



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme Opérationnel
Unité Planification Locale Sud

Affaire suivie par : Chantal Le Flem
téléphone : 01.60.56.71.26
télécopie : 01.60.56.71.04
chantal.le-flem@seine-et-marne.gouv.fr

REÇU 20 MARS 2017

Fontainebleau, le 20 MARS 2017

Le sous-préfet de Fontainebleau
à
Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Pays de Fontainebleau
44 rue du Château
77 300 Fontainebleau

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de la commune d'Arbonne-la-Forêt

Référence : SUO 2017 - 178

Pièces jointes : - Courrier APRR du 24/01/2017 + plans
- Courrier de la DRAC du 09/02/2017 + annexe
- Carte des ressources géologiques communales

Par délibération en date du 13 décembre 2016, le conseil municipal de la commune d'Arbonne-la-Forêt a arrêté un projet de Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture le 22 décembre 2016.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués à Madame le maire dans le « Porter à la connaissance » du 24 février 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

I - MODALITÉS DE PROCÉDURE

1 – Concertation

La délibération du 13 décembre 2016 arrêtant le projet de PLU permet de constater que les modalités de la concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies par la délibération de prescription du 4 avril 2013. Le conseil municipal a tiré un bilan favorable de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure de révision du PLU.

2 - Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale stratégique du fait de la présence de deux sites Natura 2000 sur le territoire communal. Le site Natura 2000 N°FR1100795 dit « *Massif de Fontainebleau* », classé au titre de la Directive Habitat, et le site Natura 2000 N°FR1110795 dit « *Massif de Fontainebleau* », classé au titre de la Directive Oiseaux.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) portant sur l'évaluation environnementale stratégique contenue dans ce projet vous est adressé parallèlement au présent avis.

Cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique du PLU et les remarques qu'il contient doivent être prises en compte.

3 - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF peut demander, à tout moment de la procédure, à être consultée sur le projet de PLU dès lors que la commune est couverte par un SCoT approuvé avant la promulgation de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).

Le territoire communal est couvert par le SCoT de Fontainebleau et sa région, approuvé le 10 mars 2014, soit avant la promulgation de la LAAAF.

Par ailleurs, les possibilités d'extension et d'annexes dans les zones naturelles et agricoles permises par le projet de PLU font l'objet d'une consultation obligatoire de la CDPENAF.

La CDPENAF doit être saisie pour ce motif et son avis doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

II - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

1 - Servitudes d'utilité publique

L'article L.151-43 du CU précise que « les PLU doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'État ».

Le dossier ne présente pas les SUP qui s'appliquent sur le territoire communal, il ne fait qu'en établir une liste.

L'acte instituant chaque servitude ainsi que le plan qui lui est annexé et qui permet de la localiser doivent obligatoirement figurer en annexe du PLU. Les coordonnées des gestionnaires doivent être précisées. De même, pour plus de clarté, il est recommandé d'établir un plan récapitulatif de ces servitudes à une échelle permettant d'apprécier leur impact pour chaque parcelle.

Pour information, la servitude A1 relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier a été abrogée par l'article 72 de la loi n° 2001-602 du 9/7/2001 d'orientation sur la forêt.

Également, la servitude EL11, relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, doit être complétée suivant les remarques émises par les Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) dont le courrier est joint en annexe.

En l'espèce, le projet de PLU est incomplet ce qui ne permet pas de vérifier sa conformité au regard des effets juridiques de ces SUP.

2 - Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Fontainebleau et de sa région

En préambule, la loi ALUR renforce le rôle du SCoT et son lien avec le PLU en devenant le document d'encadrement supérieur. Il se voit attribuer un rôle intégrateur des normes supérieures ce qui signifie que le SCoT devient l'unique référence en termes de compatibilité.

Dès lors, et en application de l'article L.131-4 du CU, le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT de Fontainebleau et sa région, approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 et avec le plan de déplacement urbain de l'Île-de-France (PDUIF).

En l'occurrence, le rapport de présentation présente le cadre législatif et réglementaire du PLU en citant le SCoT mais aussi la Charte du Parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français, le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et le Schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Nappe-de-Beauce, le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF).

Le rapport de présentation ne doit ainsi viser que le SCoT et le PDUIF, seuls documents avec lesquels la compatibilité doit être analysée.

Toutefois, même si le rapport de présentation ne se réfère pas uniquement au SCoT en tant que document intégrateur, il présente, point par point, la compatibilité du PLU aux différentes orientations du SCoT. À ce titre, certaines remarques peuvent être émises :

- Concernant la création de logements :

Le SCoT définit des objectifs de production de logements à l'horizon 2030. Il demande, pour les communes qui constituaient l'ancienne communauté de communes du Pays-de-Bière, dont faisait partie la commune d'Arbonne-la-Forêt, la création de 400 nouveaux logements d'ici 2023. À l'horizon 2030, 2 150 nouveaux logements doivent également être créés sur l'ensemble des communes du SCoT.

La commune d'Arbonne-la-Forêt doit participer à la création de ces nouveaux logements, en lien avec les autres communes concernées. Le PLU projette une croissance démographique de 0,5 % par an et un besoin de nouveaux logements à environ 92 à l'horizon 2030. À noter que le rapport (p.140) chiffre le potentiel de construction permis par le projet de PLU à environ 85 logements. Ce potentiel mérite d'être repris et ajusté pour assurer l'atteinte de l'objectif démographique.

Ceci peut nécessiter de relever les densités prévues sur les secteurs en OAP (4 logements minimum sur les secteurs St Eloi et l'Ouche et 8 logements sur la Mare Coiffarde) ou de revoir la programmation pour être en cohérence avec l'orientation du DOO du SCoT (page 75) reprise par le PADD communal visant un développement de l'habitat « dans le sens d'une diversification de l'offre pour pallier le manque de logements aidés de l'État et pour répondre au parcours résidentiel des populations » (p.6).

Car, il est relevé que le règlement du PLU sur ces secteurs d'OAP favorise la production d'un habitat mono-typé (pavillon) avec des règles d'emprise au sol, d'implantation et de hauteur, n'allant pas vraiment dans le sens d'une diversification.

Bien que la démonstration n'ait pas été faite, on peut considérer que la moitié de ces logements seront créés en 2023 soit environ 46 logements. Ce chiffre correspond à environ 10 % des 400 logements devant être créés sur le territoire « Pays de Bière », ce qui est en rapport avec la population communale qui représente elle aussi environ 10 % de la population globale de ce territoire. Il convient toutefois de reprendre le rapport de présentation pour y intégrer une analyse de l'atteinte de cet objectif à 2023.

Globalement, le PLU permet à la commune de participer à la création de logement prévu par le SCoT à l'horizon 2030 et ce proportionnellement à l'importance de sa population et de son niveau d'équipements (commune rurale avec peu d'équipements : pas de gare, pas de collège, peu de commerces ...)

Le projet de PLU respecte globalement les objectifs de création de logements visés par le SCoT. Il n'inscrit pas de secteur en extension urbaine.

Toutefois, l'orientation du PADD visant une diversification du parc doit être réellement traduite dans le projet de PLU. Pour cela, la programmation des OAP doit s'inscrire dans cette orientation du PADD et prévoir une réelle mixité dans ces secteurs de projet.

- Concernant la mobilité :

Des liaisons cyclables prioritaires ont été identifiées dans le schéma en page 52 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT, dont une liaison reliant Arbonne-la-Forêt à Saint-Martin-en-Bière. La création de cette liaison prioritaire n'a pas été prise en compte par le projet de PLU.

Le PLU doit intégrer la création de la liaison cyclable Arbonne-la-Forêt/Saint Martin-en-Bière.

- Concernant la valorisation du patrimoine bâti et culturel :

Le SCoT souligne la nécessité pour les PLU de prendre les dispositions pertinentes permettant d'intégrer et de traduire les objectifs et mesures de protection liés aux dispositifs réglementaires des édifices patrimoniaux remarquables et de leurs abords (monuments historiques, sites...) (p.27 du DOO du SCoT).

Le rapport de présentation fait une analyse fine des éléments du paysage naturel (p.106 du rapport de présentation) et des éléments du patrimoine architectural (p.119). Toutefois, l'**Église Saint-Eloi** bénéficie d'une protection particulière puisque elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Elle bénéficie donc d'un périmètre de protection autour de ce monument mais, cette particularité n'a pas été présentée.

De même, deux sites inscrits sont présents sur le territoire communal : le **site inscrit du Massif des trois pignons** et celui du **Domaine forestier des Gros-Sablons dit « propriété Vollard »**. Ces éléments sont juste cités, il convient d'en faire une présentation et de les localiser géographiquement.

Au-delà des servitudes d'utilité publique, il faut aussi considérer que la commune met en œuvre, dans son projet de PLU, l'article L.151-19 du CU qui permet la protection des éléments remarquables du paysage naturel ou bâti de la commune. À ce titre, il est à regretter que seule la mairie ait été repérée en tant que bâtiment emblématique du village (voir courrier de la DRAC en annexe).

De plus, le SCoT, en tant que document intégrateur des normes supérieures, a pour objectif d'intégrer les recommandations de la Charte du Parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français. Ainsi il est précisé p.27 du DOO que, pour les communes concernées, les éléments de patrimoine à identifier s'appuieront sur ceux identifiés par la Charte du PNR entre autres. **Aussi, le projet de PLU doit prendre en compte les remarques faites à ce sujet par le PNR.**

La partie sud du bourg, constituée d'habitations dispersées dans un environnement boisé, aurait notamment mérité une meilleure protection. Ce secteur dit « bois habité », classé en zone NB au POS en vigueur, est reclassé en zone UB dans le projet de PLU. Le règlement n'y autorise que 10% d'emprise au sol ce qui paraît adapté pour ces grandes parcelles au sein d'un espace semi-naturel, mais les boisements présents ne sont que très peu protégés. Un classement en espace boisé classé (EBC) doit permettre d'assurer leur préservation.

Le projet de PLU doit être complété concernant la présentation du monument historique « Église Saint-Eloi », du site inscrit « Massif des Trois Pignons » et du site inscrit « Domaine forestier des Gros-Sablons dit propriété Vollard » et maintenir le caractère semi-boisé du secteur identifié comme un « bois habité » au sud de la commune, par un classement en EBC.

- Concernant la préservation de l'environnement

Le SCoT prévoit d'assurer la lisibilité des lisières forestières en poursuivant un objectif de protection des abords des massifs forestiers et des lisières. Le PLU doit respecter cette disposition issue du SDRIF. En l'espèce, si le rapport (page 35) et le règlement l'évoquent bien, le document graphique ne retranscrit pas cette disposition.

Le projet de PLU doit être complété pour être explicite sur les dispositions de protection de lisières et les secteurs urbains constitués.

Les justifications apportées, notamment en rapport avec le classement de certaines constructions en zone Na, est difficile à appréhender du fait de l'absence de document graphique relatif aux servitudes (Forêt de protection par exemple)

En conclusion sur la compatibilité avec le SCoT

Le projet de PLU est globalement compatible avec le SCoT de Fontainebleau et de sa région. Toutefois, il doit être complété pour assurer une meilleure compatibilité vis-à-vis des orientations du SCoT en apportant :

- la démonstration explicite de la participation à l'effort de création de nouveaux logements proportionnelle à la taille de la commune,
- une réponse à la demande de diversification du parc de logements (petits logements, logements accessibles et/ ou adaptés),
- une meilleure prise en compte des mobilités actives ;
- une présentation plus complète du patrimoine communal s'appuyant notamment sur les éléments identifiés par le PNR ;
- des compléments quant à la protection des lisières.

4 - Prise en compte du risque feux de forêt

Dans le chapitre sur la protection des biens et des personnes, le paragraphe relatif aux risques naturels (p.94), ne mentionne pas le risque feux de forêt, bien que ce risque soit identifié sur la commune par le dossier départemental sur les risques majeurs de Seine-et-Marne.

Le risque feux de forêt doit être présenté dans le rapport de présentation du PLU.

5 - Plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des thématiques du PDUIF approuvé le 19/06/2014, sous réserve d'y intégrer les mesures prescriptives du PDUIF en matière de minima pour le stationnement des vélos (voir « observations sur le contenu et la forme du dossier »)

6 – Installation classée

Le PADD, page 2 et 3, présente l'ancien site d'« Air France » et sa vocation à être urbanisé (page 6). Ce secteur est classé en zone UBa du règlement. Il faut signaler que ce site a bénéficié d'un récépissé de déclaration, en date du 21 juin 1961 délivré pour un dépôt de liquides inflammables enterré de 12 000 litres. Le dossier reçu à la DRIEE ne comporte pas de cessation d'activité.

L'urbanisation de ce site ne peut pas être autorisée avant de s'être assuré du devenir de ce dépôt de liquides inflammables. Dans tous les cas, les aménageurs ou futurs acquéreurs devront être informés de cette situation, au minimum par une description dans le rapport de présentation du PLU.

III - CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, le projet de PLU d'Arbonne-la-Forêt, arrêté par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016, reçoit **un avis favorable** sous réserve que soit apporté l'ensemble des compléments demandés dont les principaux sont rappelés ci-dessous :

- assurer la conformité au code de l'urbanisme en adjoignant les pièces relatives aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'un plan ;
- assurer la compatibilité au SCoT Fontainebleau et sa région ;
 - par une démonstration explicite du respect des objectifs de production de logements ;
 - par une prise en compte de la liaison cyclable Arbonne-le-Forêt/Saint-Martin-en-Bière inscrite comme liaison prioritaire au SCoT ;
 - par une meilleure présentation des éléments du patrimoine de la commune, notamment ceux faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique et ceux identifiés par le PNR du Gâtinais français ;
- intégrer une présentation du risque feux de forêt dans le chapitre sur les risques ;
- compléter la prise en compte du PDUIF et notamment du stationnement des cycles.

Concernant la reconversion du site « Air France », il y a lieu de s'assurer de la suppression du dépôt de liquide inflammables avant d'envisager l'accueil de nouvelles constructions.

J'appelle votre attention sur le fait que le PADD présente des objectifs sans qu'ils soient traduits réglementairement, c'est le cas de la diversification du parc de logements. Pour assurer la cohérence du PLU, il vous appartient de veiller au réajustement de certaines dispositions au regard du PADD avant approbation de ce PLU.

Par ailleurs, vous trouverez, ci-après, quelques observations dont je souhaite également la prise en compte après l'enquête publique.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). À partir du 1^{er} janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.



Jean Marc GIRAUD

OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

Rapport de présentation

- Page 99, il est fait référence au Schéma Départemental des Carrières et aux gisements identifiés sur le territoire communal. La carte des gisements (ci-jointe) pourrait utilement figurer dans ce paragraphe.

- Page 248, un chapitre est intitulé « Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne », or la commune et sur le territoire du SDAGE Seine-Normandie, comme indiqué plus bas dans le texte.

Le chapitre doit être reformulé compte de la remarque sur le SCOT intégrateur.

Règlement

- Zone A : Le PADD traduit la volonté communale de préserver les mares et mouillères. Celles-ci sont protégées dans le règlement de la zone N mais pas dans le règlement de la zone A.

Le règlement de la zone A doit être adapté à la protection des mares et mouillères en interdisant notamment leur comblement.

Stationnement des vélos

Dans toutes les zones concernées, **des précisions doivent être apportées concernant le stationnement des vélos** (voir chapitre sur le PDUIF) :

– Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

– Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

– Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

– Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Site de Nemours
Échangeur de Nemours-Sud
F-77140 NEMOURS
Tél. +33 (0)1 64 45 56 00
Fax +33 (0)1 64 45 56 09
www.aprr.fr

**Direction Départementale des
Territoires**
Service Urbanisme Opérationnel
BP 90074
77353 MEAUX Cedex

A l'attention de Monsieur CATTENOZ

Nemours, le 24 janvier 2017

N/Réf. : DR Paris/IE/JMD/... 
Objet : **Autoroute A6-Arbonne la Foret**
PLU – Avis sur projet arrêté

Affaire suivie par : JM. DELIGNE

Monsieur,

Vous nous avez transmis pour avis le PLU arrêté d'ARBONNE LA FORET, ce dont nous vous remercions.

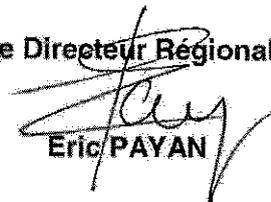
Après avoir analysé avec intérêt les pièces mises à notre disposition, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après notre analyse permettant de mettre en exergue les points sensibles relevés. Ces derniers ont trait principalement à la réglementation applicable à notre domaine, au zonage du domaine public autoroutier que nous gérons, ainsi qu'aux besoins de réduction des risques et nuisances que peuvent encourir nos usagers.

Nous profitons de cette occasion pour attirer l'attention des auteurs du PLU sur l'intérêt d'engager une démarche associative systématique entre les services instructeurs et notre groupe gestionnaire (tant pour ce qui concerne les projets sis à proximité de nos axes que pour toute problématiques relatives à la servitude EL11). Cette association permettra à tout porteur de projet situé aux abords de nos infrastructures de recueillir les préconisations qui s'imposent, et notamment de faire le point sur les risques sécuritaires éventuellement encourus.

Nos services sont à votre disposition, pour accompagner la Commune dans les modifications que nous vous saurions grés de bien vouloir relayer.

Vous remerciant de l'intérêt porté à nos remarques, je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Régional


Eric PAYAN

Pour tout complément d'information et le bon suivi de votre dossier nous vous remercions de faire parvenir vos correspondances à l'adresse suivante :

*Autoroutes Paris Rhin Rhône
Direction Régionale Paris
Echangeur de Nemours Sud
77140 NEMOURS*

Pièces jointes :

- Note d'analyse du PLU arrêté*
- Planches de localisation*

Copie : JL BONGIBAUT
JM DELIGNE
DORGAT Mme SETIAO

NOTE D'ANALYSE TECHNIQUE DU PLU D'ARBONNE LA FORET

Cadrage préalable :

La présente analyse détaillée porte sur le PLU d'ARBONNE LA FORET.

A titre liminaire, nous vous rappelons que le territoire communal est traversé par un tronçon autoroutier de l'A6, dont la gestion du Domaine Public Autoroutier a été concédée à APRR. Le domaine du concessionnaire comprend également sur la Commune :

- Environ la moitié de la plate-forme de la barrière de péage de Fleury
- L'aire de repos d'Arbonne dans le sens Lyon/Paris.

De manière générale les remarques formulées ci-dessous ont pour objectif de s'assurer que la réglementation :

- Ne restreigne pas la possibilité de développer des ouvrages, installations, aménagements ou équipements techniques liés à l'autoroute,
- Ne mette pas en péril la sécurité des usagers de l'autoroute et réduise les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

L'A6 se trouve en zone Natura 2000 et en partie en ZNIEFF de type 1.

Analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PADD est la pièce principale du PLU. Bien que non directement opposable aux opérations, il permet de préciser l'ensemble des orientations et objectifs poursuivis par le PLU. A ce titre l'ensemble des pièces réglementaires devront lui être compatible.

Dans le PADD, l'autoroute A6 est identifiée comme une barrière majeure aux continuités écologiques. Le PADD ne prévoit pas de développement de l'urbanisation aux abords de l'A6 conformément à son objectif de l'axe 2.4.

Il prévoit la protection du bassin versant du Ru de Rebais ainsi que du Marais de Beaudelut, limitrophe à l'A6 au nord du territoire, au niveau de la zone Nzh. D'ailleurs, une partie des emprises du concessionnaire est incluse dans cette zone Nzh, il s'agit de la parcelle ZB n°268 qui pourrait accueillir à terme des mesures environnementales de compensation et/ou de protection des eaux.

Le PADD prévoit la promotion des liaisons douces et en matérialise une qui traverse l'A6. Il s'agit du cheminement de la route de Courance en passage supérieur sur l'A6. Le repérage d'un cheminement déjà existant est sans incidence sur l'activité autoroutière.

Les orientations du PADD ne semblent donc pas susceptibles de nuire à l'activité autoroutière, du moment toutefois que la parcelle ZB 268 soit classée en zone Nr et non Nzh.

Pièces annexes :

Nous nous permettons d'attirer l'attention des auteurs du PLU sur la nécessité de reporter le tracé et le texte législatif de la servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute A6.

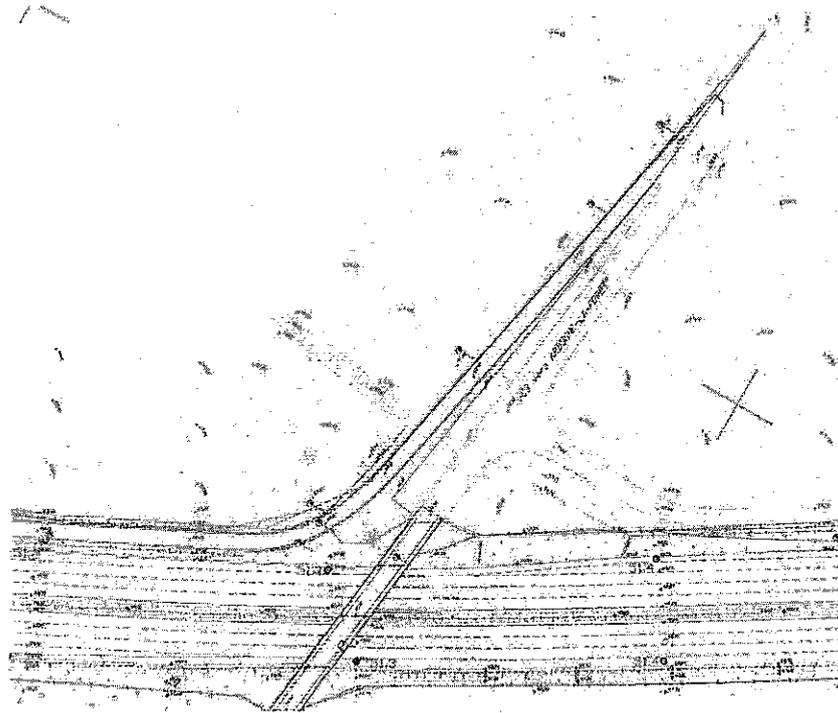
Insérer un plan des servitudes d'utilités publique et y reporter la servitude EL11.

Documents graphiques

D'une manière générale, le plan de zonage classe les emprises du DPAC au sein du secteur Nr, défini dans le règlement comme un secteur de la zone N « qui correspond au fuseau de l'autoroute A6, à son aire de détente principalement. »

Certaines parcelles appartenant au DPAC ou au concessionnaire semblent avoir été omises du classement en secteur Nr :

- à l'extrémité sud de la Commune AN283 et 287
- une légère emprise pour inclure totalement le carrefour routier à la jonction entre l'accès de service menant au péage et la VC n°3 d'Arbonne.
- une pointe longeant le nord de la VC n°3 vers Arbonne (route de Courance) Voir extrait ci-après.



Intégrer les emprises précédemment citées en secteur Nr. Nous vous joignons à ce titre les plans de notre domaine public autoroutier concédé qui ont vocation à être fournis aux auteurs du PLU pour leur permettre une précise prise en compte de notre réseau. Toutefois, ces plans issus de notre base de données interne ne devront pas figurer dans les documents publics du PLU.

Analyse des orientations d'aménagement et de programmation :

Le PLU prévoit uniquement des Orientations sectorielles, lesquelles sont toutes situées au sein du bourg. Éloignées de l'A6, elles ne sont pas susceptibles d'impacter à l'activité autoroutière.

Prescriptions graphiques des plans de zonage :

Certaines prescriptions graphiques attirent notre attention et sont susceptibles de restreindre le bon développement, la gestion et l'entretien des infrastructures autoroutières.

Espaces boisés classés

A plusieurs endroits sur la Commune, les auteurs du PLU ont choisi d'instituer des espaces boisés classés (prévus par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) au sein de la zone N, pour assurer la pérennité de l'état des boisements directement limitrophe au DPAC.

Nous attirons l'attention des auteurs du PLU sur le fait que l'institution d'EBC jouxtant les limites directes du DPAC est incompatible avec les besoins et délais d'urgence que peuvent revêtir certaines de nos interventions (notamment la sécurisation des usagers, les besoins d'entretien, ...).

Il est demandé de respecter autant que possible une marge d'une dizaine de mètres entre le DPAC et les EBC, afin de ne pas nuire à l'entretien ou la coupe des espaces boisés immédiatement riverains du domaine public autoroutier.

Prescriptions réglementaires

Il est rappelé que le DPAC est classé au sein du secteur Nr correspondant aux emprises autoroutières. Ponctuellement certaines parcelles énoncées ci-avant sont en secteur Nb ou NzH, lesquels présentent une réglementation qui ne permet pas la bonne gestion de l'activité autoroutière, et c'est la raison pour laquelle il est demandé aux auteurs du PLU de bien vouloir les intégrer en secteur Nr.

Concernant le règlement du secteur Nr, il est spécifique au fonctionnement du service public autoroutier. Il répond globalement à sa vocation toutefois, il est relevé que :

Occupations du sol

- L'article N1 interdit explicitement le « comblement des mares identifiées au PDD ». Or la parcelle ZB 268 qui est susceptible d'accueillir un ouvrage de gestion/dépollution des eaux provenant des emprises autoroutières prend place sur un marais identifié au PADD. Il convient de s'assurer que cette formulation de « mare » n'englobe pas les marais. Une simple précision, mais néanmoins à notre sens indispensable, pourrait figurer en ce sens dans le rapport de présentation, par exemple dans la partie des « justifications des choix retenus » (page 167 et suivantes).

- L'article N2 autorise bien les « constructions et installations liés au fonctionnement du service public autoroutier », mais ne cite pas les dépôts (en cas de nécessité de stockage même modéré - dépôt de matériaux de type sables / graviers / sels de déneigement), les aménagements ainsi que les ouvrages, ni les mesures environnementales qui peuvent être nécessaires dans le cadre du fonctionnement courant de l'autoroute. Or ces derniers ne correspondent pas à strictement parler à la définition de « constructions » ou « d'installations ».

Le règlement du secteur Nr doit donc être ajusté au point 2. 3 afin d'être complet dans les différentes destinations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité autoroutière.

Traduction possible :

2.3. En secteur Nr, seules sont autorisées les constructions, dépôts, ouvrages, aménagements, mesures environnementales et installations liés au fonctionnement du service public autoroutier.

-Il est important pour le bon fonctionnement des ouvrages autoroutiers que les aménagements réalisés aux abords de l'autoroute n'impactent pas nos installations de gestion des eaux pluviales (fossés, bassins de rétention).

En effet, parfois par méconnaissance, des constructeurs ou exploitants agricoles rejettent leurs eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales autoroutier, ce qui conduit à saturer ce dernier ou le charger de pollutions spécifiques que les ouvrages autoroutiers ne sont pas destinés à traiter.

Nous rappelons que nos installations de gestion des eaux pluviales sont dimensionnées et conçues pour protéger le milieu naturel de la pollution générée par l'infrastructure autoroutière. A ce titre, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

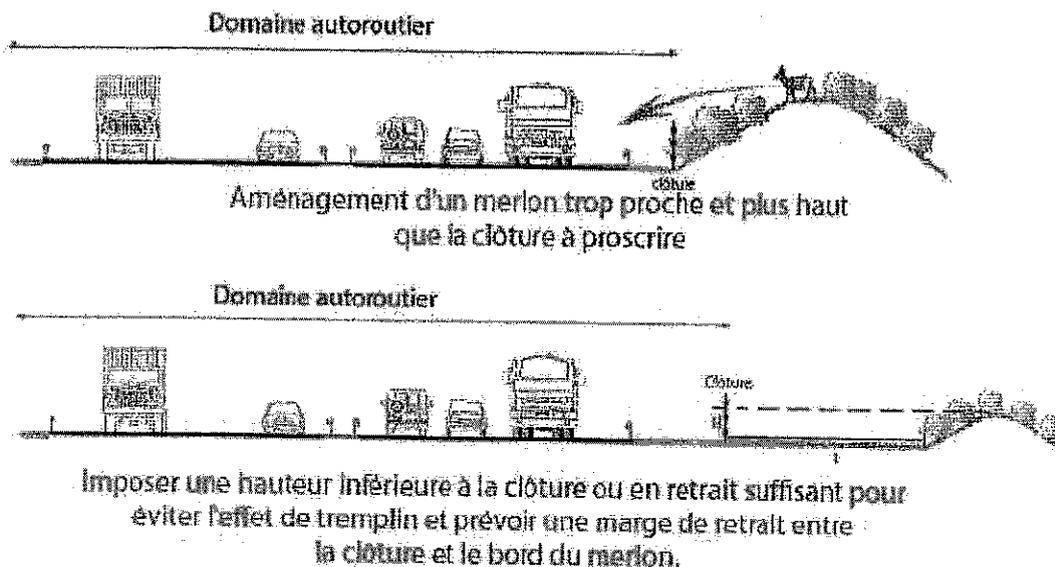
Traduction possible : Préciser à l'article N4 que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

Affouillements et exhaussements de sols admis à proximité de l'autoroute

Les articles 1 et 2 autorisent les affouillements et exhaussements. La réalisation de tels affouillements ou exhaussements peut avoir de fortes répercussions sur nos ouvrages lorsqu'ils sont trop rapprochés ou plus haut que la clôture, augmentant ainsi les risques d'intrusion.

Pour des raisons de sécurité, en cas d'aménagement de ce type, il conviendrait de prévoir une marge de recul suffisante par rapport à la clôture du DPAC ou de limiter la hauteur de l'ouvrage à celle des clôtures délimitant le domaine public autoroutier.

Aménagement de merlons



Traduction possible :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité autoroutière, les exhaussements de sol devront respecter une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture délimitant le Domaine Public Autoroutier Concedé ou prévoir un recul suffisant par rapport à la limite de ce dernier.

Règles d'implantation

En outre, l'article N6 pose plusieurs difficultés :

- Il impose un retrait des constructions de 1m minimum par rapport à la voie publique. Or, nos installations nécessitent de se trouver au sein ou à la limite même de l'alignement parvois. Cette obligation de recul est incompatible avec la bonne gestion de l'activité autoroutière. Il conviendrait d'exempter de ce recul les constructions, dépôts, ouvrages, aménagements, mesures environnementales et installations liés au fonctionnement du service public autoroutier.

- A l'inverse, cette formulation sous-entend que des constructions autres que celles autoroutières peuvent s'implanter à seulement 1 mètre du DPAC. Des constructions et installations trop proches de l'infrastructure peuvent présenter un risque d'insécurité pour les



PREFET DE SEINE-ET-MARNE

La Direction régionale
des affaires culturelles d'Ile-de-France

Fontainebleau, le 9 février 2017

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Seine-et-Marne

L'architecte des bâtiments de France

Affaire suivie par : Marc GERAULT
Service : UDAP 77
Tél : 01.60.74.50.26
Courriel : marc.gerault@culture.gouv.fr

à

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme Opérationnel
Unité Planification Locale SUD
2, rue des Trinitaires
77100 MEAUX

Nos Réf : MG/ 20
Vos Réf : Votre lettre SUO 2017-001 du 2 janvier 2017

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arbonne-la-Forêt - PROJET ARRÊTÉ

En réponse à votre lettre visée en référence, j'ai l'honneur de vous faire savoir que le dossier de PLU arrêté de la commune d'Arbonne-la-Forêt appelle les observations suivantes de la part du service.

Deux des quatre grandes orientations du projet communal définies dans le PADD concernent la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager et historique ce qui positionne ces préoccupations comme une priorité d'Arbonne-la-Forêt. Le service ne peut que s'en féliciter puisque ces dispositions vont, en particulier, permettre le renforcement des servitudes d'inscription des sites du « Massif des Trois Pignons » (arrêté du 25 juin 1943) et du domaine forestier des Gros Sablons dit « propriété Vollard » (arrêté du 31 juillet 1943). A ce propos, il faut regretter l'absence dans le dossier de PLU d'un plan des servitudes qui est indispensable pour rendre opposable, selon le bon périmètre, la protection des abords de l'église Saint-Eloi inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 18 mars 1926.

Au-delà de ces servitudes d'utilité publique, il faut aussi considérer que la commune met en œuvre, dans son projet de PLU, l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui permet, dans un objectif de protection, la localisation sur le plan de zonage des éléments remarquables du paysage naturel ou bâti de la commune et la définition dans le règlement de prescription de nature à assurer leur préservation. C'est dans le rapport que sont énumérés et présentés les différents éléments remarquables du paysage naturel (cf. p. 156 à 162) regroupés par thème : les arbres isolés ou en bouquet (une dizaine de repérages), les alignements d'arbres (huit repérages), les vergers de la Plaine de Bière et les haies du centre bourg. Il en est de même pour les éléments remarquables du paysage bâti avec un accent mis sur les recensements des croix de chemin et des réseaux de murs de maçonnerie traditionnelle (cf. p. 163 à 166).

Toutefois, il est dommage que l'inventaire n'ait retenu que la mairie parmi les bâtiments emblématiques du village. On peut penser qu'une sélection des meilleurs exemples des différents types de constructions rencontrés dans le village aurait été pertinente.

Par ailleurs, le règlement des articles 11 (relatif à l'aspect extérieur des constructions) des différentes zones aurait pu être utilement complété par des recommandations architecturales afin de mieux assurer les objectifs de préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien d'Arbonne-la-Forêt, affichés dans le PADD (cf. p. 8).

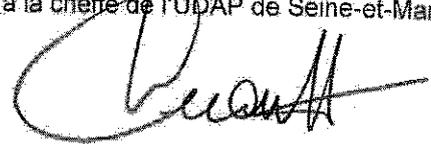
...1/2

Dans cette perspective, il aurait pu être fait référence à la fiche technique établie par le service : « Recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les zones protégées au titre du patrimoine et des sites » (dont vous trouverez une copie ci-joint).

Enfin, globalement le projet d'urbanisation d'Arbonne-la-Forêt repose sur des dispositions de cadrage visant à la modération de la consommation foncière, à la maîtrise de l'étalement urbain et à la préservation des massifs boisés et de la Plaine de Bière ce qui ne peut qu'être favorable à la sauvegarde de sa diversité paysagère et de la richesse de son patrimoine.

De ce point de vue, la mise en œuvre d'OAP intégrant des prescriptions paysagères, sur les secteurs voués à une urbanisation future, constitue une mesure devant favoriser une insertion de qualité pour les nouveaux espaces bâtis, ce qui est en bonne adéquation avec le projet communal.

L'Inspecteur des sites
Adjoint à la cheffe de l'UDAP de Seine-et-Marne



Marc GERAULT

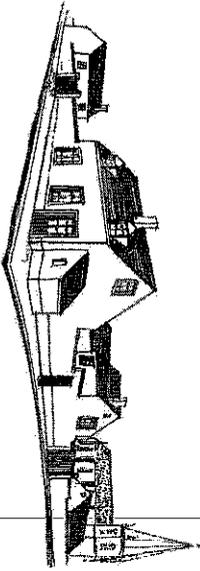
...2/2.



**SERVICE TERRITORIAL
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DE SEINE-ET-MARNE**

Pavillon Sully - Plateau de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU
Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.ile-de-france.culture.gouv.fr/patrimoine-architecture-et-histoire



RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du STAP :

Le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les arrêtés qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors de champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Établir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE.

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

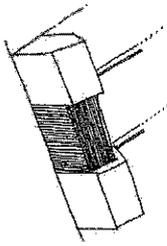
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopies noir et blanc peut être exploitables).

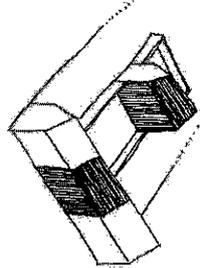
I - LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant - Ne pas rompre la continuité du bâti

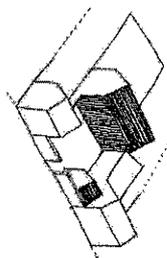
à l'alignement sur rue



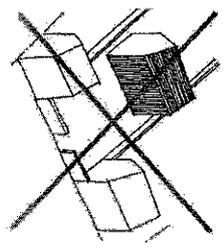
entre cour et jardin



en retrait avec atténue à l'alignement



au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment à alors 2 façades prioritaires et leignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique

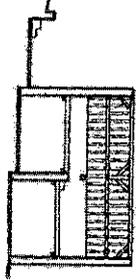
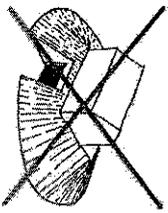
B) Implantation du projet dans un lotissement :

Quels que les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le constructeur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération, dans un souci d'unité. Il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Exister le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « tamponnière ». Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.

La construction doit suivre les contours du terrain non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la dénivelé naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

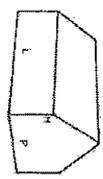


➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés l'édification et pareillement à la pente, les balcons ainsi que les éléments majeurs de rez-de-chaussée s'alignent à l'axe d'escaliers accompagnés de murs successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes de paysage.

D - Architecture

La volumétrie :

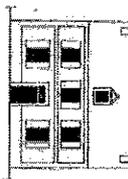
La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan légèrement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, et où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



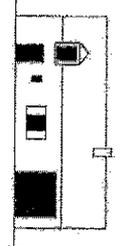
H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	12,50 m	5

➤ La sens du faîtage doit reproduire celui des constructions voisines. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.

maison de bourg



maison rurale

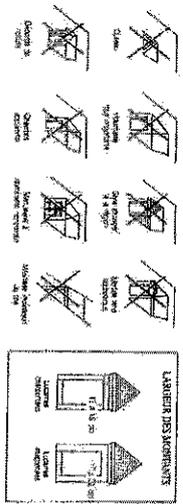


La composition des façades

Les percements : dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comportent des ouvertures à dominante verticale, notamment plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,2 environ.

Les ouvertures en toiture seront traitées sous forme de lucarnes, surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion. La largeur des pignons ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les chassés de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'existeront pas la dimension 70x20. Ils seront encadrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axes soit sur les bords situés en-dessous soit sur le niveau de macrament entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type traditionnelle à l'ancienne.



Les matériaux

Les ouvertures seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².

Les mises en œuvre locales seront respectées pour les rive et les arêtières qui seront maçonnées ainsi que le talage qui sera à crêtes et embrasures. La teinte des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieilles et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les enduits seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition faïence, grès ou lisses (à privilégier en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les encadrements des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

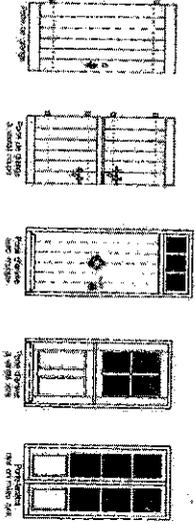
Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton passé ou foncé. Les vantaux seront recouverts par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

Les occultations seront prévues par des volets battants pleins ou semi-perforés en bois ou par des volets roulants sans cadre apparent extérieur.

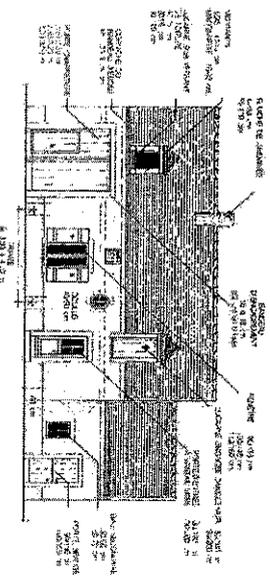
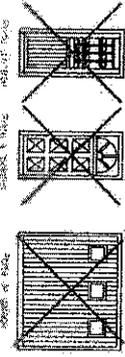
Les couleurs seront à choisir dans des gammes de gris colorés, vert, bleu... Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé son naturel, verni ou lasuré. Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes foncées, en gris, vert, gris bleu, brun ou rouge-bleu-de-vin.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6017/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (6007/5009) beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7008/7034), rouge, lie de vin (RAL 3004/3005), vert buvère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

Exemples de portes



A EVITER :



Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :

Et Les clôtures :

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans le site, ou suivant les règles du voisinement préférentiel.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit, couronné d'un chapiteau de tuiles plates ou d'un mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un plancherage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble rigurant à la même hauteur.

En milieu rural, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (chamille, liège, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis...) en excluant les résineux du type trépaux ou cyprès.

Le portail sur l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créeant un effet de tronçon, Sa lisse supérieure est horizontale et non courbée.

Mur et haie vive



Mur bahut et grille

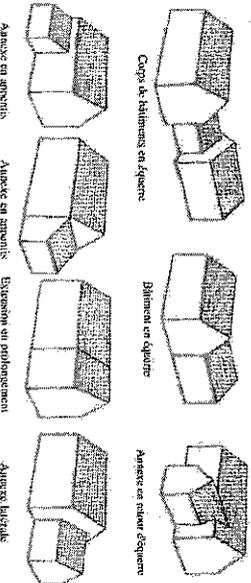


A EVITER :



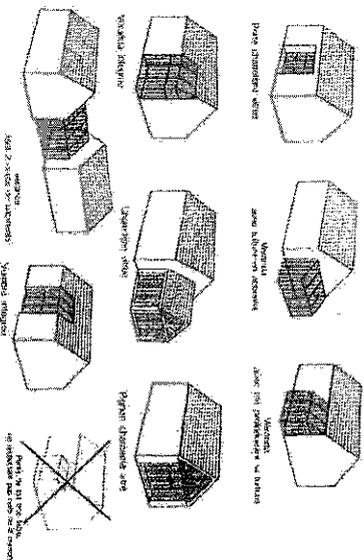
II - LES EXTENSIONS :

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accrochent.



Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les points de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer le plus grande transparence.



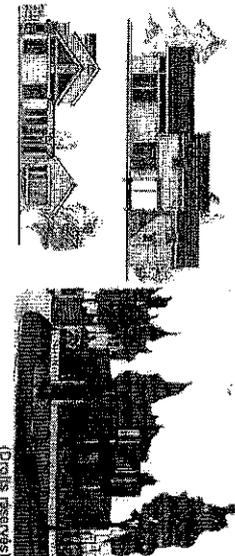
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposataires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagréable d'un avis défavorable mais ne constituant pas un document d'une valeur normative absolue.

III - L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil d'architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Caudomiers (tel : 01.64.03.61.79).

En effet, suivant le contexte du projet, non délimitable a priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



(Droits réservés)

Ressources géologiques de la commune de Arbonne-la-Forêt

p.1/2



Réalisation : DRIEE/SDDTE/MCIE le 01/07/2015
Sources: fond © IGN Scan Express standard, Limites communales © IGN BD
Topo, ressources géologiques DRIEE (Licence Ouverte / Open Licence)

Légende

□ Limites communales

■ Ressources géologiques

- 01 Granulats alluvionnaires (alluvions récentes)
- 02 Granulats alluvionnaires (alluvions anciennes de bas niveau)
- 03 Granulats alluvionnaires (alluvions anciennes de moyen niveau)
- 04 Granulats alluvionnaires (alluvions anciennes de bas à moyen niveau indifférenciés)
- 05 Granulats alluvionnaires (alluvions anciennes de haut niveau)
- 06 Granulats alluvionnaires (alluvions anciennes de très haut niveau)
- 07 Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles indifférenciés à l'affleurement
- 08 Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m
- 09 Sables à l'affleurement
- 10 Sables sous recouvrement de moins de 10 m
- 11 Silex et chailles à l'affleurement
- 12 Silex et chailles sous faible recouvrement (limons)
- 13 Silice ultrapure à l'affleurement
- 14 Silice ultrapure sous recouvrement de moins de 20 m
- 15 Calcaires, marbres et argiles à ciment à l'affleurement
- 16 Calcaires, marbres et argiles à ciment sous recouvrement (DVE < 1,5)
- 17 Calcaires industriels à l'affleurement
- 18 Calcaires industriels sous recouvrement de moins de 15 m
- 19 Argiles nobles (céramiques et réfractaires) à l'affleurement
- 20 Argiles nobles (céramiques et réfractaires) sous recouvrement de moins de 30 m
- 21 Argiles communes (tuiles et briques) à l'affleurement
- 22 Argiles communes (tuiles et briques) sous recouvrement de moins de 30 m
- 23 Gypse (plâtre moyen) sous recouvrement
- 24 Pierres dimensionnelles à l'affleurement