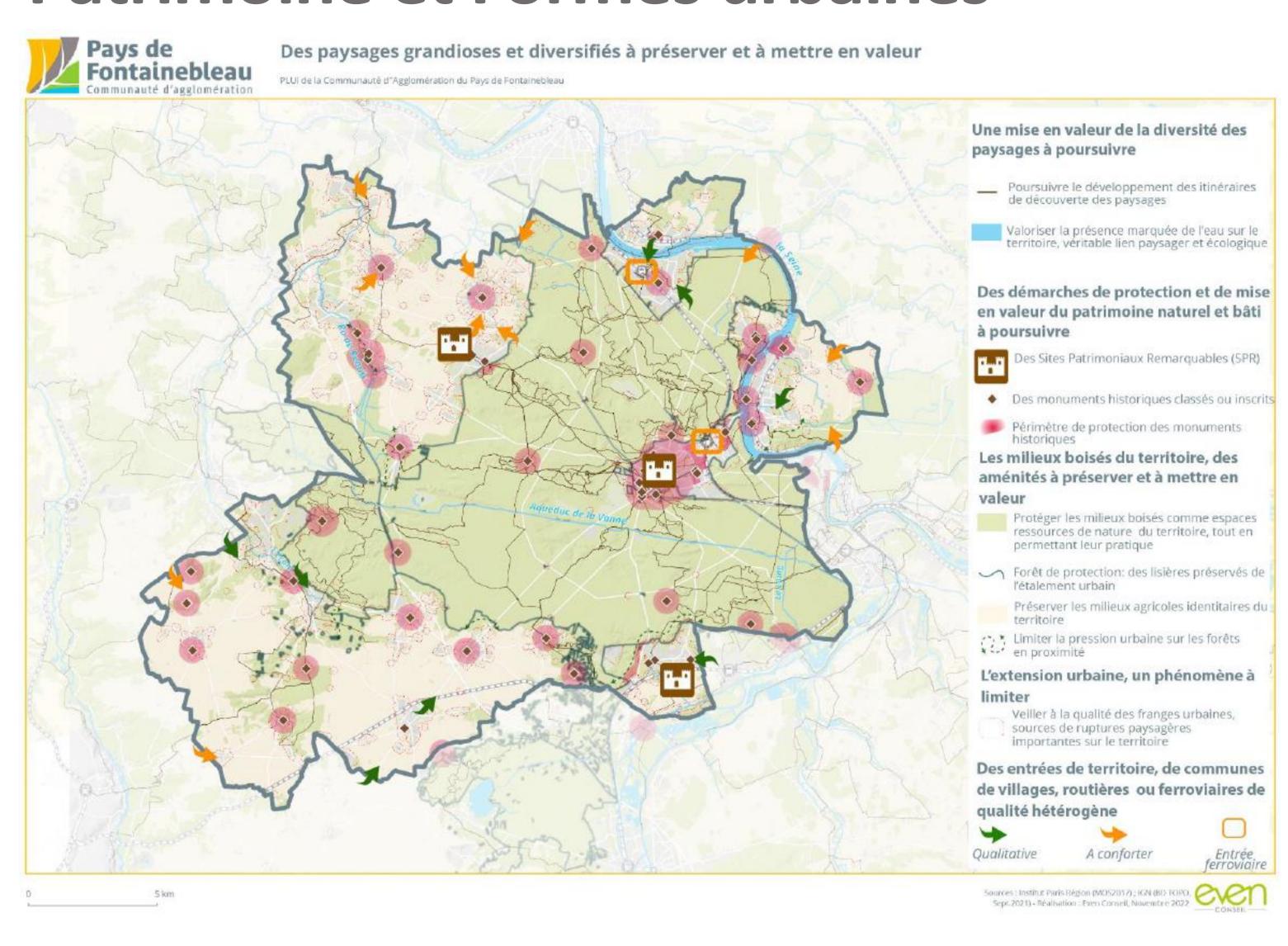




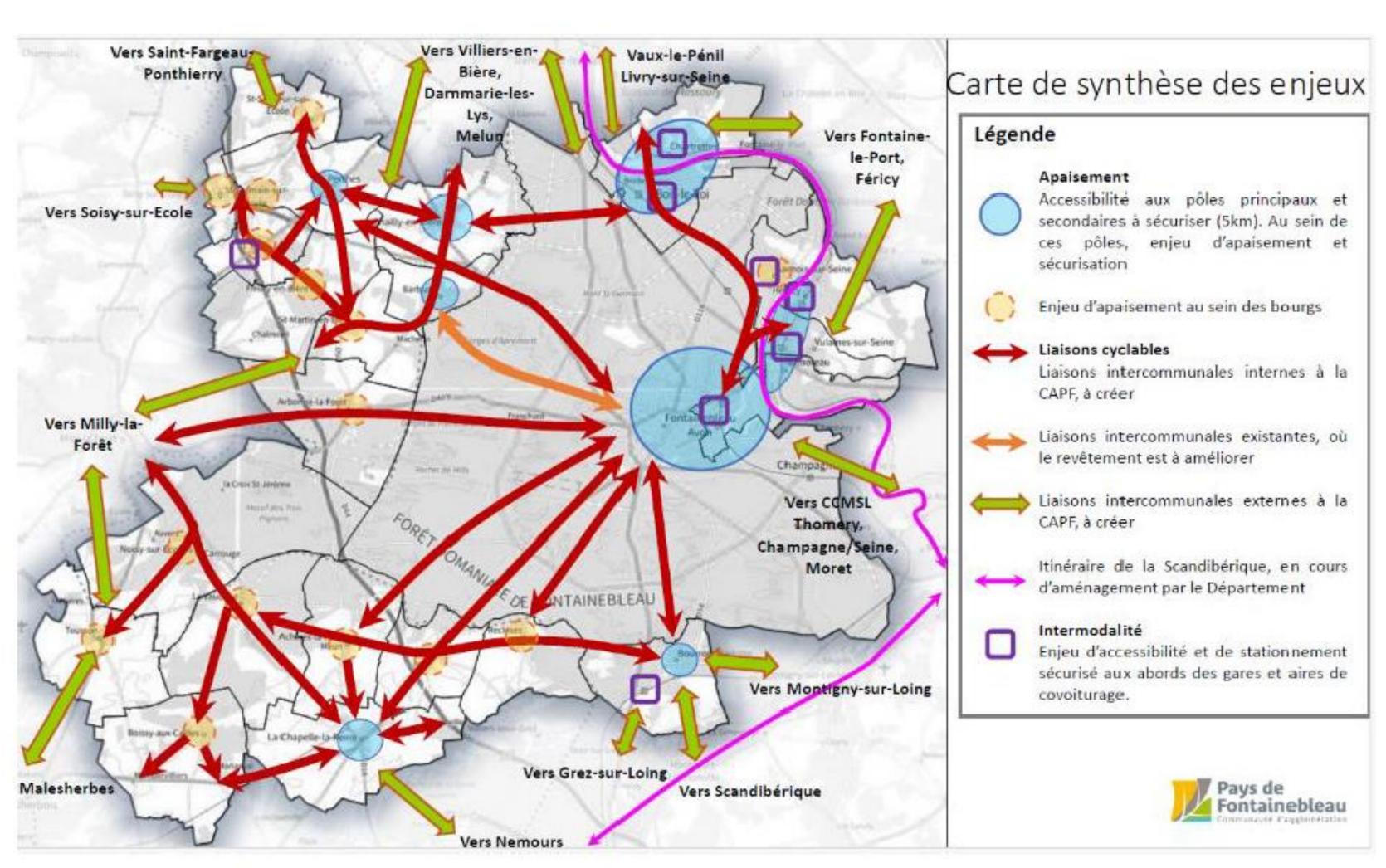
#### Bioclimatiques, risques et résilience



#### Patrimoine et Formes urbaines

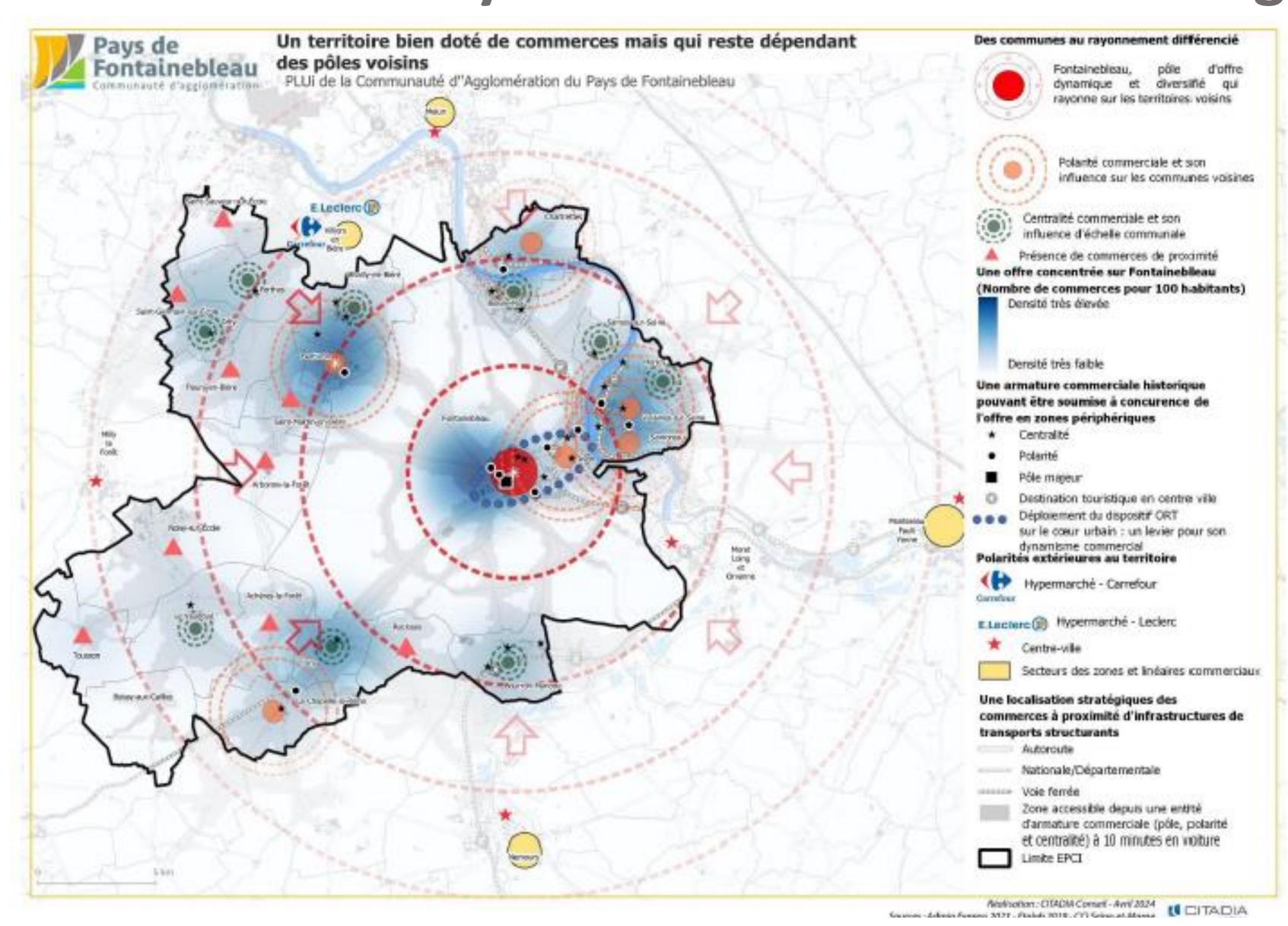


#### Mobilités actives



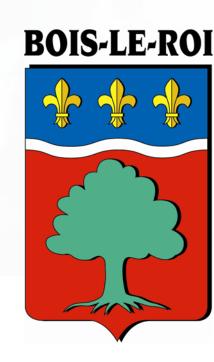
EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE - CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX - SOURCE : SDC CAPF

#### Commerce et redynamisation des centres-bourgs





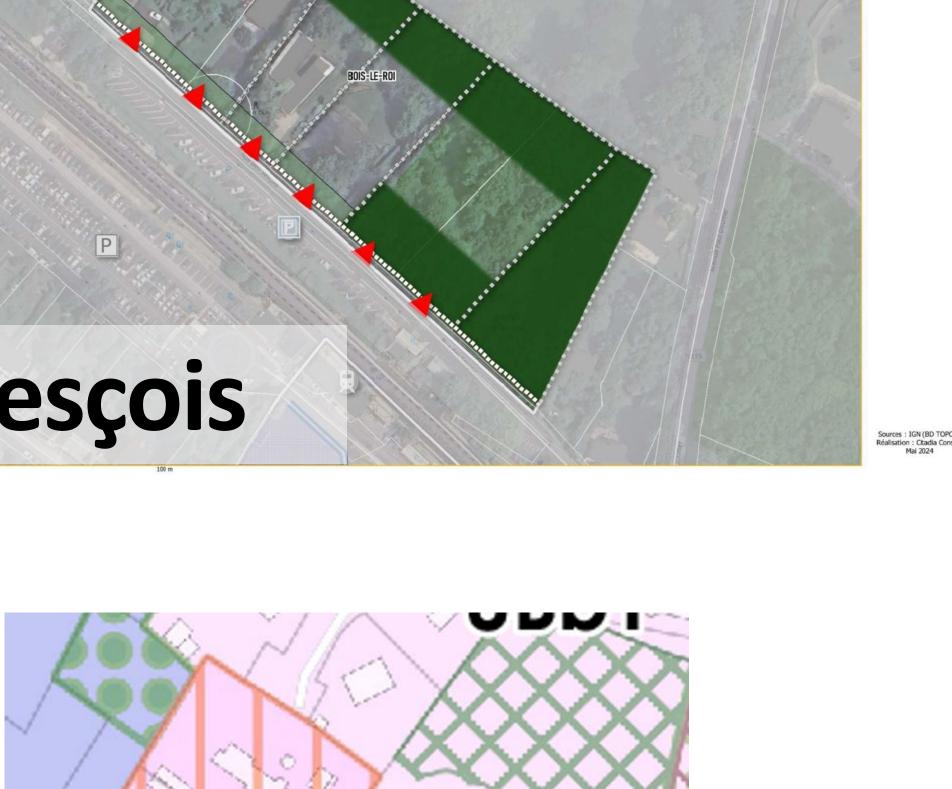


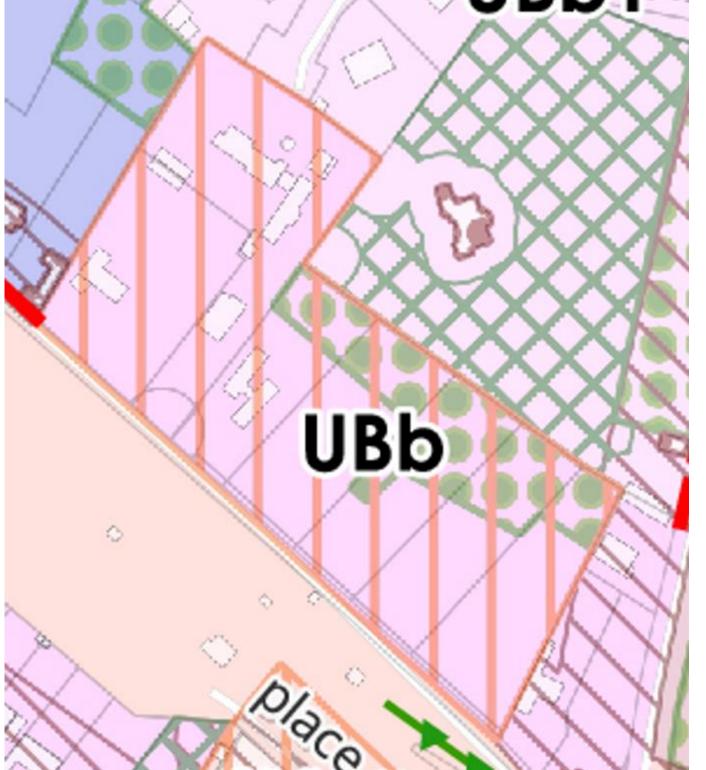


### OAP sectorielles sur Bois-le-Roi

## L'OAP de la rue des Sesçois du PLU actuel est conservée







Extrait du règlement graphique

#### Enjeux et objectifs:

Le projet doit permettre de répondre à plusieurs objectifs communaux et territoriaux :

- Participer au renforcement de la polarité autour de la gare ;
- Accueillir des activités, des logements, des équipements publics à côté des transports en commun et des commerces et services;
- Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant ;
- Prendre en compte la proximité des espaces boisés au nord,
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Redynamiser le centre-ville et le quartier de gare.









# Un impératif de mixité sociale

Une nouvelle règle générale <u>pour les opérations de logements</u> <u>collectifs</u> applicable dans toutes les zones urbaines de la commune de Bois-le-Roi :

- > 3 à 15 logements : 80 % de logements sociaux
- > 16 logements et plus : 75 % de logements sociaux

Pour nous protéger contre les promoteurs qui ont déjà œuvré sur la commune, il faut garder en mémoire que plus de 100 logements collectifs ont été créés entre 2014 et 2018.





# Des secteurs de mixité sociale de petite taille répartis sur l'ensemble du territoire communal

> 80 % de logements sociaux pour toute nouvelle construction de logement

## Ces secteurs sont sans effet en l'absence d'un permis de construire :

- Tous ont été identifiés sur des parcelles non construites à ce jour, ils ne s'appliquent pas au bâti existant.
- ➤ Participent à la mixité sociale sans imposer aucun type de projet ni aucun type particulier de logement SRU.
- Aucun impact sur la propriété du bien, ils ne créent aucune obligation de construction.









### OAP sectorielle de la gare



#### Enjeux et objectifs:

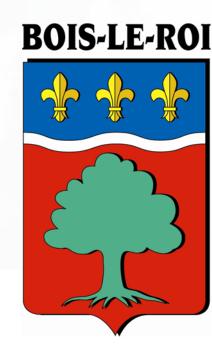
- Le projet doit permettre de redynamiser le quartier de la gare constituant l'entrée de ville principale de la commune, par la création de logements, commerces et services.
- L'OAP a pour objectif de répondre à l'enjeu de dynamisation du territoire soulevé dans le PADD notamment aux abords des gares, lieu de passage et de vie pour une partie de la population et des usagers du territoire.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

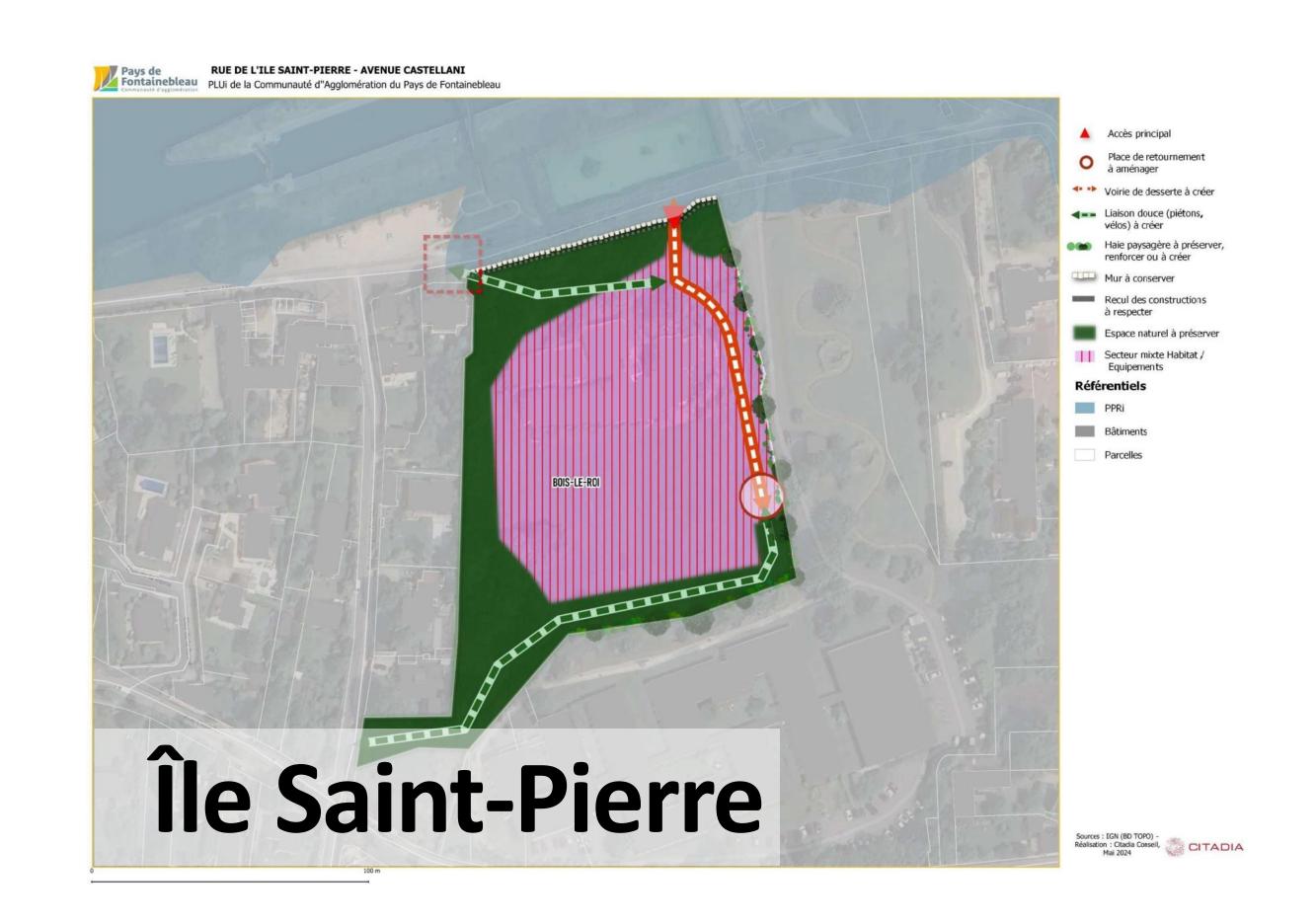
- 75 % des logements seront de type logements SRU (tous dispositifs dont résidence autonomie seniors...)
- Obligations de locaux d'activités, commerces, services, bureaux ou d'équipements publics en RDC

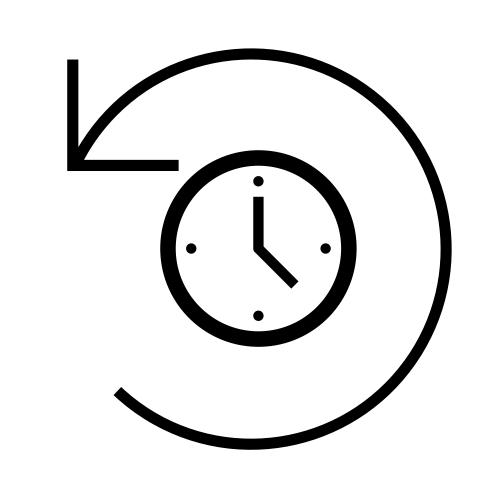






# OAP sectorielle de l'Île Saint-Pierre





Une OAP sectorielle qui reprend la proposition formulée par la commune de Bois-le-Roi en 2022

#### Enjeux et objectifs :

- Participer au renforcement de l'attractivité de la Seine
- Accueillir des activités, des logements, des équipements à côté des transports en commun,
- Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant,
- Prendre en compte la proximité de la Seine et de la végétation présente au Sud de la parcelle,
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

#### Formes urbaines et programmation:

- Les constructions pourront atteindre R+2+combles ou attique au maximum
- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20 % de la superficie du terrain
- Entre 50 et 60 logements dont 10 logements T1 minimum et des logements allant du T1 au T3 maximum
- Les logements devront intégrer des principes vertueux tels que par exemple la mutabilité de l'agencement interne des logements, la double orientation, une obligation d'avoir des espaces extérieurs, un stationnement souterrain en fonction de la nature du sous-sol...
- 50% individuels accolés ou non et 50 % de logements collectifs/intermédiaires

#### Mixité fonctionnelle et sociale :

 100% de logements SRU (exemples: Bail Réel Solidaire, résidence intergénérationnelle, résidence séniors...)







# ZOOM sur les quartiers

