

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



BOIS LE ROI
ENVIRONNEMENT
& QUALITÉ DE LA VIE

contact@blenvironnement.org

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

CE BULLETIN A POUR RÔLE DE VOUS ALERTER

Association
Loi 1901
Créée en 1991

SEPT 2024
Bulletin 70

Rejoignez-nous !

**Avec le PLU intercommunal (PLUi) :
LE MAIRE PROGRAMME LA DESTRUCTION DE BOIS-LE-ROI
Avec la complicité de sa majorité municipale et l'aide de la CAPF**

LA DENSIFICATION DE BOIS-LE-ROI EST SON projet depuis 2020

Les Bacots la refusent, mais il veut l'imposer par tous les moyens...et

...Le PLUi LUI DONNE L'OPPORTUNITE DE LA REALISER À GRANDE ECHELLE , SUR TOUTE LA COMMUNE

Souvenez-vous...de l'interview de M. Dintilhac par La République de Seine-et-Marne (article du 30 mai23)

Et constatez les écarts entre LES PAROLES et LES ACTES :

En MAI 2023 : Il affirmait : « *il n'y a pas de grand projet immobilier ni de recours à l'expropriation à BLR_»*

En JUIN 2024 : Il inscrit au PLUi *la réquisition de propriétés privées pour construire au moins 600 logements sociaux*

QUESTIONS DU JOURNALISTE DE LA REPUBLIQUE LE 30 MAI 2023	REPOSES DU MAIRE CIMENTEUR DE BOIS-LE-ROI LE 30 MAI 2023	2024 : LA TRISTE REALITE DE 2020 à AUJOURD'HUI
600 logements sociaux devraient être construits à BLR. Quelles zones comptez-vous densifier ?	<p><i>On m'accuse de vouloir construire 600 logements sociaux, c'est faux. J'ai toujours dit que nous ne pourrions pas appliquer strictement la loi SRU (...) Le préfet m'a écrit une lettre très claire, il exige 83 nouveaux logements sociaux d'ici 2025, et je ne sais pas comment réaliser cet objectif.</i></p> <p>La mairie n'a pas de terrains permettant de faire autant de Logements Sociaux</p> <p><i>.....Nous avons proposé de supprimer 5 zones et demi sur les 7 qui apparaissaient sur la carte du PLH (plan local de l'habitat)</i></p>	<p>Au contraire, il s'est toujours abrité derrière la loi SRU pour justifier ses projets de densification, depuis 2020.</p> <p>83 logements sociaux demandés...Alors pourquoi utiliser tous les outils du PLUi pour en construire 600 dans l'urgence ?</p> <p>Le maire a trouvé la solution, en réquisitionnant des terrains privés pour construire 600 logements sociaux.</p> <p>Le maire avait concocté une carte à 7 zones densifiées et l'avait fait voter en CAPPF. Devant l'indignation des Bacots, Il a prétendu « s'être trompé » !</p>
2 manifestations sont prévues pour protester contre la densification urbaine. Comment comptez-vous rassurer vos administrés ?	<p>Je réponds à nouveau que la majorité n'a pas prévu de grands projets immobiliers, qu'elle ne veut pas exproprier, et qu'elle n'a aucun projet dans ce sens.</p>	<p>Depuis 2020 : la modification n°3 du PLU, la convention EPFIF, BLR 2030, le projet SAFER, étaient bel et bien des outils de densification !</p>

<p>Selon nos informations, il devrait y avoir une soixantaine d'expropriations de propriétaires de jardins. N'y a-t-il pas autre chose à faire ?</p>	<p><i>Nos opposants agitent le chiffon rouge de l'expropriation, alors que je le répète : nous avons régulièrement répondu (...) en conseil municipal et par une lettre que nous ne souhaitons pas recourir à cette procédure.</i></p>	<p>Le maire ne veut pas recourir à l'expropriation lui-même mais il met tout en œuvre pour déléguer le pouvoir d'expropriation à des promoteurs comme dans la convention EPFIF art10, dans laquelle il leur donnait carte blanche pour pouvoir exproprier partout dans BLR. Nous ne sommes pas à l'abri d'un montage similaire.</p>
<p>Pourquoi ne pas prendre modèle sur certaines communes qui respectent l'environnement tout en répondant à la loi SRU ?</p>	<p><i>Nous avons fait des propositions pour l'acquisition de la friche de la FOCEL, pour faciliter le logement social limité à 66 logements (...)</i> <i>Nous avons travaillé sur le recensement des logements vacants, nous en avons identifié 25.</i></p>	<p>Effectivement, la réhabilitation des logements vacants est une priorité de la loi SRU, Donc : 66 logements Focel + 25 logements vacants = 91 logements sociaux créés Soit, bien au-delà des 83 exigés ! ALORS POURQUOI VOULOIR EN CONSTRUIRE 600 DE TOUTE URGENCE ???</p>
<p>Est-ce que BLR est une commune difficile à administrer ?</p>	<p><i>Je suis convaincu que la diversité sociale est une richesse et que nous pouvons à notre mesure réenchanter la mixité sociale</i></p>	<p>La mixité sociale pourrait être une richesse, à condition de ne pas être imposée de façon brutale, et au prix de la destruction du cadre de vie.</p>

EN FAIT, LE RÈGLEMENT DU PLUi DE BLR A ÉTÉ RÉDIGÉ DANS LE PLUS GRAND SECRET PAR LE MAIRE ET SES PROCHES ÉLUS

- Les associations environnementales et les oppositions ont été exclues des réflexions, leurs propositions n'ont pas été examinées. Le groupe de travail " Développement Durable " a été dissous par le Maire sans explication plausible, suivi d'un refus de communiquer cartes et règlements avant le 27 juin, date du 1er vote par la CAPF.

• EN RÉUNIONS PUBLIQUES : LE MAIRE S'ATTAQUE AUX PROPRIÉTÉS PRIVÉES !

Les Bacots l'apprennent avec stupéfaction et indignation : **20 zones de " mixité sociale " sont créées.**

Les propriétaires concernés n'ont plus le droit de disposer librement de leur bien.

Exemple : si un Permis de Construire est déposé sur l'une de ces parcelles, ce sera obligatoirement un immeuble avec 75 à 80% de logements sociaux collectifs. En cas de vente, le notaire est tenu d'informer l'acheteur de cette servitude, ce qui implique une importante moins-value du bien, tout en impactant également les propriétés voisines.

- Malgré des cartes illisibles, malgré un discours lénifiant : **les habitants ont compris que les terrains nécessaires pour de nombreux logements sociaux étaient RÉQUISITIONNÉS À LEURS DÉPENS !** sans aucun débat possible ! La dernière réunion publique pour BLR était le 26 juin, avec vote par la CAPF prévu dès le lendemain. **Donc aucun délai pour prendre en compte les demandes des Bacot.** Cf. *carte de zonage avec les secteurs de « mixité sociale » sur le site de BLRE*

MAIS CE N'EST PAS TOUT : avec ce PLUi ,TOUTE NOTRE COMMUNE EST DESTINÉE À ÊTRE BÉTONNÉE :

L'examen du règlement et de la carte montre que **NOMBRE DE DISPOSITIFS DU CODE DE L'URBANISME ou DE LOIS QUI PERMETTENT DE CONSTRUIRE ET DENSIFIER SONT EMPLOYÉS.** Les méthodes choisies s'apparentent à des expropriations, mais qui se nomment autrement... (dans ce PLUi, curieusement, seule la loi Climat et Résilience n'est pas appliquée !)

- **Les règles applicables à ces 20 zones ciblées « mixité sociale », CONCERNENT EN RÉALITÉ TOUTES LES ZONES U de BLR** C'est-à-dire tous les Bacots. : **Aujourd'hui 20 zones, demain tout BLR !** cf. *article 3.4 - règlement écrit du PLUi, page 18.*

• 12 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS sont imposés : *Extrait de l'article 2.1 page 13 du règlement écrit ci-dessous*

« Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, service et organismes publics ».

Ce sujet a été occulté en réunion publique. Là encore, certains Bacots découvriront qu'une partie de **leur bien sera annexé pour cause d'utilité publique.** Pour un maire qui jure qu'il n'aura jamais recours à l'expropriation, c'est bien plus simple et beaucoup plus rapide à mettre en œuvre qu'une expropriation classique. En fait, les propriétaires n'auront pas d'autre choix que de vendre à perte, à la collectivité territoriale. Cf : *liste très vague des emplacements réservés.*

*Exemple : l'emplacement réservé n° 32 vers la place de la cité concerne **2353 m²** et a pour objet : stationnement/commerces/activités/logements sociaux. **Aucun riverain n'a été informé ou consulté !***

● **3 OAP (ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) sont décrétées sans aucune concertation !**

Mais d'après les cartes dressées dans le dossier PLUi, les projets semblent bien identifiés :

OAP FOCEL : 16 300 m² COMPLÈTEMENT BÉTONNÉS ! au bénéfice quel promoteur ? pour quel projet ?

OAP GARE : des habitations et des commerces, SACRIFIÉS !

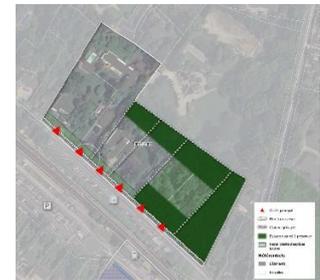
OAP Sesçois : le Bois de la Source, exceptionnelle réserve de biodiversité, DÉTRUIT !



OAP FOCEL



OAP GARE



OAP Bois de la source

Voir cartes agrandies et texte du PLUi sur le site de BLRE

● **LES REGLES D'URBANISME SONT MODIFIÉES DANS LA PLUPART DES ZONES U, de façon à faciliter la densification :**

Pourcentages de surfaces constructibles augmentés ; Marges de reculs diminuées ; Implantations par rapport aux limites séparatives pouvant être réduites à zéro ; Règles de hauteurs modifiées dans certains secteurs autorisant **rez de chaussée + 2 étages+ combles** soit **hauteur moyenne de 18 m** ; Pas de règles pour les constructions dites d'intérêt public. Les trames écologiques ne sont pas représentées sur la carte de zonages, signe du peu d'intérêt que les auteurs du PLUi leur portent.

● **De plus, SUR UNE AUTRE CARTE FLOUE émanant du SDRIF 2023 : de mystérieux points jaunes sont disséminés partout :**

Les "OR 93", ciblent encore une fois des propriétés privées..... pour y faire quoi ?  Voici des éléments de réponse trouvés dans les documents SDRIF.



Voir carte agrandie sur site de BLRE

De cela non plus, il n'a pas été question en réunions publiques!

OR 93 Les polarités doivent être renforcées en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs.

● **NOS ZONES N (naturelles) SONT EN DANGER : Les 240 ha prétendument protégés par le PLUi ne le sont pas !**

En effet : Le zonage N est une FAUSSE PROTECTION, qui peut être aisément contournée par une municipalité grâce à une procédure administrative. Ainsi, il est prévu dans le PLUi :

✚ **2 ZONES STECAL (secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) cf. article 2.2 - règlement écrit du PLUi, page14.**

Dans ces secteurs normalement en zones N (naturelle) ou A (agricole), peuvent tout de même être autorisés :

des constructions, des aires d'accueil des gens du voyage, et des résidences démontables.

✚ **Même les zones Nj (Fonds de jardins) ne sont pas à l'abri de l'urbanisation.**

Dans le contexte de BLR, avec un maire qui veut construire partout, l'utilisation massive des zones N et Nj n'est absolument pas rassurante. **La seule protection solide est Nr (réserves de biodiversité inconstructible). Or, pour tout BLR, elle n'est utilisée que sur 2 zones dans le « Bois des Pourris » près du collège, qui ont des sols par nature impropres à la construction !**

✚ **NOS ESPACES NATURELS SONT MENACÉS :** En plus de la destruction du Bois de la Source, les protections des Parcs et Jardins communaux sont amoindries en surface et en classement : Parc de la Mairie ; Parc du château de Brolles, Parc des Chardonnerets. **Nos grands arbres, isolés ou alignés sont en danger : Seulement 14 d'entre eux** sont identifiés comme remarquables par la Mairie ! Logique : puisque les grands arbres gênent et retardent les promoteurs.

✚ **LES ZONES HUMIDES sont par définition DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ :**

A part des effets de communication avec L'ABC de la biodiversité qui ne nous apprend rien, il n'a pas été réalisé d'inventaire sérieux, et indépendant de la mairie. Exemple : **Le ru qui alimente le lavoir n'est même pas protégé !**

QUELLES CONSÉQUENCES POUR TOUS LES BACOTS ?

- **Dévalorisation généralisée** des biens immobiliers, et **augmentation** des taxes foncières.
- **Modification radicale de la physionomie de notre commune** : constructions au ras du trottoir, d'une clôture à une autre. Imperméabilisation des sols à 70% de la parcelle selon les zones. Pas de limitation de hauteur pour les bâtiments d'intérêt public, d'où multiples fautes de goût en matière d'insertions paysagères, jusqu'à **disparition de la qualité paysagère**.
- **Abattage ou taille radicale des arbres** dus aux nouvelles constructions. La taille radicale conduit en 5 ans à la mort de l'arbre.
- **Problèmes insolubles** de circulation, de stationnement, de nuisances, de voisinage...
- **Incidence sur la santé** : disparition des grands arbres, qui sont de véritables "climatiseurs naturels" indispensables en ces temps de réchauffement climatique. **Il ne fera pas bon vivre à 8.000 puis 10.000 habitants, dans une ville privée de ses îlots de fraîcheur, embouteillée, bruyante, et polluée...**
- **Spirale infernale** : toutes les communes d'Ile de France ayant suivi ce même processus de densification sont défigurées pour toujours.

COMMENT FONCTIONNE la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) ?

La CAPF a un fonctionnement bien peu démocratique : chacun des maires des 26 communes est « maître chez lui ». Quelles que soient leurs décisions, ils ne seront jamais contrariés par les autres maires ! Même quand il s'agit de bétonner leur commune. Il faut dire que plusieurs membres de la CAPF sont liés à la SEM (Société de constructions immobilières).

QUELQUES CHIFFRES COMPLÉMENTAIRES :

- **Les concertations factices de la CAPF n'ont tenu aucun compte** des 85% d'habitants de l'agglomération dont la préoccupation première est la préservation de l'environnement.
- **Viser plus 600 logements sociaux**, alors que le préfet en demande 83. A qui profite ce zèle ?
- **Le maire annonce qu'il y a 700 demandeurs de logement sociaux à BLR**, alors que le CCAS indique 8 demandes !

Où EN SOMMES-NOUS DANS LES ÉTAPES DU PROCESSUS DU PLUi ?

Juil à Oct Avis personnes publiques associées/Février2025 Enquête publique : la participation citoyenne sera TRES IMPORTANTE

PROCHAINE ÉTAPE : Conseil municipal de BLR, lors duquel le Maire veut faire voter ce PLUi par SES conseillers de la majorité. SOYONS TRÈS NOMBREUX POUR MANIFESTER notre opposition à ce PLUi.

LE 19 SEPTEMBRE à partir de 20h, devant la mairie

Ou à TOUTE AUTRE DATE et LIEU DE REMPLACEMENT décidés à la dernière minute.

CONSTRUIRE « À TOUT VA », C'EST ENRICHIR LES PROMOTEURS ET LES ORGANISMES BAILLEURS SOCIAUX QUI SONT LOIN D'ÊTRE « VERTUEUX » ET FONT DES PROFITS COLOSSAUX AUX DÉPENS DE PERSONNES DÉFAVORISÉES.

POURQUOI LES CONSEILLERS MUNICIPAUX DE LA MAJORITÉ CONTINUENT-ILS À VOTER AVEUGLÉMENT CES PROJETS DESTRUCTEURS DE NOTRE ENVIRONNEMENT, AU DÉTRIMENT DE LEUR DIGNITÉ D'ÉLUS ?

COTISATIONS * et BULLETIN D'ADHESION

*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

Nom :Prénom :

Adresse :

Téléphone : Courriel :

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

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

www.blrenvironnement.org

Pour en savoir plus, voir les documents cités et documents complémentaires sur notre site de BLRE