

Résumé du document

https://docs.google.com/presentation/d/1ERgk_V8li_6BGYv5O2pSiAARGxgbFoNf/edit?usp=drive_link&oid=105626476095436485675&rtpof=true&sd=true

1. Contexte et enjeux

- Le **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) prévoit une **densification importante** de Bois-le-Roi.
- Cette densification résulte de la **loi SRU**, qui impose **25% de logements sociaux** dans les communes concernées.
- Bois-le-Roi n'a actuellement que **2% de logements sociaux**, ce qui entraîne une **obligation de construction massive**.

2. Impact de la loi SRU sur Bois-le-Roi

- Pour se conformer à la loi, il faudrait construire **800 logements sociaux et 200 logements non sociaux**.
- Cela impliquerait :
 - **+40% de densification urbaine**.
 - Construction d'environ **80 immeubles collectifs**.
 - **30 000 m² de sols artificialisés**, soit l'équivalent de **4 terrains de football**.
- Ce niveau de construction dépasse largement l'objectif de **+15% de croissance fixé par le SDRIF** (Schéma Directeur de la Région Île-de-France).

3. Scénarios alternatifs pour éviter la densification

- **Transformer des logements existants en logements sociaux** au lieu de construire.
- Utiliser des **logements vacants** ou transformer des **résidences secondaires**.
- Ces alternatives permettraient de limiter la densification à **+13-31%** au lieu de +40%.
- Cependant, aucun scénario ne permet de respecter totalement la loi SRU sans une densification importante.

4. Possibilité de sortir du champ d'application de la loi SRU

- Bois-le-Roi est concernée par la loi SRU **parce qu'elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)**.
- Deux scénarios pour **changer de communauté** et éviter la loi SRU :
 1. **Rejoindre la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux**.

2. **Créer une nouvelle Communauté de Communes avec d'autres villes proches** (ex: Chartrettes, Héricy, Fontaine-le-Port).
 - Ces changements nécessiteraient l'accord des communes concernées et du préfet.

5. Conséquences en cas de non-respect de la loi SRU

- **Sanctions financières** pour la commune.
- **Mainmise du préfet** : il pourrait imposer des constructions de logements sociaux.
- **Endettement potentiel** de la ville pour financer ces logements.

6. Participation à l'enquête publique

- Le document appelle les habitants à **s'exprimer contre la densification excessive**.
- Proposition d'un **référendum local** sur l'appartenance à la CAPF et donc à la loi SRU.

Conclusion

- Le PLUi **impose une densification trop forte** pour Bois-le-Roi.
- Sortir de la CAPF pourrait permettre d'éviter la loi SRU, mais cela nécessite **des démarches administratives complexes**.
- L'enquête publique est une **opportunité pour les habitants d'exprimer leur opposition**.