

Question posée (heure approximative)	Réponse apportée pendant la réunion
20 h 51 00:42:24 Qui construira et gèrera les logements sociaux ? Thème : Programme et gestion	Le bailleur social partenaire construirait et gèrerait les 16 logements du bâtiment C. LAD resterait responsable de la résidence-accueil du bâtiment B. Le partenaire est annoncé comme Antin+ en cours de formalisation, et non définitivement arrêté. À noter : Partenaire à confirmer.
20 h 52 00:43:46 Les 32 logements du bâtiment B seront-ils aussi des logements sociaux ? Thème : Programme et gestion	Oui, la résidence-accueil relève du logement social, de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, avec les plafonds de ressources les plus bas parmi les logements sociaux).
20 h 53 00:44:25 Quelle sera la taille des logements ? Thème : Programme et gestion	Le répondant évoque essentiellement des studios, sans fournir de tableau de surfaces ; sa réponse est interrompue par la question suivante. D'après la présentation il y aura 23 T1 et 9 T1 bis dans le bâtiment B (diapo 19) et 16 logements du T1 bis au T3 dans le bâtiment C (diapo 20) À noter : Réponse partielle.
20 h 53 00:44:31 Où seront aménagées les 32 places de stationnement ? Thème : Stationnement	Conservation de places existantes et création de places dans le sous-sol existant du bâtiment des années 1970. Le répondant évoque « 30 places » alors que 32 sont annoncées à plusieurs reprises dans la présentation. À noter : Chiffres à clarifier.
20 h 54 00:45:21 Est-ce que les logements du bâtiment C seraient aussi destinés à des personnes en accompagnement thérapeutique dont s'occupe votre association ? Thème : Programme et gestion	Non pas du tout. Les 3 bâtiments forment un ensemble, mais seuls les bâtiments A et B sont gérés par LAD, alors que le bât C est géré par le bailleur social.
20 h 55 00:46:26 La route sera-t-elle aménagée pour permettre le croisement des camions de chantier et des riverains ? Thème : Circulation et chantier	LAD indique ne pas disposer d'une réponse technique à ce stade et propose de discuter avec les riverains de l'organisation du chantier et de la réduction des nuisances. À noter : À préciser.
20 h 55 00:47:12 Le bâtiment C relèvera-t-il du PLAI comme la résidence-accueil ? Thème : Programme et gestion	Non : le bâtiment C est annoncé en PLS. Le partenaire social évoqué par le public est FSM, mais la présentation mentionne Antin+ comme partenaire pressenti. À noter : Partenaire pas encore définitivement choisi
20 h 56 00:47:40 Que signifie PLS ? Thème : Programme et gestion	difficilement audible.
Complément d'information : La catégorie PLS signifie Prêt Locatif Social. C'est une catégorie de logements sociaux destinée à des ménages dont les revenus sont trop élevés pour accéder aux logements sociaux les plus aidés, mais qui peuvent néanmoins avoir des difficultés à se loger dans le parc privé, notamment dans les zones où les loyers sont élevés. Il existe principalement trois niveaux : PLAI pour les ménages aux revenus très modestes, PLUS qui constitue le logement social « classique », et PLS, avec des plafonds de ressources plus élevés et généralement des loyers plus élevés que les PLUS et PLAI. Le PLS peut donc être particulièrement intéressant pour des personnes ayant des revenus moyens : salariés, enseignants, fonctionnaires, retraités, etc., qui dépassent les plafonds PLUS mais restent sous le plafond PLS.	
20 h 57 00:48:13 La commune pourra-t-elle proposer des candidats Bacots pour les logements sociaux ? Thème : Attribution des logements	Les intervenants décrivent plusieurs contingents de réservation : État/préfecture, commune, association LAD, bailleur. La part exacte de la commune n'est pas arrêtée pendant cet échange. Le « principal contingent » serait celui de la préfecture. À noter : Modalités à confirmer.
20 h 58 00:49:55 Quelles mesures d'encadrement éviteront les difficultés de voisinage rapportées par une habitante ? (seringues, bouteilles vides trouvées par terre) Thème : Accompagnement et sécurité	LAD distingue les anciens patients hospitalisés des futurs résidents annoncés comme autonomes et stabilisés ; il indique que les Copains de l'Almont (centre d'hébergement d'urgence) occupent temporairement le site. Les mesures concrètes de présence sur place de salariés de LAD sont détaillées plus tard. À noter : Réponse complétée à 00:53:15.
21 h 00 00:51:59 Des travaux sont-ils prévus sur les berges de Seine, entre le quai et le fleuve ? Thème : Berges et patrimoine	Non selon LAD : les travaux présentés concernent la parcelle située derrière le bâtiment existant.
21 h 01 00:52:35 Y aura-t-il du personnel la nuit et un numéro de contact en cas de difficulté ? Thème : Accompagnement et sécurité	LAD annonce une présence salariée permanente sur site : équipe dédiée le jour, veilleur la nuit, personnel joignable, appui possible d'une équipe à Sénart et d'un médecin d'astreinte qui peuvent éventuellement intervenir sur site en cas de grande difficulté, mais une telle situation ne devrait pas survenir avec des patients stabilisés.

Question posée (heure approximative)	Réponse apportée pendant la réunion
21 h 03 00:54:43 L'association peut-elle financer la construction sans répercussions financières sur la commune ? Thème : Financement	LAD affirme disposer d'une trésorerie confortable et renvoie à ses comptes publiés ; son représentant estime que la commune ne serait pas responsable d'éventuelles difficultés sur ce site privé. Aucun montage financier chiffré n'est présenté. À noter : Affirmations à vérifier
Remarque : sauf erreur, l'association LAD ne finance pas la construction, c'est le bailleur social qui la finance. LAD finance la rénovation (totalement ou en partie sur la base de ce qui leur est payé par le bailleur social)	
21 h 04 00:56:07 sur le bâtiment B (32 logements) : est-ce que les résidents, bien que considérés comme personnes « seules », peuvent héberger chez eux conjoint(e), enfants et / ou famille ? Thème : Accompagnement et sécurité	ce n'est pas interdit ; les personnes sont chez elles. Seule la taille du logement est limitante : ils ne vont pas dormir à 15 dans un studio de 25m². Le personnel présent veillera à ce que les règles de vie collective soient respectées.
21 h 04 00:56:07 Comment 32 places suffiront-elles pour les locataires des 32 logements du bâtiment B, ceux des 16 logements du bâtiment C, et les autres occupants éventuellement hébergés ? Thème : Stationnement	LAD estime que les résidents de la résidence-accueil (bât B) n'ont généralement pas leur permis de conduire et sont généralement peu motorisés, en se fondant sur l'expérience d'autres résidences ; aucune étude chiffrée de motorisation n'est communiquée. À noter : Hypothèse à documenter.
Remarque : Les 32 locataires du bâtiment B sont censés regagner leur autonomie, en particulier par le travail ; mais s'ils veulent gagner en autonomie, ils pourront passer le permis à l'auto-école près de la gare, et personne ne voudrait les en décourager ! De plus, s'ils ne peuvent pas conduire eux-mêmes, ils peuvent héberger quelqu'un qui conduit. On ne peut pas compter sur l'idée que les 32 personnes du bâtiment B (ou quelqu'un qu'ils peuvent héberger) n'auront pas de voiture. Pour cela, il faut des garanties supplémentaires.	
21 h 05 00:56:37 Comment gérer les poids lourds de chantier sur le quai de la Ruelle et les voies étroites ? A noter que la rue Chantemerle est une voie privée et que la rue de Seine est impraticable pour les engins de chantier Thème : Circulation et chantier	LAD annonce un chantier à faibles nuisances et se dit prêt à travailler avec les riverains sur l'organisation des accès et des livraisons. Ils ont l'habitude d'associer les riverains pour que ça se passe au mieux pour tout le monde. Ils sont ouverts au dialogue avec les associations. Pas de plan de circulation présenté. À noter : À préciser.
21 h 10 01:01:30 Où stationneront les véhicules des logements de l'extension ? (les 16 logements du bâtiment C qu'il est prévu de construire) Thème : Stationnement	Une réponse ultérieure indique que les 32 places seraient mutualisées entre les occupants du site ; pas de répartition par bâtiment fournie. À noter : Réponse à 01:13:28.
21 h 10 01:01:30 Comment construire et aménager du stationnement en souterrain à proximité d'un quai qui a déjà été inondé ? Thème : Eau et inondation	Les intervenants municipaux présentent une cartographie distinguant : une zone humide sur le quai, en bord de quai, et en partie basse de parcelle ; mais l'arrière de parcelle n'est pas classé zone humide sur cette carte. Même si ces zones ont pu être inondées par le passé, elles ne sont pas officiellement considérées comme des zones inondables d'après cette carte. Aucune étude hydraulique spécifique n'est fournie. À noter : À documenter.
21 h 10 01:02:12 Pourquoi avoir comblé le bassin et les mares du parc ? C'était un endroit charmant avec de la biodiversité, sur une trame bleue Thème : Parc et biodiversité	LAD et la commune présentent l'aménagement comme un dispositif artificiel alimenté en eau et expliquent l'ensablement par la lutte contre les eaux stagnantes et les moustiques, en particulier le moustique tigre qui pond plus volontiers dans les eaux stagnantes. LAD reconnaît qu'une information préalable aurait été préférable. Les effets sur la biodiversité ne sont pas évalués dans la réponse.
21 h 10 01:02:12 Pourquoi construire 16 logements supplémentaires dans une extension (bâtiment C) ? Thème : Programme et financement	Une réponse plus tardive indique que l'extension contribuerait à équilibrer économiquement l'opération globale ; aucun scénario financier comparatif n'est présenté. À noter : Réponse à 01:17:07.
21 h 12 01:03:16 Quelle sera l'emprise du nouveau bâtiment dans le parc ? Thème : Architecture et patrimoine	La présentation évoque une implantation et le respect du PLU, mais la réponse à cette question ne donne pas de surface chiffrée. À noter : Non répondu précisément.
Remarque : la diapo n°16 de la présentation évalue l'emprise au sol des bâtiments à 1262 m², sur les 7563 m² du terrain, mais on ne sait pas si c'est l'ensemble des bâtiments, ou seulement B + C, ou une autre combinaison.	
21 h 18 01:10:06 Y a-t-il un risque d'infiltration d'eau dans les parkings en sous-sol proches de la Seine ? Thème : Eau et inondation	LAD indique que le sous-sol existe déjà, qu'il sera réaménagé sans creusement supplémentaire et qu'il n'est actuellement ni humide ni inondé selon son représentant ; le maire évoque la pente du terrain qui expliquerait cela. À noter : Pas d'étude communiquée.

Question posée (heure approximative)	Réponse apportée pendant la réunion
21 h 19 01:10:23 De quand date le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) et quel est le classement du quai? Des sources datant de 2002 présentent le quai de la ruelle comme zone inondable. Thème : Eau et inondation	LAD dit ne pas avoir les éléments. Le maire évoque ensuite la cartographie DRIEAT des zones humides en bord de Seine (zones avérées, zones probables). D'après ces documents, seul le bord de Seine serait classé en « zone humide probable ». La date du PPRI n'est pas donnée. À noter : Réponse partielle.
Complément d'information : la cartographie DRIEAT (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports) est une carte officielle de l'État qui permet d'identifier les terrains susceptibles d'être des zones humides, notamment le long de la Seine. Elle est particulièrement importante en matière d'urbanisme, car un terrain identifié comme potentiellement humide peut être soumis à des contraintes pour les constructions, les extensions ou les travaux d'aménagement. La cartographie DRIEAT est essentiellement informative. Elle indique une probabilité de présence de zones humides, mais ne constitue pas, à elle seule, une preuve définitive que chaque parcelle concernée est humide, ou non.	
21 h 23 01:14:22 Le projet est-il déjà acquis et que se passera-t-il si les habitants le contestent ? Thème : Concertation et décisions	L'animateur rappelle qu'aucun permis n'est déposé et que la concertation commence ; aucune conséquence précise d'un avis défavorable n'est annoncée. À noter : Réponse partielle.
21 h 24 01:15:23 La commune prévoit-elle de renforcer les effectifs ou horaires de police (notamment leur disponibilité la nuit), en lien avec l'accroissement de la population ? Thème : Sécurité publique	Question jugée par M. Lefort hors du sujet de la réunion. L'animateur invite à la déposer au cahier de concertation. À noter : Sans réponse de fond.
21 h 25 01:16:48 Les bâtiments B et C sont-ils financièrement liés ? Peut-on réaliser uniquement les 32 studios (rénovation du bâtiment B existant) et non les 16 logements sociaux supplémentaires (construction du bâtiment C) ? Thème : Programme et financement	LAD répond que l'opération serait économiquement viable avec l'ensemble du programme ; l'extension (bât C) permettrait d'amortir certaines charges. Aucun chiffre n'est donné.
21 h 26 01:17:38 Qui choisira les occupants des logements du bâtiment C ? (Logements sociaux de type PLS, Prêt Locatif Social) Thème : Attribution des logements	LAD rappelle l'existence de contingents relevant de la commune, de la préfecture, du bailleur, et de l'association, sans détailler les modalités définitives pour ce programme (notamment pourcentages de logements attribués à chaque instance et les priorités d'une instance sur l'autre). À noter : Réponse partielle.
21 h 27 01:18:21 Le parc sera-t-il commun aux résidents des trois bâtiments ou divisé ? Thème : Parc et biodiversité	LAD indique envisager un parc commun et un entretien commun, sans découpage en espaces privatifs par bâtiment.
21 h 28 01:19:40 Quelles conséquences de l'ensablement sur les amphibiens et la biodiversité ? A noter qu'un piège à moustiques extérieur aurait coûté moins cher que cet ensablement. Thème : Parc et biodiversité	Le bassin est décrit comme asséché pendant la canicule puis ponctuellement rempli après les pluies. Le maire réitère la justification sanitaire liée aux eaux stagnantes dans lesquelles le moustique tigre préfère pondre ; mention d'une recommandation de l'ARS, d'un arrêté préfectoral et d'un message du département qui cible justement le moustique tigre. Aucune étude d'impact sur les amphibiens ni mesure compensatoire précise n'est exposée. À noter : Réponse partielle.
Remarque : Avec les sécheresses de plus en plus fréquentes, on aura de plus en plus de zones humides qui vont s'assécher partiellement ; est-ce pour cela qu'il faut les détruire en les ensablant ? leur destruction a un impact très négatif sur la biodiversité. Autres solutions à explorer.	
21 h 29 01:20:29 Les ruissellements et remontées d'eau observés chez les riverains seront-ils pris en compte ? Thème : Eau et inondation	aucune étude de ruissellement ni engagement technique précis n'est cité. À noter : Réponse partielle.
21 h 32 01:23:24 À quoi correspondent les carottages et engins récemment présents sur le site ? Thème : Études et travaux	LAD indique réaliser des sondages pour rechercher une éventuelle pollution du sol et de l'eau ; elle reconnaît un défaut de communication et annonce qu'elle informera désormais la mairie de ses interventions.
21 h 32 01:23:24 Les arbres figurant sur les plans seront-ils conservés ou abattus pour le chantier ? Thème : Parc et biodiversité	LAD affirme vouloir conserver le maximum d'arbres, notamment côté façade ; certains arbres seraient déjà morts à cause des canicules, selon son représentant. Aucun inventaire ni plan d'abattage n'est fourni. À noter : À documenter.
Remarque : les travaux à proximité des arbres risquent d'endommager leurs racines et de les condamner.	
21 h 32 01:24:03 Jusqu'à quand les Copains de l'Almont occuperont-ils le site ? Thème : Calendrier	LAD annonce un renouvellement de leur occupation jusqu'en juin 2027, avant le chantier envisagé.

Question posée (heure approximative)	Réponse apportée pendant la réunion
21 h 35 01:26:18 Comment associer les riverains de la voie privée et prendre en compte les servitudes et usages piétons/cyclistes ? NB la Scandibérique passe sur le quai de la Ruelle Thème : Circulation et chantier	Un représentant d'association propose de relayer les informations aux riverains ; LAD invite les associations à transmettre leurs coordonnées pour poursuivre le dialogue. Aucune étude de servitude n'est annoncée. À noter : Réponse partielle.
21 h 37 01:28:30 La présence d'une source ou d'un réseau d'eau souterrain peut-elle être vérifiée par des cartes géologiques ? Thème : Eau et inondation	Le maire indique qu'un travail de cartographie des circulations d'eau dans tout Bois-le-Roi , des réseaux hydrogéologiques, est envisagé avec les associations dans le cadre de l'évolution du PLUi ; aucun résultat propre à Chantemerle n'est fourni.
21 h 39 01:30:17 Un éclairage supplémentaire du quai de la Ruelle est-il prévu pour améliorer la sécurité ? Thème : Sécurité publique	L'échange qui suit est mal transcrit ; aucune décision ni réponse intelligible sur un aménagement d'éclairage n'est identifiable. À noter : Non répondu / transcription incertaine.
21 h 40 01:31:41 Inquiétude par rapport à l'attribution des 16 logements sociaux PLS du bâtiment C : pourront-ils bénéficier aux jeunes et seniors Bacots, et quelle sera la part de la commune dans les attributions ? Thème : Attribution des logements	Le maire rappelle qu'il y a des contingents alloués à chaque instance (préfecture, commune, bailleur social) et avance des pourcentages en précisant qu'ils sont à vérifier. Un adjoint indique que la commune peut proposer des dossiers selon les contingents et réservations. Aucun quota local définitif n'est donné. Elément de réponse apporté plus tard (1 :40 :00) : La pratique peut différer de la théorie dans l'attribution des logements sociaux ; il est possible que la préfecture laisse la priorité à la commune. À noter : Pourcentages non confirmés.
21 h 40 01:31:41 Le même participant rappelle de ne pas oublier l'importance touristique de cette rue ; elle fait partie de circuits pour les cars de touristes qui passent notamment à Barbizon. Ce projet pourrait remettre en question tout l'aspect de cette rue. Evocation des nuisances causées ces 2 dernières années. Parfois un gouffre entre les belles présentations, et la réalité des conséquences. Thèmes : Architecture et patrimoine ; sécurité publique	Pas de réponse identifiée.
21 h 44 01:35:17 (pas de question identifiée)	Monsieur le Maire explique que la commune est très en retard sur ses obligations de logements sociaux imposées par la loi SRU. Il veut donc montrer au sous-préfet les efforts de la commune afin d'obtenir des dérogations. Il explique qu'il y a dans Bois-le-Roi des opportunités de faire des logements sociaux en petites structures, diffuses et intégrées dans le village, à partir de logements déjà existants. Il mentionne la rue Colinet, où se trouve un immeuble avec 4 T2. Le problème, c'est que les bailleurs sociaux ne sont pas intéressés, parce que ce n'est pas rentable pour eux de faire de petites structures; ce qui leur fait gagner de l'argent, c'est de faire construire des immeubles avec beaucoup de logements.
Remarque : Concentrer beaucoup de logements sociaux dans un endroit, ce n'est pas dans l'intérêt des habitants, ni de l'environnement, mais c'est financièrement rentable pour les bailleurs sociaux.	
21 h 51 01:42:38 Un intervenant fait remarquer : vous faites une opération financière avec un bailleur social, alors que vous êtes une association sans but lucratif, et que le bâtiment C n'a rien à voir avec votre vocation de prendre soin des personnes porteuses de handicap psychique. Thème : Programme et financement	Pas de réponse identifiée
21 h 51 01:42:58 Combien de professionnels accompagneront les 32 résidents ? Thème : Accompagnement et sécurité	Non répondu précisément, mais dans la présentation (diapo 19) il est fait mention de 2 membres du personnel sur place.
21 h 52 01:43:29 Sur ce quai il y a environ 15 maisons. Est-ce que les conséquences d'un doublement (au bas mot) du nombre d'habitants ont été mesurées ? En particulier une aggravation des servitudes.	il y a encore 2 ans, il y avait sur le site jusqu'à 55 patients et 30 à 35 personnes qui y travaillent, donc 80 personnes au moins. Le projet présenté comprend 32 résidents (bâtiment B) + 16 locataires (bâtiment C) donc 48 personnes au minimum, + 2 membres du personnel, donc au total il y aura moins d'occupants qu'il y a 2 ans. L'association se dit ouverte à participer financièrement aux charges et à discuter des servitudes.
Remarque : les 16 logements (du T1 bis au T3) du bâtiment C + les 32 studios du bâtiment B, dont les locataires ont le droit d'héberger chez eux qui ils veulent, peuvent résulter en 80 habitants supplémentaires sur ce quai. De plus, des patients logés et nourris, chacun avec sa chambre, n'ont pas du tout le même impact sur la circulation routière que des locataires qui travaillent ou cherchent du travail et doivent aller faire leurs propres courses pour se nourrir.	

Question posée (heure approximative)	Réponse apportée pendant la réunion
21 h 52 01:43:58 Est-ce qu'il y a une variante à votre projet ? Thème : Concertation et décisions	Pas de réponse identifiée
21 h 54 01:45:47 Pourquoi ne pas créer des studios supplémentaires plutôt que les 16 logements de l'extension ? Thème : Programme et gestion	LAD explique que les 55 chambres existantes deviennent 32 studios car chaque studio nécessite une cuisine et davantage de surface ; cette réponse porte sur le bâtiment existant et ne traite pas explicitement une autre programmation de l'extension. À noter : Réponse partielle.
21 h 55 01:46:43 Les résidents du bâtiment B pourraient-ils acquérir une voiture à l'avenir, notamment dans leur cheminement vers l'autonomie et l'intégration par le travail, et faut-il prévoir davantage de places de stationnement, ainsi que des répercussions sur la circulation quai de la Ruelle ? Thème : Stationnement	LAD indique que la résidence-accueil (bâtiment B) est dédiée à l'habitat, non à l'insertion professionnelle ; les résidents peuvent avoir une activité ou une allocation et utilisent généralement transports en commun ou vélo selon LAD, elles n'ont généralement pas le permis de conduire. Un grand stationnement vélo est évoqué, sans dimensionnement futur du besoin automobile. À noter : Hypothèse à documenter / à garantir
21 h 58 01:49:35 La commune apportera-t-elle une garantie d'emprunt, une subvention ou un autre soutien financier ? Thème : Financement	Le maire répond qu'à ce stade la commune n'a reçu aucune demande de caution ni de subvention foncière. La question d'une éventuelle demande future reste ouverte. À noter : État à la date de la réunion.
21 h 59 01:51:11 L'application de la loi SRU ne doit pas se faire aux dépens du cadre de vie des Bacots. S'agissant d'un programme de 48 logements sociaux dans l'endroit le plus emblématique et patrimonial de Bois-le-Roi, on a un devoir d'exigence extraordinaire pour sécuriser ce dossier. Ce soir, j'ai entendu beaucoup d'inquiétude. C'est pourquoi il faut véritablement associer tous les Bacots à la construction de ce projet. Monsieur le Maire, je vous sais très attaché à la démocratie, et j'aurais aimé que la procédure de concertation, que je découvre ce soir, fasse l'objet d'un débat. Je ne la trouve pas assez ambitieuse sur un projet de cette importance. Aujourd'hui, les élus d'opposition découvrent le détail du projet. Je propose qu'il y a un véritable groupe de travail qui instruit et documente ce dossier précisément. On a besoin de garanties sur le fait que ce projet va être acceptable pour les Bacots. Ma proposition, c'est que toutes les questions qui ont été posées ce soir soient instruites, et que le porteur du projet, Les Ailes Déployées, nous aide à apporter des garanties pour rassurer les Bacots. Et que ce groupe de travail ensuite rende un avis. Il y aura toutes les sensibilités politiques. On peut y mettre des citoyens. Ma demande concerne la méthodologie de la concertation, pour aider à l'acceptabilité de ce projet, et à l'améliorer si besoin. Thème : Concertation et décisions	La majorité municipale mentionne l'existence d'un groupe de travail et d'une commission ayant présenté le projet aux oppositions, puis le mois de concertation. L'animateur évoque une dynamique de co-construction ; aucun accord explicite sur le nouveau groupe et son rapport n'est formulé. À noter : Pas d'engagement explicite.
Remarque : les Bacots n'ont pas entendu parler de ce groupe de travail évoqué par la majorité municipale.	