

Note d'observations accompagnant l'avis du conseil municipal de Bois-le-Roi sur le projet de PLUi arrêté par la CA du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024

Le projet de PLUi qui a été soumis à un premier arrêt en conseil communautaire le 27 juin 2024 est le fruit d'un travail collectif de plus de deux ans 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, avec Magali BELMIN (adjointe à l'urbanisme), Mélanie MOUSSOURS (élue déléguée à l'écologie et à la biodiversité locale) et moi-même. Ainsi qu'Olivier HLAVAC (adjoint aux mobilités), notamment sur le plan vélo ou schéma cyclable schéma de mobilité, David DE OLIVEIRA (adjoint aux affaires sociales) sur les sujets relatifs à la mixité sociale.

L'élaboration du PLUi s'est aussi appuyée sur une large concertation organisée par l'agglomération, à laquelle les habitants de Bois-le-Roi et associations locales ont largement participé (Cf. Bilan de la concertation sur le PLUi).

Le sujet a été abordé à de nombreuses reprises à l'occasion de réunions organisées par Bois-le-Roi : en groupe de travail développement durable, avec le groupe de travail mobilités, en commission d'urbanisme...

La commune de Bois-le-Roi a organisé 4 réunions publiques d'information dédiées au PLUi, pour faire un état des lieux de l'avancement des travaux du PLUi et de nos réflexions sur le sujet afin d'entamer une nouvelle phase d'échanges avec les Bacottes et les Bacots.

Le travail d'échange s'est poursuivi avec les habitants de la commune à l'occasion de permanences tenues en juillet et début septembre et en traitant les observations reçues sur l'adresse mail dédiée mise en place par la commune (plui@ville-boisleroi.fr).

Des échanges sur lesquels la commune s'est appuyée pour élaborer les observations qu'elle souhaite présenter sur le projet et joindre à son avis.

À l'issue, les habitants seront de nouveau sollicités pour participer à l'enquête publique ouverte à tous et qui aura lieu au premier semestre 2025 débutera en mars 2025.

Comme expliqué lors des réunions publiques tenues en juin, le travail réalisé avec l'ensemble des communes de l'agglomération nous permet d'intégrer dans le nouveau PLUi de nombreuses évolutions positives pour le territoire communal de Bois-le-Roi reprises dans :

- Les règles écrites sur la limitation des emprises des constructions, sur les hauteurs
- Les règles imposant des pourcentages de pleine terre végétalisée
- La conservation, sur Bois-le-Roi, des règles de protection des arbres
- Les nouvelles règles protectrices de la nature : Zones Naturelles de jardins (Nj), Zones naturelles de réservoirs de biodiversité (Nr), Arbres isolés remarquables, Espaces Verts Protégés (EVP) aménageables, Ripisylve
- Les règles de protection déjà existantes : Espaces boisés classés, Bandes de protections des lisières boisées, Jardins familiaux et vergers, Alignements d'arbres
- Les règles protectrices de notre architecture remarquable (205 bâtiments identifiés sur le projet de règlement graphique) et des parcs et jardins remarquables, des murs anciens, qui font les paysages de la commune

Les zones naturelles sur lesquelles les constructions nouvelles sont interdites ou très fortement limitées représentent à elles seules 322,9 ha, soit 46,4 % du territoire communal (Zones N, Nj et Nr, EVP aménageables).

Maitrise des impératifs de mixité sociale

Si la question de l'ouverture de Bois-le-Roi à la mixité sociale ne se pose plus c'est parce que le législateur s'est occupé de répondre à cette question pour nous avec la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain). Le sujet n'est donc plus de savoir si nous sommes pour ou contre mais comment faisons-nous pour atteindre ou nous rapprocher des objectifs fixés par l'État ?

L'exercice proposé aux 26 communes de la CAPF est de prévoir les 15 prochaines années à l'aune du Plan Local d'Urbanisme communal et intercommunal, ne pas y répondre ou refuser d'y répondre comme certains le proposent, c'est laisser les clés de notre destin à l'État. Comme évoqué dans de nombreuses réunions et conseils municipaux, ce dernier peut décréter l'état de carence par l'intermédiaire du préfet et imposer la construction de logements sociaux. Les Bacottes et les Bacots perdraient leur souveraineté sur tous les projets de construction de logements sociaux, c'est le scénario qu'il nous faut éviter absolument.

Il convient de garder en mémoire que les services de l'État regarderont les documents du PLUi et ils émettront aussi un avis sur le projet qui a été arrêté le 27 juin, cet avis qui nous sera donné fin octobre devra être considéré avec attention.

La commune de Bois-le-Roi a fait des choix volontaristes pour inscrire dans le PLUi des règles qui favorisent la mixité des logements tout en nous inscrivant sur le temps long, en privilégiant sa répartition sur le territoire communal.

- Les règles inscrites dans le PLUi ouvrent la possibilité de réaliser tous les types de logements entrant dans le cadre de la loi SRU, sans exclusivité et sans imposer le logement locatif social.
- La **règle générale** qui fixe sur tout le territoire situé en zone urbaine un pourcentage de logements sociaux pour les nouvelles constructions de logements collectifs aura pour effet de 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. Nous pensons que si des projets de constructions collectives sont à l'étude, ils doivent participer à nos obligations au titre de la loi SRU.
- Sur les « **secteurs de mixité sociale** », identifiés comme divisibles et constructibles et intégrés sur le règlement graphique, un pourcentage de logements sociaux s'applique pour toute nouvelle construction de logement. Ces secteurs sont sans effet en l'absence d'un permis de construire :
 - ✓ Les secteurs de mixité ont tous été identifiés sur des parcelles non construites à ce jour, ils ne s'appliquent pas au bâti existant.
 - ✓ Les secteurs de mixité participent à la mixité sociale sans imposer aucun type de projet ni aucun type particulier de logement SRU.
 - ✓ Les secteurs de mixité n'ont **aucun impact sur la propriété du bien**, ils ne créent **aucune obligation de construction**.
 - ✓ Ils ne s'imposent qu'à l'occasion du dépôt d'un permis de construire et **leur effet sera très progressif**, au gré de la réalisation de nouvelles constructions.

Comme évoqué à l'occasion des échanges en réunion publique, l'élaboration du PLUi se fait au travers d'un processus réglementé qui permet de définir les différents états des documents.

Le 27 juin 2024, le conseil communautaire a délibéré et arrêté à une très large majorité, l'ensemble du projet est mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération :

<https://www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal/>

La commune de Bois-le-Roi émet un avis **favorable** [sous couvert du vote du CM le 19/09/2024] au regard de la qualité du projet arrêté à une très large majorité par le conseil communautaire du 27 juin 2024 qui reflète les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et qui apporte de nombreuses évolutions positives pour le territoire communautaire et pour le territoire communal de Bois-le-Roi.

La commune de Bois-le-Roi souhaite accompagner son avis de la présente note d'observations pointant les demandes d'évolution demandées par la commune de Bois-le-Roi sur les dispositions règlementaires qui s'appliquent sur la commune :

- 1) Prendre en compte et joindre les délibérations communales suivantes pour qu'elles soient annexées au dossier de PLUi**
 - Clôtures : institution de l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures
 - Divisions de parcelles en zones N : soumission des divisions volontaires de propriétés foncières à déclaration préalable
 - Obligation de dépôt de permis de démolir
 - DPU : instauration du droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur la commune de Bois-le-Roi
 - Taxe foncière sur les propriétés bâties : limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation
 - Taxe d'Aménagement : taux de la taxe d'aménagement
 - Concertation pour la construction de plus de 5 logements : mise en place d'une procédure de concertation préalable sur les permis de construire des logements collectifs

- 2) Corriger les erreurs matérielles et oublis de représentation graphique du règlement notamment :**
 - Sentiers
 - o des Pannerettes
 - o Jacques Roques
 - o entre le sentier des Jardins et la rue de Bellevue
 - Bandes de protection des lisières boisées
 - Bandes constructibles générées de manière erronée en zone N
 - Classement en UBb de l'enclave du terrain situé entre l'avenue Gallieni et la rue de Bellevue
 - Représentation des rus de la commune et notamment le ru du Lavoisier et le ru du Coulant et y ajouter les bandes de protections associées
 - Incohérence entre le règlement graphique et le règlement écrit sur la zone UBa2
 - Améliorer la lisibilité du règlement graphique : distinction entre les zones, emplacements réservés...
 - Revoir la liste des essences végétales autorisées et à proscrire (doublons, incohérences)

- 3) Bande constructible du règlement graphique de Bois-le-Roi, préciser dans le règlement sa profondeur (30 m depuis la voie)**

- 4) Règlement écrit, préciser dans les dispositions communes que lorsqu'une prescription graphique délimitée au titre de la protection de l'environnement et du paysage est délimitée dans la bande constructible, cette prescription prend le dessus sur le caractère constructible au sein de la bande**

- 5) Prévoir des protections pour les secteurs ou éléments suivants :**
 - Bois de Brolles (dit aussi Bois du Coulant) qui a un intérêt écologique à l'échelle de la commune (Cf. Diagnostic écologique et préconisations de gestion du bois de Brolles et de l'ancienne station d'épuration), proposition de classement en zone Nr du bois du Coulant et représentation des rus du secteur
 - Renforcer l'encadrement de la constructibilité de la zone N (par exemple en remplaçant le rayon des 50 mètres par un rayon de 30 mètres pour les annexes comme préconisé par l'étude d'impact environnemental)
 - Emprise de la ripisylve des bords de Seine et extension le long de l'Île de Loisirs
 - Interdiction du stationnement et de l'imperméabilisation dans la bande de protection des cours d'eau
 - Mares et mouillères :
 - o Mare du centre équestre de l'Île de Loisirs
 - o Bassin / mares rue des Sesçois
 - o Mares sentier des Petits Prés
 - o Mare rue Pasteur

- Terrains non protégés du cœur d'îlot au sud du quai de la Ruelle (par exemple en parcs et jardins remarquables comme la parcelle voisine à l'est)
- Terrains non protégés du cœur d'îlot autour des sentiers Gui-Messé et Grin-Noir, tout en prenant en compte les besoins d'abris existants pour les animaux
- Îlot végétalisé à l'avant du domaine du Château de Brolles
- Marronnier sur le terrain de La Poste dans l'OAP de la Gare
- Parcelles sises 49-51 avenue Gallieni, terrain arboré avec verger, haies diversifiées, micro-habitats favorable à la biodiversité (par exemple en inscrivant en secteur de parcs et jardins remarquables et en inscrivant la protection de 3 arbres remarquables) et suppression du secteur de mixité sociale
- Partie nord des parcelles sises avenue Foch, devant le lavoir
- Parcelles sises 34 avenue de la Forêt (par exemple en étendant la protection en espace boisé classé à l'espace boisé)
- Parcelles sises le long de la rue de l'Île Saint-Pierre et toutes autres parcelles inscrites dans l'emprise des zones inondables du PPRI

6) Secteur Foucherolles / Chemin de Samois

- Au nord : protections du secteur à enjeux de l'Atlas de la Biodiversité Communale (<https://biodiv.ville-boisleroi.fr/>) et matérialiser leur continuité avec les zones naturelles de l'Île de Loisirs
- Au nord (parcelles chemin de Samois) : permettre le maintien d'un potager en permaculture et les constructions d'abris pour animaux
- Au nord du Centre d'Incendie et de Secours : protection des parcelles boisées dans la continuité de l'EBC existant
- Au sud, sur le stade des Foucherolles : permettre davantage de constructibilité pour des équipements sportifs

7) Revoir à la hausse les surfaces de pleine terre végétalisée minimum dans les zones A et N

8) Renforcer et réécrire la règle sur la protection des arbres de grand développement

Par exemple, préciser que la démarche « éviter/réduire/compenser » doit être mise en œuvre lors de la conception du projet et préciser les mesures de réduction et compensation acceptables

9) Corriger des erreurs matérielles dans les OAP thématiques et sectorielles

- Par exemple sur l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, corriger la cartographie (page 32) et faire apparaître les espaces boisés entre les rues Castellani et Frot et étudier l'ajout d'un corridor écologique sur ces milieux boisés (continuité non fonctionnelle)
- Par exemple sur l'OAP Bioclimatiques risques et résilience, clarifier la représentation des zones PPRI

10) Expliciter les projets liés aux deux STECAL de l'Île de Loisirs, selon les recommandations de l'étude d'impact environnemental

11) Revoir et réécrire pour plus de clarté la règle sur le coefficient de biotope et valoriser les arbres existants et à planter ainsi que les noues

12) Zone UAv

Réduire l'emprise au sol des constructions (par exemple à 50%) et augmenter les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables au sud de la voie ferrée dans le secteur des rues de la République, Rue Louis Noir, rue Guido Sigriste, Rue Gringoche, rue de la Presche, rue Denecourt, rue Colinet

Envisager l'autorisation des panneaux solaires visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration architecturale conforme au bâtiment

- 13) Renforcer l'obligation d'implanter les constructions nouvelles dans la continuité du bâti existant en zone UBa (par exemple en inscrivant une bande de recul)
- 14) Protéger les terrains non bâtis de l'OAP sectorielle de la rue des Sesçois par des protections supplémentaires (par exemple Zone N) tout en permettant uniquement les installations légères sans fondation pour des équipements collectifs (de type yourte...), les résidences démontables ou d'habitat permanent (de type Tiny House...)
- 15) **OAP : RUE DE L'ÎLE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI**
- Prévoir dans les orientations de l'OAP l'application des recommandations de l'OAP Trames vertes et bleues avec notamment la création de micro-habitats pour la faune
 - Aménager le coefficient de biotope applicable à l'OAP
 - Permettre un accès pour les mobilités actives depuis la rue François Aussavis et suspendre la protection du mur protégé à l'ouest de l'OAP
 - Corriger l'erreur matérielle dans le texte de l'OAP qui indique que le site est en partie occupé par un équipement lié à la clinique du Pays de Seine
- 16) Compléter la règle sur les secteurs de mixité sociale afin que les extensions et changements de destinations générant la création de nouveaux logements soient soumis également à la règle
- 17) Supprimer la protection d'un verger inexistant sur le terrain à l'angle des rues Demeufve et rue de Tournezy et y délimiter un secteur de mixité sociale
- 18) Créer un secteur de mixité sociale sur les parcelles sises 5 quai de la Ruelle (ancienne Clinique de Chantemerle)
- 19) Préciser l'emplacement réservé n° 32 (par exemple par une OAP sectorielle mixte)
- 20) Sentier Gui-Messé, permettre la création d'un passage permettant le passage d'un véhicule pour les services de secours ou l'entretien du boisement (par exemple un emplacement réservé)
- 21) Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale, préciser qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif conformément au PLU actuel
- 22) Dans les zones UE, étudier l'intégration de règles d'emprise au sol et un objectif de coefficient biotope

Documents annexes :

- Délibérations communales à annexées au dossier de PLUi
- Site internet de l'Atlas de la Biodiversité Communale : <https://biodiv.ville-boisleroi.fr/>
- Mémoire de stage : Diagnostic écologique et préconisations de gestion du bois de Brolles et de l'ancienne station d'épuration
- Cartographie des mares identifiées sur Bois-le-Roi ; du sentier des Petits Prés ; du bois de Brolles