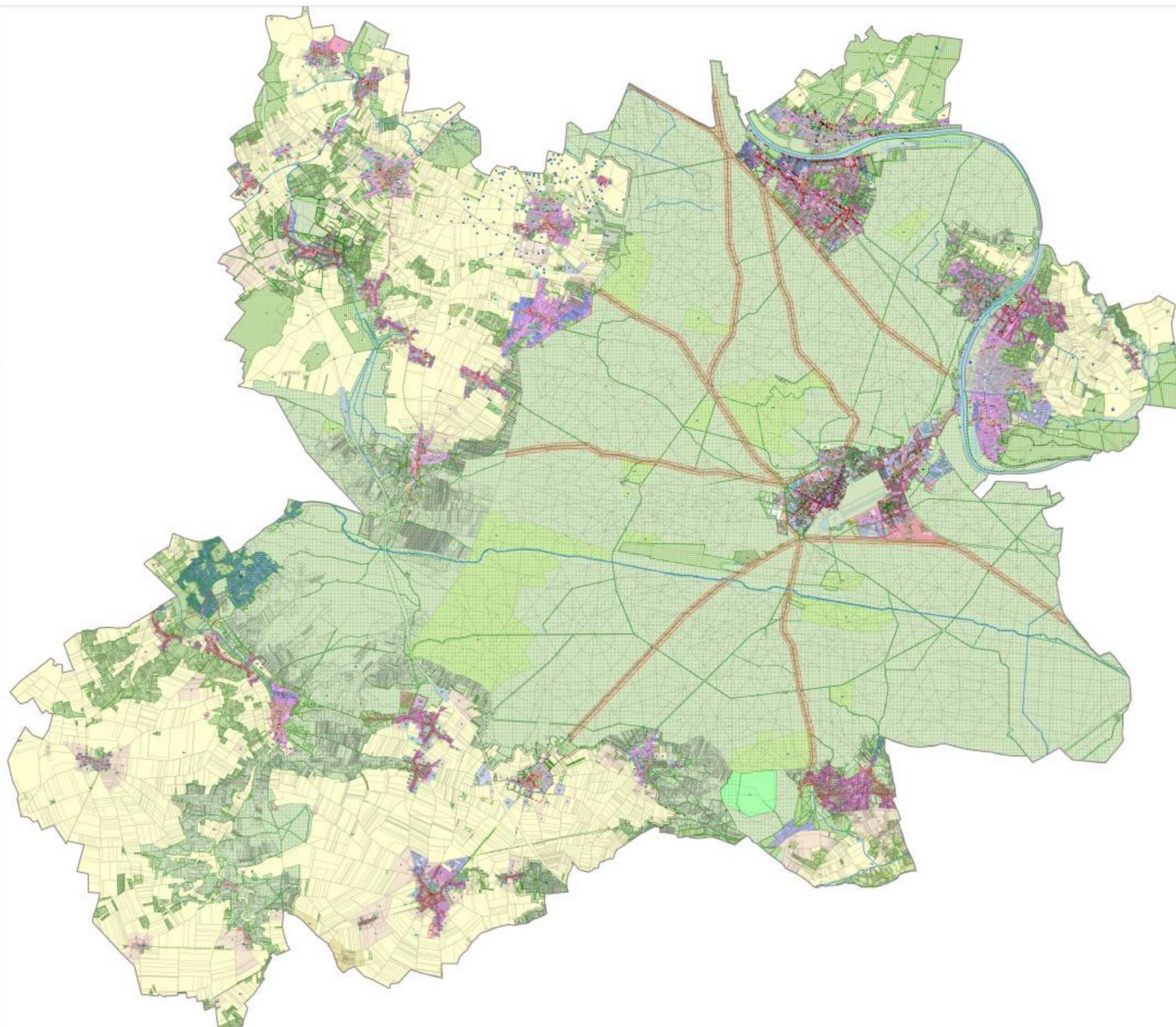
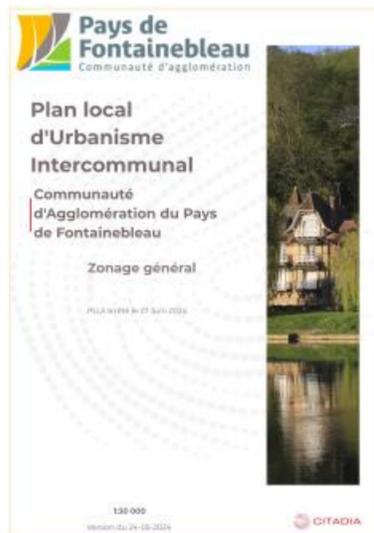


Présentation du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau (CAPF)





PLUi Réunions publiques

18 juin à 19h30
à la Mairie

24 juin à 19h30
à la Mairie

15 juin à 10h30
au préau Métra

26 juin à 19h30
à la Mairie

4 réunions pour présenter le projet de PLUi
et échanger sur votre quartier

www.ville-boisleroi.fr

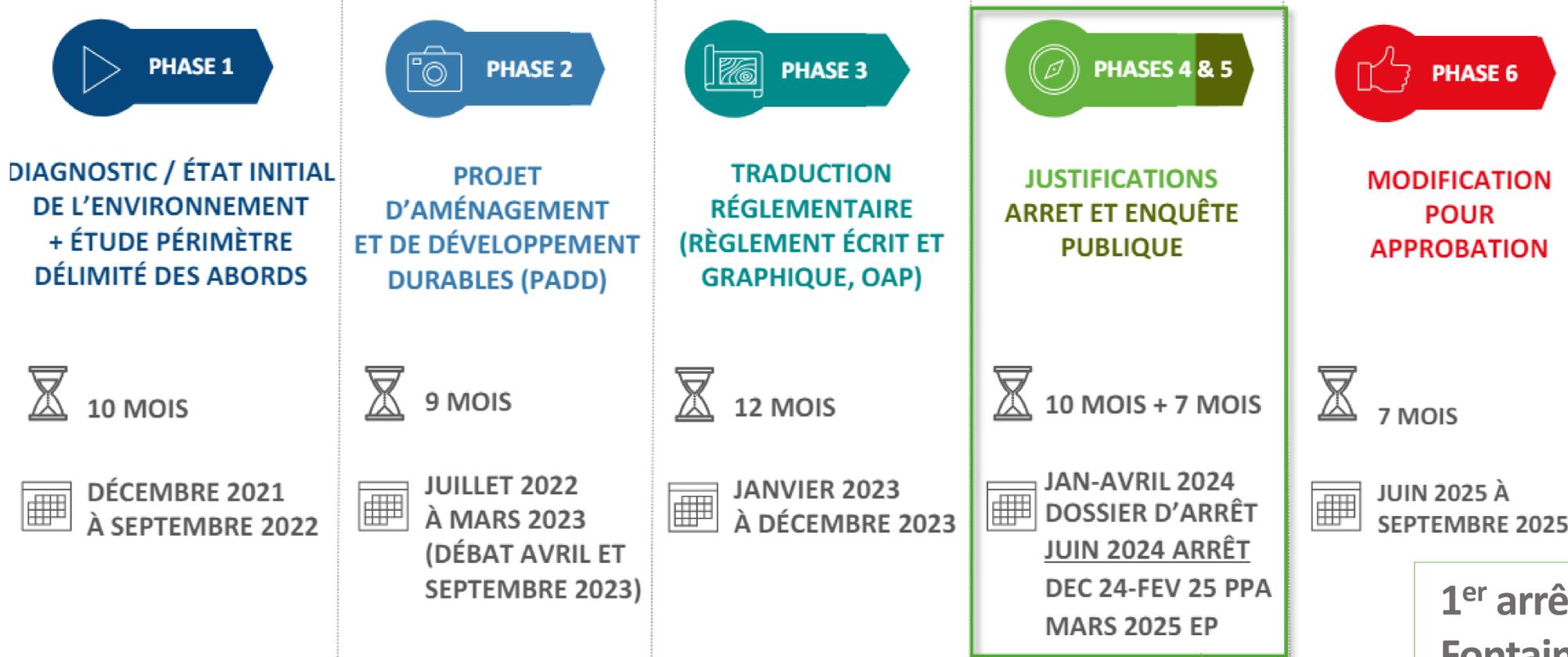
Quatre réunions publiques :

- 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



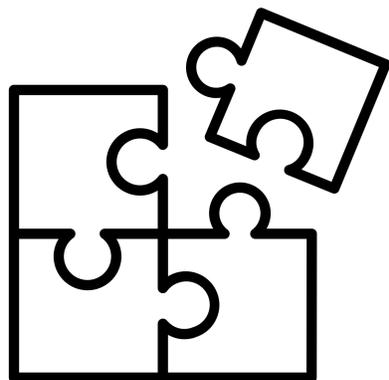
4 RÉUNIONS TECHNIQUES COMMUNALES	10 RÉUNIONS PUBLIQUES
52 CONSEILS MUNICIPAUX	20 RÉUNIONS OFFICIELLES
89 RÉUNIONS DE TRAVAIL	10 ATELIERS THÉMATIQUES

1^{er} 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)

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)

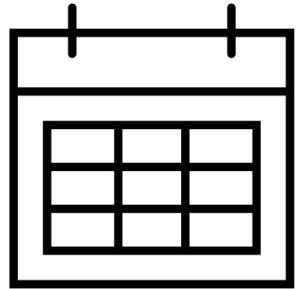
Mélanie MOUSSOURS (élue déléguée à l'écologie et à la biodiversité locale)

Ollivier HLAVAC (adjoint aux mobilités)

David DE OLIVEIRA (adjoint aux affaires sociales)

1^{er} 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 !

Commune de Bois-le-Roi - Juin 2024

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

Avis émis sur le PADD CM de Bois-le-Roi du 26/06/2023

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

Comme rappelé dans son préambule, le PADD est une pièce maîtresse 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)

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

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.

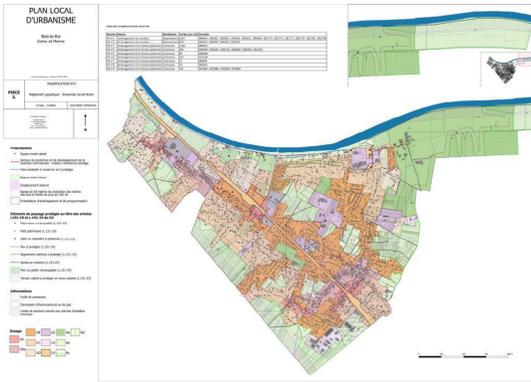
Ainsi la commune de Bois-le-Roi adhère-t-elle à la volonté d'intégrer un volet environnemental fort en complément des dimensions paysagères et patrimoniales initialement ciblées. Toutefois certains points méritent d'être soulevés.

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



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

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

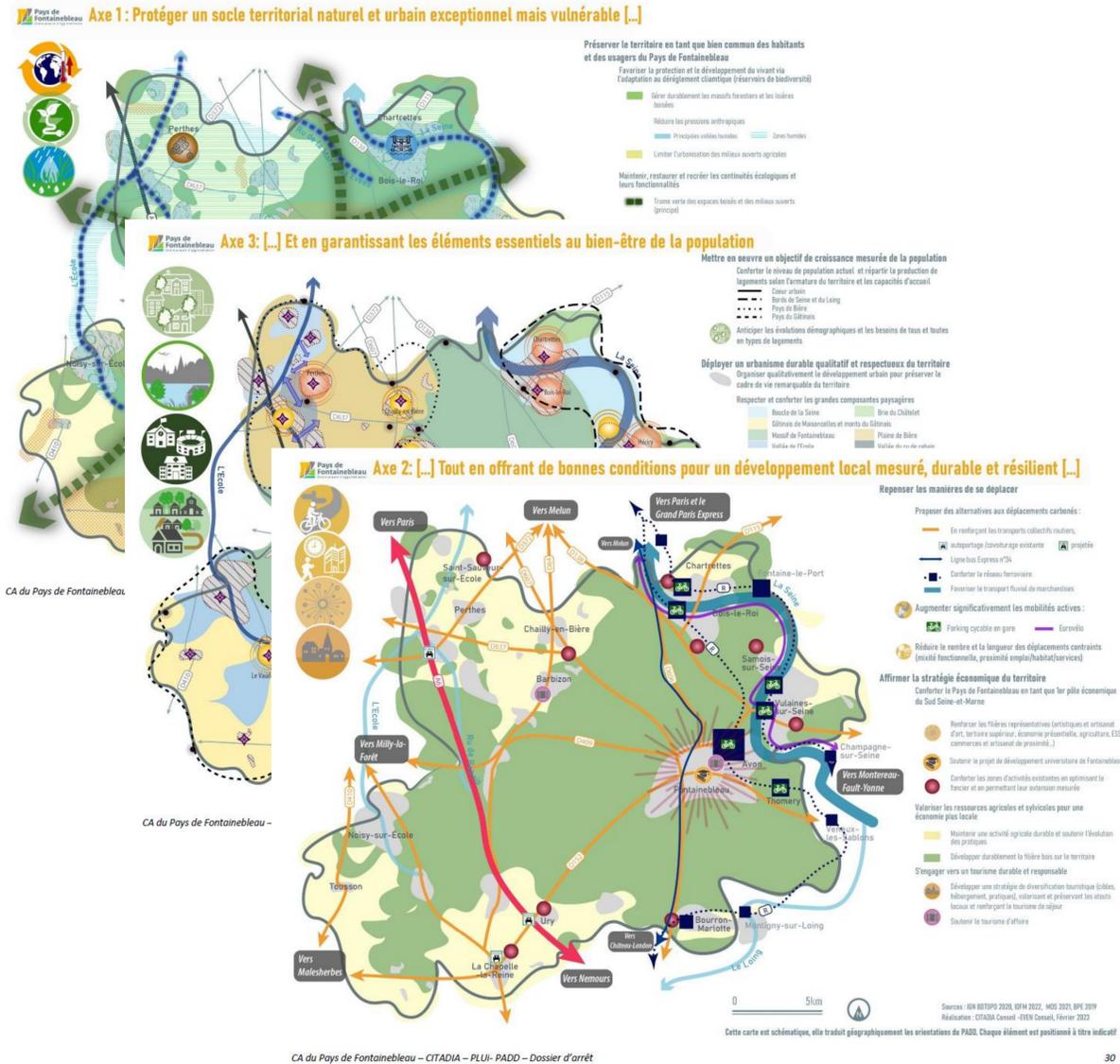


Une discussion à 26 communes pour établir :

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

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



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.

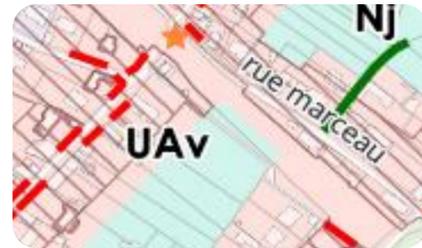
☐ Règlement écrit – Synthèse des zones urbaines

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

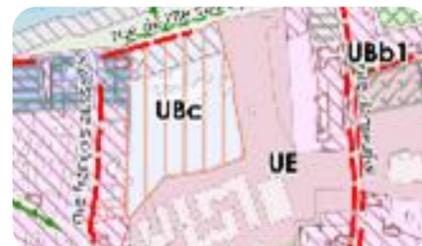


30%
de l'unité foncière
dans la zone

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

UBc

Collectif mitoyen et
résidentiel mixte

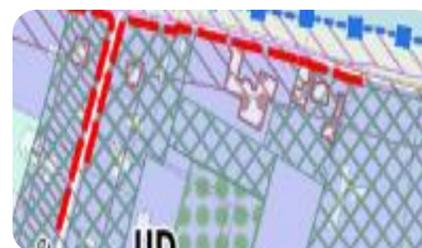


50%
de l'unité foncière
dans la zone

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

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

	Type de surface et coefficient de valeur écologique par m ² appliqué	Descriptif du type de surface
	0 = surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et pour l'eau sans végétation (béton, bitume, enrobé...)
	0.2 = 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 rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré 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

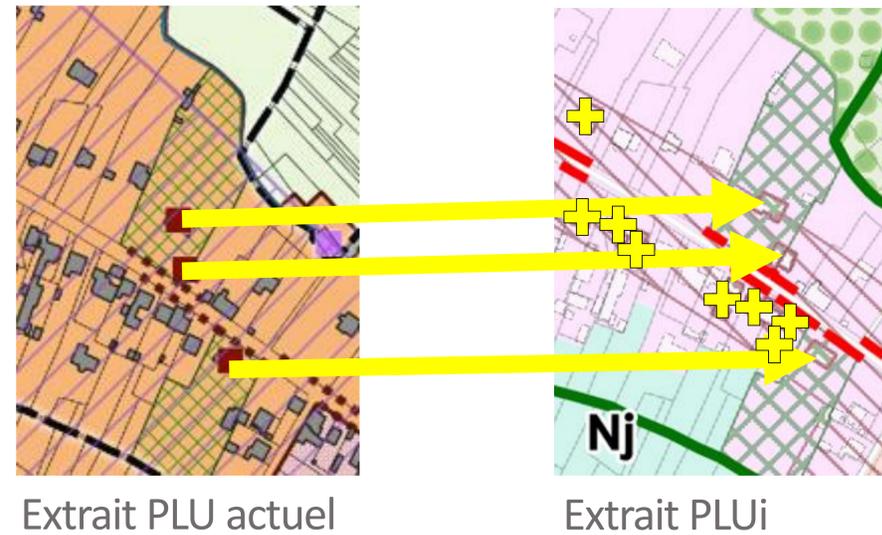
- **Uav – Centre historique**
Minimum de pleine terre : 10 %
- **UBa – Habitat individuel dense**
- **Ubc – Collectif mitoyen et résidentiel mixte**
Minimum de pleine terre : 30 %
Surface éco-aménageable : 10 %
- **UBb & UBb1 – Habitat individuel dispersé**
Minimum de pleine terre : 50 %
Surface éco-aménageable : 10 %
- **UD – Grandes villas, demeures et châteaux & Habitat très dispersé**
Minimum de pleine terre : 60 %
Surface éco-aménageable : 10 %

De nouveaux outils de protection

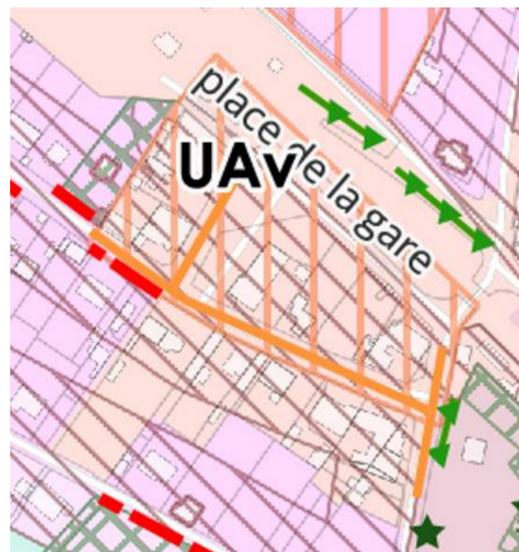
Bande de constructibilité



Identification de nouveaux bâtiments remarquables (205)



Linéaire commercial protégé : 699 m linéaire



Gare



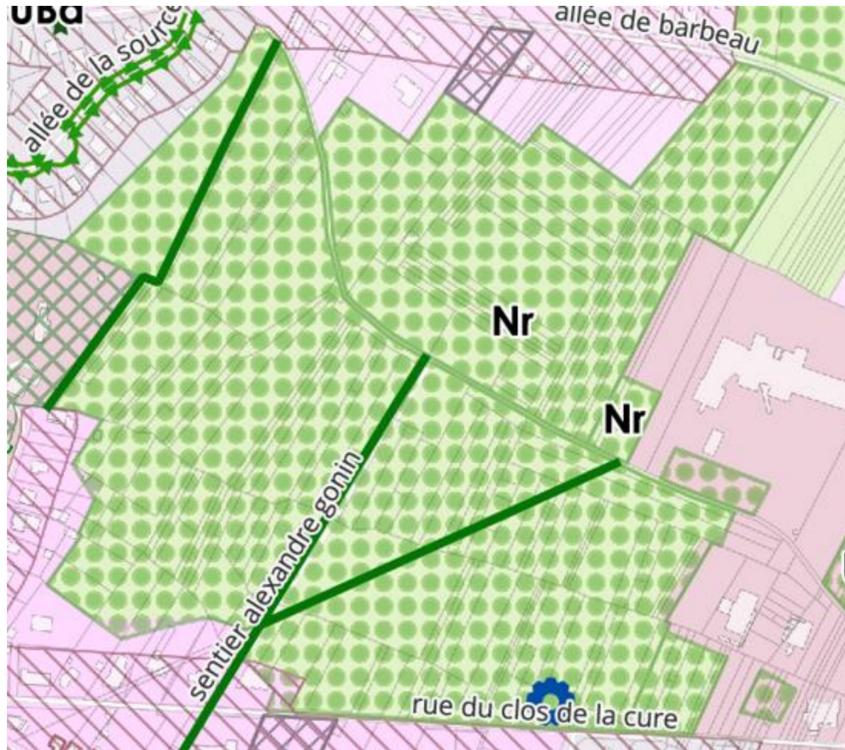
Cité & République

Petit patrimoine (6)



Règlement graphique

De nouveaux outils de protection

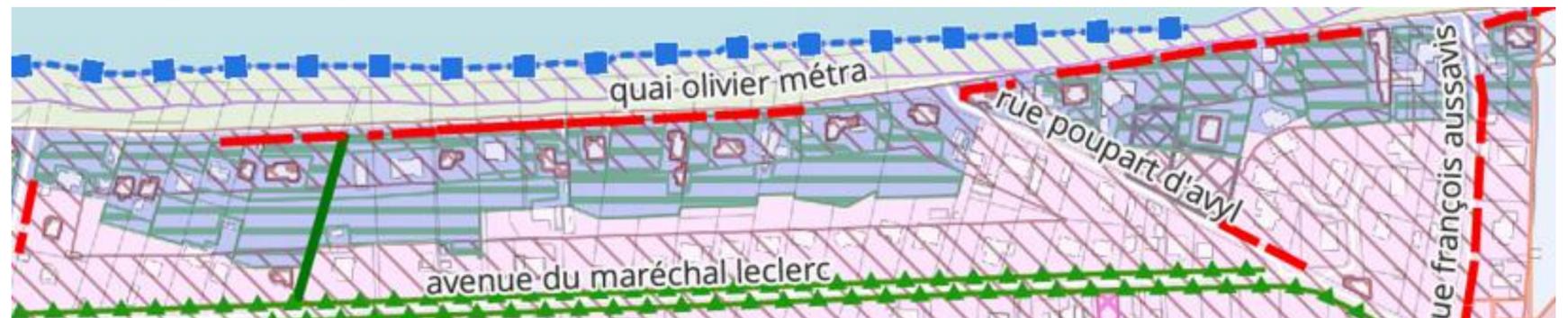


Zone Nr - Zone naturelle de réservoirs de biodiversité (57,5 hectares)

Zone Nj - Zone naturelle de jardins (22,7 hectares)



Zone Espace Verts Protégés aménageables (2,6 hectares)



Arbres isolés remarquables (14)

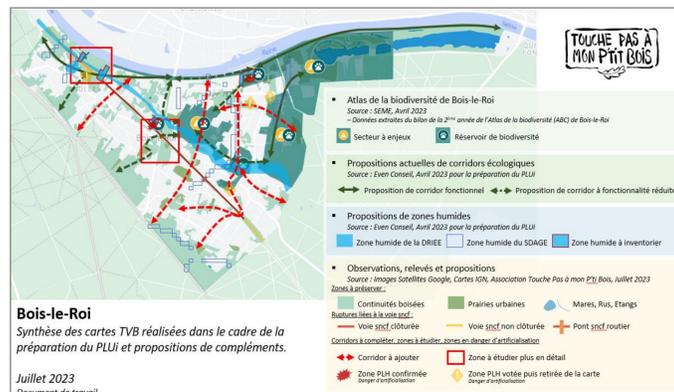


Les EVP protégés + protection des bâtiments remarquables assurent la protection des paysages du quai, compensation sortie Zone N
« *toute nouvelle construction principale est interdite* »

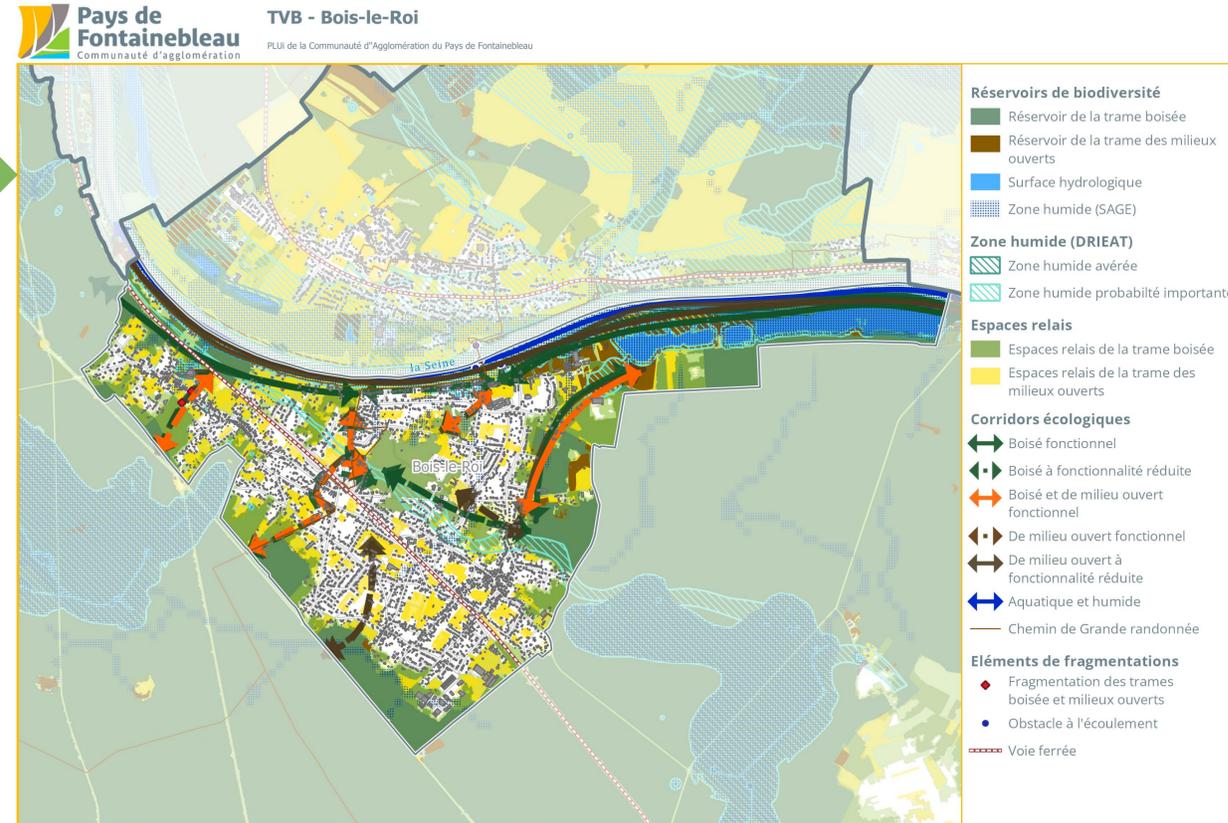
OAP trame verte et bleue à Bois-le-Roi



GT développement durable



Proposition TPMPB



OAP thématique



Quelques exemples de composition

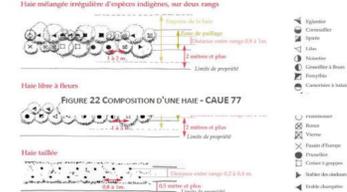


FIGURE 21 PASSAGE A CHIROPTERE, FIGURE 23 NICHOR INTERIEUR AU BATI

- Privilégier les haies épaisses et plurispécifiques (voir liste d'essences en annexe : Etable champêtre, Aubépine, Hêtre, Noyer, Cornouiller...) lors d'implantation de haies ;
- Favoriser dans les nouveaux aménagements et/ou dans les 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 spontanée) ;
- Éviter les pièges à faune via des aménagements adaptés et permettant le passage de la faune et/ou de leur sauvetage (possibilité mettre en place dans les fosses, collecteurs égouts de petites rampes, ou matériaux rugueux...);
- Prévoir des surfaces éco-aménageables dans le calcul du coefficient de biotope ;
- 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 bâtiment (épaisseur de plus de 30 cm pouvant accueillir arbres et arbustes) ;
- Concevoir des espaces de rétention des eaux pluviales compatibles avec la présence d'espaces patrimoniaux (odonates, amphibiens) ;

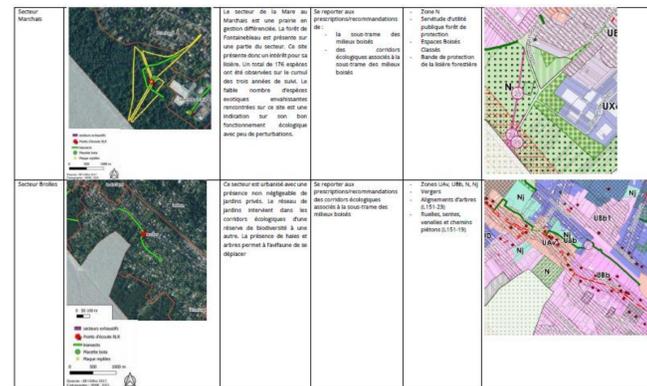
Règlement graphique



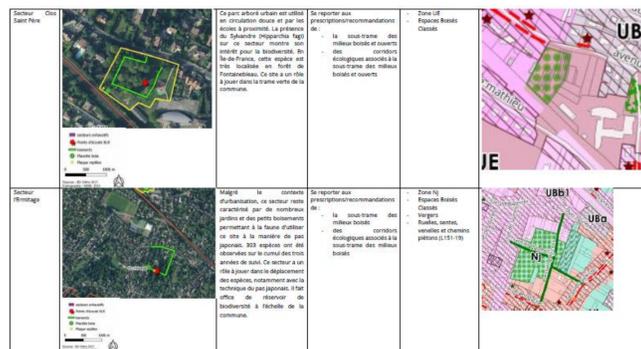
☐ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

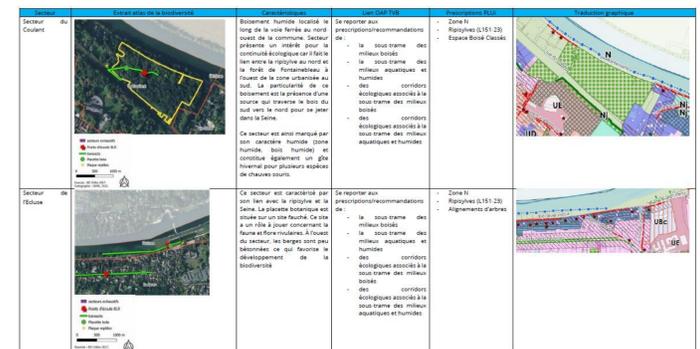
Marchais & Brolles



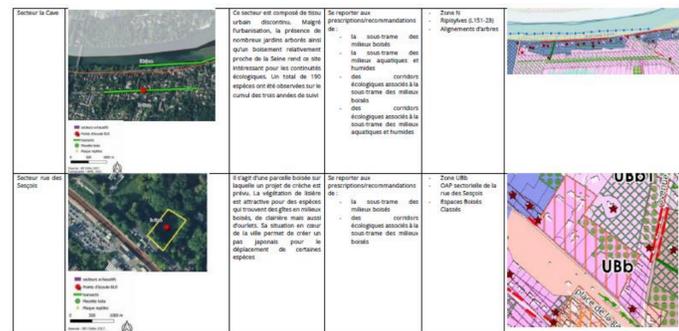
Clos St Pierre & Ermitage



Coulant & Ecluse

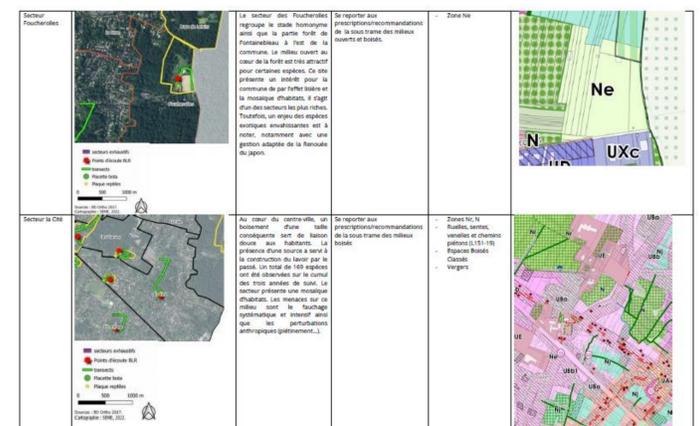


Cave & Sesçois

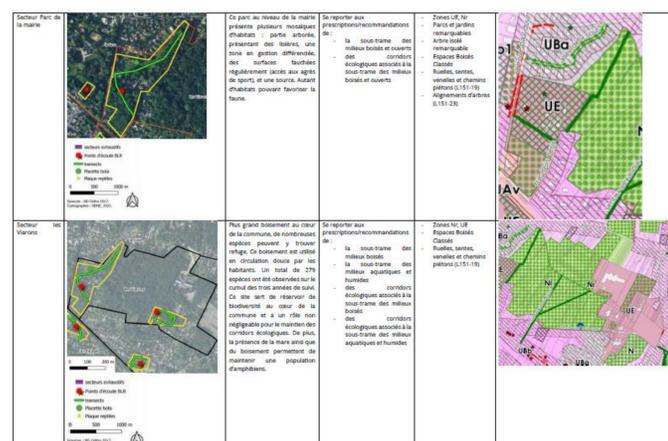


Protéger les secteurs identifiés dans les Atlas de la Biodiversité Communale de Samoies et Bois-le-Roi

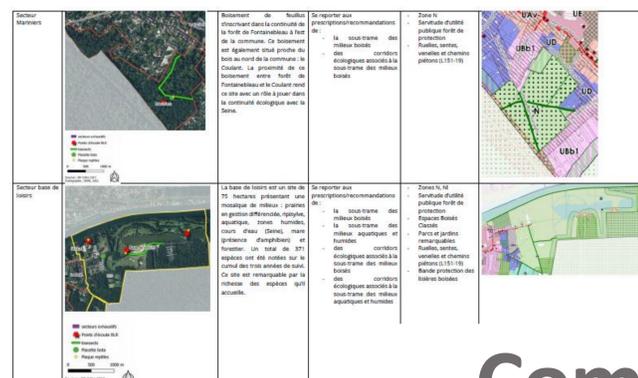
Foucherolles & Cité



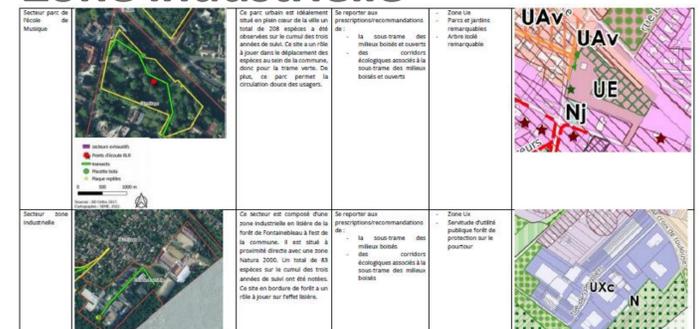
Parc de la Mairie & Viarons



Mariniers & Base de Loisirs



Parc des Chardonnerets & Zone industrielle



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

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

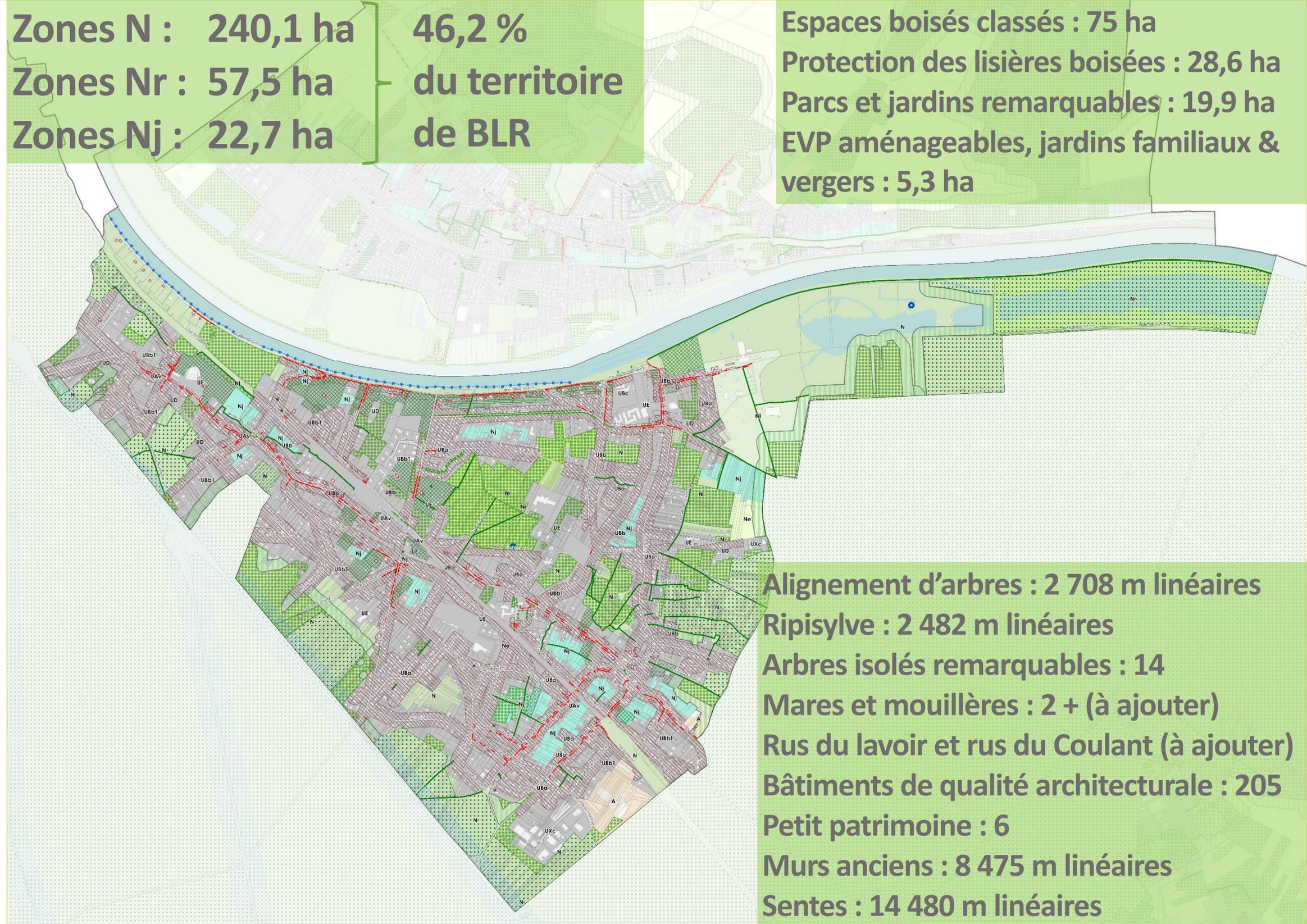
Plan local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Nature et Paysage Bois-le-Roi

PLU arrêté le 27 juin 2024

Version du 11-06-2024



Prescriptions graphiques

- Murs de clôture (L151-19)
- Cheminement doux (L151-19)
- Ripisylve (L151-23)
- Alignement d'arbres protégé (L151-23)
- Petit patrimoine
- Arbres isolés remarquables (L151-23)
- Mare et mouillère (L151-23)
- Espace boisé classé (L113-1)
- Bâtiments de qualité architecturale (L-151-19)
- Espace vert protégé aménageable (L-151-19)
- Parcs ou jardins remarquables (L-151-19)
- Jardins familiaux et vergers (L151-23 et R.151-43)
- Bandes de protection des lisières boisées
- Bande constructible

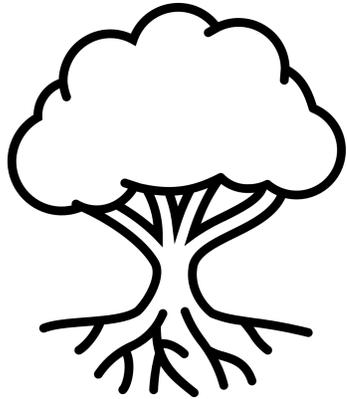
Zonage

- A
- N
- Ne
- Nj
- Ni
- Ni1
- Nr
- Zones urbaines

Éléments de contexte

- SUP Forêt de protection
- Loi Barnier (zone inconstructible)
- Plans d'eau
- Parcelles
- Bâtiments

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) ¹.

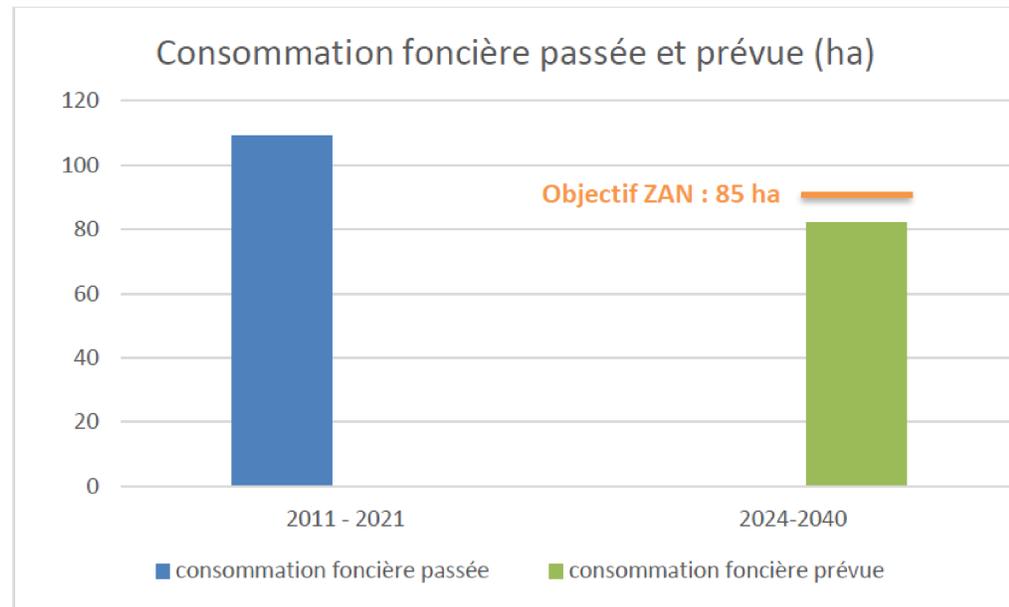


Figure 16 : Consommation foncière passée en ha (chiffres du CEREMA – portail de l'artificialisation des sols entre 2011 et 2021) et prévue

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 :

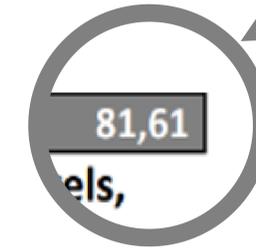
	Bois ou forêts	Eau	Espaces agricoles	Milieux semi-naturels	Total général
Communes hors PNR	15,83	0,21	10,12	3,90	30,06
AVON	0,61				0,61
BOIS LE ROI	3,64		0,13		3,76
BOURRON MARLOTTE	1,74		0,70		2,44
CHARTRETTES			1,78	2,68	4,45
FONTAINEBLEAU	2,74				2,74
HERICY	1,67		1,91	0,65	4,23
NOISY SUR ECOLE	0,30			0,45	0,75

Total général	30,13	0,51	43,11	7,78	81,61
----------------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Sur la période 2026-2040, le PLUi rend possible la consommation de 81,61ha maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui est compatible avec les possibilités maximum offertes par le SDRIF de 105,6ha sur la période 2021-2040.

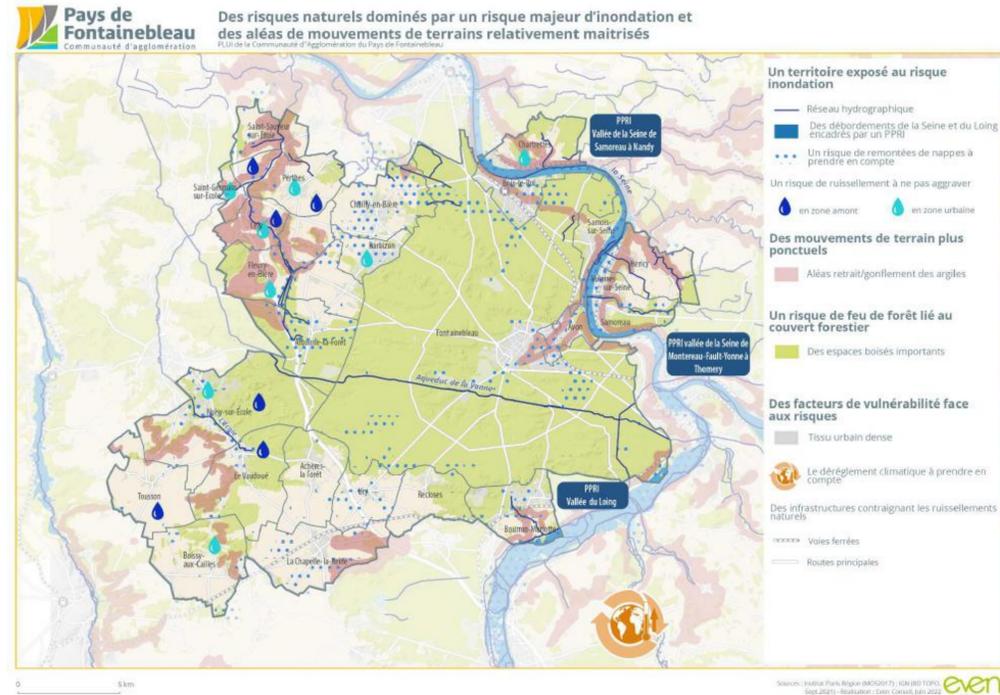


Bois-le-Roi

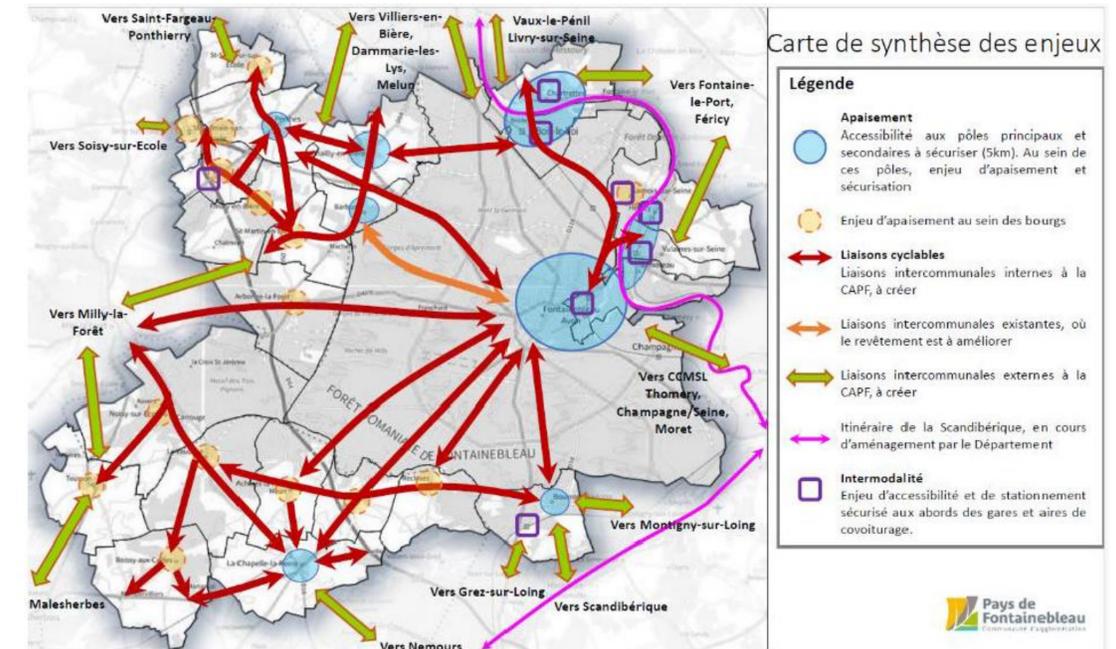


CA Pays de Fontainebleau

Bioclimatiques, risques et résilience

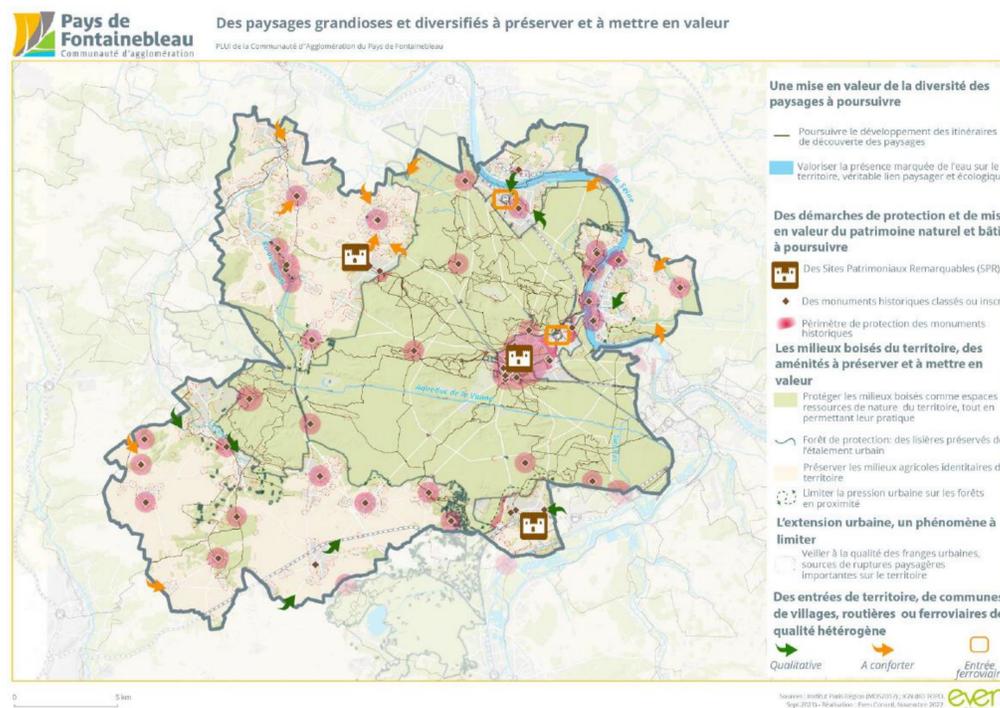


Mobilités actives

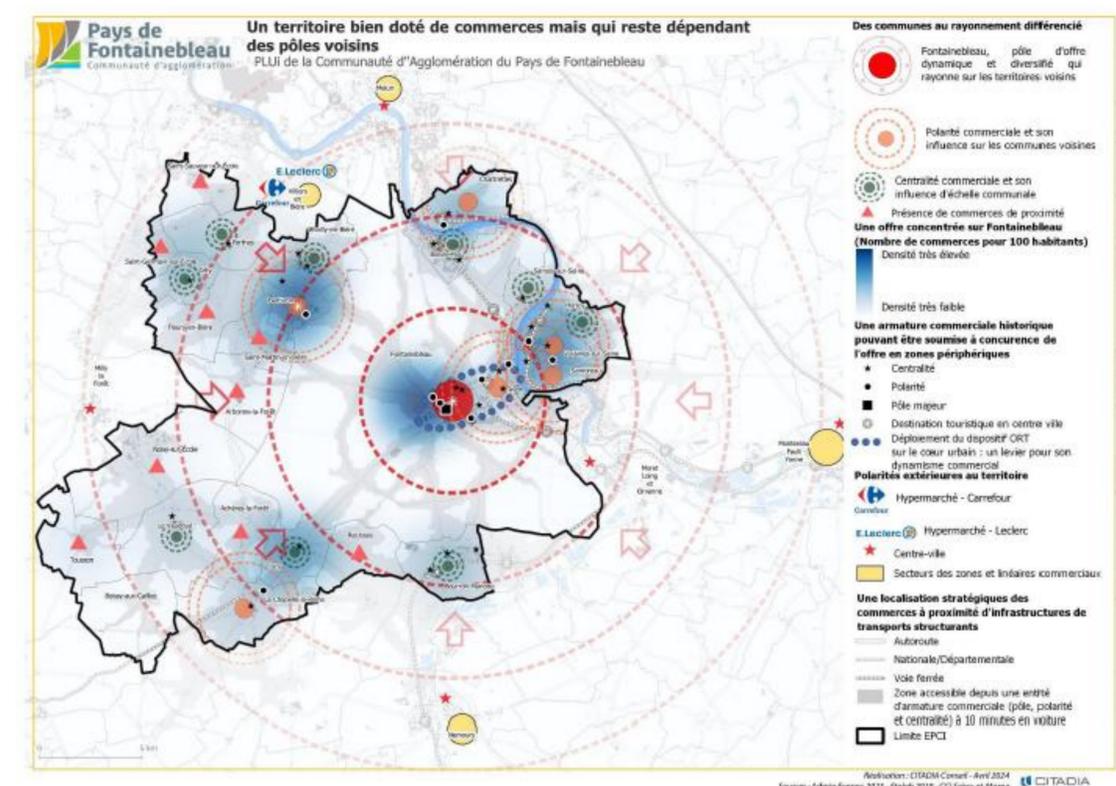


EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE – CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX – SOURCE : SDC CAPF

Patrimoine et Formes urbaines



Commerce et redynamisation des centres-bourgs



OAP sectorielles sur Bois-le-Roi

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



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.



Extrait du règlement graphique

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



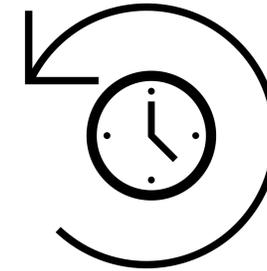
Enjeux et objectifs :

- 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



PLUi Réunions publiques

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

BOIS-LE-ROI

18 juin à 19h30
à la Mairie

24 juin à 19h30
à la Mairie

26 juin à 19h30
à la Mairie

15 juin à 10h30
au préau Métra

4 réunions pour présenter le projet de PLUi
et échanger sur votre quartier

www.ville-boisleroi.fr