

**Secrétariat**  
72 avenue Foch  
77590 BOIS-LE-ROI

**Adhésion :**  
**Cotisation**  
A partir de 16€

66% de votre  
cotisation est  
déductible de vos  
impôts, dans la limite  
de 20% de votre  
revenu imposable



[contact@blenvironnement.org](mailto:contact@blenvironnement.org)

Notre association est indépendante de toute liste municipale.  
Seules vos cotisations nous permettent de vous informer.

Association  
Loi 1901  
Créée en 1991

**MAI 2024**  
**Bulletin 69**

**Rejoignez-nous !**

## PLU intercommunal (PLUi) : QUELS RISQUES POUR BOIS-LE-ROI ?

Le PLUi des 26 communes du Pays de Fontainebleau est en cours d'élaboration : c'est une étape essentielle car en 2025 il se substituera au PLU de chaque commune. Le PLUi doit refléter les orientations en matière d'urbanisme et d'écologie. Il y a de nombreuses lois directrices : SDRIF, SRU, ALUR, CLIMAT&RESILIENCE...qui sont souvent en contradiction. Le PADD (Plan d'Aménagement et de développement Durable) et le PLH (Plan Local de l'Habitat) formalisent les grandes orientations d'aménagements sur ces 2 sujets, pour le territoire intercommunal. Le PLUi devrait donc en découler.

### LES BACOTS ONT BIEN DES RAISONS DE S'INQUIÉTER DE CE PLUi

#### ✓ La CAPF fixe des règles très générales, mais ne va jamais à l'encontre des décisions des maires.

M. Pascal Gouhoury, président de la CAPF, présent le 26 juin 2023 au Conseil Municipal de BLR, l'a rappelé avec insistance en ces termes : « **La CAPF ne tient pas le crayon des Maires** ».

Chaque maire est donc l'auteur de son PLUi, et selon qu'il est favorable ou non à la densification de sa commune, **il pourra prévoir de détruire ou de préserver les espaces naturels existants**. Chaque maire a aussi préparé son PLH dans sa commune : pour Bois-le-Roi, en avril 2023, le maire faisait voter en CAPF une carte à **7 zones de densification**. Puis en mai 2023, devant les protestations des habitants, il assurait avoir « manqué de vigilance », et modifiait sa carte dans l'urgence, ciblant prioritairement 2 zones : **le quartier gare (zone 5)** et celui de la **FOCEL, en bord de Seine (zone 7)**, **tout cela sans aucune concertation citoyenne**. De quel droit sacrifier ainsi 2 secteurs de la commune ? ...

#### ✓ ...Et pour cause... son projet est depuis 2020, la densification de BLR, malgré l'opposition des Bacots.

La modification n°3 du PLU leur a été imposée dans ce but. Puis la tentative de recours à l'EPFIF, l'inutile et coûteux projet BLR 2030, et récemment le projet SAFER suspendu...pour combien de temps ? Si la densification a jusqu'à présent échoué : c'est grâce à votre mobilisation ! Mais les risques **de dénaturer notre commune demeurent plus que jamais, et les 5 zones « RETIRÉES » seront-elles à l'abri de la densification ?** Nous n'avons aucune garantie.

#### ✓ Avec le PLUi, le maire continue de prendre seul des décisions irrémédiables pour notre cadre de vie.

La communication à grand renfort de banalités sur la biodiversité a beau être incessante depuis 2020, elle ne masque pas l'absence de volonté de vraies protections pérennes du patrimoine naturel et architectural de BLR.

#### Deux exemples significatifs :

**1)** Le maire vient de **dissoudre le groupe de travail « Développement Durable »**, au motif que les participants ne cachaient pas leur opposition à certains projets.

**2)** Le document « **Projet de territoire** » établi par la CAPF à partir des souhaits des maires, retient comme liste des communes ayant des sites patrimoniaux remarquables : Fontainebleau /Avon /Barbizon /Bourron-Marlotte ; et comme villages de caractère : Bourron-Marlotte /Barbizon /Samois / Boissy-aux-Cailles.

Certains maires se battent pour que leurs communes bénéficient de niveaux de protection supérieurs aux règles générales du PLUi établies par la CAPF pour conserver un aspect « village ». **Mais pas celui de Bois-le-Roi !**

✓ **Il n'y a aucune concertation réelle entre la Communauté d'Agglomération et les habitants.**

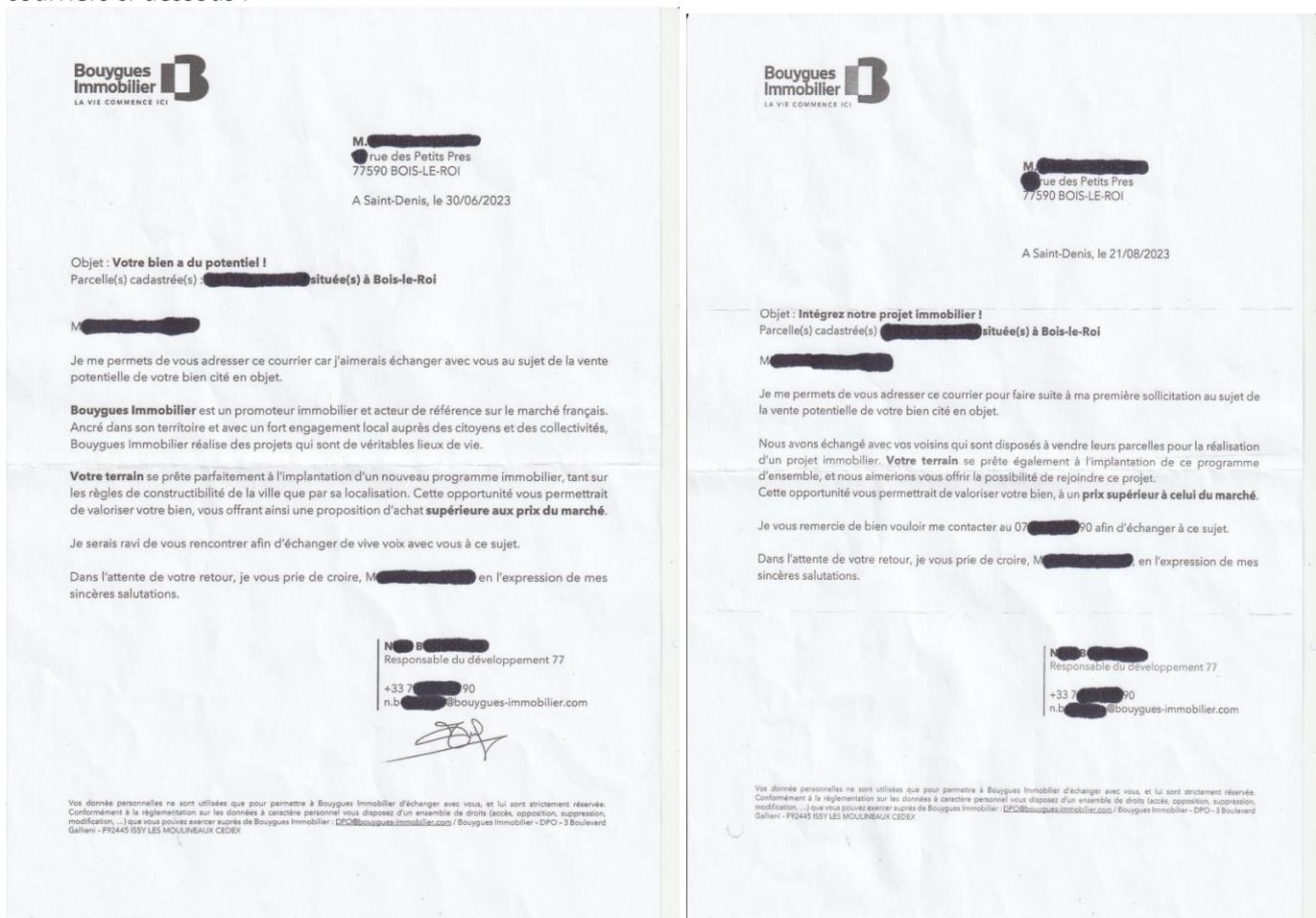
**La CAPF a une communication « bien rodée » mais ambiguë** : pour satisfaire les participants aux réunions PLUi, qui sont au moins 75% à se déclarer très soucieux de leur cadre de vie et des enjeux environnementaux, l'habile cabinet de conseil de la CAPF a su bien « emballer » de belles promesses de « protection de l'environnement » : **balades paysagères, ateliers** au cours desquels les habitants étaient invités à s'exprimer...**En pratique**, ces ateliers sont des réunions où l'on répond à 3 ou 4 questions en même temps et à côté des sujets...Où l'on fait dessiner les participants sur des cartes pour identifier des zones à protéger ...Mais, en fait : **aucune des demandes exprimées par les participants ne sont prises en compte**. Ces ateliers ne sont qu'un pur outil de communication se soldant par la production de brochures simplistes, dont les conclusions étaient visiblement écrites d'avance !

✓ **Les associations environnementales ont reçu en août 2023 un volumineux dossier à compléter**

**pour une date imposée et dans un délai très court, questionnant leurs préconisations sur l'urbanisme et l'environnement** : à ce jour, aucun retour ! Aucune synthèse n'a été fournie aux associations, qui ont été systématiquement **évincées de tout le travail de réflexion sur règlement du PLUi**. **C'est donc sans concertation que la rédaction** du PLUi de Bois-le-Roi **avance** au même rythme que dans les autres communes, sur des sujets aussi fondamentaux que le zonage, les règles de hauteurs et d'emprises, les caractéristiques de construction, les lieux et le patrimoine à protéger. Par cohérence, nous demandons aussi d'accéder à la dernière version du PADD pour nous assurer que la version actuelle ne soit pas devenue plus laxiste que la version initiale, en matière d'environnement. **Sous la pression des associations environnementales, le maire envisage d'organiser une réunion publique sur le PLUi (date non connue à ce jour) ... mais refuse de communiquer préalablement les documents relatifs à Bois-le-Roi. La réunion publique sera donc, comme d'habitude, un monologue de présentation de projets déjà « finalisés » !**

✓ **La pression immobilière est très forte dans notre commune, et les promoteurs sont sans scrupules.**

Ils suivent de très près les avancées du PLUi en cours d'élaboration et anticipent les opportunités de construction, alors même que les décisions n'ont pas encore de caractère définitif. C'est ainsi qu'un certain nombre de propriétaires de parcelles situées dans la supposée « ex zone3 » de densification, ont reçu en juin et août dernier les courriers ci-dessous :



Cet exemple de la **zone 3 (Rue des Petits Prés/ Sentier du même nom/ Clos-Cadot)** est révélateur : ce secteur humide comporte des fonds de jardins typiques de l'ancien Bois-le-Roi, et des « dents creuses\* déf page 4 » qui ne sont pas protégés.

Les propriétaires font l'objet d'un harcèlement de la part de promoteurs immobiliers :

A noter : l'insistance du second courrier d'août, et l'utilisation d'une fausse information comme manœuvre d'intimidation, car en fait **AUCUN** des riverains n'a l'intention de vendre.

## QUELLES CONSEQUENCES CONCRÈTES POUR TOUS LES BACOTS ?

### ✓ Un bouleversement de la physionomie de notre commune.

Si nous laissons faire : demain, avec le choix de certaines règles, ce PLUi permettra que surgisse en face ou à côté de chez vous, à la place d'un joli jardin arboré, **un immeuble entouré de parkings**. Vous en doutez ?...  
...Le processus a déjà commencé rue des Sesçois où pour la première fois à Bois-le-Roi, un permis de construire a autorisé un propriétaire à démolir sa maison en parfait état pour la remplacer par un immeuble de 11 appartements et leurs parkings, imperméabilisant 80% de la parcelle. Une procédure judiciaire initiée par des riverains est en cours.



Rue des Sesçois : maison, clôture et portail voués à la démolition.....au profit de ce projet, mais sans les arbres en réalité.

### ✓ La disparition de nos espaces naturels

Aucune protection pérenne ne leur est **actuellement** accordée. Sur l'unique plan de zonage de 2023 qui accompagne le futur PLUi et le PLH conçu par notre maire et voté par la CAPF, on constate un nombre conséquent de zones N (N comme Naturelles). On pourrait s'en réjouir, mais la réalité est autre : en effet, le Code de l'Urbanisme, par le biais de la loi ALUR, prévoit des exceptions et explique comment une municipalité peut autoriser, par simple délibération du Conseil Municipal, **des constructions en zone N** dès lors qu'il **considère que l'intérêt de la commune le justifie**. On comprend mieux pourquoi cette carte de zonage présente un grand nombre de zones N, mais aucune zone en catégorie de protections très fortes et définitives, telles que **Nr (réserve de biodiversité inconstructible)**, **Nj (fonds de jardins)**, ou **Nzh (zones humides)**, ou encore moins une protection départementale **ENS (espaces naturels sensibles)**, ou une **ORE\*voir encadré qui peut parfaitement être initiée par une municipalité**.

### \* L'ORE : OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE Qu'est-ce que c'est ?

Tout propriétaire privé ou collectivité territoriale peut décider de faire de son jardin ou d'un terrain, une réserve de Biodiversité, protégée de la division, de l'artificialisation et de la préemption. Ce dispositif existe depuis 2016 et consiste en la signature d'un contrat devant notaire entre les propriétaires et une association environnementale (de préférence au rayonnement national). Le propriétaire s'engage par exemple à ne pas utiliser de pesticides et à mettre tout en œuvre pour favoriser la biodiversité et la qualité des paysages. Il n'y a pas de taille minimum requise pour la propriété.

### ✓ L'exemple du Bois de la Source.

Sur ce terrain identifié comme réserve exceptionnelle de biodiversité, le maire a persisté à vouloir implanter une crèche malgré les objections des associations et leurs propositions alternatives. Ce projet vient d'être abandonné, car la commune ne peut plus le financer. **Malgré cela, en vue du PLUi, le maire refuse toujours de protéger ce site du Bois de la Source**, qui contrairement à ses affirmations, n'a pas fait l'objet d'un achat : ce terrain, qui appartenait à l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Seine, a été attribué à BLR lors de la dissolution de celle-ci (1<sup>er</sup> janvier 2017), à titre de compensation, mais n'a jamais fait déboursier le moindre € à notre commune.

## TRADUIRE DANS LE PLUi LES PROMESSES DE PROTECTIONS :

### DE BIEN MAUVAIS SIGNAUX :

**LE SURSIS A STATUER** : Dans les seuls documents du PLUi, version Août 2023, que nous avons pu consulter, l'outil SURSIS A STATUER est présenté en tout premier lieu, comme une très grande priorité. Il permet au maire **de s'opposer par avance** à une demande d'urbanisme si un projet venait à compromettre l'exécution du futur PLUi. C'est un outil autorisé dans le Code de l'urbanisme, mais qui n'est utilisable que dans certaines circonstances. L'association BLRE sera très vigilante si ce dispositif devait être utilisé en dehors de son cadre réglementaire et/ou de façon abusive. **Cette façon de prioriser les projets des bâtisseurs municipaux avant toute protection de l'environnement et du patrimoine est révélatrice des vrais projets cachés.**

**LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE** : Dans le code de l'urbanisme, le coefficient de Pleine Terre définit la surface minimale d'un projet à aménager EN PLEINE TERRE (= perméable aux eaux pluviales) dans les zones U ou AU, et pour des terrains de plus de 200 m<sup>2</sup>. Par exemple : un Coefficient. de 60% pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> autorise 400 m<sup>2</sup> de construction avec ses annexes éventuelles, préservant ainsi 600 m<sup>2</sup> minimum de jardin. Lors des réunions PLUi de la CAPF, l'animatrice mandatée a demandé au public de choisir entre 90%, 80, 70 ou 60%. Les participants ont choisi 60% minimum. L'animatrice a alors retenu et restitué ce qu'elle voulait entendre, soit 70%, **mais en inversant la définition du Coefficient de pleine terre** : Choix qui autoriserait donc 700 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation sur 1000 m<sup>2</sup> : **Coup dur pour la biodiversité !**

Ce Coefficient de pleine terre devient donc un Coefficient de bétonnisation. : **Incompétence ou tromperie ?**

## CE QUE L'ASSOCIATION BOIS-LE-ROI ENVIRONNEMENT DEMANDE :

### ✓ La protection de la nature et du patrimoine à BLR

Tous nos espaces naturels boisés, les fonds de jardins, et les « dents creuses » (**définies en urbanisme par des espaces vacants entre des constructions**) risquent d'être urbanisés, alors qu'ils jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, la régulation bioclimatique, et notre cadre de vie. C'est pourquoi, pour notre PLUi, nous demandons une large utilisation des zones Nj Nr, NzH. Les Bacots ne peuvent se contenter des zones N qui sont une protection en trompe l'œil. **BLR regorge de zones humides** : rus, mares, sources, Seine et ses berges. Ce sont par définition des réservoirs de biodiversité. **Nous demandons qu'un inventaire exhaustif en soit réalisé par un organisme indépendant de la commune et de la CAPF.** La seule maigre étude réalisée a porté sur le ru du Coulant, en limite de la Rochette.

### ✓ Les protections incontournables pour Bois-le-Roi

A minima il faut impérativement conserver **le peu de patrimoine protégé dans le PLU actuel**, comme certaines maisons et jardins. En plus, nous demandons **les CLASSEMENTS** en Zone Nr ou NzH, pour chacun de ces lieux dans la totalité de leurs superficies. Les classements relevant du code l'urbanisme, les ENS, et les ORE doivent aussi être utilisés, en vue de conserver intact et/ou de restaurer certains paysages quand il y a lieu :

@Le parc de la Mairie @ Le parc du Château de Brolles @Le Bois de la Source @Le parc des Chardonneret@ Tout le site autour de la mare au Marchais laquelle devrait être reconstituée.@ Le Lavoir et son ru, ainsi que toutes ses parcelles attenantes, pour respecter ce patrimoine rare dans son écrin de verdure @Les alignements d'arbres publics ou privés@ Les arbres remarquables@ Les murs anciens @ Les puits anciens, @Tous les quais et les berges de Seine @Toutes les Affolantes et les maisons du XIXème siècle.



## COMMENT TOUS LES LES BACOTS PEUVENT-ILS CONTINUER D'AGIR ?

**LE MAIRE ET SES ÉLUS REFUSENT DE COMMUNIQUER LES DÉCISIONS QU'ILS ONT PRISES SEULS !  
IL EST IMPENSABLE QUE L'AVENIR DE BOIS-LE-ROI SE DÉCIDE SANS LES BACOTS !**

Nous proposons à chacun d'entre vous, d'adresser un mail au maire (maire@ville-boisleroi.fr) en lui demandant de bien vouloir publier sur le site Internet de la Mairie l'intégralité des dernières versions des documents : projet de PLUi et de PLH pour Bois-le-Roi, et PADD pour la CAPF ; ceci dans un délai suffisant pour permettre à tous d'en prendre connaissance avant la réunion publique.

## C'EST MAINTENANT QUE SE JOUE NOTRE CADRE DE VIE DE DEMAIN

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Courriel : .....

Téléphone : .....

Règlement de préférence par chèque à l'ordre de l'association,  
Et adressé au secrétariat : 72 av. Foch – 77590 BOIS-LE-ROI

### Cotisations :

**\*De base : 16€**

(Soit 5.44€ après déduction fiscale)

**\*De soutien : entre 50 et 199€**

(Soit 17 à 68€ après déduction fiscale)

**\*Membre bienfaiteur : 200€ ou plus**

(Soit 68€ ou plus après déduction fiscale)