



# BOIS LE ROI

## ENVIRONNEMENT & QUALITÉ DE LA VIE

Association  
créée en 1991

Mars 2023

Bulletin 66

### PROJET BLR 2030 : UN CADRE DE VIE SACCAGÉ... ET À QUEL PRIX POUR LA COMMUNE !

Notre maire a enfin avoué ce qu'il tentait de nous dissimuler depuis le début de sa mandature : il veut « coûte que coûte » construire **près de 600 logements collectifs** et tous les équipements publics qu'ils entraînent.

Connaissant l'opposition de la majorité des Bacots à une telle densification massive, il a fait appel à une société de conseil : le cabinet **Ecologie Urbaine et Citoyenne**, pour plus de 73 000 € HT.

La mission de ce cabinet est claire dès les premières lignes de sa présentation, en ces termes :

« **Favoriser l'acceptabilité de formes urbaines plus denses** » !

C'est une mission difficile que de faire accepter à des habitants très attachés à leur cadre de vie :

- L'abattage de leurs grands arbres pour faire place nette aux grands projets des promoteurs,
- Des constructions d'immeubles ou de maisons en bande dans « **tous les interstices urbains** » .

**Immeubles construits  
à Samoïs comprenant  
26 logements  
et leurs parkings.**



Pour arriver à ses fins, ce cabinet a recours à une **méthodologie standard** en 4 étapes :

- 1) S'appuyer sur un « **panel citoyen** » de 30 adultes et 20 enfants de CM1, panel censé être représentatif des presque 6 000 habitants de Bois-le-Roi,
- 2) Solliciter l'avis de ces « représentants » lors de 3 « **ateliers participatifs** » de 2 à 3 heures chacun !
- 3) Conclure le processus par un "Pacte" que les participants seront priés de signer,
- 4) A partir de « 3 scénarios types » aboutir à celui qui définira l'avenir de Bois-le-Roi en 2030, et au-delà... et qui sera présenté au public comme « le résultat d'une concertation ».

**TOUT CECI EN POSANT COMME OBJECTIF INDISCUTABLE  
(NOMMÉ PUDIQUEMENT « UN INVARIANT » !) :**  
**LA CONSTRUCTION DE 560 LOGEMENTS SOCIAUX !**

**Notre rôle, en tant qu'association de défense de l'environnement  
et du cadre de vie de Bois-le-Roi depuis 30 ans,  
est de vous alerter sur les dangers de cette manipulation  
et de cette tentative « d'extorsion de consentement ».**

**Si ce projet se concrétise :  
Il impliquera la destruction irrémédiable de notre cadre de vie.**

**Tous les quartiers de la commune pourraient être concernés. Vous vous croyez tranquilles?**

**Erreur** : votre voisin pourra faire démolir sa maison en parfait état et la remplacer par un immeuble, d'une limite séparative à l'autre... et vous n'aurez rien à dire! Par anticipation, ce cas de figure existe à Bois-le-Roi, car un permis a été accordé avec ce schéma et fait actuellement l'objet d'un **recours juridique**.

Un programme HLM, ou un bâtiment public, pourraient être réalisés sur un site naturel remarquable.

Ces possibilités ont été savamment préparées par la modification n°3 du PLU, adoptée malgré les **avis contraires et unanimes** des Bacots qui se sont largement exprimés lors de l'enquête publique.

Les nuisances liées à la circulation et au **stationnement**, qui atteignent déjà un seuil critique, seraient bien entendu décuplées. Le quartier de la gare aux heures de pointe en est un excellent exemple.

**Si ce projet se concrétise :  
Il entraînera des conséquences financières non maîtrisées**

En plus de la construction de **ces 560 logements sociaux**, notre maire programme des investissements très coûteux pour la commune à grand renfort d'emprunts.

Pour preuve : sous le titre « **BLR investit pour l'avenir** » dans le dernier BLR Magazine sont détaillées des dépenses d'argent public de près de **8 000 000 d'euros HT**, sans compter les **quelques millions** supplémentaires du coût non communiqué de la crèche.

Ces chiffres occultent systématiquement les **frais de fonctionnement**, de personnel, et d'entretien des équipements. Ils ne tiennent pas compte de la hausse des tarifs de l'énergie et des matériaux.

**Par exemple, le projet de médiathèque** à 6 500€/m<sup>2</sup> (prix hors du commun par rapport à la moyenne), ne respecte pas les dernières normes environnementales qui demandent des bâtiments passifs. A Bois-le-Roi, en 2023, on préfère opter pour l'acquisition d'une puissante et onéreuse **chaudière à gaz**...

Les subventions escomptées pourraient être revues à la baisse dans une conjoncture économique difficile.

Les subventions sont toujours présentées en déduction du prix d'un projet ; c'est peut-être vrai pour le budget de la commune, mais cela reste de **l'argent public dépensé**.

Enfin, à ces dépenses, s'ajoutent les honoraires des multiples consultants engagés pour nous expliquer ce qui est bon pour nous. Depuis 2019 la liste est longue et coûteuse: la modification du PLU, les équipements sportifs, la circulation, la restauration scolaire...et bien sûr BLR 2030.....sans compter ce dont nous n'avons pas encore connaissance.

**Si ce projet se concrétise :  
Notre commune sera entraînée dans une sur-urbanisation sans fin.**

Dans l'impossibilité d'assumer seule toutes ces réalisations, la commune fera appel à des organismes promoteurs, type EPFIF, SEM, ou autres...

Mais les **promoteurs immobiliers ne sont pas des philanthropes** ! Ainsi le contrat avec l'EPFIF (dont la mobilisation des Bacots a empêché la signature en novembre 2021) stipulait que pour assurer la rentabilité de l'opération, ce promoteur construirait **1 logement privé pour 1 logement social**.

Donc, parallèlement à la création de logements sociaux, le nombre de logements privés augmente aussi. Or, **c'est sur ce chiffre qu'est calculé le pourcentage de logements sociaux.**

Dès lors, le **cercle vicieux est enclenché**: de nouveaux équipements publics deviennent nécessaires. Pour les rentabiliser il faut faire venir de nouveaux habitants, et ainsi de suite... Ce qui nous entraînera en quelques années à **8 000 puis 10 000 habitants**...etc ...

C'est avec ce même processus, que nombre de communes dont Melun, **Saint-Fargeau-Ponthierry**, Vaux-le-Pénil, pour les plus proches, ont perdu au fil des années leur âme, leur charme....

Enfermée entre Seine et Forêt, Bois-le-Roi n'aura alors d'autre choix que de construire en hauteur, et rejoindra ce triste palmarès.



*Immeubles neufs construits à Saint - Fargeau - Ponthierry avec l'EPFIF.*

**Heureusement beaucoup de participants du " panel citoyen" ne sont pas dupes et le disent: « Les conclusions sont écrites par avance ! ».**

- Ils s'interrogent sur la **finalité de ce projet coûteux**, puisqu'ils savent que le PLUi est en cours d'élaboration et que c'est lui qui décidera du sort des communes dans les **15 ans à venir**,
- Ils ont lu les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui sera la base de réflexion du PLUi (voir encadré) et constatent de **graves divergences avec le projet BLR2030**,
- Ils se demandent pourquoi notre maire ne défend que des projets à l'opposé des orientations du PADD, sachant que le **Président du Pays de Fontainebleau** précise lors des réunions PLUi, que **chaque commune garderait son autonomie en matière de PLU**,
- Ils se demandent pourquoi à Bois-le-Roi, il n'y a **aucune volonté de réhabilitation du bâti existant** pour les projets d'équipements publics ou de logements sociaux, alors que c'est l'une des orientations du PADD. Pourquoi un refus de principe pour la réhabilitation du parc existant de 165 logements vides ? Pourquoi le refus de suivre l'exemple de Barbizon qui s'engage dans un **programme de rénovation de logements** pour ses employés municipaux, tout en préservant le cadre de vie ?
- Ils se demandent pourquoi le Maire agite en permanence le **spectre des pénalités financières** en cas de non-atteinte des objectifs en logements sociaux, car il n'est jamais exigé de construire aussi massivement et brutalement.

### **LES POINTS CLEFS DU PADD, EN LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE :**

Pour rédiger ce PADD, les élus et le service d'urbanisme de l'Agglomération ont réalisé une enquête publique dans les 26 communes. 89% des répondants considèrent la préservation des espaces verts et naturels comme leur préoccupation majeure. Les 500 contributions des Bacots lors de l'enquête publique de 2021 ne disaient pas autre chose ! Mais elles n'ont depuis 2 ans, jamais été prises en compte par la municipalité.

#### **Extrait du PADD (en cours d'élaboration) :**

- *Protéger un socle territorial naturel et urbain exceptionnel mais vulnérable notamment « les zones humides, les trames Vertes et Bleues » pour préserver la biodiversité, renforcer et recréer des bosquets, des haies,*
- *Maintenir a minima la population dans les 26 communes du territoire,*
- *Permettre une croissance démographique maîtrisée: de l'ordre de +0,6% par an sur la période 2023-2029,*
- *Remobiliser le parc de logements vacants,*
- *Recycler le bâti existant de préférence à la démolition/ reconstruction.*

## DANS L'ACTUALITÉ BACOTTE, DE NOMBREUX EXEMPLES DE PROJETS EN CONTRADICTION AVEC LE PADD :



- Des zones humides et la **biodiversité sont exterminées** dans le projet de **crèche**,
- Une **aire boisée** dite « de développement durable » près du **centre de loisirs** vient d'être rasée,

*Saccage des arbres près du centre de loisirs et destruction du travail sur la biodiversité des élèves du primaire.*

**Arbres et haies supprimés**

- Les **haies** et les **bosquets** sont détruits dans le **parc des Chardonnerets**, l'allée principale est en train d'être empierrée,
- Le projet de **médiathèque** artificialise fortement le grand jardin de la Roseraie et mutile le petit jardin de la rue de la Paix. La majorité des **arbres de haute tige** est **condamnée**.

*Rue Pasteur, la médiathèque prend la place de ces arbres et haies.*



Devant une résistance certaine à cette **parodie de démocratie**,  
le **cabinet conseil et son client le maire**,

cherchent à regagner la confiance de leur « panel ».

Pour éviter d'être désavoués, ils ont dû tout récemment, **renoncer à la signature du « Pacte »** et passer directement à la présentation prochaine des « scénarios ».

**Quant à la réunion publique, elle devrait avoir lieu le 16 avril, sur la place du marché.**

**Soyons très vigilants** sur les événements des prochains mois, et **prêts à nous mobiliser**, comme nous l'avons déjà fait avec succès dans le passé, pour « **garantir les éléments essentiels à notre bien-être** », ce qui est l'un des grands axes **repris dans le PADD**.

### Rejoignez-nous :

Cotisation à partir de **16€** à adresser avec vos coordonnées à notre secrétariat.

#### Secrétariat :

**72 avenue Foch  
77590 Bois-le-Roi**  
contact@blrenvironnement.org

*\*66% de votre cotisation versée en 2023 est déductible de votre impôt dans la limite de 20% de votre revenu imposable.*

### Adhésion 2023

*Notre association est indépendante de toute liste municipale actuelle ou future.  
Seules vos cotisations nous permettent de développer nos projets.  
**Nous vous remercions pour votre soutien***

Nom : ..... Prénom : ..... **Cotisations:**  
• de base : 16 € minimum  
Adresse : .....  
• de soutien : entre 50 € (soit 17 €\*) et 199 € (soit 68 €\*)  
Code Postal : ..... Commune : .....  
• membre bienfaiteur : 200 € (soit 68 €\*) ou plus  
e-mail : ..... **\*après déduction fiscale**  
Téléphone : .....

**Règlement de préférence par chèque à l'ordre de l'association**



<https://www.facebook.com/blrenvironnement>

[www.blrenvironnement.org](http://www.blrenvironnement.org)

