

LA DENSIFICATION DE BOIS-LE-ROI : UN PROJET (DINTILHAC-GUIBERT) QUI REMONTE À 2019, UN CHOIX DÉCISIF LE 15 MARS POUR NOTRE VILLAGE



Lors de ces élections municipales, de nombreux sujets sont évoqués par l'ensemble des listes : cadre de vie, biodiversité, fiscalité, sécurité, solidarité...

Mais tous ces sujets dépendent en réalité d'une question centrale : **l'urbanisme et la densification de notre commune.**

La densification de Bois-le-Roi est-elle compatible avec l'amélioration du cadre de vie ? Avec la maîtrise de nos finances ? Avec la préservation de la biodiversité ? Avec plus de sécurité ?

La liste **Réussir Ensemble** est convaincue que la densification de Bois-le-Roi n'est pas compatible avec un avenir meilleur pour les Bacots. Nous sommes la seule liste à proposer un autre chemin que celui de la densification de Bois-le-Roi.

Nous pensons que la densification ne sert pas les intérêts des Bacots. Celle-ci n'est pas justifiée au regard de la faible croissance démographique à 20 ans en Île-de-France.

Nous pensons que l'avenir de Bois-le-Roi doit se construire non pas en appliquant des objectifs venus d'en haut, mais en faisant respecter les intérêts des habitants de Bois-le-Roi qui ont choisi d'y vivre en concédant déjà des sacrifices.

1. La densification planifiée de Bois-le-Roi : un projet qui prend forme dès 2019

La planification visant à densifier Bois-le-Roi remonte à la première mandature de M. Dintilhac (2018-2020).

Un comité technique fixe dès cette époque l'objectif d'atteindre **8 000 habitants et emplois à Bois-le-Roi en 2030**, dont nous annexons le procès-verbal en fin de ce tract.

Ce comité est composé notamment de **M. Dintilhac**, maire sortant, et de **M. Guibert**, candidat-tête de liste VLD, alors adjoint au maire D. Dintilhac.

Les documents d'urbanisme qui ont été élaborés depuis par la mandature de M. Dintilhac (2020-2026) ont eu pour objectif de densifier Bois-le-Roi : PAPAG (2020), PLU n° 3 (2020), EPFIF (2021), avec droit d'expropriation sur tout Bois-le-Roi (art. 10 de la convention), PLH (2023), SAFER (2023), et enfin le **PLUi en novembre 2025**.

Si les premiers dispositifs de densification ont été empêchés jusqu'à présent par la mobilisation des habitants à notre initiative, le PLUi est finalement entré en vigueur en **octobre 2025**, après un passage en force.

2. Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) accélèrent ce processus

Le classement en **Secteur de Mixité Sociale (SMS)** de Bois-le-Roi (seule commune en France) place la totalité de la zone urbaine sous couvert d'utilité publique, en imposant un pourcentage de **75 % à 100 % de logements sociaux pour toute construction de 1 à 3 logements ou plus**. Toutes les autres communes du Pays de Fontainebleau n'ont aucun secteur de mixité tout en ayant réalisé des logements sociaux.

Les SMS sont un outil très puissant pour faciliter la construction :

- Cette servitude sociale ralentit le marché immobilier dans un premier temps. À Bois-le-Roi, nous constatons déjà en commission d'urbanisme un fort ralentissement du flux des promesses de vente (seulement **2 en février 2026 !**), ce qui devrait peser sur le prix de l'immobilier local et faciliter l'acquisition du foncier par les promoteurs.
- La commune peut exercer **son droit de préemption renforcé** aux conditions de prix fixées par les Domaines, qui ne sont pas celles du vendeur.
- Le classement en SMS permet aux promoteurs d'obtenir facilement une **dérogation aux règles d'urbanisme** pour construire des immeubles plus hauts, avec moins de parkings et sur toute la surface de la parcelle (art. 152-6 du code de l'urbanisme).
- Le dispositif a été conçu dès le départ pour « obliger » ceux qui doivent vendre impérativement à le faire au profit des bailleurs sociaux (déclaration de Me Vinot, adjointe au maire, en commission d'urbanisme du 16 octobre 2025) pour expliquer un refus d'accepter un permis de construire d'une maison individuelle (procès-verbal du Conseil d'Agglomération du 16.10.25).
- Par l'article 16 de la convention de garantie d'emprunt, elle fait payer par la commune le remboursement de la totalité de sa dette en cas de retard tout en restant propriétaire du bien.

Le type 1 ou 2 ne change rien à ce qui précède.

Le processus de densification n'est pas une fiction. Il consiste à remplacer des maisons individuelles par des immeubles. C'est actuellement sous nos yeux, **rue des SESCOIS, rue Alfred Roll, avenue Paul Doumer**.

Bois-le-Roi est une ville configurée en **village pavillonnaire arboré** qui a été jusqu'à maintenant préservé de la construction d'immeubles collectifs.

Comment peut-on croire que le secteur de mixité sociale est un dispositif pour nous protéger de la densification ?



Projet HLM attribué à la SA HLM Foyers de Seine et Marne, rue Alfred Roll et rue Michelet.

Preuve que le Secteur de Mixité Social (SMS) ne protège pas de la densification (conseil municipal du 18.12.25).

3. Les 3 listes qui ont pour projet la densification de Bois-le-Roi

Les listes de **M. Dintilhac (Unis pour Bois-le-Roi)**, de **M. Guibert (VLD)** et de **M. Versini (Écocitoyens)** veulent conserver le classement de Bois-le-Roi en Secteur de Mixité Social (SMS).

La proposition de VLD de réduire le pourcentage minimal de logements sociaux dans les futurs immeubles collectifs aura pour effet d'améliorer la rentabilité des programmes pour les promoteurs et de multiplier les projets de construction d'immeubles collectifs.

Elle aura aussi pour conséquence d'élargir l'assiette de logements non sociaux et d'augmenter encore le nombre de logements sociaux pour atteindre le quota SRU des **25 %**, nous entraînant sur une trajectoire d'urbanisation divergente pour s'y conformer.

M. Guibert (liste VLD) accompagne cette perspective de densification avec le projet d'ouverture de **trois classes supplémentaires** (réunion publique de février), alors que **les effectifs d'élèves**, actuellement scolarisés à Bois-le-Roi, **sont stables**.

M. Versini, en conseil municipal, s'est positionné clairement en faveur d'une politique ambitieuse visant à la création de 600 logements HLM.

Des membres de son groupe avaient déjà déclaré en 2020 :

« **Les Bacots sont coupables de ségrégation sociale.** » (preuve : enregistrement audio sur reblr.fr)

4. Densification et taxe foncière

Les sociétés HLM sont **exonérées du paiement de la taxe foncière**.

2 000 habitants supplémentaires (en appliquant la loi SRU par la construction) signifient que tous les équipements municipaux devront être redimensionnés : écoles, voirie, égouts, crèches, gymnases.

Ces investissements auraient **un coût très important**, qui serait financé par la taxe foncière de ceux qui la paient.

Dans ces conditions, une augmentation de la fiscalité locale devient inévitable, malgré les promesses de stabilisation faites par les listes favorables à la densification.

Un choix clair pour Bois-le-Roi

Pour ces élections municipales 2026, **quatre listes se présentent**, mais deux orientations s'opposent :

- **Maintenir les SMS et accepter la densification, avec une transformation irréversible du village et une pression accrue sur la fiscalité.**
- **Supprimer immédiatement les SMS (liste Réussir Ensemble uniquement) et produire seulement les logements sociaux nécessaires par la rénovation du bâti existant, en préservant le caractère de Bois-le-Roi et en maîtrisant l'évolution démographique.**

**PRÉSERVONS LA BEAUTÉ ET L'AVENIR DE BOIS-LE-ROI
AVEC
PATRICK GAUTHIER ET LA LISTE RÉUSSIR ENSEMBLE.**

Comité Technique
Réunion du 13 janvier 2020 (n°4)

	Participants	Tel.	Mail	Prés.
Mairie de Bois-le-Roi	DINTILHAC David, Maire		urbanisme@ville-boisleroi.fr	X
	[REDACTED]		[REDACTED]	X
	GUIBERT Jean-Philippe, Adjoint scolaire		urbanisme@ville-boisleroi.fr	X
	[REDACTED]		[REDACTED]	X
	[REDACTED]		[REDACTED]	X
DDT 77	[REDACTED]		[REDACTED]	X
	[REDACTED]		[REDACTED]	X
CAPF	[REDACTED]		[REDACTED]	X
CAUE	[REDACTED]		[REDACTED]	
Agence Rivière - Letellier	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	X
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	X

Ces deux documents sont aussi présents,
ainsi que d'autres, sur notre site reblr.fr

Objet de la réunion :

- Avancement du règlement
- Planning

Documents joints :

- BLR PLU Modif n°3 Réunion 13 01 2020
- BLR PLU Modif n°3 OAP – 07.01.2020
- BLR PLU Modif n°3 Règlement 07.01.2020
- BLR PLU Modif n°3 Règlement graphique – territoire communal A0.janvier 2020
- BLR modif PLU annexes Règlement 07.01.2020
- Bois-le-Roi. Plan des SUP

Echanges et apports :

► **Analyse de la compatibilité par rapport au SDRIF et au PDUIF**

Tant en matière de consommation d'espace que de densification, il apparaît que le PLU permet d'atteindre les objectifs du SDRIF (cf p.15 BLR PLU Modif n°3 Réunion 13 01 2020).



BOIS-LE-ROI

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Bois-le-Roi est considérée comme une « Agglomération des pôles de centralité ». A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible. Comme on l'a vu plus haut, la consommation d'espace permise par le PLU à travers la finalisation de l'aménagement de la zone AU n'excède pas 1 ha. La commune est concernée par :

- les secteurs à fort potentiel de densification :

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le projet de délimitation d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, dont les effets ne pourront se prolonger au-delà de 2025, vise principalement à encadrer la densification souhaitée sur les grandes emprises mutables situées au sud de la gare.

- les quartiers à densifier et les secteurs de développement à proximité des gares :

Le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, à l'échelle communale.

A Bois le Roi, la densité humaine (21,4 en 2013) doit pouvoir atteindre 24,6 habitants et emplois par hectare, et la densité des espaces d'habitat (8,90 en 2013) doit pouvoir atteindre 10,2 logements par hectare.

La densité humaine

En 2013, l'INSEE y recense 5605 habitants et 1415 emplois pour une enveloppe urbanisée de 328,70ha. A l'horizon 2030, la commune doit permettre d'atteindre **8086 habitants** et emplois à surface urbanisée constante, soit une croissance des emplois et de la population d'environ 0,9% par an. En 2016, la commune comptait 5786 habitants et 1473 emplois, soit une croissance de population de 1% par an, et une croissance des emplois de 1,3% par an.

La densité des espaces d'habitat

Par ailleurs, en 2013, le parc communal s'élevait à 2534 logements pour une surface des espaces d'habitat de 286,30 ha. Pour atteindre une densité des espaces d'habitat de 10,2 logements la commune devrait donc produire 386 logements minimum dans l'enveloppe urbanisée entre 2013 et 2030, soit 22 environ logement par an. Entre 2013 et 2019, la commune a produit 120 logements, soit une croissance d'environ 22 logements par an, comme on l'a vu plus haut.

Tenant compte d'une dynamique de croissance équivalente à celle observée depuis 2013, il apparaît que le PLU permet bien d'atteindre les objectifs du SDRIF.