

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fleury-en-Bière

Présentation du projet réglementaire

Réunion publique n°3 – 12 décembre 2017

Auteur : **Agence Ville Ouverte**

Destinataire : **Commune de Fleury-en-Bière**

Pages : 3

Personnes présentes

Commune de Fleury-en-Bière :

- Madame Chantal Le Bret, Maire de Fleury-en-Bière,
- Monsieur Alain Richard, Premier adjoint à l'urbanisme,

Equipe d'élaboration du PLU de Fleury-en-Bière :

- Monsieur Thibaud Aguilée, bureau d'études Ville Ouverte.

La deuxième réunion publique, qui s'était tenue le 22 mars 2017, avait permis de présenter aux Fleurysiens le volet réglementaire du PLU (Zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation). Suite à cette présentation, le projet de PLU a été arrêté le 29 juin 2017 par le Conseil communautaire de la CA du Pays de Fontainebleau, avant d'être soumis aux avis des Personnes Publiques Associées.

Suite à ces avis, les élus de Fleury-en-Bière ont souhaité tenir une troisième réunion publique, destinée à présenter les projets de réponse aux avis proposés par la ville, avant de passer le projet en enquête publique.

La réunion se déroule à 19h30 en salle Richelieu. Une trentaine d'habitants compose l'assistance.

Le support présenté en réunion est annexé au présent compte-rendu. Les remarques et questions posées par les habitants sont détaillées ci-dessous.

1. Introduction : Mme le Maire, M. Richard, Thibaud Aguilée.

Mme le Maire remercie l'assistance nombreuse, et expose le contexte de cette réunion publique, voulue dans un souci de transparence. Il s'agit de présenter les avis formulés par les Personnes Publiques Associées qui, s'ils sont tous favorables, formulent un certain nombre de demandes qui nécessitent d'apporter une réponse. Ce sont ces propositions de réponse qui sont présentées ce soir.

M. Richard rappelle que la compétence Urbanisme appartient désormais à la Communauté d'Agglomération, qui est donc un partenaire important de la commune dans l'élaboration de son PLU.

Thibaud Aguilée précise que la réunion de ce soir va permettre de donner une illustration des modifications proposées par la ville. En effet, le dossier qui sera présenté à l'enquête publique ne les intégrera pas encore : il sera identique au dossier d'arrêt, simplement enrichi des avis des Personnes Publiques Associées et des réponses proposées par la ville (sous forme de tableau). Ce n'est qu'après l'enquête publique que la ville pourra modifier les documents.

2. Questions des habitants

Question : Qui a délimité le site classé ?

Thibaud Aguilée : Ce sont les services de l'Etat (l'Inspection des sites) qui ont délimité le périmètre du site classé, et qui en assurent la gestion.

Question : Des parcelles classées naturelles (N) au POS sont passées en zone urbaine (U) dans le PLU. Les critères qui aboutissent à un changement de zonage ne sont pas clairs, et semblent partiels.

Thibaud Aguilée : Dans le cadre d'une révision, le zonage est totalement remis à plat. Les parcelles concernées sont situées dans le centre-bourg, elles sont occupées par du bâti de bourg ancien, et leur densité bâtie est importante : ce sont donc des espaces urbanisés au sens de la définition du code de l'urbanisme. D'autres parcelles bâties sont restées en zone naturelle, quand elles étaient situées plus à l'écart du centre-bourg, et qu'elles étaient très peu denses.

Question : Pour quelle raison les logements réalisés dans les communs du château ne sont pas raccordés au tout à l'égout ? Il y a de nombreuses sources dans le château, et le Loricard est probablement pollué alors qu'il alimente la fontaine.

Chantal Le Bret : le Loricard coule dans l'autre sens : il va de la fontaine au château. En matière d'assainissement, le château n'est pas raccordé au réseau collectif pour des raisons techniques (distance à la route), et est donc intégré dans le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), qui est géré par le Parc Naturel Régional. Le château étant situé en zone naturelle, il n'y a pas d'obligation de raccordement à l'assainissement collectif.

Question : Au niveau du Château, il y a deux cônes de vue, l'un vers le château, l'autre vers le nord. Pourquoi n'y a-t-il pas de cône de vue vers le sud ?

Marie-Catherine Hernandez-Francisco : Le cône tourné vers le nord protège la vue vers la place du village. Celui tourné vers le château préserve la vue vers le monument. Les cônes de vue du PLU sont définis en fonction de ceux fixés par le PNR.

Question : Qu'est-il prévu au niveau du site du Bignon ? Notre maison se trouve juste en bordure, et nous craignons l'édification de constructions trop grandes.

Thibaud Aguilée : Le projet du Bignon porte sur la construction de 14 logements : 9 individuels et 5 collectifs. L'OAP figure une implantation possible du bâtiment collectif. Ce n'est qu'une indication : ce peut être deux petits bâtiments. Dans la zone AU, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout, et 10 m au faîtage. Par ailleurs, la construction devra s'implanter à distance de la limite séparative, et l'aménageur devra travailler l'insertion paysagère avec l'environnement, pour éviter de pénaliser les terrains limitrophes.

Sur l'OAP, il faudra corriger le nom du chemin au sud : c'est le chemin du Bigot, et non la rue du Bignon.

Question : Pour quelle raison le périmètre constructible de mon terrain a-t-il été réduit ? Il a ainsi perdu de la valeur. Quand j'ai construit, il fallait au minimum des terrains de 10 000 m².

Alain Richard : Aujourd'hui, la loi ALUR a supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale des terrains. Il peut être aujourd'hui autorisé de construire sur des parcelles de 300 m². Ainsi, le terrain n'a pas forcément perdu de sa valeur : la superficie totale constructible est moins importante, mais il est possible de construire tout autant de logements.

Question : Il existe deux types de racines d'arbres : les racines pivotantes (verticales), qui ne posent pas de problèmes, et les racines traçantes (horizontales), qui peuvent causer des dégâts aux caves, constructions. Pourquoi ne pas interdire la plantation d'essences à racines traçantes à proximité des constructions ?

Thibaud Aguilée : c'est un point intéressant. La faisabilité dans le cadre d'un PLU pourra être étudiée.

Question : En ce moment même, il y a une parcelle boisée qui est en train d'être défrichée.

Alain Richard : Ce boisement n'est pas protégé par un Espace Boisé Classé.

Question : le nouveau PLU prend-il bien en compte la question de la qualité architecturale et de l'esthétique ? Qu'en est-il du rapport avec l'Architecte des Bâtiments de France ?

Thibaud Aguilée : Le PLU comprend des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions. Il ne remplace toutefois pas l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'applique de fait dans le périmètre Monument historique.

3. Conclusion de Mme Chantal Le Bret, Maire de Fleury-en-Bière

Mme Le Bret, Maire de Fleury-en-Bière, remercie les participants de leur présence, et les invite à l'enquête publique qui devrait se dérouler en début d'année 2018. Les habitants seront informés par voie d'affichage et par un courrier dans les boîtes aux lettres. Il est important que les habitants viennent nombreux, avec des courriers clairs et argumentés, pour faciliter le travail du commissaire enquêteur.

Le PLU devrait ensuite être approuvé au printemps / été 2018, d'abord par le conseil municipal de Fleury-en-Bière, puis par le Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.