



## **Nos propositions pour l'urbanisme, les infrastructures et l'habitat**

Pour La Liste écologiste et citoyenne, il est urgent de répondre au manque cruel d'infrastructures de la commune : pour une pratique sereine d'activités associatives, sportives et culturelles; pour pallier l'absence de logements sociaux afin d'introduire un peu de mixité sociale et de respecter la loi SRU faute d'avoir su l'anticiper ces 20 dernières années; pour préserver, voire de renforcer, le caractère exceptionnel de la commune et de maximiser les services écosystémiques prodigués par la présence de nature en ville (source de rafraîchissement, limitation des inondations dues au ruissellement, préservation de la biodiversité, bien-être, esthétisme, ...).

### **Une gestion raisonnée des espaces**

Afin de ne pas empiéter sur les espaces naturels existants et préserver la spécificité de notre commune, nous souhaitons privilégier la rénovation et la réhabilitation des bâtiments pour tendre vers une zéro artificialisation nette des sols garantissant la conservation du couvert végétal existant et la préservation de ses fonctions écosystémiques (capacité de rétention, pouvoir évapotranspiration, captage de carbone).

Dans un premier temps, nous comptons réaliser un inventaire des locaux et fonciers disponibles à l'échelle de la commune. Il s'agira de recenser tous les bâtiments inappropriés à leur usage actuel (salle Coquement, maison des associations, ...), les espaces dont la mairie pourrait se porter acquéreur (Focel, Salle Marcel Paul...) si toutefois leur propriétaire est vendeur, les logements inoccupés (environ 150), etc.

Au regard de cet inventaire et des besoins remontés lors de nos différentes discussions avec la population (que nous poursuivrons), un plan de réhabilitation/construction sur 10 ans sera établi en concertation avec les conseils de quartier. Cela concernera les infrastructures (salle pour la pratique associative, sportive et culturelle), mais aussi la construction de logements sociaux (imposés par la loi SRU). Enfin ce plan devra être en cohérence avec le plan de déplacements mis en œuvre pour promouvoir la mobilité douce dans et autour de la commune (cf. fiche mobilité).

Par ailleurs, concernant l'habitat, nous souhaitons :

- inscrire la démarche de préservation de l'environnement au cœur des projets d'urbanisme. En particulier défendre auprès de l'intercommunalité lors de la réalisation du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) des exigences sur le déploiement à Bois-le-Roi des « trames vertes

## ***Elections municipales des 15 et 22 mars 2020 – Votez Liste Camille GIRE***

et bleues » (continuité du couvert végétal et des zones humides, cf. plus loin), indispensables à la création d'habitats propices à la biodiversité ;

- inscrire le principe de zéro artificialisation nette des sols dans le PLUI ;
- agir pour désimperméabiliser et revégétaliser certains sols pour mieux gérer les eaux pluviales et assurer le rafraîchissement naturel de la ville. Nous remplacerons certaines surfaces asphaltées (en priorité dans les cours d'école) par des matériaux innovants (de préférence bio-sourcés), perméables et adaptés aux fortes chaleurs ainsi que par des zones de pleine terre à végétaliser. Les places de la gare, de la cité, de l'église doivent également faire partie des objectifs de végétalisation et de désimperméabilisation. La végétalisation progressive du cimetière sera mise à l'étude ;
- évaluer les impacts environnementaux avant de lancer tout projet urbain. Tenir compte de l'irréversibilité de certains impacts. Vérifier la pertinence des besoins et usages envisagés, rechercher des solutions minimisant l'utilisation de ressources (sols, énergie, ...), anticiper l'adaptation à l'évolution des usages, prendre en compte l'impact respectif des différents choix sur le changement climatique ;
- optimiser les consommations énergétiques des bâtiments communaux ;
- viser la performance énergétique dans les rénovations et les nouveaux investissements.

### **La co-construction d'une trame verte**

Afin de préserver davantage ces espaces, une démarche de concertation et de réflexion prospective sera engagée. Une analyse des besoins en infrastructures tenant compte des dynamiques sociales et sociétales devra être menée en parallèle d'un inventaire des espaces existants à réhabiliter ou reconstruire. Celle-ci débouchera sur une requalification de ces espaces en zone NB. Il ne nous paraît pas souhaitable de demander une telle requalification sans ce travail préliminaire. Nous gardons à l'esprit le cas de l'extension – indispensable – du centre de loisirs dont la construction d'une nouvelle antenne nous semblait plus pertinente qu'une délocalisation en un autre lieu. Tout ceci doit donc se faire en bonne intelligence soulignant ainsi l'intérêt de l'analyse préliminaire et du processus de concertation.

Afin que tout le monde puisse devenir acteur de la préservation de cette biodiversité, nous mettrons en place une co-construction d'une trame verte. Son objectif est d'apporter des arguments (suivi d'indicateurs écologiques) pour justifier la préservation de ces espaces dans le cadre du PLUI. Pour ce faire nous ferons appel à toutes les personnes ayant des connaissances en écologie dans notre ville. Il est aussi prévu de se rapprocher du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) à cet effet. Des sessions de formation seront mises en œuvre pour que chaque citoyen acquiert le savoir nécessaire à sa participation dans cette action (enfants compris). Nous procéderons à un inventaire des espèces végétales (habitats) et animales (ainsi que leurs déplacements) au sein des espaces verts de la commune (bois des Pourris, bois du lavoir...). Nous mettrons ensuite en œuvre des indicateurs de suivi dont chacun pourra constater les évolutions.

## **Les logements sociaux**

L'adhésion à l'agglomération du Pays de Fontainebleau rend Bois-le-Roi - dans un très proche avenir - éligible aux dispositifs de la loi SRU. Dans un objectif de mixité sociale, celui-ci impose aux communes de plus de 3500 habitants, adhérente à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants dans laquelle une ville au moins compte plus de 15 000 habitants (Fontainebleau), un ratio de logements sociaux égal à 25% du nombre de logements principaux. A l'heure actuelle Bois-le-Roi dispose de 28 logements sociaux et de 2 483 résidences principales (chiffres 2018). Soit un déficit de 600 logements ! Il est à noter que l'importance du volume à rattraper résulte d'une politique assumée pendant des dizaines d'années de choix ségrégatifs continus par des majorités élues privilégiant l'entre soi. Les communes qui n'atteignent pas le taux légal font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre les 25 %. L'objectif de la loi SRU vise explicitement à faire évoluer ce type de situation de **ségrégation sociale** vers une situation de **mixité sociale**. **Il importe d'intégrer cette donnée dans l'urbanisme de la ville afin de le maîtriser plutôt que de devoir le subir.**

**Devant l'impossibilité manifeste de construire un tel nombre de logements** (contradiction avec les règles édictées par le PLUI, absence de foncier disponible, volume colossal par rapport aux capacités d'évolution de la ville, conséquences désastreuses sur les réseaux et infrastructures...), il importe de privilégier impérativement la rénovation du bâti ancien. Ceci suppose de consacrer à la préemption une part de ressources communales. Pour notre commune, une part de ses finances sera consacrée à la maîtrise de son avenir plutôt que de l'engloutir en pénalités sans pour autant atténuer la contrainte urbanistique. Sur la base de l'inventaire réalisé sur les espaces à réhabiliter et les maisons vacantes, nous proposons d'enclencher une dynamique de construction de logements sociaux. Celle-ci permettra à Bois-le-Roi de pouvoir accueillir des personnes aux revenus (jeunes, emplois de service comme des assistantes maternelle...) et de montrer notre bonne volonté à la préfecture afin d'éviter une amende.

Ces nouveaux logements seront autant d'occasions de construire un projet « *d'éco-ville* » avec maisons de ville à énergie positive et programmes intégrés d'énergies renouvelables, promouvant le « *vivre-ensemble* » et la mixité sociale. Il s'agit de proposer des logements s'intégrant dans un cadre de vie agréable, de qualité tout en limitant l'empreinte écologique de la zone bâtie. Cet éco-quartier devra s'intégrer dans la ville existante et les territoires qui l'entourent et promouvoir une gestion responsable des ressources.

## **Le quartier de la gare**

Depuis plusieurs semaines, le quartier de la gare suscite des inquiétudes exacerbées par la campagne électorale, nos adversaires s'accusant réciproquement de mensonges et de tromperies. Nous ne rentrerons pas dans ce jeu qui ne grandit pas le débat démocratique. Nous préférons rappeler ici quelques faits et présenter nos propositions.

Les faits : en juin 2019 (voir le PV du conseil municipal pour une version non tronquée), l'équipe en place a proposé de solliciter la Communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau pour lancer une procédure de modification du PLU pour quatre motifs, dont le dernier s'intitule « réflexion sur le quartier de la gare », sans plus de détails. M. Turquet, actuel conseiller municipal de l'opposition « Esprit Bacot » et ancien conseiller municipal en charge de l'urbanisme lors de la mandature précédente, remarquait qu'« il faudrait que la commune dise exactement ce qu'elle envisage, on serait alors dans l'urbanisme de projets par opposition à l'urbanisme règlementaire. » Il ajoute que « les orientations devraient donc être clairement énumérées du type « nous voulons défendre le quartier de la gare... ». A cela le maire répondit: « que pour l'instant il s'agit de la désignation d'un bureau d'études et que la modification va se construire progressivement. »

Il n'était donc pas question ici de protéger les commerces ou les habitations existantes, mais de s'interroger de manière générale sur le devenir de cette zone particulièrement sensible qu'est le quartier de la gare. Sans véritable orientation, le bureau d'étude mandaté a donc orienté une partie de son étude sur le potentiel de densification de cette zone en mettant en exergue de grandes parcelles situées au Sud de la rue Pasteur.

A la suite de cette étude, un périmètre d'attente a été mis en place. En théorie, celui-ci vise « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Ce périmètre doit faire « l'objet d'une justification dans le rapport de présentation et définir les principaux objectifs du projet nécessitant l'intérêt d'une telle mise en œuvre. Il est également nécessaire de préciser dans le règlement de la zone concernée le seuil de constructibilité et d'extension possible et d'en justifier la limite » (source : Cerema).

Aujourd'hui nous n'avons pas connaissance des objectifs que la mairie aurait pu mettre en avant, ni de seuil de constructibilité, ...

Devant une telle opacité, **La Liste Écologiste et Citoyenne** s'engage dans un premier temps à rendre public tous les documents disponibles pour que chacun puisse se rendre compte de l'état d'avancement réel de ce projet, si tant est qu'il y en ait un. Une telle transparence est aujourd'hui indispensable afin de retrouver le lien de confiance entre responsables politiques et population. Il s'agira ensuite de reprendre les travaux réalisés par le bureau d'étude et leurs hypothèses de croissance pour établir notre propre plan, qui fixera entre autres une limite à la densité de population. Ce projet devra s'intégrer de manière cohérente avec les objectifs qui seront déterminés à l'échelle de la commune via le PLUI.

Dans un second temps, nous mettrons en place les différentes mesures présentées précédemment (réhabilitation de l'existant, instauration d'une politique de logements sociaux diffuse, protection des espaces naturels à l'aide d'une trame verte) afin d'assurer une urbanisation raisonnable, maîtrisée, inclusive et protectrice envers notre patrimoine naturel et architectural. **Il n'y aura pas d'expropriation.**