

Sauvons la grenouille Bacotte dans la marmite du PLUi-SRU

Document à destination des Bacots sur l'enjeu de la densification urbaine de Bois le Roi en vue de l'enquête publique sur le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Avant propos - Références

Ce document présente la perspective de densification de la ville de Bois le Roi sous-tendu par le PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF).

Il s'appuie sur l'analyse des différents éléments constitutifs du dossier d'arrêt du Plan Local Urbanisme intercommunal et notamment :

- Du volet diagnostic et justifications du Rapport de Présentation
- Du PADD (projet d'aménagement et de développement durables)
- Du Règlement écrit relatif à Bois le Roi
- Du règlement graphique relatif à Bois le Roi

Name	Type	Compressed size	Password pr...	Size	Ratio	Date modified
00 - Pièces annexes administratives AR...	File folder					13/06/2024 10:39
1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION	File folder					13/06/2024 10:39
2 - PADD	File folder					13/06/2024 10:39
3 - RÈGLEMENT ÉCRIT	File folder					13/06/2024 10:39
4 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE	File folder					13/06/2024 10:39
5 - OAP	File folder					13/06/2024 10:39

Mais aussi du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPF

Et d'autres sources dont les liens seront précisés dans le document.

Les données INSEE 2022 relatives aux logements à Bois le Roi permettront de simuler les différents scénarios.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	2021			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	2 424	100	5 876	17,2
Propriétaire	1 936	80	4 853	19,6
Locataire	418	17	877	6
dont d'un logement HLM loué vide	30	1	91	10,5
Logé gratuitement	70	3	146	15,6

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-77037>

LOG T2 - Catégories et types de logements

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2021	%
Ensemble	2 760	100
Résidences principales	2 424	87,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	149	5,4
Logements vacants	188	6,8
Maisons	2 377	86,1
Appartements	373	13,5

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

Sommaire

- **Pourquoi et comment le PLUi conduit à la densification outrancière de Bois le Roi**
- **Quelles alternatives au PLUi actuel pour éviter la densification outrancière de Bois le Roi?**
- **Quelles options pour sortir Bois le Roi du champ d'application SRU?**
- **Comment peut-on contribuer à l'enquête publique pour éviter la densification outrancière de Bois le Roi?**

Pourquoi et comment le PLUi conduit à la densification outrancière de Bois le Roi

Le PLUi organise la densification urbaine de Bois le Roi

An architectural rendering of a modern, three-story townhouse. The building features a red-tiled roof with a stepped design. The exterior is a combination of light grey and white panels. The ground floor has a two-car garage with grey doors. The middle floor has a balcony with a white railing and a large window. The top floor has a smaller balcony and a window. The overall design is clean and contemporary.

de ville en
par 2 OAP
que des
des
s R+1+C
erces et des
mpiant sur
(Bois de la

- **Construction de logements sociaux à 75-80% des surfaces**
- sur **l'ensemble du territoire** et non pas sur une partie, ce qui affecte l'ensemble des propriétaires et des bacots (article 3.4)
- **Ciblage d'une vingtaine de logements**

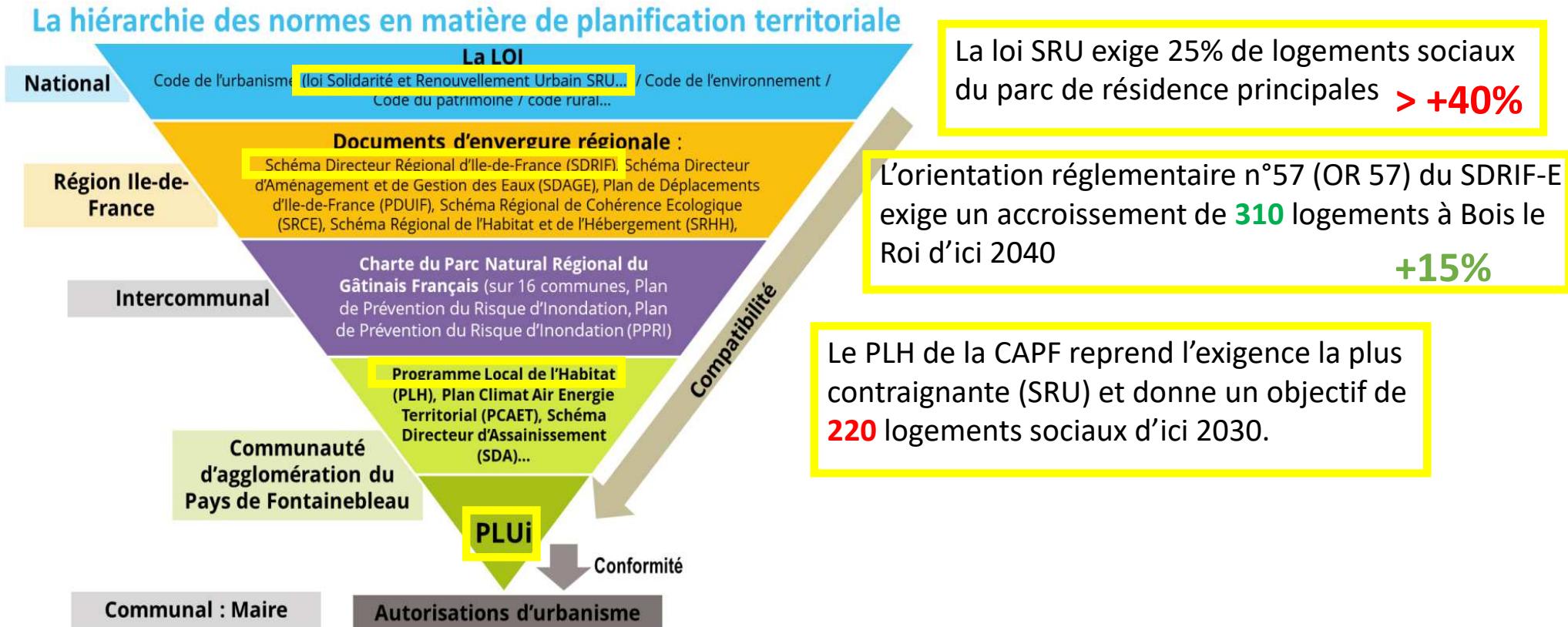
An architectural rendering of a modern apartment building. The building features a mix of white and light-colored stone or brick. It has multiple levels with large windows and a prominent arched entrance. In the foreground, a group of people are standing in front of the building, and a car is parked to the right. To the left, there is a green wall with a grid pattern, possibly representing a fence or a modern wall design.

Source: règlement écrit et règlement graphique

Aménagement de la zone de la Focel avec 60 logements collectifs sociaux à 80% (R+2+C) –OAP rue de l'ile Saint Pierre

- **Construction de logements collectifs sociaux** à 75-80% de manière diffuse
 - sur **l'ensemble du territoire communal** par une servitude de mixité sociale qui affecte l'ensemble des propriétaires bacots (article 3.4 du règlement écrit)
 - Ciblage d'une vingtaine de secteurs à mixité sociale (règlement graphique) ♦

Le PLUi est la conséquence de textes contraignants et cadrants

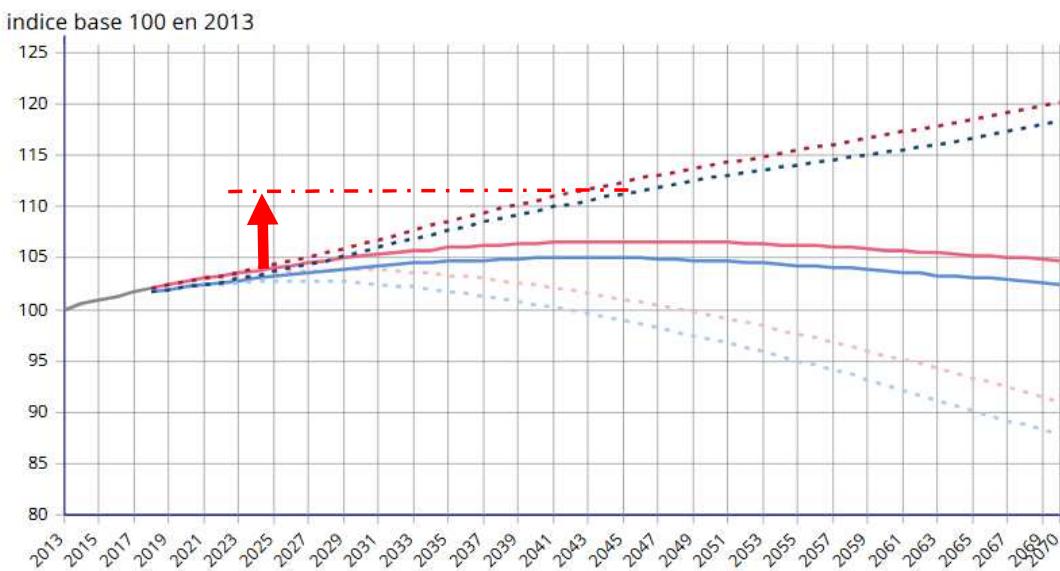


- Les Textes cadrant d'urbanisme tendent à la densification urbaine de la Région. Le Schéma Directeur Région d'Ile de France définit un besoin de logements supplémentaires pour Bois le Roi de 15% d'ici 2040.
- La loi SRU exige 25% de logements sociaux alors que Bois le Roi n'en compte que 2%, ce qui implique une densification de **+40%**

Selon l'INSEE la croissance de la population en Ile de France ne dépasserait pas +7% d'ici 20 ans (hypothèse haute)

Figure 1 – Évolution de la population francilienne selon différents scénarios

- Scénario régional tendanciel
- - - Scénario régional bas
- - - - Scénario régional haut
- Scénario central - Hypothèses nationales
- - - Scénario bas - Hypothèses nationales
- - - - Scénario haut - Hypothèses nationales
- Evolution moyenne de la population entre 2013 et 2018



Lecture : le nombre d'habitants en Île-de-France augmenterait de 4,8 % entre 2013 et 2070 sous les hypothèses du scénario régional tendanciel.

Source : Insee, recensements de la population de 2013 à 2018, projections Omphale de 2018 à 2070.

Source:

[Projections démographiques en Île-de-France à horizon 2070 : vieillissante, la région resterait la plus jeune de France métropolitaine - Insee Flash Ile-de-France - 72](#)

INSEE FLASH ILE-DE-FRANCE

N° 72

Paru le : 24/11/2022

› [Imprimer](#)

› [Découvrir la collection](#)

DONNÉES
(xlsx, 22 Ko)

La région IdF définit un besoin de 310 logements supplémentaires à Bois le Roi d'ici 2040 soit + 15% d'ici 2040

Source: PLUi- Rapport de présentation : justifications – Dossier d'arrêt

3. Les objectifs de réalisation de logements du SDRIF

Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

L'orientation réglementaire n°57 (OR 57) du SDRIF-E « vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13%, à l'horizon 2040.

Cet objectif est porté à 15% dans les communes dotées d'une gare (sur le territoire de la CAPF, cela concerne les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines-sur-Seine/Samoreau, Avon-Fontainebleau, Bourron-Marlotte), ainsi que dans les polarités des villes moyennes (Fontainebleau), des petites villes (La Chapelle-la-Reine) et des communes de l'espace rural ;

Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra :

- être prioritaire à la production de logements en extension urbaine ;
- s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus ;
- intégrer une certaine mixité de fonctions ;
- contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services et, le cas échéant, prendre en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes fragilisés ;
- être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040 ;
- contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi.

OR 57 Accroissement de la capacité d'accueil en logements

Nombre de logements en 2024 dans les espaces urbanisés au sens du SDRIF-E en 2021



Nombre de logements en 2040 dans les espaces urbanisés au sens du SDRIF-E en 2021



L'accroissement du parc de logements au sein des espaces urbanisés doit être significatif. Il peut s'appuyer, par exemple, sur la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain (recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, mutation des quartiers de gare, mobilisation des dents creuses, surélévation des bâtiments, densification douce, etc.) ou par la transformation de bureaux en logements ».

Commune	Espaces urbanisés 2021 (en ha)	Nb de logements (INSEE 2020)	Taux d'augmentation requis par le SDRIF	Nb de logements supplémentaires à accueillir 2021-2040	Nb de logements supplémentaires à accueillir 2026-2040	Moyenne annuelle
Achères-la-Forêt	110,65	597	0,13	78	58	3
Arbonne-la-Forêt	78,63	455	0,13	59	44	2
Avon	204,97	7 785	0,15	1 168	876	44
Barbizon	156,80	813	0,13	106	79	4
Bois-le-Roi	323,08	2 752	0,15	413	310	15
Boissy-aux-Cailles	32,86	166	0,13	22	16	1
Bourron-Marlotte	178,01	1 427	0,15	214	161	8
Cély	87,59	560	0,13	73	55	3
Chailly-en-Bière	147,64	986	0,13	128	96	5
La Chapelle-la-Reine	122,52	1 049	0,15	157	118	6
Chartrettes	151,79	1 184	0,15	178	133	7
Fleury-en-Bière	51,02	334	0,13	43	33	2
Fontainebleau	407,69	9 426	0,15	1 414	1 060	53
Héricy	144,59	1 205	0,15	181	136	7
Noisy-sur-École	222,44	1 065	0,13	138	104	5
Perthes	125,21	921	0,13	120	90	4
Recloses	50,00	392	0,13	51	38	2
Saint-Germain-sur-École	26,06	166	0,13	22	16	1
Saint-Martin-en-Bière	63,87	382	0,13	50	37	2
Saint-Sauveur-sur-École	82,32	500	0,13	65	49	2
Samois-sur-Seine	122,89	1 085	0,13	141	106	5
Samoreau	119,61	1 133	0,15	170	127	6
Tousson	32,13	187	0,13	24	18	1
Ury	61,21	427	0,13	56	42	2
Le Vaudoué	66,47	456	0,13	59	44	2
Vulaines-sur-Seine	152,89	1 121	0,15	168	126	6
TOTAL	3 322,94	36 574	/	5 296	3 972	199

L'application de l'OR 57 du SDRIF-E sur le territoire de la CAPF se traduit par la nécessité de pouvoir accueillir près de 4 000 logements au sein des espaces urbanisés sur la période d'application du PLUi (2026-2040).

Que dit la loi SRU

Quelles communes sont concernées par l'Article 55 loi SRU ? :

- communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

Le nombre de résidences principales doit être composé d'au moins 25% de logements sociaux:

$$LS = 25\% (LS + L) \Rightarrow LS = \frac{L}{3}$$

LS: logement social
L : autre résidence principale non sociale

- Bois le Roi, avec 2400 résidences principales devrait compter 800 logements sociaux pour seulement 50 aujourd'hui, soit un déficit de **750** logements sociaux.
- Si on construit 750 logements sociaux en plus, sans augmenter le nombre de logements non sociaux, on croît *a minima* de 31% le nombre de logements (750/2400).
- Comme le nombre de logements non sociaux augmente en proportion des logements sociaux construits*, c'est *a minima* **40%** de logements en plus à construire pour se conformer à la loi SRU pour Bois le Roi

(* + 1 L pour 4 LS selon la règle du PLUi avec des immeubles collectifs à 80% sociaux)

Une cadence de rattrapage du déficit de logement sociaux prévue par la loi

- L'objectif de rattrapage est fixé par période triennale, en % du déficit constaté en début de période par rapport à la cible des 25% des résidences principales,
- Rythme de rattrapage pour Bois le Roi (applicable aux communes entrant dans le dispositif SRU depuis 2021):
 - 15% pour la première période triennale, 2023-2025
 - 25% pour la seconde période, 2026-2028
 - 33% pour les périodes suivantes tant que tx de LS < 21% 2029+
 - 50%- 100% quand le tx > 21%
- Extrait du Programme Local Habitat (PLH) de la CAPF (document d'orientations)

Communes	Résidences principales 2022	Logements locatifs sociaux 2022	Taux SRU 2022	Déficit au 1er janvier 2022	Objectif triennal 2023 - 2025	Objectif triennal 2026 - 2028	Objectif triennal 2029-2031	PLH 2024-2030	Soit par an
					15%	25%	33%		
Avon	6 753	931	13,79%	757	114	161	159	290	48
Bois-le-Roi	2 499	53	2,12%	572	86	121	120	219	36
Fontainebleau	7 450	1 710	22,95%	153	23	32	32	58	10
				Total				567	94



Direction départementale des territoires

Melun, le 09 MAI 2023
Service habitat et rénovation urbaine
Unité des politiques territoriales de l'habitat

Le Préfet de Seine-et-Marne

A

Monsieur le Maire
de Bois-le-Roi

Objet : article 55 de la loi SRU
Objectif triennal 2023-2025

En application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), et conformément à l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, les communes ne disposant pas du taux de logements sociaux légalement requis sont soumises à des objectifs de rattrapage de leur déficit par période triennale.

Au 1^{er} janvier 2022, la commune de Bois-le-Roi enregistrant un déficit de 572 logements locatifs sociaux par rapport au seuil minimal de 25 % requis par la loi, doit répondre à l'objectif de réalisation de 86 logements locatifs sociaux, pour la première période triennale 2023-2025.

Cet objectif calculé sur la base de 15 % du nombre de logements sociaux manquants devra comporter un minimum de 30 % de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 20 % de logements financés par un prêt locatif social (PLS).

Au titre du bilan de la période 2020-2022, votre commune ne bénéfice d'aucun report quantitatif et qualitatif de logements sociaux.

Toutefois, je sais pouvoir compter sur votre engagement pour répondre à cet objectif et je vous rappelle que le service habitat et rénovation urbaine de la direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute l'assistance que vous estimerez nécessaire.

Elodie LEFFRE

Construire pour répondre à la loi SRU, c'est +1000 logements, 40% de densification urbaine selon les règles du PLUi

Impact SRU		
Nouveaux logements sociaux + logement sociaux 2024 = 25% * (nombre de résidences principales 2024 + nouveaux logements sociaux + nouveaux logements non sociaux)		
Nombre de résidences principales en 2024	2400	l'assiette des résidences principales prend en compte les logements sociaux, ainsi plus on construit de logements sociaux plus l'assiette de logements sur laquelle appliquée le taux de 25% augmente
Nombre de logements sociaux existants	50	
Nouveaux logements sociaux collectifs	800	
Nouveaux logements non sociaux collectifs	200	1 nouveau logement collectif non social pour 4 nouveaux logement sociaux collectifs selon projet PLUI (80% de social par collectif)
Total nouveaux logements collectifs	1000	
Augmentation du nb de logements vs 2024	42%	
Nombre d'habitant par logement social	1,9	statistique nationale
Nombre d'habitant par logement non social à Bois le Roi	2,5	6100 habitants divisé par 2400 résidences principales
Nombre d'habitants 2024	6000	
Nombre d'habitants en logements sociaux	1520	
Nombre d'habitants en logements non sociaux	500	
Nombre d'habitants supplémentaires	2020	
Impact démographique SRU	34%	

- Construction de 800 logements sociaux + 200 logements collectifs non sociaux supplémentaires,
 - selon les règles du PLUi (collectifs 80% sociaux)
- Un accroissement de la population de plus de 2000 habitants
- Une densification urbaine > 40% (en nb de logements)
- 80 immeubles supplémentaires de 12 logements
- 30000 m² de sols artificialisés en plus, soit la superficie de 4 terrains de football

Comment les limites de constructibilité du PLUi à Bois le Roi autorisent de construire au moins 1000 logements supplémentaires pour répondre à l'objectif SRU

	Emprise au sol maximum des constructions	Surface minimale de pleine terre végétalisée +éco-aménageable	Hauteur maximum des constructions	Construction Immeuble autorisée, sur parcelle nue ou déjà bâtie* (*remplacement d'une maison par un immeuble à l'instar du projet au 23 rue des Sescois)	
				OAP	Nombre de logements
UAv Centre historique		70 % de l'unité foncière*	10 % de l'unité foncière*	R+1+Combles 10 m au faîte du toit 6 m à l'égout du toit	OAP 1 et 2 secteur gare, avenue Gallieni et rue des Sescois 50 logements
UBa Habitat individuel dense		40 % de l'unité foncière*	30 + 10 % de l'unité foncière*	R+1+Combles 10 m au faîte du toit 6 m à l'égout du toit	Immeuble R+1+C sur parcelle 800m²: → emprise au sol 320 m ² + surface éco-aménageable 80m ² → surface habitable : 500m ² + 180m ² de parking → 12 logements du T1 au T3 + 12 places de parking x 20 = 240 logements
UBb & UBB1 Habitat individuel dispersé		30 % de l'unité foncière*	50 + 10 % de l'unité foncière*	R+1+Combles 10 m au faîte du toit 6 m à l'égout du toit	Immeuble R+1+C sur parcelle 1000m²: → emprise au sol 300 m ² + surface éco-aménageable 100m ² → surface habitable : 720m ² + 120m ² de parking → 12 logements du T1 au T3 + 12 places de parking perméables x 40 = 480 logements
UBc (La Focel) Collectif mitoyen et résidentiel mixte		50 % de l'unité foncière*	30 + 10 % de l'unité foncière*	R+2+Combles 12 m au faîte du toit 9 m à l'égout du toit	OAP 3 rue de Ile Saint Pierre 60 logements
UD Grandes villas, châteaux & habitat très dispersé		20 % de l'unité foncière*	60 + 10 % de l'unité foncière*	R+2+Combles 12 m au faîte du toit 9 m à l'égout du toit	Immeuble R+2+C sur parcelle 2000m²: → emprise au sol 400 m ² + surface éco-aménageable 200m ² → surface habitable : 1100m ² + 240m ² de parking → 20 logements du T1 au T3 + 20 places de parking perméables x 10 = 200 logements

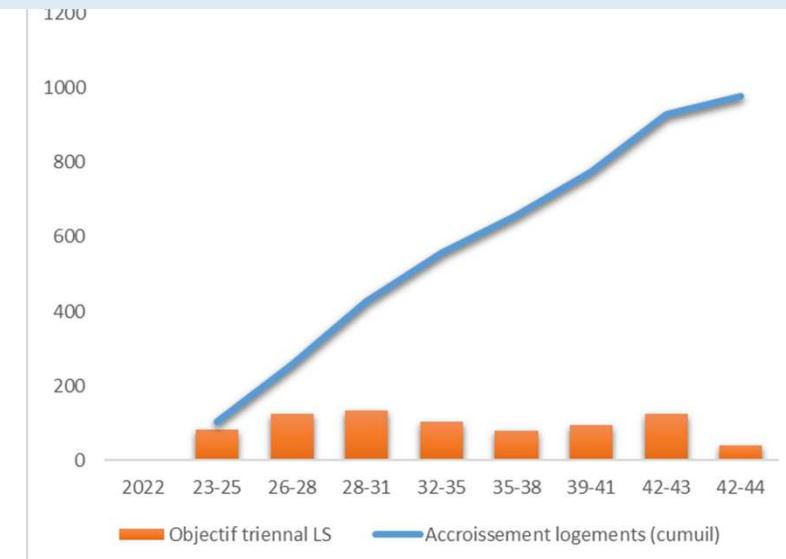
En remplaçant des maisons par des immeubles (ex: 23 rue des Sescois)

La densification de Bois-le-Roi s'étalera sur une vingtaine d'années, soit 6-7 périodes triennales, à un rythme prévu par la loi

Hypothèse de ratrappage par construction de nouveaux logements:

- PLUI: immeuble collectifs à 80% sociaux
- Sur terrains nus ou déjà bâties (remplacement d'une maison par un immeuble)
- 0 logement non social supplémentaire (au-delà de ceux compris dans les immeubles collectifs)

Periode triennale	2022	23-25	26-28	28-31	32-35	35-38	39-41	42-43	42-44
Ratrappage triennal du déficit constaté en début de période selon la loi		15%	25%	33%	33%	33%	50%	100%	100%
Nb Résidence principales en fin de période avec accroissement = 1,25* nouveaux logements sociaux (hypothèse PLUI)	2400	2503	2657	2826	2956	3057	3175	3330	3378
Objectif nb LS avec tx 25% du nombre de résidences principales		600	626	664	706	739	764	794	832
Objectif triennal LS	50	83	123	135	104	81	94	124	39
Cumul LS	50	133	256	391	495	575	670	794	832
Tx SRU	2%	5%	10%	14%	17%	19%	21%	24%	25%
Acroissement logements densification		103	257	426	556	657	775	930	978
		4%	11%	18%	23%	27%	32%	39%	41%



500 logements supplémentaires d'ici 10 ans, 1000 d'ici 20 ans (**+40%**)

Densification outrancière par rapport à l'orientation de la région SDRIF (+15% d'ici 2040)

Incompatible de l'objectif Axe 3 du PADD (PLUi)

Quelles alternatives au PLUi
actuel pour éviter la densification
outrancière de Bois le Roi?

Convertir le bâti existant pour répondre à la loi SRU, ne pas construire de nouveaux immeubles

Hypothèse 1:

- Convertir des **résidences principales** en logements sociaux
 - Transformation d'un pavillon en 2,5 logements en moyenne
- Convertir 50% du parc locatif en baux conventionnés

Nombre de pavillon à convertir en LS	200	300
Nombre de résidences principales (1 RP = 1 pavillon) avant conversion	2400	2400
Nombre de LS déjà existants	50	50
Nomre de logements sociaux créés: 2,5 logement social par résidence principale convertie	500	750
Conversion baux locatifs en baux locatifs conventionnés: (base 180)	90	0
Nombre total de LS	640	800
Nombre de logements totaux	2700	2850
% SRU	24%	26%
Population résidant en non social	5500	5250
Population résidant en social	950	1425
Population totale	6450	6675
Croissance vs population 2022	8%	11%
Part de la population résidant en LS	15%	21%

- Création de 800 logements sociaux par attrition de 200 à 300 logements non sociaux (avec ou sans transformation du parc locatif existant en baux sociaux conventionnés)
- Un accroissement de la population de plus de 675 habitants (+11%)
- Une densification urbaine ~13-18% (en nb de logements) sans construction supplémentaire
- 0 immeuble supplémentaire
- 0m² de sol artificialisé en plus

Convertir le bâti existant pour répondre à la loi SRU, ne pas construire de nouveaux immeubles

Hypothèse 2:

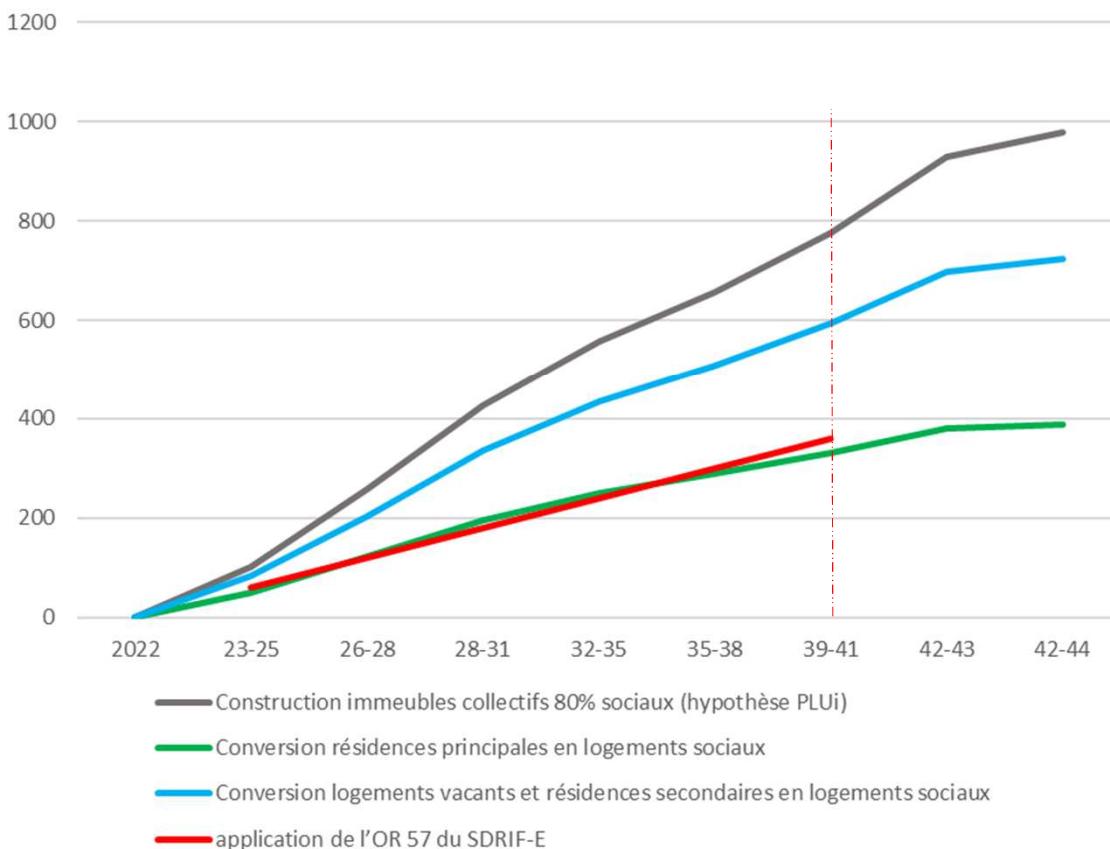
- Convertir des **logements vacants et des résidences secondaires** en logements sociaux
 - Transformation d'un pavillon en 2,5 logements en moyenne
- Convertir 50% du parc locatif en baux conventionnés

Nombre de Logements vacants et résidence secondaires à convertir en LS: base 300	250	300
Nombre de résidences principales avant conversion des logements vacants et RS	2400	2400
Nombre de LS déjà existants	50	50
Nombre de logements sociaux créés: 2,5 logement social par résidence logement vacant converti	625	750
Conversion baux locatifs en baux locatifs conventionnés: (base 180)	90	0
Nombre total de LS	765	800
Nombre de logements RP totaux	3025	3150
% SRU	25%	24%
Population résidant en non social	5829	6000
Population résidant en social	1359	1425
Population totale	7188	7425
Croissance vs population 2022	20%	24%
Part de la population résidant en LS	19%	19%

- Création de ~800 logements sociaux en mobilisant 250 à 300 logements vacants ou résidences secondaires
 - Avec ou sans transformation du parc locatif existant en baux sociaux conventionnés
- Un accroissement de la population de plus de 1200 à 1400 habitants (+20-24%)
- Une densification urbaine ~26-31% (en nb de logements) sans construction supplémentaire
- 0 immeuble supplémentaire
- 0m² de sol artificialisé en plus

Il n'y a pas de chemin identifié plausible pour satisfaire l'obligation SRU sans densifier excessivement Bois le Roi

Augmentation du nombre de logements à Bois le Roi suivant la stratégie de mise en conformité avec la loi SRU



Quelles que soient les combinaisons de stratégies, l'obligation SRU implique une densification urbaine outrancière de Bois le Roi par rapport à l'orientation de la Région Ile de France

- la mobilisation du logement vacant (voire des résidences secondaires), qui est une recommandation du PADD (Axe 1.II.1)* s'accompagne d'une densification excessive par rapport à l'objectif du SDRIF
- La stratégie de conversion des résidences principales en logements sociaux permet tout juste de rester sur la trajectoire du SDRIF, mais quel est le fondement économique d'un tel scénario?

*

- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine :
 - ✓ En remobilisant le parc de logements vacants,
 - ✓ En reconvertisant les friches urbaines,
 - ✓ En comblant les espaces libres (dents creuses) au sein des tissus existants de manière raisonnée tout en maintenant des espaces de nature et de respiration en ville,
 - ✓ En recyclant le bâti existant (de préférence à la démolition / reconstruction).

Synthèse des scénarios visant à répondre à l'obligation SRU

	Construction immeubles collectifs 80% sociaux (hypothèse PLUi)	Conversion résidences principales en logements sociaux	Conversion logements vacants et résidences secondaires en logements sociaux
Création logement supplémentaires	1000	300-450	625-750
Densification en % de logements supplémentaires	42%	13%-19%	26-31%
Accroissement de la population	> 2000	450-675	1200-1400
NB immeuble supplémentaire	80	0	0
Artificialisation sols (m2)	30000m2	0	0

Existe-t-il un chemin pour satisfaire l'obligation SRU et l' Axe 3 du PADD constitutif du PLUi?

AXE 3 : [...] ET EN GARANTISSANT LES ELEMENTS ESSENTIELS AU BIEN-ETRE DE LA POPULATION..... 32

I. METTRE EN ŒUVRE UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESUREE DE LA POPULATION 32

1. Un objectif de production de logements inscrit dans une logique de croissance maîtrisée. 32

Dispositions PLU envisageables pour empêcher la construction d'immeubles collectifs

- **Zonage spécifique :**
 - Définir des zones urbaines où seules des constructions individuelles sont autorisées, en excluant explicitement les immeubles collectifs.
 - Créer des zones à urbaniser (AU) avec des orientations d'aménagement qui privilégient l'habitat individuel.
- **Règlement de construction :**
 - Établir des règles de hauteur et de densité strictes qui limitent la construction à des bâtiments de faible hauteur (par exemple, un maximum de deux étages).
 - Fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) très bas pour les zones concernées, rendant économiquement peu viable la construction d'immeubles collectifs.
- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**
 - Inclure des OAP qui encouragent le développement de maisons individuelles et de petits logements, tout en interdisant les projets d'immeubles collectifs.
 - Préciser que les projets d'aménagement doivent respecter l'aspect pavillonnaire et la continuité architecturale des constructions existantes.
- **Servitudes d'urbanisme :**
 - Imposer des servitudes qui interdisent la construction d'immeubles collectifs dans certaines zones sensibles ou à proximité de zones résidentielles existantes.
- **Consultation publique et participation citoyenne :**
 - Mettre en place des mécanismes de consultation pour que les habitants puissent exprimer leurs préoccupations concernant la construction d'immeubles collectifs, renforçant ainsi le soutien à ces dispositions.
- **Protection des espaces naturels et agricoles :**
 - Définir des zones naturelles ou agricoles qui ne peuvent pas être urbanisées et où toute construction, y compris celle d'immeubles collectifs, est interdite.

Ces dispositions doivent être clairement formulées dans le règlement du PLU et justifiées par des analyses de besoins et des diagnostics territoriaux pour garantir leur légitimité et leur acceptation par les autorités compétentes.

Est-ce que ça n'arrivera pas à cause du coût du foncier à Bois-le-Roi?

Lorsqu'une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU ne parvient pas à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux en raison d'un coût de foncier prohibitif, plusieurs conséquences peuvent en découler :

- **Constat de carence** : Le Préfet peut engager une procédure de constat de carence si la commune n'a pas atteint l'objectif fixé pour la période triennale. Ce constat est basé sur l'évaluation de critères quantitatifs et qualitatifs, ainsi que sur la dynamique engagée par la commune pour répondre à ses obligations.
- **Sanctions financières** : En cas de constat de carence, la commune peut faire l'objet d'un prélèvement sur ses ressources fiscales, proportionnel à son déficit en logements sociaux. Ce prélèvement est destiné à inciter les communes à améliorer leur offre de logements sociaux.
- **Examen des raisons objectives** : Si la commune justifie son incapacité à atteindre ses objectifs par des raisons objectives telles que la rareté du foncier ou le coût élevé du foncier, elle peut demander une révision de ses objectifs. Cela nécessite une évaluation par la commission départementale et, éventuellement, par la commission nationale SRU, qui peuvent recommander au ministre chargé du logement d'aménager les obligations de la commune.
- **Contrat de mixité sociale** : La commune peut également signer un contrat de mixité sociale, qui permet d'adapter ses objectifs de production de logements sociaux en tenant compte des difficultés rencontrées sur son territoire.
- **En résumé**, bien que le coût élevé du foncier puisse constituer un obstacle à la réalisation des objectifs de logements sociaux, la commune a des recours possibles pour justifier sa situation et éventuellement obtenir une révision de ses obligations.

Contrat de mixité sociale: que peut-on en attendre?

Le contrat de mixité sociale introduit par la loi 3DS permet d'aménager dans certaines limites le rythme de rattrapage sur la période triennale ainsi que les moyens mis en œuvre pour réaliser l'objectif de création de logements sociaux.

Il est signé entre la commune et la communauté d'agglomération d'une part et l'état d'autre part.

Il ne change pas l'objectif de création de logements sociaux à hauteur de 25% du parc des résidences principales.

Le contrat de mixité sociale n'est pas une solution pour échapper à la densification urbaine de Bois le Roi

Quelles conséquences si on ne se conforme pas à la loi SRU ?

Source: BLR Magazine Juin 2023



Les sanctions inscrites dans la loi pour les communes carencées

La loi SRU permet au Préfet de prendre un arrêté de carence et de sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale. Elle permet aussi au Préfet d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logements sociaux sur ces communes.

Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdis successivement par les lois Alur du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 et égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 :

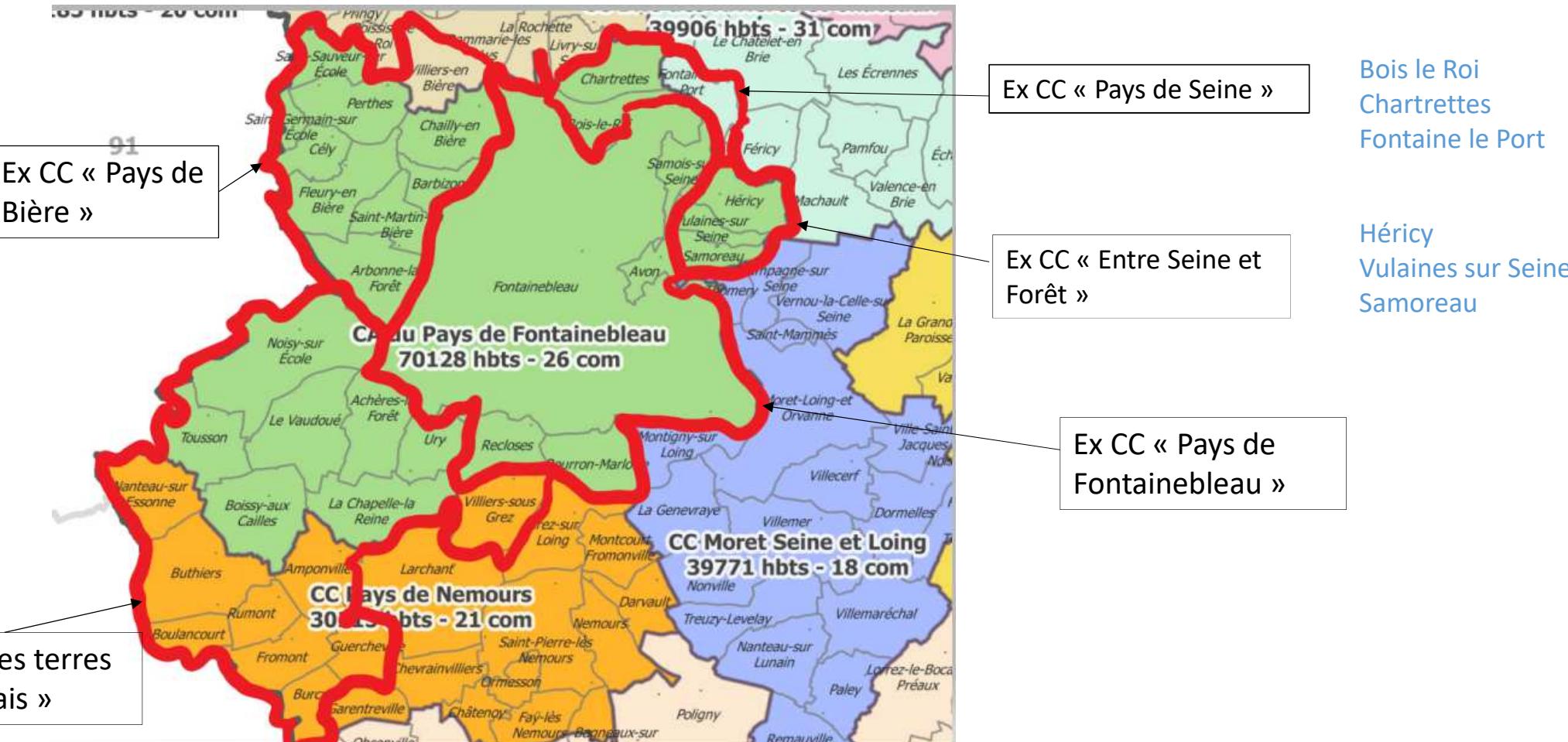
- **majoration jusqu'à cinq fois du prélèvement initial** dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux ;
- **augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches** : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées ;
- possibilité de **reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet**, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
- reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
- possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une **opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune** ;
- possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé **intégrant une contribution financière obligatoire de la commune** ;
- transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du DALO.

Source : www.ecologie.gouv.fr

Mainmise par le Préfet et ses délégataires (EPFIF) pour construire des logements de manière coercitive aux frais des Bacots en endettant la commune!

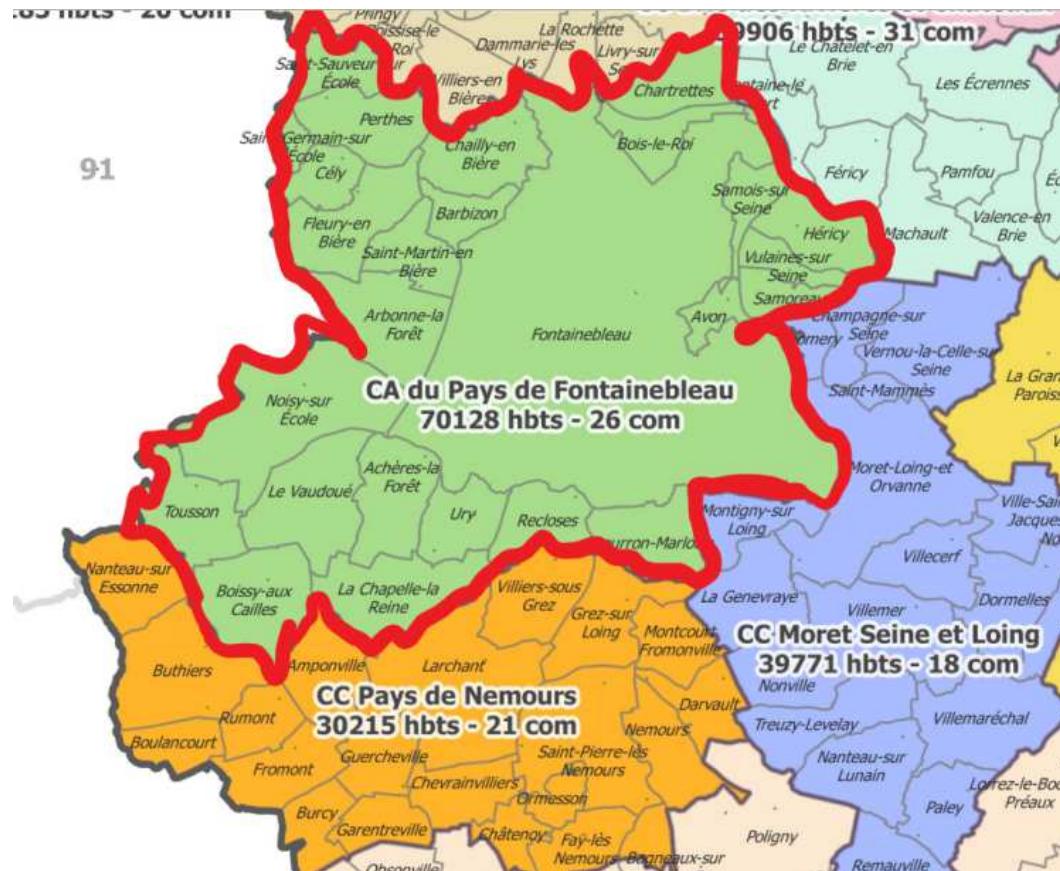
Quelles options pour sortir
Bois le Roi
du champ d'application SRU?

Avant 2017, coexistent des communautés de communes que la loi NOTRe exige de remodeler avec un seuil mini de 15000 habitants par communauté de communes



CC: communautés de communes

Bois le Roi devient une commune SRU du fait d'avoir rejoint la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau



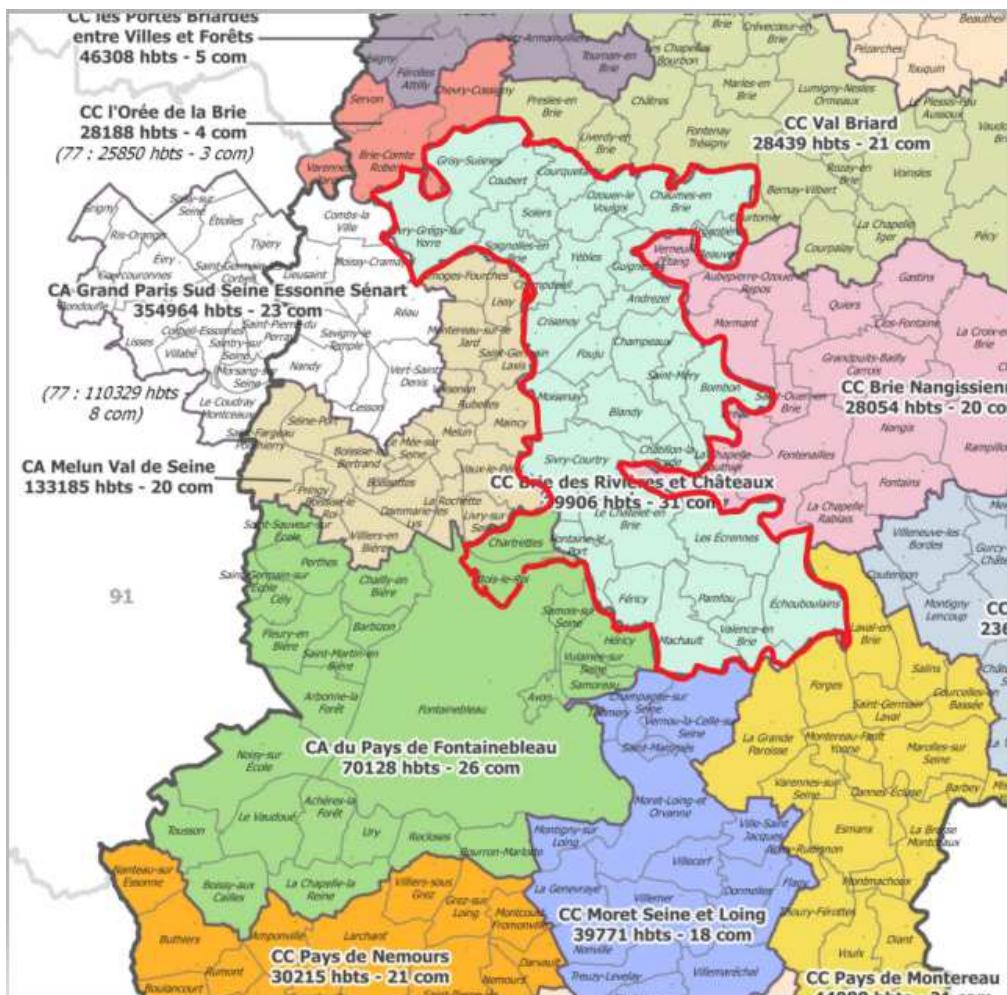
Critères d'application loi SRU:

1. Commune de plus de 3500 habitants
 - *Bois le Roi en compté 6000*
2. Communauté d'agglomération de 50000
 - *Réalisé le 1/1/2017*
3. Ville principale de 15000 habitants
 - *Réalisé le 1/1/2021, Fontainebleau*

Bois-le-Roi, Avon et Fontainebleau sont les 3 communes de la CAPF soumises à la loi SRU.

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a été créée le 1er janvier 2017 , issue de la fusion de deux communautés de communes, le « Pays de Fontainebleau » et « Entre Seine-et-Forêt », et de l'extension à 18 communes des ex-intercommunalités « Pays de Bière », « Les Terres du Gâtinais » et « Pays de Seine ».

Scénario 1 : Rejoindre avec Chartrettes la CC « Brie des Rivières et Châteaux »



Dans ce scénario, la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux passe à 48000 habitants, avec pour ville principale Bois le Roi avec 6000 habitants, devant le Châtelet en Brie. Le critère démographique de la ville principale (15000), et de la CC (48000) exonèrent Bois le Roi du champ d'application de la loi SRU

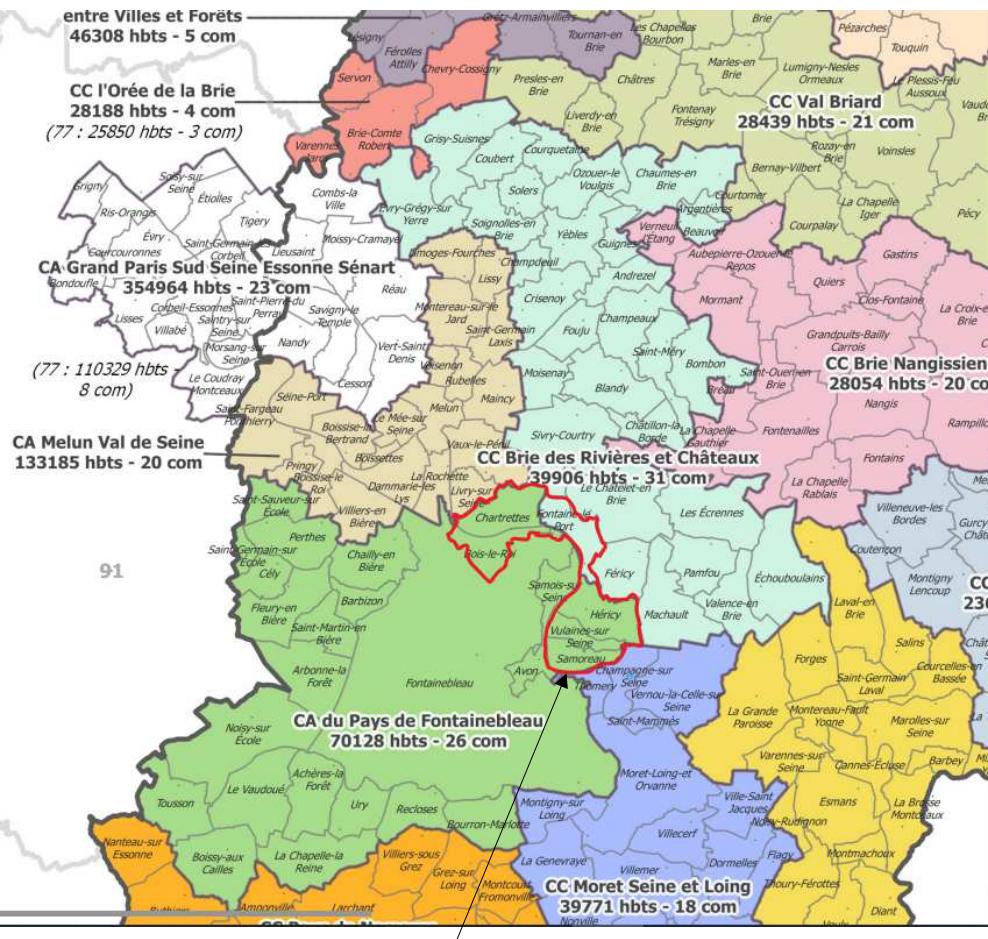
La CAPF est réduite à 60000 habitants.

Mise en œuvre de la procédure de retrait-adhésion ne nécessitant pas l'accord de communauté d'agglomération de départ (la CAPF).

Sous réserve :

- que Chartrettes accepte de rejoindre la CC Pays de Brie et Châteaux
- que la CC Pays de Brie et Châteaux qu'on va rejoindre en soit d'accord
- que le préfet en soit d'accord

Scénario 2 : Regrouper en une nouvelle communauté de communes les anciennes CC « Pays-de-Seine » et « entre Seine et Forêt »



Dans ce scénario:

- la nouvelle communauté de communes créée a une population de près de 18000 habitants, avec pour ville principale Bois le Roi avec 6000 habitants. C'est l'une des plus petites de Seine et Marne avec celle du Gatinais Val de Loing et celle du Pays de l'Ourcq (la moitié des 980 communautés de communes de France ont une population inférieure à 18000 habitants).

Nom	Gentilé	Superficie	Population
Bois-le-Roi	Bacots	6,91	6 026 (2022)
Chartrettes	Chartrettois	10,1	2 593 (2022)
Héricy	Héricéens	10,68	2 511 (2022)
Samoreau	Samoréens	5,65	2 409 (2022)
Vulaines-sur-Seine	Vulainois	4,42	2 720 (2022)
Fontaine-le-Port	Portifontains	7,89	1 014 (2022)
			17273

- La CAPF est réduite à 50000 habitants, elle demeure une communauté d'agglomération avec 21 communes au lieu de 26 (critère favorable pour scinder la communauté d'agglomération). La CC Brie des Rivières et Châteaux est quasiment inchangée en population (1000 Portifontains en moins)

Scénario 2 : Processus de création de la nouvelle CC « Vallée de Seine de Fontainebleau »

1 Les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Fontaine-le-Port, Héricy, Vulaines sur Seine voir Samoreau forment un protocole d'accord visant à se constituer en une Communauté de Communes à part entière.

- Vote à la majorité qualifiée de chacune des communes

2 Adhésion de Fontaine le Port à la CAPF

3 scission de la CPAF en:

1. une communauté d'agglomération de 21 Communes, (CAPF) au lieu de 26 précédemment
2. une nouvelle communauté de communes regroupant Fontaine le Port avec les 5 ex-communes de la CAPF (Bois le Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines sur Seine, Samoreau).

Mise en oeuvre

- la majorité qualifiée des conseils municipaux des 26 communes composant le territoire de chaque future communauté
- un avis simple de l'actuel conseil de la CAPF
- un avis simple du ou des comité(s) technique(s) (comité sociaux territoriaux à l'avenir)
- une consultation pour avis simple de la Commission Départementale de Coopération Intercommunale (non prévue par le nouveau texte stricto sensu mais à prévoir en vertu des dispositions des articles L. 5211-5 et L. 5211-45 du CGCT)

Pour en savoir plus: [comment changer de communauté de communes - Ecosia - Ecosia](#)

Scission d'EPCI: des exemples concrets

Des scissions d'EPCI

C'est d'ailleurs « *la première fois* » que des scissions de communautés de communes sont observées par la DGCL. La communauté de communes Centre Morbihan Communauté (56) qui regroupait 18 communes a été scindée entre la CC Centre Morbihan Communauté (12 communes) et la CC Baud Communauté (6 communes). Deuxième cas : la communauté de communes des Hautes Vosges (88) qui regroupait 22 communes a été scindée entre la CC des Hautes Vosges (14 communes) et la CC Gérardmer Hautes Vosges (8 communes).

« *Les partages de communautés de communes ont été permis par la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique* » , est-il précisé dans le bilan. Cette loi Engagement et proximité introduit une procédure de scission d'une communauté de communes ou d'agglomération existante « *tout en respectant les seuils démographiques.* » ([lire Maire info du 20 décembre 2019](#))

Source

[Des premières scissions de communautés de communes en 2021 | Maire-Info, quotidien d'information destiné aux élus locaux](#)

Appartenir à une communauté de communes ou d'agglomération? Faites votre choix:

Communauté de Communes

Avantages* :

- **Flexibilité** : Les communautés de communes peuvent adapter leurs compétences en fonction des besoins locaux.
- **Coût réduit** : Moins de compétences obligatoires, ce qui peut impliquer des coûts de fonctionnement moins élevés.
- **Proximité** : Favorise la coopération entre petites communes rurales, permettant de conserver une certaine identité locale.

Inconvénients* :

- **Moins de ressources** : Les moyens financiers et humains peuvent être limités pour des projets d'envergure.
- **Compétences limitées** : Certaines compétences clés (comme le transport ou le développement urbain) peuvent ne pas être gérées de manière optimale.

Communauté d'agglomération

Avantages* :

- **Ressources accrues** : Plus de moyens financiers et humains pour des projets ambitieux.
- **Compétences élargies** : Gère des compétences importantes comme l'urbanisme, le transport et l'habitat, ce qui peut favoriser un développement cohérent.
- **Attractivité** : Peut attirer plus d'investissements et d'entreprises grâce à des infrastructures de qualité.

Inconvénients* :

- **Moins de proximité** : Les décisions peuvent sembler éloignées des préoccupations des petites communes.
- **Coûts élevés** : Les compétences obligatoires peuvent entraîner des coûts de fonctionnement plus importants.
- **Complexité administrative** : Une structure plus complexe peut rendre la gestion et la prise de décision plus difficiles.

Pour Bois-le-Roi: Assujettissement à la loi SRU qui induit la densification urbaine et la dégradation du cadre de vie

*Réponse Chatgpt « Quels sont les avantages et inconvénients d'appartenir à une communauté de communes par rapport à une communauté d'agglomération ? »

Changer de communauté de communes est un processus complexe qui nécessite une planification soigneuse et la prise en compte de plusieurs facteurs clés de succès.

1. ****Engagement des acteurs locaux**** : Impliquer les élus, les acteurs économiques, les associations et les citoyens dès le début du processus est essentiel pour garantir un soutien large.
2. ****Communication claire**** : Informer régulièrement toutes les parties prenantes des raisons du changement, des objectifs visés et des bénéfices attendus pour la communauté.
3. ****Étude des besoins et des attentes**** : Réaliser un diagnostic approfondi des besoins locaux pour s'assurer que le nouveau projet répond aux attentes des habitants et des acteurs économiques.
4. ****Cohérence territoriale**** : S'assurer que le changement de communauté de communes est en adéquation avec les dynamiques territoriales existantes et les projets en cours.
5. ****Planification stratégique**** : Élaborer un plan d'action détaillé avec des étapes claires, des responsabilités définies et un calendrier réaliste pour la mise en œuvre.
6. ****Adaptation des compétences**** : Évaluer et adapter les compétences disponibles au sein de la nouvelle communauté pour répondre aux enjeux locaux.
7. ****Financement adéquat**** : Identifier les ressources financières nécessaires pour soutenir le changement et la mise en œuvre des projets associés.
8. ****Suivi et évaluation**** : Mettre en place des indicateurs de suivi pour évaluer les progrès et ajuster les actions si nécessaire.
9. ****Gestion des conflits**** : Anticiper et gérer les éventuels conflits d'intérêts ou de vision entre les différentes parties prenantes.
10. ****Soutien institutionnel**** : Obtenir l'appui des instances régionales et nationales pour faciliter le processus et bénéficier de conseils et de ressources.

Ce n'est pas parce qu'une chose est difficile que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas que cela devient difficile.

Comment peut-on contribuer à
l'enquête publique
pour éviter
la densification outrancière de
Bois le Roi?

Avis d'un bacot contribuant à l'Enquête Publique sur le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

- Non à la densification outrancière de Bois le Roi qui excéderait + 15% à l'horizon de 2040 selon l'orientation du SDRIF*
 - Afin d'éviter l'impact sur le bien être de ses habitants, de sa flore et de sa faune
- Non à la construction de nouveaux immeubles collectifs qui:
 - induiront la densification outrancière de Bois le Roi en augmentant mécaniquement le besoin en nouveaux logements sociaux (déficit SRU)
 - défigureront Bois le Roi en remplaçant des maisons par des immeubles
 - augmenteront l'artificialisation des sols
- Oui à la création de nouveaux logements sociaux en utilisant le bâti déjà existant :
 - Par la conversion du parc locatif existant en baux sociaux conventionnés, avec incitation fiscale des bailleurs (dispositif Loc Avantage Anah)
 - Par la mobilisation des logements vacants nécessitant une lourde rénovation en les transformant en logements sociaux
 - Par attrition et transformation des résidences principales et secondaires en logements sociaux,
- Non pour rester sous le couvert d'une loi SRU:
 - inapplicable sans dégrader le cadre de vie des Bacots et incompatible de l'Axe 3 du PADD** constitutif du PLUi
 - difficilement réalisable sans endetter lourdement les collectivités territoriales dont Bois le Roi compte-tenu du coût du foncier
 - et qui place structurellement la Commune en défaut et sous la menace d'un arrêté de carence de la part du Préfet, hypothéquant son avenir
- Oui à un référendum local qui permette aux habitants de se positionner en conscience sur leur souhait d'appartenance à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui les place sous le champ d'application de la loi SRU
 - Et remédier ainsi au défaut de consultation de la population en 2017 lors de la création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
 - Et légitimer, le cas échéant, l'action des élus et des pouvoirs publics pour améliorer l'organisation territoriale en ajustant le périmètre de la Communauté d'agglomération avec celle des Communautés de Communes avoisinantes

* Schéma Directeur de la Région Ile de France

** Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Est-ce un hors sujet que de contribuer à l'enquête publique du projet de PLUi en s'exprimant également sur notre appartenance à la communauté d'agglomération?

Appartenir à la CAPF ou préserver Bois le Roi de la densification outrancière: le choix peut-être posé en ces termes.

Au travers de l'enquête publique sur le PLUi, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau nous permet de nous prononcer sur la couleur de la peinture et du carrelage sans que nous n'ayons jamais eu à donner un avis sur les fondations de l'ouvrage dans son ensemble.

Le choix structurant de rejoindre la CAPF, d'entrer dans une communauté d'agglomération plutôt que dans une communauté de communes, avec l'implication d'être soumis à la loi SRU ne nous a pas été posé en 2017. L'enquête publique est une opportunité de remonter à la question originelle du bien fondé de notre appartenance à la CAPF et de passer un message clair à la municipalité, à la CAPF et au préfet.

La mission de nos élus et des pouvoirs publics consiste à résoudre les problèmes de leurs administrés, encore faut-il que les citoyens s'expriment sur le problème à résoudre.

Qui ne dit mot consent: S'exprimer sur le PLUi, sans s'exprimer sur le bien fondé de notre appartenance à la CAPF, c'est potentiellement entériner notre adhésion à la CAPF.

Annexes

Article 3.4 du Réglement écrit du PLUi

3.4 Mixité sociale

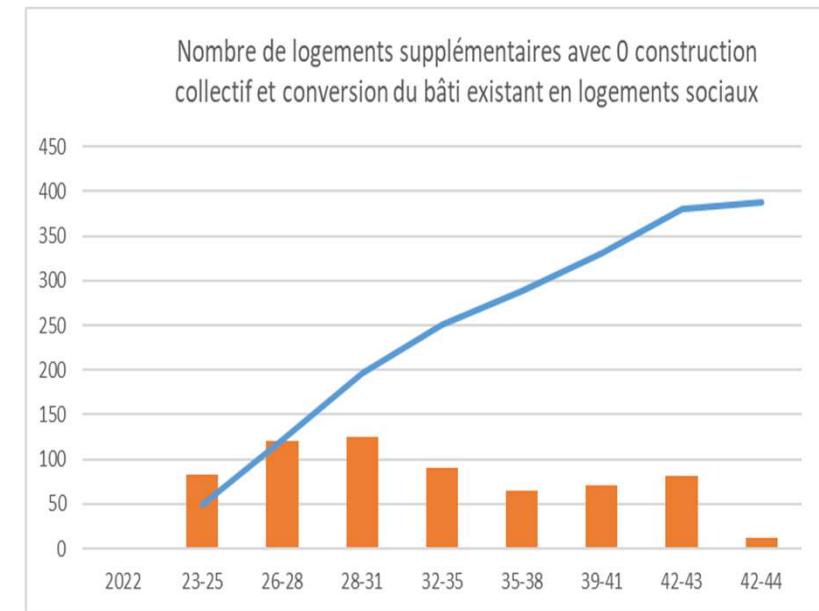
- Les secteurs d'OAP listés ci-après sont concernés par la prescription « mixité sociale » : en cas de réalisation d'un programme de logements, une part de ces logements de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux, dans les proportions indiquées :
- Dans la commune de Bois-le-Roi - Secteur de mixité sociale (article L151-15 du Code de l'urbanisme)
- Dans l'ensemble des zones U de la commune de Bois-le-Roi, hors OAP et hors secteurs spécifiques pour mixité sociale objets du paragraphe ci-dessous, les règles suivantes s'imposent :
 - Pour toute opération de logements collectifs comprenant de 3 à 15 logements, est imposée la réalisation de 80% de logements sociaux (tels que définis ci-dessus) ;
 - Pour toute opération de logements collectifs comprenant au moins 16 logements, est imposée la réalisation de 75% de logements sociaux (tels que définis ci-dessus). Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : si le résultat est 2,4 logements, il faudra réaliser 3 logements sociaux).
- Sur les secteurs de mixité sociale délimités précisément au règlement graphique, les logements réalisés devront constituer à 80 % du logement social (accession sociale décomptée au titre de l'article 55 de la loi SRU tel que Bail réel solidaire ou Prêt social location-accession et/ou logement locatif social tel que défini au code de la construction et de l'habitation). Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.

La densification de Bois-le-Roi s'étalera sur une vingtaine d'années, soit 6-7 périodes triennales, à un rythme prévu par la loi

Hypothèse 1:

- Convertir des **résidences principales** en logements sociaux
 - Transformation d'un pavillon en 2,5 logements en moyenne
- Convertir 50% du parc locatif en baux conventionnés

Periode triennale	2022	23-25	26-28	28-31	32-35	35-38	39-41	42-43	42-44
Rattrapage triennal du déficit constaté en début de période		15%	25%	33%	33%	33%	50%	100%	100%
Nb Résidence principales en fin de période avec accroissement = 1,25* nouveaux logements sociaux (hypothèse PLUI)	2400	2450	2521	2596	2650	2689	2731	2780	2787
Objectif nb LS avec tx 25% du nombre de résidences principales		600	612	630	649	663	672	683	695
Objectif triennal LS		83	120	125	90	65	70	81	12
Cumul LS	50	133	252	377	467	531	602	683	695
Tx SRU	2%	5%	10%	15%	18%	20%	22%	25%	25%
Acroissement logements densification		50	121	196	250	289	331	380	387
On augmente le nombre de logements sociaux par attrition du nombre de résidence principales		2%	5%	8%	10%	12%	14%	16%	16%



300 logements supplémentaires maximum d'ici 2024,
 ce qui répond à l'orientation de la région SDRIF (15% d'ici 2040)
 Et est compatible de l'objectif du PADD (Axe 3)
 Scénario théorique limité par la faisabilité économique et le flux disponible

La CAPF en synthèse

- 26 communes
- Un conseil communautaire composé de 60 conseillers, qui se réunit et délibère à la quasi unanimité tous les 3 mois
- Un budget de ~50M€ dont ~20M€ de flux entrants-sortants
- Les équipements communautaires:
 - sportif: 13 équipements dont le stade de Foucherolles à Bois le Roi et la Piscine de la Faisanderie à Fontainebleau
 - Stade de Foucherolles le seul équipement communautaire « Bacot » appartenant à la CAPF
 - Touristique: offices de tourisme de Fontainebleau et Barbizon
 - Le siège social à Samois-sur-Seine (location)
 - Le centre d'affaires à Fontainebleau
- Une croissance de l'effectif de l'administration communautaire de 87 à 113 agents en 2 ans (+ 30%).

Merci pour votre attention
commentaires et critiques constructives
encouragées