

# ELABORATION DU P.L.U. D'ARBONNE LA FORET

## Réunion Publique

### Compte rendu du 13 octobre 2015

#### ↳ Voir présentation ci-jointe

- L'assemblée comprenait une cinquantaine de personnes.
- Présentation du PPT ci-joint.

Madame le Maire introduit la réunion en rappelant les objectifs de l'élaboration du PLU de la commune :

- La prise en compte du Grenelle de l'Environnement sur le territoire et l'anticipation des dispositions de la loi ALUR concernant la caducité des POS au 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- La définition d'un nouveau contour de l'urbanisation et des secteurs de développement afin de limiter la consommation des espaces agricoles notamment.

Elle rappelle que le PLU est élaboré en concertation avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, Parc Naturel Régional du Gâtinais etc...) qui émettent un avis en fin de procédure sur la qualité du dossier et sur le respect de la législation en vigueur en matière d'urbanisme.

Elle rappelle également que le projet de PLU devra respecter les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune comme le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France), le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Fontainebleau et la Charte du Parc Naturel Régional, notamment.

#### Principales questions émises lors de la réunion :

⇒ La station d'épuration sera-t-elle suffisante pour absorber l'accroissement de la population ?

Mme le Maire précise que la capacité de la station d'épuration est de 1500 eq/habitants. Actuellement 385 foyers sont raccordés (données 2013) soit 1043 habitants. La capacité est donc suffisante puisqu'elle permettrait encore environ 170 raccordements supplémentaires possibles.

⇒ Comment est défini la dent creuse ?

ECMO précise que la « dent creuse » est une parcelle ou unité foncière (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire) non bâtie, de taille limitée encadrée par des constructions constituant un tissu urbain, desservie par au moins une voie et ayant des caractéristiques identiques à l'environnement immédiat.

Il n'est pas possible de supprimer la constructibilité d'une dent creuse située dans un périmètre urbain constitué sauf lorsqu'une protection a été édictée sur ladite parcelle (espace Boisé à Conserver, Élément du paysage à préserver etc....).

L'urbanisation sur une parcelle communale, Rue de la gare, n'est-elle pas dommageable pour la forêt à proximité ?

ECMO précise que le bureau d'environnement missionné sur la partie environnementale s'est rendu sur le terrain et a transmis à la commune ses conclusions sur la sensibilité de ce site entre autres. Ce dernier ne présente pas de sensibilité particulière au regard du site Natura 2000 et n'est pas concerné par la Forêt de Protection instituée par le SDRIF (50 mètres). Seuls quelques arbres remarquables ont été identifiés et mériteraient d'être préservés.

Quelles seront les possibilités de construire dans la zone boisée du Sud dite « Bois habité » ?

Dans le cadre du projet de PLU (pour les 15 prochaines années environ), le projet communal fixe ses priorités sur l'optimisation des espaces vacants du centre bourg et sur la préservation du tissu urbain aéré sous couvert végétal, implanté au Sud du Bourg et, dans une moindre mesure, à l'Ouest. L'objectif est de stopper la fragilisation des lisières forestières, entamées depuis des décennies.

Aussi, que ce soit en termes de préservation du cadre de vie actuel de ses quartiers pavillonnaires ou en termes de préservation des lisières forestières (réservoirs et corridors écologiques), seules seront autorisées dans ces espaces :

- Les extensions limitées du bâti existant (à définir)
- Les annexes de taille limitée (à définir).

Quelles sont les incidences de la loi ALUR sur les tailles minimales de terrain ?

Depuis la promulgation de la loi ALUR, les superficies minimales de terrain ont été supprimées. Dès lors, un propriétaire peut très bien construire sur des terrains de petite taille (500 m<sup>2</sup> par exemple). Dans tous les cas, ECMO précise que c'est surtout le marché de l'offre et de la demande qui définit cette taille de terrain. Les nouveaux habitants sont-ils prêt à venir vivre à Arbonne-la-Forêt sur moins de 500 m<sup>2</sup> ?

ECMO interpelle cette personne sur la densité du centre ancien. A l'origine, le tissu urbain était dense et les constructions s'implantaient de manière à préserver des espaces intimes malgré tout. De nos jours, la différence réside dans les modes d'habiter qui ont évolué comme les habitudes de « vivre ensemble ». Dans le centre bourg, une densité autour du centre historique contribuerait au maintien d'une identité rurale et au renforcement d'une centralité qui n'existe plus au cœur du village.

+++++

**INFORMATION COMPLEMENTAIRE –**

Depuis la tenue de la réunion publique, la question du "BOIS HABITE" a fait l'objet de nouvelles réflexions et de nouveaux échanges avec nos partenaires institutionnels dont la consultation est obligatoire et leurs chartes impératives pour les communes passant en PLU.

La préservation de la zone boisée est un impératif absolu, un des trois "commandements" que tout PLU doit prendre en considération pour être validé par l'Etat : préservation des zones boisées, absence d'extension sur les zones agricoles et densification du centre bourg.

La protection de la zone boisée est importante dans notre village en sa partie située en lisière des massifs de Fontainebleau et des trois pignons, soumise à des règles nationales et européennes.

Nous entendons respecter ces trois impératifs mais poursuivons la réflexion et le travail avec nos partenaires afin d'en déterminer les conditions de mise en œuvre et les conséquences pour les propriétaires fonciers. Nous souhaitons aboutir sur ce point au plus tard en fin d'année 2015.