



FICHE THÉMATIQUE 8

LA LOI SRU et LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Un prétexte pour construire plus

EP= Enquête Publique LLS= Logements Locatifs Sociaux
CAPF= Communauté d'Agglomération des Pays de Fontainebleau

MIXITÉ SOCIALE : Dans quel environnement, et combien ?

La loi SRU s'est imposée à BLR depuis 2021 pour 2 motifs conjugués : parce que nous faisons partie de la CAPF comptant plus 50 000 habitants, et parce que Fontainebleau a dépassé les 15 000 habitants.

Depuis fin 2021 et par périodes de 3 ans, **la préfecture a d'abord fixé un objectif de 43 Logements Sociaux**, puis rien n'ayant bougé, la préfecture a demandé pour une 2^{ème} période que Bois-le-roi puisse proposer **85 logements sociaux avec priorités aux réhabilitations et/ou aux logements vacants**. Depuis : Il y a eu beaucoup de communication, mais pas d'actions concrètes dans le sens de la réhabilitation de l'existant. **Par contre tout a été mis en œuvre dès 2021 pour pactiser avec de très gros promoteurs (EPFIF), les autorisant à exproprier partout dans la commune pour construire à foison. Les Bacots ont été très nombreux à contester ce projet. Malgré cela le PLUi cumule tous les outils pour bétonner.**

En 2023, dans le processus du PLUi, le Programme Local de l'Habitat (PLH) devait d'être annoncé :

Notre maire a imposé 7 zones de mixités sociales, pastillées arbitrairement sur la carte de BLR. Devant la très forte contestation des Bacots, il s'est dédit, et 7 zones sont devenues 2 zones, avec le strict minimum d'information sur ses projets et Zéro concertation.

Sans doute, par représailles : Ses objectifs sont réapparus quelques temps plus tard avec **20 secteurs de « Mixité sociales »** décrétés selon des critères non communiqués, visibles sur la carte du PLUi, placés sur des parcelles appartenant à des particuliers. Ceux-ci l'ont appris lors des réunions publiques de juin 2024. Les terrains ciblés sont des jardins, ou des terrains boisés. Les propriétaires sont « tombés des nues » n'ayant même pas été prévenus individuellement. **20 secteurs représentant 32 462 m² (3.2ha)** de richesses naturelles.

Mais ce n'est pas tout : il y a d'autres localisations prévues

► **Les OAP GARE et FOCEL** sont aussi les localisations désignées pour la mixité sociale :

Le nombre de Logements Sociaux reste opaque pour la GARE, signe qu'il doit être conséquent. Pour la FOCEL ce serait 60 Logements Sociaux...mais ces données sont fluctuantes.

► Dans des documents de l'EP, **certaines projets sont modifiés, et de nouveaux projets apparaissent :**

► **OAP Sesçois /Bois de la source** :5000 m² de réserve de biodiversité exceptionnelle détruite au profit d'équipements (lesquels ?) et Logements sociaux (6 ? ou plus ?) **Visuel 1**

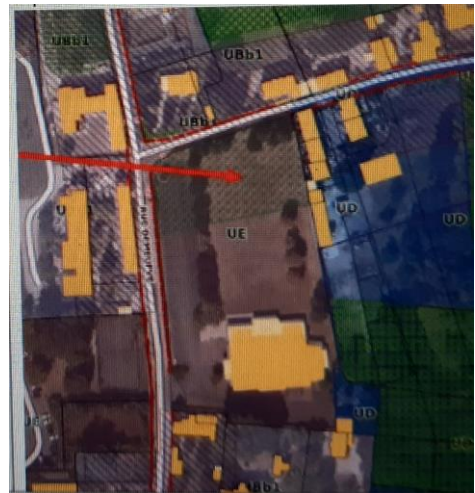
► **Angle Rue de Tournezy/ Rue Demeufve** : 1 terrain arboré (nommé à tort « verger inexistant ») situé sur l'emprise de l'espace « Marcel Paul » devient zone de mixité sociale : pas de données chiffrées) **Visuel 2**

► **Site de Chantemerle,5 quai de la ruelle** :environ 5000 m² de surface Naturelle cerclés en jaune **Visuel 3**

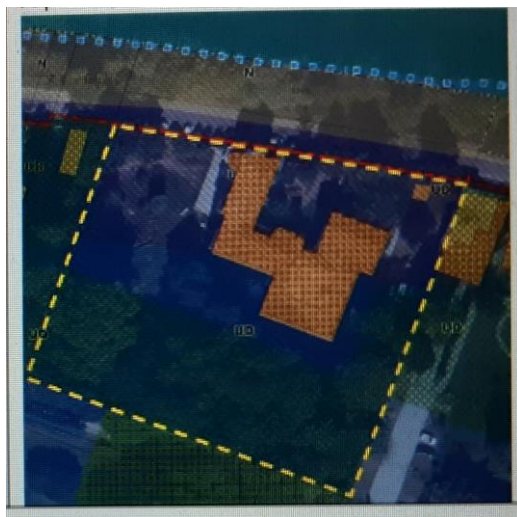
► **Suppression de l'emplacement Réserve n° 32** (derrière la place de la cité) et création à la place d'une OAP avec 10 logements du T1 à T3 : 100% logements sociaux **Visuel 4- Au total : malgré des fluctuations en cours d'EP, c'est toujours 20 secteurs de mixité sociale, (Voir aussi FICHE 9 OAP et FICHE10 Emplacements Réserve)**



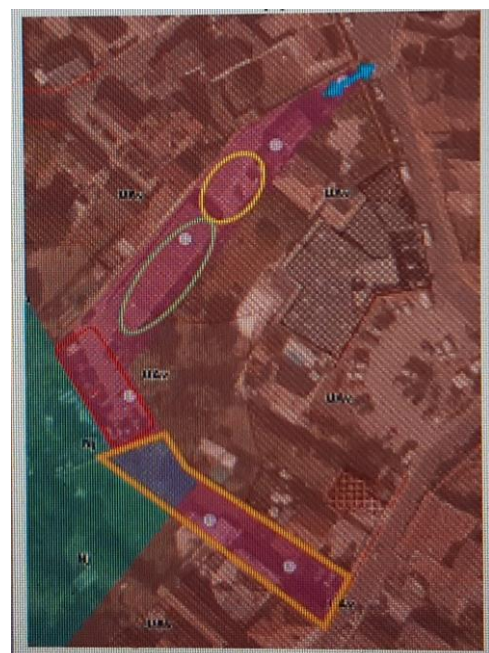
Visuel 1 : Sesçois-Bois de la source



Visuel 2 : Rues Tournezy/Demeufve



**Visuel 3 : 5 quai de la ruelle
Maison Chantemerle**



**Visuel 4 Emplacement réservé 32
Quartier Place de la cité**

Les Conséquences pour les propriétaires des « secteurs de mixité sociale » :

Sur ces terrains, les servitudes suivantes sont imposées :

Pour toute demande de construction sur la parcelle, les logements réalisés devront comprendre des logements à loyers sociaux, selon les règles suivantes :

- ▶ Pour les logements collectifs de 3 à 15 logements, est imposée la réalisation de 80% de LLS.
- ▶ Pour les logements collectifs à partir de 16 logements, est imposée la réalisation de 75 % de LLS.

- ▶ Première conséquence pour le propriétaire : une baisse de la valeur de son bien.
- ▶ Deuxième conséquence, si la commune souhaite acquérir l'emplacement, elle peut le faire :
 - ◆à l'amiable- ◆par préemption -◆ou par expropriation **sans avoir à justifier d'un programme précis !**
- ▶ Troisième conséquence pour les voisins, ce sera un immeuble jouxtant leurs jardins, et bien sûr : pour eux aussi, une baisse de la valeur de leur bien

► Hors OAP et hors secteurs spécifiques de mixité sociale, **toutes les zones U de BLR** peuvent être concernées, **et comme par hasard : le 16 février 2023, la commune de BLR a fait voter en CAPF, LE DROIT DE PRÉEMPTION RENFORCÉ** permettant d'intervenir sur d'autres types de transactions immobilières, **notamment les biens en copropriété, etc...** Est-ce un vraiment un hasard du calendrier ?

Les Conséquences pour l'environnement et la cadre de vie de tous :

RAPPEL : Le PLUi , à l'échelle de la CAPF détruira déjà 80ha d'Espaces Boisés Classés (= 800 000 m²) +32 462 m² de secteurs de mixité sociale + les surfaces des 4 autres projets ci-dessus, qui pourraient supprimer environ 10 000 m². Sans compter la destruction annuelle d'une centaine d'arbres depuis 2019 « arbres isolés ou victimes de certains permis de construire accordés sans discernement »

= TOTAL sous-estimé à 850 000 m² soit 120 terrains de football

Le cadre de vie qui nous est promis : c'est du béton au sol, du béton en hauteur, l'ensemble prenant la place des arbres, et des toits végétalisés sur des cubes en béton, pour la touche écologique.

Bilan : 850 000 m² de nature vivante sacrifiée sur 26 communes, dont 50 000 m² à BLR (sans doute pour commencer), et se précipiter à construire

400 logements minimum,

400 logements construits pour les 85 demandés par le préfet

C'est -à-dire 4 à 5 fois plus ...

Une question se pose : Pour quelles raisons cet excès de zèle ?

Et toujours en refusant de s'intéresser aux réhabilitations, et aux logements vacants.

Les Conséquences pour les locataires des Logements Sociaux :

Tous les projets avoués dans le PLUi sont parlants :

Comme dans les schémas archi dépassés, et selon les termes du PLUi : Les habitants des Logements Sociaux seraient donc destinés à être « parqués » dans des zones, des secteurs, des emplacements et cela toujours au détriment de la nature.

Ils habiteront groupés dans un cadre de vie dégradé, et cela au nom de la sacrosainte densification !

En fait : c'est tout sauf la mixité sociale !

Mais pourquoi n'auraient-ils pas droit à un cadre de vie de qualité ; dans un environnement favorable à leur santé physique et morale, comme tous les bacots l'ont eu jusqu'à ces dernières années ?

Le problème n'est pas de débattre sur la construction de logements sociaux ou pas. **C'est le nombre de constructions et leur aspect qui est un problème. Le problème** : C'est le fait qu'un maire cimenteur puisse se croire propriétaire des terres et des habitants de la commune qu'il est censé administrer, car administrer ne veut pas dire annexer). **Le problème (et aussi l'atout)** de Bois-le-Roi : c'est sa situation exceptionnelle , car c'est la seule commune de la CAPF entre Seine et Forêt, ce qui rend impossible une extension infinie.

La loi SRU n'exige pas la construction d'immeubles ! Le préfet donne un objectif de 85 LS, dans le respect de la loi qui encourage la réhabilitation de logements vacants, et la rénovation par la mairie de maisons mises en vente.

IL EST POSSIBLE DE RÉALISER UNE MIXITÉ SOCIALE INTELLIGENTE ET RAISONNÉE

Une mixité sociale humaniste qui ne lèse ni les habitants, ni les nouveaux arrivants, et favorise l'intégration harmonieuse de nouvelles populations, en respectant la nature, le patrimoine, et les caractéristiques spécifiques de BOIS-LE-ROI.

Pour tous les motifs exposés :

Nous demandons à la commission d'enquête d'émettre un AVIS DÉFAVORABLE sur le PLUi

Lors de la modification n° 3 du PLU, BLRE avait publié ce graphique en 2021: mais toujours actuel...

