

# COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### COMPOSITION DU DOSSIER

##### **Pièces relatives à l'enquête :**

- Ordonnance du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur,
- Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique,
- Avis d'enquête publié dans "La République" et "Le Parisien" (1<sup>ère</sup> insertion),
- Avis d'enquête publié dans "La République" et "Le Parisien" (2<sup>ème</sup> insertion),
- Affichage sur les lieux publics,
- Flyer distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune d'Arbonne-la-Forêt,
- Registre d'enquête.

##### **Pièces relatives au projet :**

- Délibération du conseil municipal du 04 avril 2013 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les orientations et les modalités de concertation,
- Délibération du conseil municipal du 14 avril 2016 sur le débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD),
- Délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme,
- Avis des personnes publiques associées (PPA) émis sur le projet,
- Note sur les réponses aux avis des personnes publiques associées suite à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne-la-Forêt,
- Note de présentation de la réglementation,
- Dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.



PIECES

RELATIVES

A

L'ENQUÊTE



DECISION DU

27/04/2017

N° E17000030M /77

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

**Annule et remplace la décision N° E17000030 /77 du 23/03/2017**

REÇU 05 MAI 2017

Vu enregistrée le 23/03/2017, la lettre par laquelle le maire de la commune d'Arbonne-la-Forêt a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- *le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de cette commune ;*

Vu la décision du N° E17000030 /77 du 23/03/2017, par laquelle la vice-présidente du Tribunal a désigné Monsieur Jean BAUDON en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Vu le courrier enregistré au Tribunal le 26/04/2017, par lequel la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau informe le Tribunal du fait que la compétence obligatoire de l'aménagement de l'espace communautaire lui a été transférée par arrêté 2016/DRCL/BCCCL/N°109 et demande la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête publique ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Vu la décision en date du 1er octobre 2015, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame Nathalie MULLIÉ, vice-présidente du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur Jean BAUDON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, à Monsieur Jean BAUDON et à Madame le maire de la commune d'Arbonne-la-Forêt.

Fait à Melun, le 27/04/2017.

La vice-présidente déléguée,

  
N. MULLIÉ



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Arrêté n° 2017- 83

Objet : Prescription de l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne la Forêt

Le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil municipal d'Arbonne la Forêt du 4 avril 2013 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne la Forêt ( révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme ) ;

VU le débat mené au sein du Conseil municipal d'Arbonne la Forêt du 14 avril 2016 définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ( PADD ) dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne la Forêt arrêté par délibération du Conseil municipal d'Arbonne la Forêt du 13 décembre 2016;

VU la décision en date du 27 avril 2017 de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun, désignant M. Jean BAUDON en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier de projet de PLU de la commune d'Arbonne la Forêt et notamment le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les documents graphiques et le règlement et les avis des personnes publiques associées;

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne la Forêt, relevant de la compétence de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, pour une durée de 31 jours, du 7 juin 2017 à 14 H au 8 juillet 2017.

Le projet du PLU a pour principes directeurs :

- La limitation de la consommation d'espaces
- La préservation des espaces boisés classés et des terres agricoles
- La densification des centres bourgs

ARTICLE 2 : Les pièces du dossier du projet de PLU de la commune d'Arbonne la Forêt ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, côté et paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie d'Arbonne la Forêt ( siège de l'enquête et commune sur le territoire de laquelle porte le projet ) pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la :

- Mairie d'Arbonne la Forêt,  
Le lundi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30  
Le mercredi : de 14h00 à 16h30





Du jeudi au vendredi : de 09h00 à 12h00  
Le samedi : de 10h00 à 12h00

Par ailleurs, l'ensemble des pièces constitutives du dossier d'enquête seront consultables sur le site internet de la commune d'Arbonne la Forêt et de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier du projet de Plan local d'urbanisme d'Arbonne la Forêt et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, mairie d'Arbonne la Forêt 58 rue de la Mairie, 77630 ARBONNE LA FORÊT.

**ARTICLE 3 :** M. Jean BAUDON a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun.

**ARTICLE 4 :** Les observations seront reçues en mairie 58 rue de la Mairie 77630 ARBONNE LA FORÊT par le commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pendant les jours suivants, c'est-à-dire à la :

- Mairie d'Arbonne la Forêt :
  - o Le 9 juin 2017 de 9 H à 12 H
  - o Le 17 juin 2017 de 9 H à 12 H
  - o Le 26 juin 2017 de 14 H à 16 H 30
  - o Le 5 juillet 2017 de 16 H 30 à 19 H 30

**ARTICLE 5 :** Un avis portant à la connaissance du public les indications d'ouverture de l'enquête publique du projet de PLU de la commune d'Arbonne la Forêt sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné :

- la République de Seine-et-Marne,
- le Parisien.

**ARTICLE 6 :** Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et est certifié par celui-ci.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune d'Arbonne la Forêt et de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Pour toute information ou demande de copie de dossier, une demande devra être adressée aux services de la commune d'Arbonne la Forêt, par courrier ou par mail à [plu-arbonne77630@orange.fr](mailto:plu-arbonne77630@orange.fr) avec en objet « enquête publique PLU de la commune d'Arbonne la Forêt. »





ARTICLE 7 : A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur ; ces registres seront assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 : Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus pendant 1 an à la disposition du public à la mairie d'Arbonne la Forêt aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en avoir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

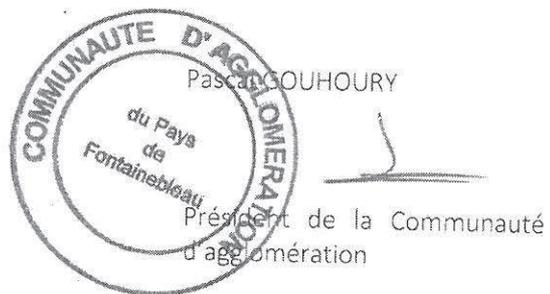
ARTICLE 9 : A l'issue de l'enquête, le Conseil communautaire approuvera ou non par délibération ce dossier de plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne la Forêt, assorti le cas échéant de modifications mineures issues de l'enquête publique.

ARTICLE 10 : Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Président à M le Préfet, M le Sous-Préfet.

ARTICLE 11 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le commissaire enquêteur ;
- Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun,
- M le Préfet,
- M le Sous-Préfet de Fontainebleau.

Fait à Fontainebleau, le 16 mai 2017



Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de la réception en sous-préfecture **18 MAI 2017**  
Et de la publication le **18 MAI 2017**

Notifié le :







35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS  
DE FONTAINEBLEAU  
Marie-Josette VALENTIN**

Date et heure d'envoi : 18/05/2017 11:24:46

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71593620**

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS  
COMMUNE D'ARBONNE LA FORET  
PROJET DE PLU  
MJV/PG/17-260**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA REPUBLIQUE SEINE ET MARNE  
LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE  
SEINE ET MARNE**

Le 22/05/2017  
Le 22/05/2017

Olivier COLIN  
Directeur





35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS  
DE FONTAINEBLEAU  
Marie-Josette VALENTIN**

Date et heure d'envoi : 18/05/2017 11:28:34

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71593631**

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - 2EME AVIS  
COMMUNE D'ARBONNE LA FORET  
PROJET DE PLU  
MJV/PG/17-260**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA REPUBLIQUE SEINE ET MARNE  
LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE  
SEINE ET MARNE**

Le 12/06/2017  
Le 12/06/2017

Olivier COLIN  
Directeur



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARBONNE LA FORÊT

Par arrêté n° 2017- 83 du 16 mai 2017, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne la Forêt.

A cet effet, M. Jean BAUDON a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Melun comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Arbonne la Forêt pour une durée de 31 jours, du 7 juin 2017 à 14 H au 8 juillet 2017 aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Le lundi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30
- Le mercredi : de 14h00 à 16h30
- Du jeudi au vendredi : de 09h00 à 12h00
- Le samedi : de 10h00 à 12h00

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie d'Arbonne la Forêt:

- o Le 9 juin 2017 de 9 H à 12 H
- o Le 17 juin 2017 de 9 H à 12 H
- o Le 26 juin 2017 de 14 H à 16 H 30
- o Le 5 juillet 2017 de 16 H 30 à 19 H 30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit aux commissaire-enquêteur au lieu où se déroule l'enquête publique ou par mail à plu-arbonne77630@orange.fr

Son rapport et ses conclusions seront transmis au Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public.



# AVIS AU PUBLIC

## ENQUETE PUBLIQUE

### RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARBONNE LA FORÊT

---

Par arrêté n° 2017- 83 du 16 mai 2017

Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne la Forêt arrêté par le Conseil municipal, en vue de l'approbation de ce Plan Local d'Urbanisme par le Conseil communautaire.

A cet effet,

M. BAUDON Jean a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Melun comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie du 7 juin 2017 à 14h00 au 8 juillet 2017 aux jours et heures habituels d'ouverture :

Le lundi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Le mercredi : de 14h00 à 16h30

Du jeudi au vendredi : de 09h00 à 12h00

Le samedi : de 10h00 à 12h00

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie les :

- Le 9 juin 2017 de 9 H à 12 H
- Le 17 juin 2017 de 9 H à 12 H
- Le 26 juin 2017 de 14 H à 16 H 30
- Le 5 juillet 2017 de 16 H 30 à 19 H 30

Le dossier mis à l'enquête publique comporte dossier de projet de PLU de la commune d'Arbonne la Forêt et notamment le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les documents graphiques et le règlement et les avis des personnes publiques associées.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur au lieu où se déroule l'enquête publique ou par mail à [plu-arbonne77630@orange.fr](mailto:plu-arbonne77630@orange.fr)

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie d'Arbonne la Forêt pendant un an.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès de la commune d'Arbonne la Forêt. Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être consultées sur le site de la Commune, à l'adresse suivante [www.arbonnelaforet.fr](http://www.arbonnelaforet.fr)

Le présent arrêté sera publié par insertion dans la presse et voie d'affiches notamment à la porte de la mairie et par tout autre procédé en usage dans la commune.



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

L'enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne-la-Forêt se déroulera :

- **En mairie d'Arbonne-la-Forêt.**

**Du 07 juin 2017 à 14h00 au 08 juillet 2017 à 12h00**  
*Aux jours et heures habituels d'ouverture*

Le commissaire enquêteur recevra :

- en mairie d'Arbonne-la-Forêt les :
  - Vendredi 09 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
  - Samedi 17 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
  - Lundi 26 juin 2017 de 14h00 à 16h30,
  - Mercredi 05 juillet 2017 de 16h30 à 19h30.

Le dossier peut être consulté, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- à la mairie d'Arbonne-la-Forêt, sur format papier.
- sur les sites internet de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de la Commune d'Arbonne-la-Forêt aux adresses suivantes : [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et [www.arbonnelaforet.fr](http://www.arbonnelaforet.fr)

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est la collectivité devenue compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Au terme de l'enquête publique et après examen des observations du public, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau approuvera le Plan Local d'Urbanisme après avis de la commune d'Arbonne-la-Forêt.



Le maire,

Colette GABET



**PIECES**

**RELATIVES**

**AU PROJET**



**DELIBERATION** N° F / 224

**DATE DE CONVOCATION**

27 mars 2013

**DATE D'AFFICHAGE**

27 mars 2013

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 14

présents : 09

Votants : 10

**OBJET :**

délibération

prescrivant la révision du

Plan d'Occupation des Sols (POS)

En vue de l'élaboration d'un

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille treize le quatre avril à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Colette GABET, Maire d'Arbonne la Forêt,

**Etaient présents :** Mme Colette GABET, Mme Valérie FABRE, Mme Claudette ARCHER, Mr Jean-François PREVOT, Mr Marc VERMEULEN, Mr Roger BODIVIT, Mr Denis PAUTREL, Mr Anthony VAUTIER, Mme Pascale CHEMIN.

**Absents :** Mr Francis MATHIEU pouvoir à Mme Colette GABET, Mme Sabine BLANCHET, Mr André LEFORT, Mr Jacques CULLERON, Mme Pascale VILLELONGUE.

Formant la majorité des membres en exercice.

**Mr Denis PAUTREL** a été élu secrétaire de séance.

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.121 et suivants, L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, et plus spécifiquement les articles L.123-6, L.123-8, L.123-19, R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme ;

**VU** l'article L.300-2 du code de l'urbanisme qui impose la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**VU** les lois n° 85-729 du 18 juillet 1985, n° 88-1202 du 30 décembre 1988, n° 200-1208 du 13 décembre 2000, n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

**VU** la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » portant engagement nationale pour l'environnement ;

**VU** la loi du 22 mars relative à la simplification du droit et à l'allègement des procédures administratives ;

**VU** le plan d'occupation des sols (POS) opposable, approuvé le 07/02/1985, révisé le 17/12/1990, modifié les 12/09/2005, 03/09/2007 et 29/10/2010

**Madame le Maire présente au Conseil municipal les raisons qui conduisent à envisager l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, notamment :**

- L'inadéquation du Plan d'occupation des sols de la commune qui ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune dans les contextes légaux en vigueur,
- Le besoin d'une réorganisation de l'espace communal avec une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des projets d'aménagements et de développement du territoire,
- La prise en compte du Schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF), de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNR) du 27 avril 2011, du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du syndicat Mixte d'études et de programmation (SMEP), de Fontainebleau et de sa région, en cours d'élaboration.
- La prise en compte des prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce ainsi que le Contrat de bassin de la Rivière Ecole,
- La nécessité d'élaborer un projet social, économique, environnemental intégré dans l'ensemble plus vaste du territoire de la Communauté de communes du Pays de Bière,
- La nécessaire prise en compte des questions d'économies d'énergie, notamment dans la construction mais également dans le domaine des déplacements,
- La prise en compte des questions d'accessibilité,
- L'exigence d'un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui fixe les objectifs de consommation de l'espace, notamment au regard des dynamiques économiques et démographiques de la commune.

**EXPOSE** qu'il convient de définir, conformément à l'article L.300- 2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation organisée par la commune avec la population, tout au long de la procédure d'élaboration de son document d'urbanisme,

**PRECISE** qu'il convient de fixer, conformément aux articles L.123-7, L-123-8 et L.123-9 du code de l'urbanisme, les modalités d'association et de consultation des personnes publiques et autres organismes concernés par l'élaboration du Plan local d'urbanisme,

**PRECISE** qu'à l'issue de la concertation, Madame le maire en présentera le bilan par une délibération du conseil municipal,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,  
à l'**Unanimité**

**DECIDE** de prescrire la révision du plan d'occupation des sols (POS) pour élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.123-19 et suivants du code de l'urbanisme,

**DECIDE que la révision a pour objectif de :**

- Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement dite «Grenelle 2»
- Elaborer un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Redéfinir les limites des zones urbaines en fonction du bâti existant et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires,
- Préserver les terres agricoles et les activités agricoles existantes dans le village,
- Préserver et remettre en état les continuités écologiques et le Rû de Rebaix qui traverse le village,
- Sauvegarder l'identité rurale du village et le bâti existant,
- Sauvegarder le patrimoine paysager ainsi que l'environnement en conservant des zones vertes à l'intérieur du village,
- Prévoir la conversion et/ou la réhabilitation des bâtiments agricoles désaffectés,
- Concevoir l'aménagement cohérent et équilibré d'un centre-bourg à l'intérieur du village
- Organiser un renouvellement urbain mesuré dans les zones bâties favorisant la mixité urbaine, tout en ne portant pas atteinte au caractère du bâti existant,
- Définir les secteurs d'une extension mesurée de l'urbanisation, avec priorité donnée à la densification, en termes d'habitation, d'activité économique et de développement touristique,
- Assurer la pérennité du patrimoine architectural,
- Assurer l'accessibilité des établissements publics et des cheminements internes principaux,
- Faciliter le développement des communications numériques.

**DECIDE** qu'une concertation sur les objectifs de l'élaboration du Plan local d'urbanisme associant les habitants, les associations, les communes limitrophes qui le souhaiteront et toutes les personnes concernées, sera organisée pendant la durée de l'élaboration du projet ;

**DECIDE** que la concertation préalable s'effectuera suivant les modalités suivantes :

- Une réunion publique d'information et de débat sur les objectifs sus mentionnés du Plan local d'urbanisme se tiendra dès que ces objectifs auront été précisés par le Conseil municipal, à la Salle René Lefèvre située route de Courances,
- Un registre d'observations et une exposition des projets à l'aide de documents écrits ou graphiques, tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet,
- Une réunion publique d'information et de débat sur l'ensemble du projet de Plan local d'urbanisme, dès lors qu'il sera suffisamment avancé au plus tard dans les deux mois avant l'arrêt du projet,
- Un registre d'observations et un dossier de présentation seront tenus à la disposition du public pendant les quinze jours suivants la tenue de cette réunion publique,

**PRECISE** qu'à l'issue de cette réunion, Madame le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui en délibérera,

**PRECISE** que :

- Un débat aura lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au moins deux mois avant l'adoption du projet de PLU conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme,
- Les comptes rendus des travaux des réunions d'association seront diffusés à chacune des personnes associées et consultés.
- Le projet sera ensuite arrêté par le Conseil municipal, éventuellement selon les dispositions du premier alinéa de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme en ce qui concerne le bilan de la concertation, et tenu à la disposition du public.

**INVITE** Madame le Maire à prendre toutes dispositions pour que soient engagées les études nécessaires, **RAPPELLE** que les crédits destinés au financement des dépenses en découlant seront ouverts au budget à l'article 2031 du chapitre 40,

**DIT** que la présente délibération sera, en application des dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme :

notifiée par Madame le Maire à Madame la Préfète de Seine et Marne, appelée à définir avec elle les modalités d'association de l'Etat dans les conditions fixées à l'article L.123-7 du code de l'urbanisme, notamment en concertation avec :

- Madame l'Architecte en Chef des Bâtiments de France,
- Monsieur le Directeur du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine,
- Monsieur le Directeur de la Direction départementale des territoires,

notifiée par Madame le maire :

- à Monsieur le Président du Conseil Régional,
- à Monsieur le Président du Conseil Général,
- à Monsieur le président du Parc naturel régional du Gâtinais français,
- à Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
- à Monsieur le Président du syndicat mixte d'études et de programmation (SMEP), chargé de l'élaboration du SCOT,
- à Monsieur le Président de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCOT (SIEP ou SMEP) situé dans le département de l'Essonne, limitrophe,
- Monsieur le président du Syndicat des transports d'Ile de France, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- à Madame la Présidente de la Communauté de communes du Pays de Bière,
- à Madame le Maire de Fleury en Bière,
- à Monsieur le Maire de Fontainebleau,
- à Monsieur le Maire de Milly la Forêt,
- à Monsieur le Maire de Noisy sur Ecole,
- à Monsieur le Maire de Saint Martin en Bière,

En application des dispositions des articles L.128-3 et L.123-16 du code de l'urbanisme, chacune d'entre elles doit, à sa demande, être consultée au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme : elles pourront donner un avis dans les limites de leurs compétences propres sur le projet de Plan local d'urbanisme arrêté, dans les trois mois suivant sa transmission en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme,

**DIT** que ladite délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et qu'elle deviendra exécutoire dès sa transmission à Madame la Préfète de Seine et Marne dès l'accomplissement des mesures précitées.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme le 05 avril 2013

Le Maire,



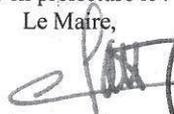
Colette GABET

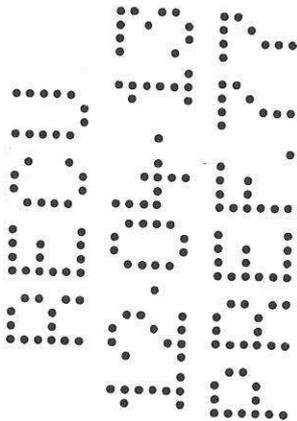
Pièces jointes en annexe :

Certifié exécutoire par :

- l'envoi en préfecture le :
- reçu en préfecture le :

Le Maire,

  
Colette GABET





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

COMMUNE  
D'ARBONNE-LA-FORÊT

L'an deux mille seize le quatorze avril à vingt heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Madame Colette GABET, Maire d'Arbonne-la-Forêt,

**Etaient présents :** Colette GABET, Anthony VAUTIER, Annick BARAT, Marie-Claude LEGENDRE, patrice BRANCHU, Nicolas GALLOT, Pascale TOITOT, Gabriel ROY, Pascale CHEMIN, Jean-François PREVOT, Nathalie FOURNIER, Delphine BRUNET, Annie GAVET.  
**Absents :** Laurence AYRAULT, Sébastien JACQUELIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

**Monsieur Nicolas GALLOT** a été élu secrétaire de séance.

**Entendu** l'exposé de Madame le Maire faisant le point sur la procédure en cours d'élaboration du plan local d'urbanisme,

La procédure du PLU a été lancée le 4 avril 2013. Elle doit être achevée fin mars 2017.

Plusieurs étapes essentielles :

- le diagnostic territorial comportant les enjeux du territoire réalisé par ECMO, bureau d'études choisi le 10 mars 2014 (rapport de présentation),
- le PADD, qui tient compte des conclusions du diagnostic et des enjeux identifiés. Il correspond au projet de la commune pour les années à venir en matière de développement durable, d'équipements publics, de transports, et d'activités économiques.
- Depuis le Grenelle de l'environnement, il doit : fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace, lutter contre l'étalement urbain, définir des orientations de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elles permettent de maîtriser et d'accompagner des projets d'aménagement dans l'espace et dans le temps.
- les plans de zonage et le règlement.

Le PLU est élaboré en concertation avec les personnes publiques associées (Etat, PNR, DDT, Chambre d'agriculture...) 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. Le projet devra respecter les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune comme le SDRIF, le SCOT de la région de Fontainebleau et la charte du PNR, notamment.

Il en résulte trois principes directeurs :

- limitation de la consommation d'espaces,
- préservation des espaces boisés et des terrains agricoles,
- densification des centres bourgs.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-12 relatif au débat au sein du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

**Vu** le dossier préparé par le Bureau d'études ECMO relatif aux principaux axes du PADD,

**Vu** les débats engagés sur les thématiques suivantes :

**a) Evolution de la population pour les 15 années à venir**

Lors de la réunion du 4 août 2015, la majorité des élus a validé une évolution de la population pour les quinze années à venir de l'ordre de 230 habitants, ce qui correspond au potentiel en logements dégagé par ECMO dans le respect des principes légaux (besoin de 91 logements, potentiel de 95, la différence de 4 ne devrait pas être sanctionnée par les autorités supérieures).

**b) Le nord du bourg situé en zone agricole**

Il convient de rappeler que le maintien en zone constructible constituerait une extension du bourg sur des espaces agricoles, ce qui est contraire aux objectifs du PLU. De plus, au regard de l'objectif démographique de la commune les surfaces seraient trop importantes pour être justifiées. Pour rappel, la charte du PNR limite strictement le dimensionnement des extensions admises à deux hectares.

**DELIBERATION N° G / 155**

**DATE DE CONVOCATION**

11 avril 2016

**DATE D'AFFICHAGE**

11 avril 2016

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 15

présents : 13

votants : 13

### **OBJET :**

**Elaboration du PLU**

-----

**Débat sur le PADD**

**(Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables)**

**c) La protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt paysager ou d'intérêt écologique (trame verte et bleue)**

Concernant les deux ruptures urbaines situées le long de la rue de la Gare qui offrent des fenêtres paysagères sur la lisière boisée, ECMO et le PNR ont fait valoir la nécessité de maintenir leur caractère naturel pour les années à venir. Il convient de rappeler les contraintes qui existent sur ces espaces : forêt de protection dont le tracé résulte d'un décret pris par l'Etat, ainsi que le potentiel constructible existant dans le tissu urbain du bourg (dents creuses et cœurs d'îlot).

**d) la gestion des fermes et espaces agricoles**

Le bureau d'études propose :

- le classement en zone constructible des espaces agricoles résiduels situés rue de la Gare : ces espaces ne seront plus, à court terme, adaptés à l'activité agricole au regard de l'évolution des engins et des contraintes imposées par la proximité avec l'habitat.
- la délimitation d'un secteur constructible de la zone agricole, au nord du village, afin de préserver la plaine de Bière et d'offrir aux exploitants des possibilités d'installation pour de nouveaux bâtiments. L'agriculture sur le village est caractérisée par des activités diversifiées. Les élus souhaitent accompagner cette tendance vers une économie rurale.

**e) Le «bois habité»**

Le bureau d'études a proposé, dans un premier temps, de rendre totalement inconstructibles les parcelles boisées situées au long de la rue Jean Moulin et de la route de Milly, ce qui correspond à l'esprit des textes actuels.

Après plusieurs réunions et échanges, à la demande majoritaire des élus, le bureau d'études a considéré envisageable la constructibilité, dans cette zone, avec une faible emprise au sol, pour éviter la fragilisation du milieu forestier.

Une emprise de 5 %, en ce compris annexes et extensions de l'existant est retenue car elle permettrait de respecter les principes fondateurs des PLU, sus-rappelés, les critères d'évolution de la population ainsi que les souhaits légitimes des propriétaires concernés.

**f) Les OAP**

**1- le centre bourg**

Pour répondre aux objectifs de la loi, la commune doit envisager l'aménagement d'un centre bourg au long de la rue Grande, en face de l'école maternelle, en direction de la rue Saint Eloi.

Le PNR a réalisé une étude qui peut guider la réflexion à venir.

Il convient de confirmer l'utilité d'une OAP qui permettra de maîtriser et d'accompagner les projets d'aménagement.

**2 - plusieurs autres OAP sont envisagées :**

- Saint Eloi,
- L'Ouche,
- La Mare à la Coiffarde (Rue de la Gare) de la rue de la Fontaine au rond-point de Milly.

S'agissant de superficies importantes et constructibles, un accompagnement public est nécessaire.

**EN CONCLUSION**, une majorité d'élus du conseil municipal valide les orientations principales exposées du PADD, sus-évoquées. La présente décision et l'annexe qui en est le support sera à la disposition du public à compter du 31 mai 2016.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

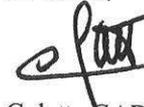
**Pièces jointes en annexe :**

**Certifié exécutoire par :**

- l'envoi en préfecture le :

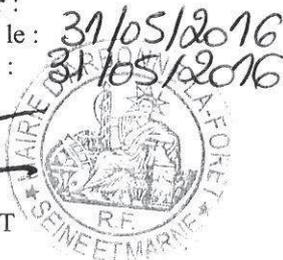
- reçu en préfecture le :

Le Maire,

  
Colette GABET

Pour extrait certifié conforme le 15 avril 2016

  
Le Maire  
Colette GABET



## ↳ CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les **lois Grenelle 1 et 2**, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment **les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)** remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui lui donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. **Le développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

**Le PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

**Les enjeux du PADD sont alors de :**

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain,
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

**Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors des Conseils Municipaux du 23 juin 2015 et du 14 avril 2016.**

**Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.**

## ↳ LE PROJET

### ↳ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

### ↳ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- Des milieux sensibles (Milieux humides identifiés, rus, zones NATURA 2000, étangs, ZNIEFF...).
- Des richesses agronomiques et forestières de la commune (plaine de Bière, massifs forestiers de Fontainebleau).
- De la protection des captages d'eau potable.
- Des contraintes physiques liées à l'A6 et à la RD409.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ↳ Il tire parti des atouts de la commune :

#### UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés à la Forêt de Fontainebleau et à la Forêt des 3 Pignons.
- Des espaces humides discrets mais riches en biodiversité.
- Des espaces d'intérêt écologiques reconnus (ZNIEFF, Natura 2000, réserve de biosphère, réserves biologiques).
- Une plaine agricole ouverte au Nord du bourg qui offre des perspectives paysagères de qualité sur la silhouette du village.
- Des cônes de vue paysagers ouverts sur l'espace agricole à préserver.
- Certaines entrées de bourg de qualité à préserver.

#### UN POPULATION DYNAMIQUE ET UN PARC DE LOGEMENT A FLUX TENDU

- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance faible mais en progression.
- Une évolution du parc du logement principal appuyée par la diminution des résidences secondaires.

#### UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, site inscrit).
- La proximité de la Forêt de Fontainebleau et des activités de loisirs associées : randonnées pédestres, équestres, cyclo etc...
- La présence d'équipements publics intergénérationnels de qualité.

### ↳ Et répond aux problématiques soulevés dans le diagnostic :

#### UNE ACTIVITE AGRICOLE TRES PRESENTE DANS LE BOURG ET DANS SES FRANGES IMMEDIATEES

- Des fermes insérées dans le tissu urbain du bourg ou dans sa couronne immédiate.
- La présence de fermes équestres à proximité du tissu bâti.

#### DES ESPACES VACANTS A RECONQUERIR

- Un manque de centralité du centre bourg (bourg ancien scindé en deux noyaux distincts).
- Un habitat diffus en milieu boisé qui efface les limites entre l'urbanisation et la forêt.
- Des espaces publics à mettre en valeur.

- La vocation de l'ancien site d'Air France.
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg facteur de densification.

#### UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL

- Des commerces de proximité et des services à la personne très limités ⇒ Polarisation de Milly la Forêt.
- Un tissu économique à rayonnement local.
- Une économie touristique et de loisirs discrète.

#### DES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

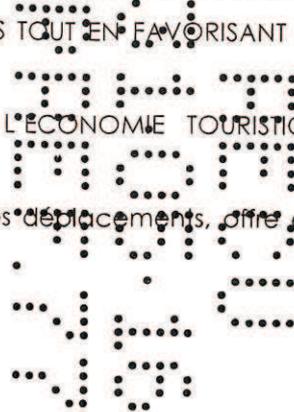
- Les entrées du bourg par la RD 409 mal identifiées.
- La traversée du bourg par la RD 409, classée à grande circulation.
- L'A6, barrière majeure dans les continuités écologiques.

#### UNE MIXITE SOCIALE LIMITEE

- L'absence de logements aidés.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux d'Arbonne-la-Forêt** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET/OU D'INTERET ECOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE
- ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG, EN OPTIMISANT SES CAPACITES FONCIERES TOUT EN FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT
- DYNAMISER L'ECONOMIE LOCALE ET CONFORTER L'ECONOMIE TOURISTIQUE LIEE A LA PROXIMITE DE LA FORET DE FONTAINEBLEAU
- MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE : gestion des déplacements, offre en équipements publics et de loisirs et patrimoine.



# AXE n°1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE : TRAMES VERTE ET BLEUE



## 1.1. Préserver les massifs forestiers (Trame verte)

- \* Préserver les espaces boisés, *réservoirs de biodiversité*, liés à la forêt de Fontainebleau et la forêt des Trois Pignons.
- \* Préserver *le corridor boisé fonctionnel* qui permet de relier la forêt des Trois Pignons, la ripisylve du ru de la Grande Prairie au Bois de Turelles.
- \* Favoriser la valorisation forestière, touristique et écologique de ces espaces forestiers par une gestion respectueuse des enjeux écologiques et paysagers.
- \* Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage agricole ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, alignement d'arbres, boqueteaux, vergers etc.....
- \* Préserver *les lisières forestières sensibles* autour du bourg.
- \* Prendre en compte les contraintes liées à la Forêt de Protection du massif de Fontainebleau.

## 1.2. Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) :

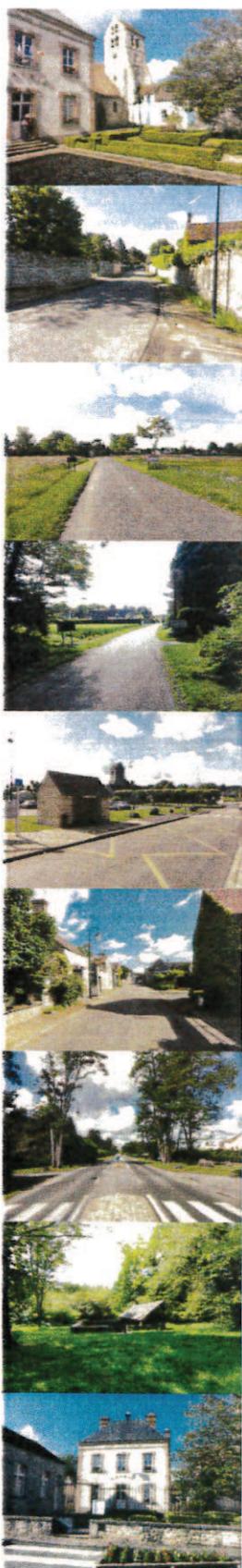
- \* Préserver les rus *de la Grande Prairie*, de la Fontaine, *de Rebais (et son bassin versant)* et des Mondelinottes ainsi que la rivière du Marais.
- \* Préserver les réservoirs de biodiversité liés aux Mouillères, aux mares identifiées ainsi qu'au Marais de Baudelut.

## 1.3. Préserver les milieux sensibles identifiés :

- \* *Les deux sites Natura 2000* liés au Massif de Fontainebleau – site de la directive « Habitats, faune, flore » et site de la directive « Oiseaux ».
- \* La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de 1ère génération de type 2 « *Massif de Fontainebleau* ».
- \* *Les 4 ZNIEFF de type 1* :
  - La ZNIEFF de 1ère génération « *Juniperaie de Baudelut* ».
  - La ZNIEFF de 1ère génération « *Marais d'Arbonne* ».
  - La ZNIEFF de 1ère génération « *Plaine de Chanfroy* ».
  - La ZNIEFF de 2ème génération « *Platières du CoquiBus* ».
- \* Les deux *réserves biologiques dirigées* :
  - « *Baudelut* » – juniperaie.
  - « *Plaine de Chanfroy* » – ancienne carrière de sable.
- \* La *Réserve de Biosphère* de Fontainebleau et Gâtinais.
- \* L' *Espace Naturel Sensible* « la Plaine et le Marais d'Arbonne-la-Forêt ».
- \* La *Forêt de Protection* du Massif de Fontainebleau.

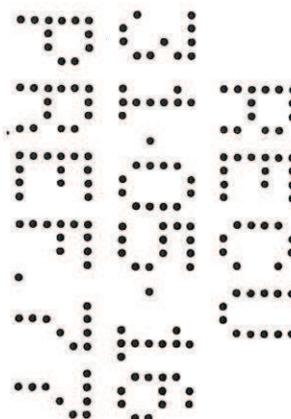
## 1.4 Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales etc...)

## AXE n°1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE : TRAMES VERTE ET BLEUE (SUITE)



### 1.5. Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

- \* Maintenir et créer des perspectives paysagères depuis la ville vers la forêt
  - Préserver les vues existantes sur la forêt, souvent perceptible en arrière-plan de l'espace urbanisé. *Les lisières de forêt doivent être préservées* et rester des espaces « tampon » entre la forêt et l'urbanisation.
  - Favoriser *les perméabilités entre les espaces urbains et forestiers* en conservant les cônes de vues cadrés sur les lisières forestières (rue de la Gare).
- \* Préserver les lisières du village par une gestion équilibrée des interfaces bâties et des milieux naturels en matière de développement de l'urbanisation.
- \* Assurer la pérennité des espaces agricoles de la plaine de Bière en y interdisant toute nouvelle construction dans les secteurs identifiés comme sensibles :
  - Maintenir la diversité du paysage agricole : champs de cultures, vergers, maraîchage, pâtures équestres....
  - Maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village notamment.



## AXE n°2 : ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG ET EN OPTIMISANT SES CAPACITES FONCIERES TOUT EN FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

### 1. Insuffler une croissance démographique raisonnée

× Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune d'Arbonne-la-Forêt souhaite également poursuivre une croissance démographique maîtrisée de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir *une croissance démographique de l'ordre de 0.5% par an* en moyenne sur 15 ans.

× *Valoriser les capacités urbaines disponibles* au sein du tissu urbain existant du bourg au travers :

- Des parcelles non bâties (dents creuses).
- Des friches « agricole ».
- Des friches d'activités (site Air France) ».

La commune *n'envisage pas d'extension du périmètre urbanisé* au regard du potentiel non bâti subsistant dans l'enveloppe bâtie du bourg.

× *Créer une centralité urbaine (habitat, logement, espaces publics)* au centre bourg par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront de créer une vitalité du centre-village :

- Créer une couture urbaine entre les deux noyaux du village.
- Favoriser les opérations mixtes habitat/commerces/équipements publics.
- Valoriser les espaces publics.
- Préserver des espaces de respiration naturels.
- Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
- Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

× *Limiter la densification des secteurs bâtis sous couvert forestier* (« Bois habité ») afin de conserver une transition progressive entre le *bâti du bourg* et la forêt.

× *Interdire tout développement des écarts bâtis* et les extensions linéaires le long des voies.

### 2. Limiter la consommation de l'espace

Parallèlement l'objectif démographique, et pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, le projet communal vise essentiellement à une utilisation optimale de son tissu urbain sans envisager d'extensions urbaines sur le domaine forestier ou sur le domaine agricole. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire, et plus particulièrement de l'espace dédié à l'agriculture.

De plus à travers son projet de développement, la commune a pris en compte une surface de terrain inférieure de 30% environ à la moyenne observée au cours des 15 dernières années.

3. *Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une diversification de l'offre* pour pallier au manque de logements aidés par l'Etat et pour répondre aux parcours résidentiels des populations.

4. *Eviter le développement dans les zones à contraintes* tels qu'aux abords des voies nuisantes (A6, RD409).



# AXE n°3 : DYNAMISER L'ECONOMIE LOCALE ET CONFORTER L'ECONOMIE TOURISTIQUE LIEE A LA FORET DE FONTAINEBLEAU



## 1. Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

L'activité économique est bienvenue en cœur de bourg, puisqu'elle participe à son animation en journée. Dès lors, la commune d'Arbonne-la-Forêt autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation non nuisante compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, circulation de véhicules...).

## 2. Assurer la continuité du commerce local par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.

## 3. Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

Arbonne-la-Forêt est une commune où l'agriculture tient une place importante dans le paysage naturel au Nord du bourg (plaine de Bière) mais également dans l'économie de la commune. A ce titre, l'objectif communal est de :

- \* Préserver la plaine de Bière tout en autorisant les nouvelles constructions agricoles dans *les secteurs les moins sensibles d'un point de vue paysager*.
- \* Assurer le *fonctionnement des activités agricoles existantes* au sein du bourg par des règles adaptées tout en leur assurant une mutation à moyen et long terme.
- \* *Assurer la continuité de l'activité maraîchère dans le bourg.*
- \* Permettre *la diversification économique des exploitations* par le développement des filières courtes (vente à la ferme, agritourisme etc.) et tenir compte de leur pluriactivité existante.
- \* prendre en compte *la circulation des engins agricoles*, notamment rue de la Gare.
- \* *Préserver l'activité équestre* tout en maîtrisant ses implantations dans le respect des paysages de la plaine de Bière.

## 4. Développer l'économie touristique et de loisirs, en lien avec la forêt de Fontainebleau.

Arbonne-la-Forêt souhaite *valoriser son économie touristique* en lien avec la forêt de Fontainebleau à travers :

- la protection de son patrimoine architectural,
- la valorisation de ses sentiers pédestres et cycles dont ceux mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires Promenade et de Randonnée,
- le maintien des activités d'hébergement touristique,
- le maintien d'une politique de loisirs.

## **AXE n°4: MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : gestion des déplacements, offre en équipements publics et patrimoine**



### **4.1. Equipements et espaces publics**

#### **4.1.1 Maintenir les équipements publics existants, prévoir leur évolution ainsi que la création de nouveaux équipements publics :**

- \* Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.
- \* Poursuivre le développement des structures inter-générationnelles (maison de retraite, équipements scolaires, services à la personne....).
- \* Valoriser les espaces publics du centre bourg.
- \* Encourager la végétalisation des espaces privatifs et la qualité paysagère des espaces publics.
- \* Redonner au bourg une centralité multifonctionnelle, facteur de rencontres et de convivialité.
- \* Mettre en valeur l'eau et la forêt dans les opérations d'aménagement du cœur de bourg.
- \* Sauvegarder le site du lavoir et des anciennes Cressonnières.

#### **4.1.2. Assurer le développement des communications numériques**

La commune d'Arbonne-la-Forêt :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

### **4.2. Déplacements et stationnements**

#### **4.2.1. Favoriser les déplacements au sein du bourg :**

- \* Promouvoir les circulations douces (vélos et trottinettes) maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- \* Favoriser la création de nouvelles dessertes en relation avec les quartiers existants et futurs.
- \* Faciliter le stationnement des véhicules et cycles pour améliorer le fonctionnement urbain du centre bourg.

#### **4.2.2. Faciliter l'accessibilité des forêts par le maintien de voies et de chemins de qualité.**

### **4.3. Qualité des entrées de bourg et patrimoine architectural**

- \* Identifier et rendre plus lisibles les entrées de bourg par la RD 409 : assurer une meilleure transition entre la route et la rue.
- \* Préserver, par une urbanisation contrôlée, la qualité de l'entrée Ouest d'Arbonne-la-Forêt par la route de Courances ainsi que les silhouettes du village par les entrées Nord.
- \* Préserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural ancien :
  - Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien d'Arbonne-la-Forêt.
  - Conserver les éléments du patrimoine vernaculaires du bourg.
  - Tenir compte du site inscrit « Forêt des Trois Pignons ».



# Arbonne-la-Forêt

## Carte du PADD à l'échelle du bourg



Ann. 1. L'édifier la ville : unifier les différents intérêts de l'urbanisme, de l'agriculture, de l'environnement

- préserver les sites et zones agricoles, de bois et préserver en compte les caractéristiques et le caractère de protection
- préserver les sites culturels, les sites patrimoniaux
- assurer le caractère des constructions existantes au sein du bourg
- préserver les sites agricoles, les sites patrimoniaux
- préserver les sites agricoles, les sites patrimoniaux

Ann. 2. Maintenir son appas : protéger les populations, les services, les équipements, les sites, les zones

- Valoriser les capacités et les usages du territoire existant
- Valoriser les capacités existantes des zones d'habitat
- limiter le développement des constructions aux limites du territoire

Ann. 3. Développer l'urbanisme durable, de qualité, de proximité

- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces
- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces
- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces
- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces

Ann. 4. Développer les équipements publics, sociaux et sportifs

- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces
- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces
- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces
- Favoriser la création de nouveaux logements, les entreprises et les commerces

COMMUNE  
D'ARBONNE-LA-FORÊT

**DELIBERATION N° G / 176**

**DATE DE CONVOCATION**  
06 décembre 2016

**DATE D'AFFICHAGE**  
06 décembre 2016

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice : 15

présents : 12

Votants : 13

**OBJET :**

**Délibération arrêtant le  
projet d'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme  
et tirant le bilan de la  
concertation de la commune  
d'Arbonne-la-Forêt**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille seize, le treize décembre à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Madame Colette GABET, Maire d'Arbonne la Forêt,

**Etaient présents :** Colette GABET, Anthony VAUTIER, Annick BARAT, Patrice BRANCHU, Marie-Claude LEGENDRE, Nicolas GALLOT, Gabriel ROY, Pascale CHEMIN, Nathalie FOURNIER, Delphine BRUNET, Laurence AYRAULT, Annie GAVET.

**Absents :** Pascale TOITOT pouvoir à Patrice BRANCHU, Jean-François PREVOT pouvoir à Nicolas GALLOT, Sébastien JACQUELIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

Madame Pascale CHEMIN ayant un intérêt personnel dans l'affaire indique qu'elle ne prendra pas part au vote.

**Madame Nathalie FOURNIER** a été élue secrétaire de séance.

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-14, L.153-16, L.153-17, L.103-2 et L.103-6 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2013 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et engagé la concertation sur le projet de PLU ;

**Vu** le bilan de cette concertation présenté par Mme le Maire ;

**Madame le Maire :**

**Rappelle** au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arbonne-la-Forêt a été conduite et à quelle étape de la procédure elle se situe. Il rappelle les motifs de cette élaboration et explique les choix d'urbanisme qui ont été faits.

**Présente** les modalités selon lesquelles la concertation avec les habitants s'est effectuée tout au long de l'élaboration du projet de PLU et en tire le bilan (Voir bilan annexé à la présente délibération).

**Rappelle**, le débat qui s'est tenu au sein du Conseil municipal, dans sa séance du 14 avril 2016 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

**Présente** le projet de PLU tel qu'il est soumis à l'arrêt du Conseil municipal.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à la majorité :

01 voix contre,  
02 abstentions,  
10 voix pour

1. Tire le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
2. Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
3. Dit que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées et consultées au titre de l'article L.153-16 , L.153-17, R.153-4 et R.153-6 du Code de l'Urbanisme ;

4. Demande l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.151-12, L.151-13 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.
5. Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme pendant un mois ;
6. Dit que le dossier définitif du projet est tenu à la disposition du public à la Mairie d'Arbonne-la-Forêt, aux jours et heures d'ouverture au public.
7. Dit que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme le 14 décembre 2016.



Pièces jointes en annexe :

- Bilan de la concertation

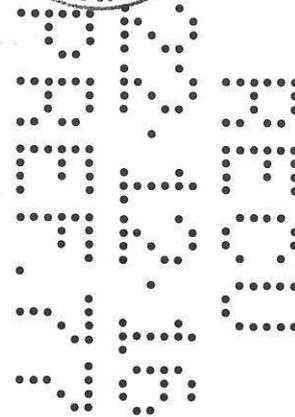
Certifié exécutoire par :

- l'envoi en préfecture le : 22 DEC. 2016
- reçu en préfecture le : 22 DEC. 2016

Le maire,



*[Signature]*  
Colette GABET





# Plan Local d'Urbanisme Arbonne-la-Forêt

## Plan Local d'Urbanisme et loi Solidarité et Renouveau Urbain

Le PLU, introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce nouveau document doit tenir compte des nouveaux enjeux environnementaux introduits par les lois Grenelle I et II et plus récemment la loi ALUR.

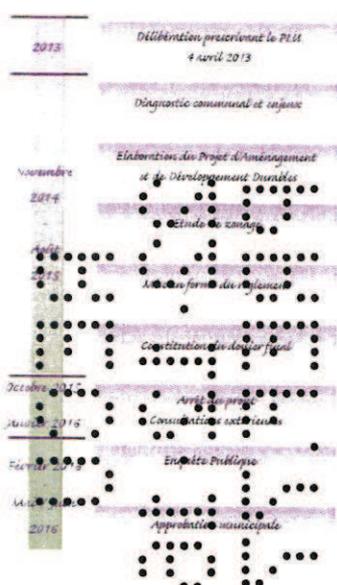
Il fixe, pour une durée de 10 à 15 ans, la destination générale des sols et les règles qui leurs sont applicables tout en intégrant le projet de développement de la commune.

Le PLU est élaboré à l'initiative de la commune, en association avec les services de l'Etat (Préfecture, DDT, DREAL...). Les personnes publiques concernées sont consultées à leur demande (Conseil Régional et Général, les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) voisins, les Maires des communes voisines, les associations compétentes, les chambres consulaires, le PNR etc...).



M  
O  
D  
E  
  
D  
I  
E  
M  
P  
L  
O  
I

### Calendrier de la démarche



### A quoi sert un Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU fixe des règles très précises qui déterminent notre environnement :

- Les formes urbaines : implantations, hauteur, recul, espacement et caractère des constructions.
- La diversité urbaine.
- Les possibilités de constructions pour chaque parcelle, variables selon les secteurs et aussi selon la nature des constructions.
- Le réseau de voirie et les règles de stationnement.
- Le paysage et l'environnement à protéger ou à améliorer.

Le PLU identifie également les secteurs soumis à des risques naturels, les espaces boisés classés, les emplacements réservés ou encore les secteurs à protéger.

### Comment se compose un Plan Local d'Urbanisme ?

A partir d'un diagnostic du territoire, il sera élaboré un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, la pièce centrale du dossier de PLU.

Concrètement, c'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui, en fonction des besoins de la commune, va définir les projets d'aménagement de la commune.

Le PLU comprend également :

- Un rapport de présentation qui expose l'état initial de l'environnement, justifie le projet communal et précise les incidences du projet sur l'environnement.
- Un règlement d'urbanisme qui précise l'affectation dominante des différentes zones et fixe les règles qui s'y appliquent.
- Un plan de zonage qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Des pièces annexes (servitudes d'utilité publiques, annexes sanitaires etc...).

### La participation citoyenne

Dans le cadre de cette procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme chacun est invité à apporter sa participation :

- En venant consulter en Mairie les comptes-rendus des réunions de travail, les panneaux d'exposition.
- En notant ses éventuelles remarques sur le cahier d'observations tenu à disposition du public en Mairie.
- En ayant la possibilité d'assister aux deux Réunions Publiques prévues dans le cadre du projet de PLU.

Des articles pourront également être insérés dans le bulletin local d'information.

Cette phase de concertation s'achèvera suite à l'arrêt du projet par le Conseil Municipal et sa mise à enquête publique.

### Les enjeux du Développement Durable dans le PLU

Le Développement Durable est "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Dans le Plan Local d'Urbanisme, le développement durable se traduit par :

- La recherche d'un équilibre entre développement de l'urbanisation et protection des espaces agricoles et/ou naturels.
- Le maintien ou la mise en oeuvre de la diversité d'occupation ou de fonction du territoire.
- La prise en compte des besoins actuels et futurs des populations.
- L'utilisation économe de l'espace et des ressources.
- La préservation et la mise en valeur du territoire.



Agence de Montargis  
1, rue Nièpce  
45 700 VILLEMANDEUR  
montargis@ecmo.fr

Agence d'Auxerre  
11, rue Max Quantin  
89 000 AUXERRE  
auxerre@ecmo.fr

Agence de Nemours  
20, rue Paul Jozon  
77 140 NEMOURS  
nemours@ecmo.fr

Agence de Blois  
25, rue des Arches  
41 000 BLOIS  
blois@ecmo.fr

# BILAN DE LA CONCERTATION

## COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

### I. Les principes de la concertation

Par délibération du 4 avril 2013, le Conseil Municipal a décidé de prescrire une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération a défini les modalités de la concertation :

- Une réunion publique d'information et de débat sur les objectifs du PLU,
- Une réunion publique d'informations et de débat sur l'ensemble du projet de PLU,
- Un registre d'observations et une exposition des projets à l'aide de documents écrits et graphiques, tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

### II. Les outils de la concertation

#### Les moyens d'information et de communication

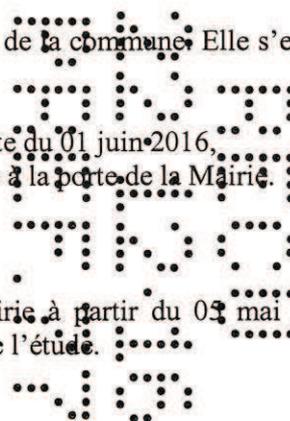
##### L'affichage

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage au sein de la commune. Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- de la délibération du 4 avril 2016,
- De la délibération relative aux débats du PADD en date du 01 juin 2016,
- d'affiches pour la convocation aux réunions publiques à la porte de la Mairie.

##### L'exposition en Mairie

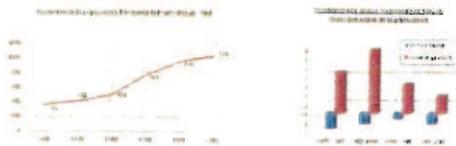
Les affiches présentées page suivante ont été affichées en Mairie à partir du 03 mai 2015 et les panneaux d'affichage actualisés au fur et à mesure de l'avancée de l'étude.





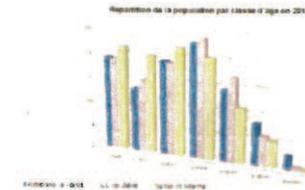
# Plan Local d'Urbanisme Arbonne-la-Forêt

## Evolution démographique



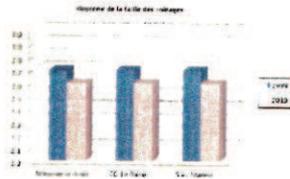
La commune comptait 10 000 habitants avec le recensement de 1968 (soit 10 000 en 1969).  
L'année suivante marque le début d'un développement continu (après les années 60).

## Structure par âge de la population



Arbonne-la-Forêt a une population équilibrée. En effet, la classe des 15-24 ans porte le poids de 15% de la population. La population de 65 ans et plus constitue la seconde catégorie, avec 15% de la commune présente en 2019.

## Composition familiale



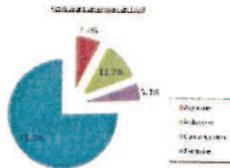
Une offre importante de logements récents (20 à 2019) dans un contexte depuis 1999.

## Habitat

	1999	2019
Maisons individuelles	110	100
Maisons secondaires	90	23
Maisons collectives	90	72
<b>TOTAL</b>	<b>290</b>	<b>195</b>

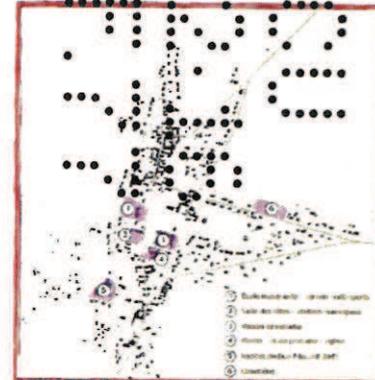
La commune dispose d'un parc immobilier diversifié, avec une offre importante de logements privés adaptés aux besoins de la population. Le parc de logements collectifs est également important, avec une offre de logements sociaux.

## Population active et emplois



La commune comptait en 2019 75 000 habitants, dont 65 000 sont actifs. 10% travaillent dans la commune. En 2019, les transports, les commerces, les services sont les secteurs les plus développés.

## Les services et équipements



La commune dispose d'un parc immobilier diversifié, avec une offre importante de logements privés adaptés aux besoins de la population. Le parc de logements collectifs est également important, avec une offre de logements sociaux.

## L'activité agricole



La commune dispose d'un parc immobilier diversifié, avec une offre importante de logements privés adaptés aux besoins de la population. Le parc de logements collectifs est également important, avec une offre de logements sociaux.



**Agence de Montargis**  
45 700 VILLEMANDEUR  
montargis@ecmo.fr

**Agence d'Auxerre**  
11, rue Max Quantin  
89 000 AUXERRE  
auxerre@ecmo.fr

**Agence de Nemours**  
20, rue Paul Jozon  
77 140 NEMOURS  
nemours@ecmo.fr

**Agence de Blois**  
25, rue des Arches  
41 000 BLOIS  
blois@ecmo.fr

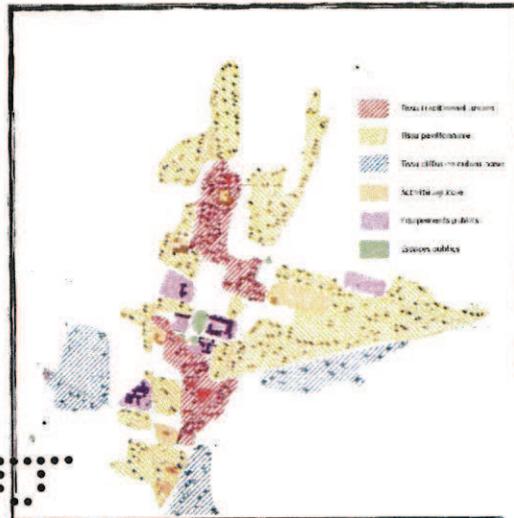


# Plan Local d'Urbanisme Arbonne-la-Forêt

## La structure urbaine

### Le centre ancien

Le centre ancien est un centre d'habitat d'un village ou d'un



### Les extensions récentes

Les zones d'extension récentes sont un paysage méditerranéen et commandent de nombreux villages perchés sur des hauteurs. Elles sont caractérisées par leur respect de l'environnement et de la biodiversité.



## Les entrées de bourg



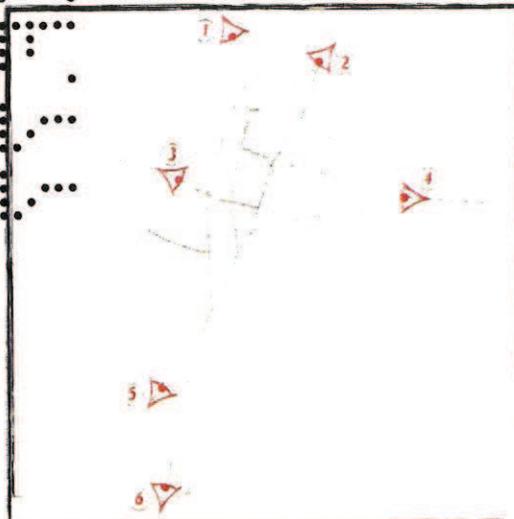
Entrée depuis la RD 904. Les bâtiments sont en pierre et les arbres sont bien entretenus.



Entrée depuis la RD 904. Les bâtiments sont en pierre et les arbres sont bien entretenus.



En arrivant du Sud par la RD 904, les arbres sont bien entretenus et les bâtiments sont en pierre.



Entrée Nord depuis la RD 904. Les bâtiments sont en pierre et les arbres sont bien entretenus.



Entrée Est depuis la RD 904. Les bâtiments sont en pierre et les arbres sont bien entretenus.



En arrivant du Sud par la RD 904, les arbres sont bien entretenus et les bâtiments sont en pierre.

Les entrées sont classées par ordre d'importance :  
1. Entrée principale  
2. Entrée secondaire  
3. Entrée tertiaire  
4. Entrée quaternaire  
5. Entrée quinaire  
6. Entrée sextaire



Agence de Montargis  
1, rue Nièpce  
45 700 VILLEMANDÉUR  
montargis@ecmo.fr

Agence d'Auxerre  
11, rue Max Quantin  
89 000 AUXERRE  
auxerre@ecmo.fr

Agence de Nemours  
20, rue Paul Jozon  
77 140 NEMOURS  
nemours@ecmo.fr

Agence de Blois  
25, rue des Arches  
41 000 BLOIS  
blois@ecmo.fr



# Plan Local d'Urbanisme Arbonne-la-Forêt

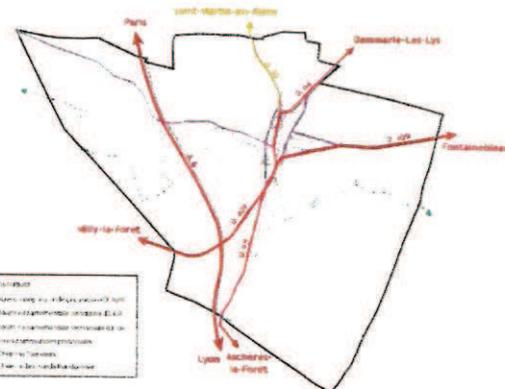
## Situations géographique et administrative

Département de Seine-et-Marne

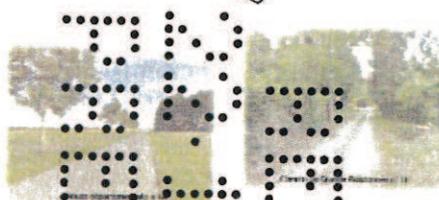
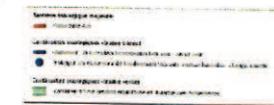
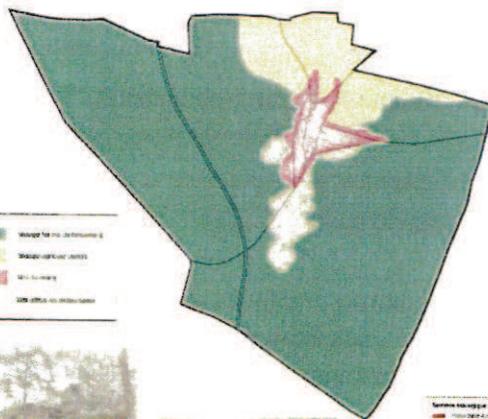
Le territoire d'Arbonne-la-Forêt appartient  
à :  
- Au SDRIIF, Service Départemental de la  
Région Ile-de-France,  
- Au SIVU, Syndicat de Communes  
Rurales de l'Entrevalle,  
- Au PNRIF, Parc Naturel Régional  
de la Vallée de la Seine,  
- Aux Communes de Courtenot et  
de Bois.



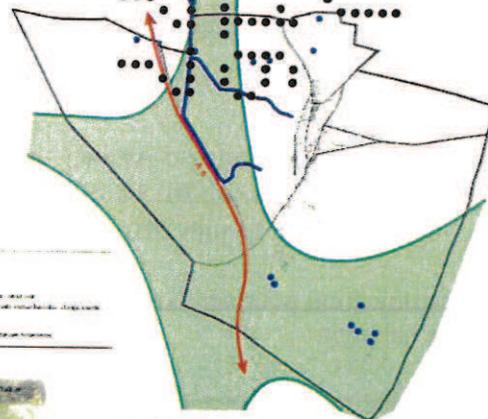
Réseau viaire



Entités paysagères



Trame écologique



Agence de Montargis  
1, rue Nièpce  
45 700 VILLEMANDOUR  
montargis@ecmo.fr

Agence d'Auxerre  
11, rue Max Quantin  
89 000 AUXERRE  
auxerre@ecmo.fr

Agence de Nemours  
20, rue Paul Jozon  
77 140 NEMOURS  
nemours@ecmo.fr

Agence de Blois  
25, rue des Arches  
41 000 BLOIS  
blois@ecmo.fr

## Les publications dans le bulletin municipal

Des articles ont été publiés dans le bulletin municipal de :

- juin 2014,
- décembre 2015,
- juin 2016.

## Tenue à disposition des documents relatifs à l'étude et note résumant les objectifs d'élaboration du PLU.

Le dossier a été constitué avec :

- La délibération de prescription de la révision du POS valant élaboration du PLU,
- Les comptes rendus des différentes réunions,
- Les différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur rédaction et notamment le PADD qui résume les objectifs d'élaboration du PLU.

## Les publications sur le site Internet

Dès le début de la procédure, les informations relatives à l'étude du PLU ont été mis en ligne sur le site internet de la commune et notamment :

- Elaboration ⇒ explications à la population du PLU en date du 05 mai 2015,
- Mode d'emploi, volet paysage, Entrée bourg et la démographie en date du 05 mai 2015,
- Réunion publique du 13 octobre 2015 (présentation et compte rendu),
- PADD (délibération en date du 08 septembre 2016),
- Réunion publique du 14 juin 2016 avec zonage provisoire

## Les moyens d'expression

---

### ☞ **Registre**

Le registre de concertation a été ouvert en Mairie d'Arbonne-la-Forêt à compter du 5 mai 2015, une remarque y ont été portées. Elles ont été régulièrement étudiées et une réponse a été apportée à ces remarques, au travers des différents comptes-rendus.

### ☞ **Réunions publiques**

Afin d'associer la population d'Arbonne-la-Forêt, deux réunions publiques ont été organisées :

- L'une le 13 octobre 2015 à 19h00. Elle a rassemblé une cinquantaine de personnes,
- La seconde le 14 juin 2016. Elle a rassemblé une quarantaine de personnes.

La communication pour ces réunions publiques s'est faite par affichage et distribution d'une invitation à chaque habitant.

Une présentation du projet de PLU a été effectuée à l'aide de supports visuels, qui contenaient les éléments suivants :

- Présentation de la procédure de révision du PLU,
- Présentation du diagnostic,
- Présentation du PADD, du zonage et du règlement.

Ces présentations ont été suivies d'un débat en présence de représentants de la commune d'Arbonne-la-Forêt qui ont été concrétisés dans des comptes rendus mis à la disposition de la population.

## Conclusion :

⇒ Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 04 avril 2013 ont bien été respectées.

REÇU 25 JAN. 2017

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

Madame le Maire

58, rue de la mairie  
77630 ARBONNE LA FORET

Nemours, le 24 janvier 2017

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

**Affaire suivie par :** JM. DELIGNE

Madame,

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.

Nous vous informons avoir également transmis aux services Urbanisme Opérationnel de la DDT le présent courrier.

Nos services sont à votre disposition, pour accompagner la Commune dans les modifications que vous souhaiteriez apporter au PLU.

Vous remerciant de l'intérêt porté à nos remarques, nous vous prions de croire, Madame la Maire, 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*

## 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.

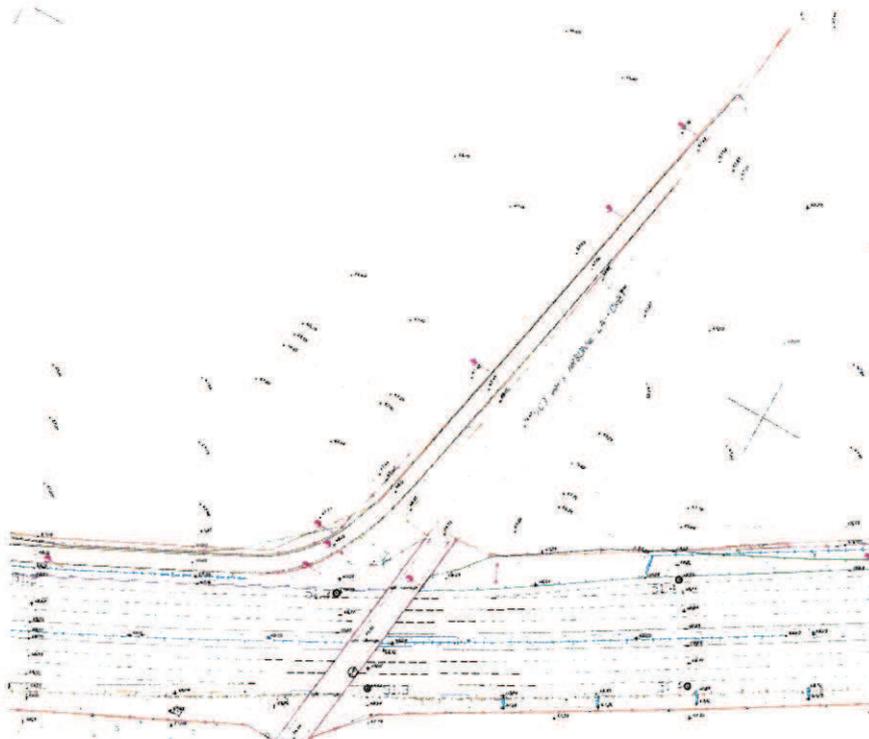
*Insérer un plan des servitudes d'utilités publique et y reporter la servitude EL11.*

### 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.

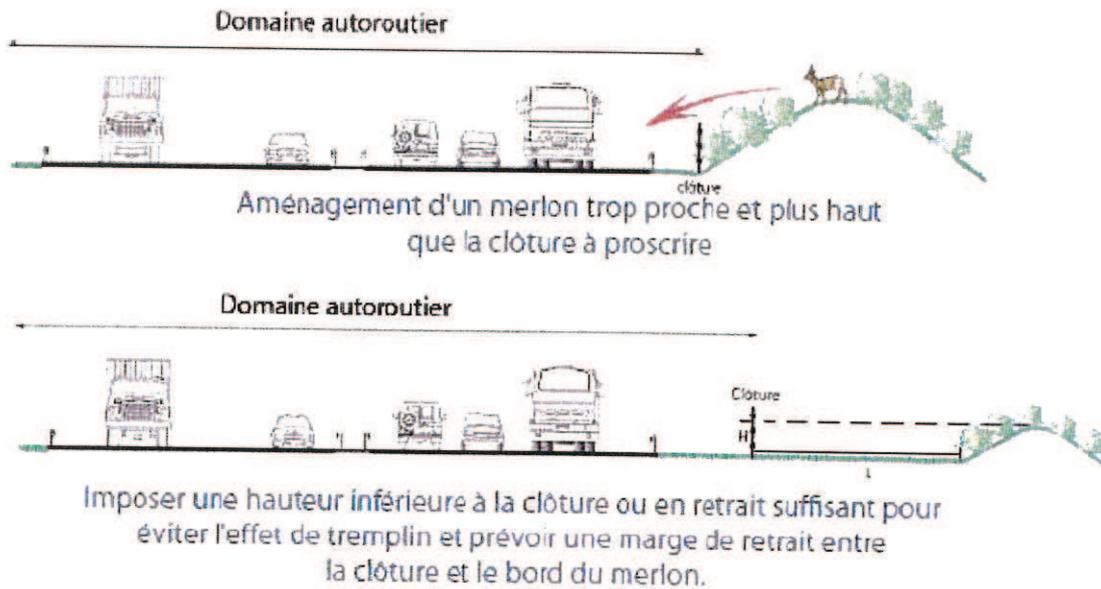
*Traduction possible : Préciser à l'article N4 que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.*

### **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 Concéde 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 parfois. 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

usagers de notre infrastructure et génèrent bien souvent une banalisation paysagère des territoires, sans et peuvent aussi à terme parfois restreindre les possibilités d'évolutions de l'infrastructure.

- Enfin, aucune disposition graphique ou réglementaire ne vient rappeler l'existence d'une marge de recul inconstructible de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6 en vertu des articles L111-6 et 7 du code de l'urbanisme. En autorisant un recul de seulement 1m ou 5m selon les secteurs, sans justifier d'une étude d'entrée de ville, l'article N6 se met en contradiction avec cette réglementation nationale. Il convient donc de rappeler dans l'article N6 cette marge de 100m qui pour mémoire s'applique à toutes constructions sauf :

- les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public
- les l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Traduction possible dans l'article N6 :**

**6.1 - Dispositions générales**

*Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.*

**6.2 - Règles d'implantation.**

**Les règles d'implantations du présent paragraphe 6.2 viennent compléter et non déroger à la marge de recul prévue par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.**

*6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.*

*6.2.2 - En secteurs Na et Nj, les constructions, hormis celles visées à l'alinéa 6.2.1. doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.*

*6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non conformité.*

**6.3 Les constructions, dépôts, ouvrages, aménagements, mesures environnementales et installations liés au fonctionnement du service public autoroutier ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.**

-L'article N7 impose un recul systématique d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives mais cette disposition peut être problématique, par exemple lorsqu'il est nécessaire d'implanter une installation technique sur des emprises du concessionnaire qui font partie du domaine autoroutier mais pas du DPAC et qui sont donc encore cadastrées. De plus, il est courant que les clôtures autoroutières soient implantées avec un léger retrait des limites afin de pouvoir intervenir dessus plus facilement, ce qui se heurterait à la règle de l'article N7. Il conviendrait d'exempter les équipements liés à l'activité autoroutière de cette prescription.

*Traduction possible dans l'article N7 :*

*7.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre, sauf celles liées au fonctionnement du service public autoroutier qui peuvent s'implanter librement.*

**Aspect extérieur**

L'interdiction du blanc pur semble générale. Il n'est pas précisé si elle concerne uniquement les constructions ou bien les installations ou équipements. Cela poserait des difficultés aux équipements et installations techniques liés à l'activité autoroutière. De même l'aspect des tuiles, et les pentes de toiture ne sont pas adaptées aux installations techniques de type sanitaires ou abris que l'on peut trouver dans l'aire de repos ou à la barrière de péage. La limitation de la hauteur des clôtures et la réglementation de leur nature est également problématique.

Toutefois, l'article N11 prévoit bien en point 11.6 ; « *Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.* ». Cette exception doit permettre de palier aux difficultés de règlement sur l'aspect extérieur des installations autoroutières.







DISI  
36 rue du docteur SCHMITT  
21850 Saint Apollinaire

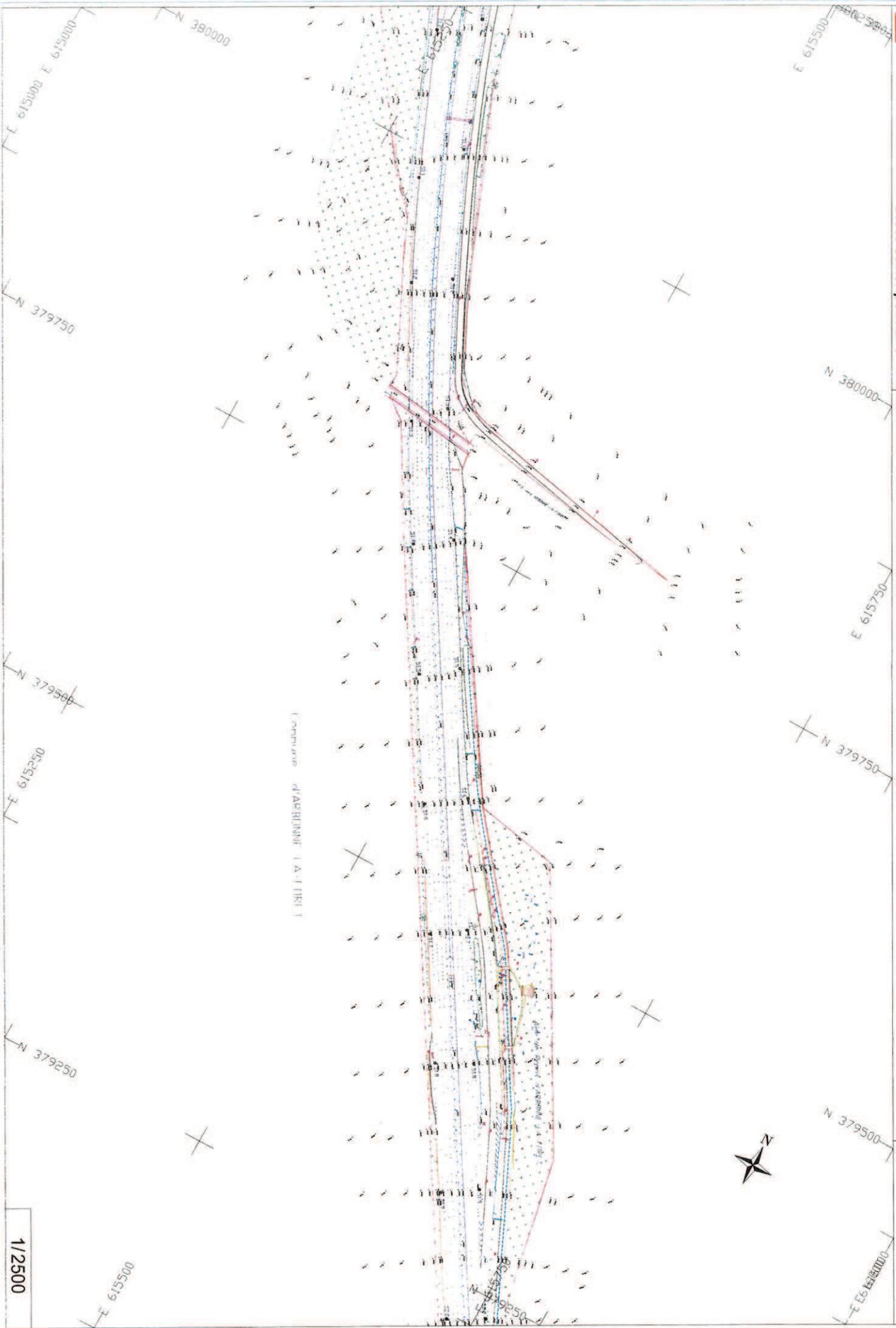
PLAN TOPOGRAPHIQUE

A6

51 à 52

NTF-Lambert-2

Edition du : 8/12/2014



1/2500



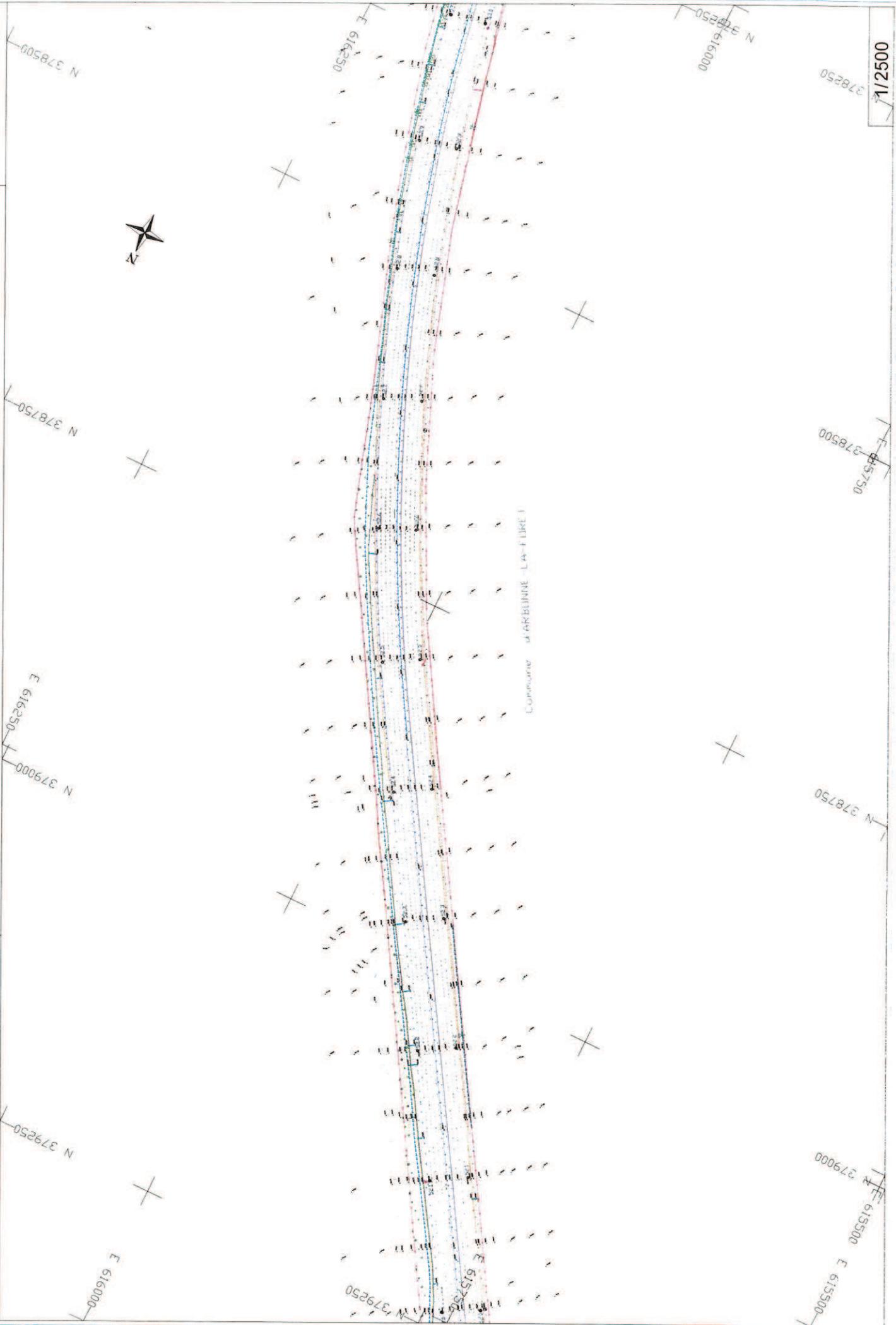
DISI  
36 rue du docteur SCHMITT  
21850 Saint Apollinaire

# PLAN TOPOGRAPHIQUE A6

52 à 53

NTF.Lambert-2

Edition du : 8/12/2014



1/2500





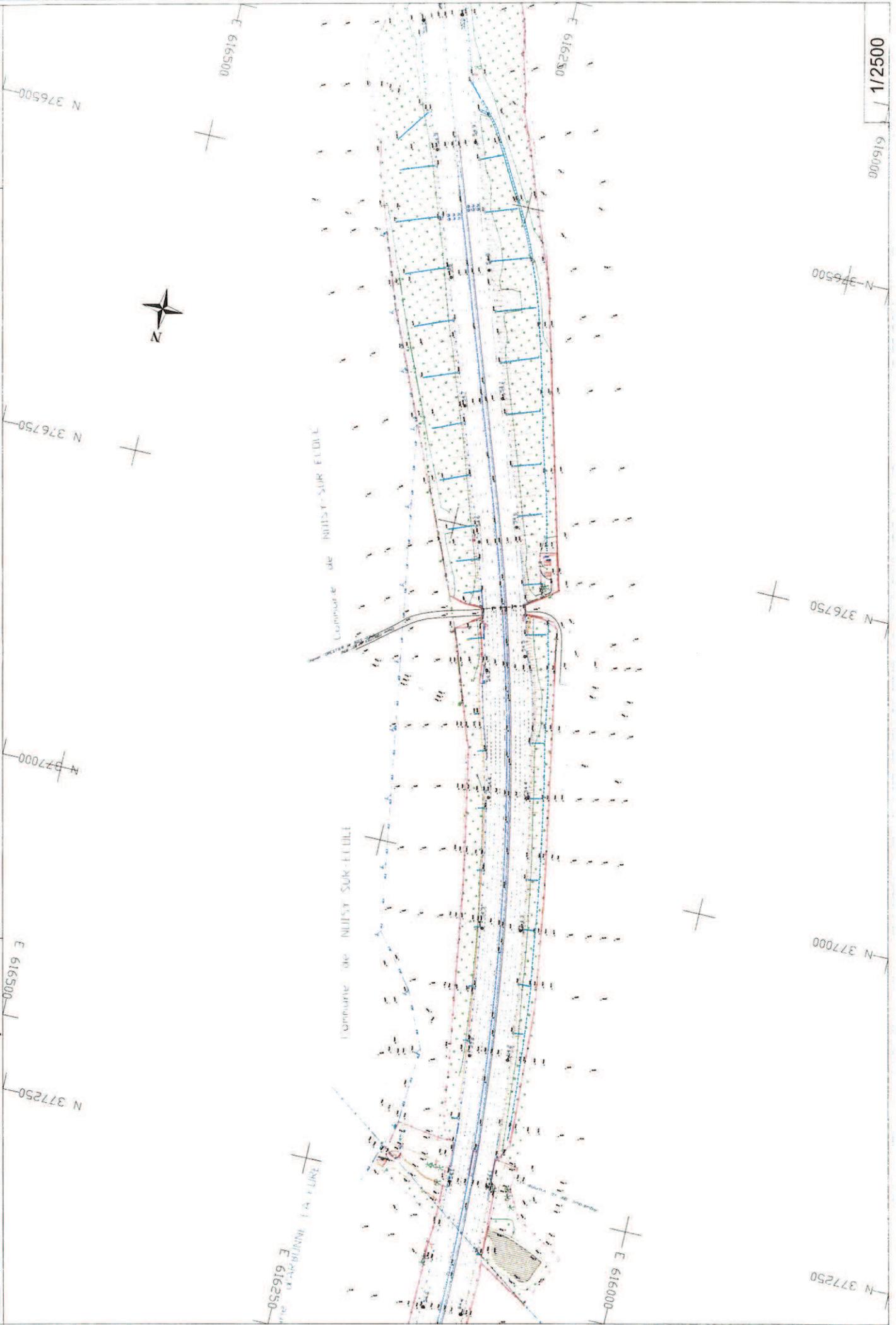
DISI  
36 rue du docteur SCHMITT  
21850 Saint Apollinaire

# PLAN TOPOGRAPHIQUE A6

54 à 55

NTF.Lambert-2

Edition du : 8/12/2014



000919 / 1/2500



Le chef du groupement Centre

à

Monsieur le Directeur  
Direction départementale des Territoires  
Service urbanisme opérationnel  
Unité planification locale Sud

A l'attention de Madame Chantal LE FLEM

Vaux-le-Pénil le 06 janvier 2017

Objet : Avis sur l'accessibilité et la défense en eau de la commune d'Arbonne-la-Forêt  
Référence : Courrier n° SUO 2017 - 002 en date du 02 janvier 2017

Dans le cadre de l'affaire citée en objet, vous avez sollicité mes services afin que ceux-ci se prononcent sur la révision du plan local d'urbanisme d'Arbonne-la-foret. Aussi, veuillez trouver ci-après les éléments de réponse demandés.

### I - Cadre réglementaire

Le règlement départemental fixant les règles de la défense extérieure contre l'incendie sera arrêté par le préfet pour une application avant le 1<sup>er</sup> Mars 2017. Dans l'attente de ce nouveau règlement départemental, les dispositions réglementaires suivantes sont maintenues.

La défense incendie des communes est réglementé par des textes qui précisent les responsabilités du maire en matière de défense incendie sur le territoire de sa commune, les principes de protection contre l'incendie des communes rurales, les normes relatives aux différents hydrants.

Dans le cadre de l'étude des plans locaux d'urbanisme, des permis de construire, de l'aménagement de lotissements ou de Zone d'Activité Concertée, la réglementation de la police spéciale de la DECI est appliquée à travers les textes suivants :

- Code de la construction et de l'habitation, décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, l'arrêté du 31 janvier 1986 ;
- Règlement de sécurité des établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980 avec les arrêtés des dispositions particulières par établissement et l'arrêté du 22 juin 1990 pour les petits établissements ;
- Code de l'environnement ;
- Code du travail ;
- Arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie.

La défense incendie d'une commune peut se composer des éléments suivants :

- Les châteaux d'eau ;
- Les canalisations ;
- Les appareils hydrauliques répondant aux normes :
  - NF EN 14384 (février 2006) et NF S 61-213/CN (avril 2007) pour les poteaux incendie de DN 80, 100 et 150 ;
  - NF EN 14339 (février 2006) et NF S 61-211/CN (avril 2007) pour les bouches incendie de DN 80 et 100 ;
  - NF S 62-200 (août 2009) relative aux règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie ;
  - Les appareils hydrauliques de DN 80 répondant aux normes précitées ainsi que les points d'eau incendie existant-tels que les poteaux d'incendie de 65 mm (ex NF S 61.214), les bouches d'incendie de 80 mm, les bouches d'arrosage, ainsi que les hydrants de 100 mm alimentés par une canalisation de diamètre inférieur à 100 mm, ne doivent en aucun cas être pris en compte lors de l'étude de la défense incendie d'un site ou d'une commune ;
- Les réserves incendie ;
- Les points d'aspiration ;
- Le puisard d'aspiration en communication avec un point d'eau naturel réputé inépuisable. En effet, les puisards d'aspirations de 2 m<sup>3</sup> ne sont plus pris en compte.

De plus, des aires de stationnement et une signalisation normalisée doivent être également implantées. Des documents descriptifs sont tenus à votre disposition en cas de besoin.

## **2 - Règles d'implantation des appareils hydrauliques**

### 2.1. Cas général

Le débit exigé ainsi que les implantations des points d'eau sont définis en fonction des risques à défendre. Toutefois les règles générales suivantes doivent également être prises en compte.

La distance linéaire entre deux points d'eau successifs sera mesurée selon l'itinéraire susceptible d'être emprunté par les engins d'incendie.

La distance entre le risque à défendre et le point d'eau doit être mesurée selon le trajet pouvant être emprunté par un ou plusieurs sapeurs pompiers tirant un dévidoir mobile normalisé. On entend par risque :

- Pour les habitations des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille, l'accès du pavillon le plus éloigné ou de la cage d'escalier la plus lointaine dans le cas d'un bâtiment collectif ;
- Pour les immeubles de 3<sup>ème</sup> famille, la cage d'escalier la plus éloignée située dans le bâtiment le plus défavorisé ou le raccord d'alimentation des colonnes sèches ;
- Pour les immeubles de la 4<sup>ème</sup> famille et les immeubles de grande hauteur, le raccord d'alimentation des colonnes sèches ou humides propres à chaque construction ;
- Pour les zones industrielles, entrepôts ou commerces importants, l'accès le plus défavorisé de l'établissement à défendre.

Nota : La valeur de cette distance dépend des exigences réglementaires applicables au site à défendre. Elle varie généralement entre 60 mètres et 200 mètres.

## 2.2. Cas particuliers

Les tableaux ci-dessous définissent les moyens hydrauliques nécessaires et l'implantation des appareils hydrauliques en fonction des risques à défendre pour les immeubles à usage de bureaux et les établissements recevant du public.

Bâtiments de bureaux soumis uniquement au code du travail					
Caractéristiques dimensionnelles	$H^{(1)} \leq 8 \text{ m}$ et $S^{(2)} \leq 500 \text{ m}^2$	$H^{(1)} \leq 28 \text{ m}$ et $S^{(2)} \leq 2000 \text{ m}^2$	$H^{(1)} \leq 28 \text{ m}$ et $S^{(2)} \leq 5000 \text{ m}^2$	$S^{(2)} > 5000 \text{ m}^2$	
Débit minimal	60 m <sup>3</sup> /h	120 m <sup>3</sup> /h	180 m <sup>3</sup> /h	240 m <sup>3</sup> /h	Débit minimal simultané disponible sur zone
Nombre d'hydrants	1 de 100 mm	2 de 100 mm	3 de 100 mm	2 de 100 mm et 1 de 2 fois 100 mm (dit de 150 mm)	Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit minimal requis
Distance maximale entre hydrants	200 m	200 m	200 m	200 m	Par les voies de circulation (voies engins), au sens de l'arrêté du 25 juin 80
Distance maximale entre les hydrants assurant le débit minimal et l'entrée principale du bâtiment	100 m	100 m	100 m (CS = 60 m)	100 m (CS = 60 m)	Par des chemins stabilisés (largeur minimale 1,8m) CS = colonne sèche (lorsque requise)
Durée minimum	Sauf disposition particulière, la durée minimum d'application des besoins en eau doit être de				

- (1) « H » est la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence.  
 (2) « S » est égal à la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers de degré coupe-feu une heure minimum, sauf pour les immeubles de grande hauteur où le degré coupe-feu doit être de deux heures).

Etablissements recevant du public			
Nature de l'établissement recevant du public	Classe 1	Classe 2	Classe 3
		N : Restaurant L : Réunion, spectacle (sans décor ni artifice) O et OA : Hôtel R : Enseignement X : Sportif couvert U : Sanitaire V : Culte W : Bureaux (se référer au tableau 1)	L : Réunion, spectacle (avec décor et artifice + salle polyvalente) P : Dancing, discothèque Y : Musée
SURFACE <sup>(2)</sup>	Besoins en eau (m <sup>3</sup> /h) <sup>(3)</sup>		
≤ 500 m <sup>2</sup>	60	60	60
≤ 1.000 m <sup>2</sup>	60	75	90
≤ 2.000 m <sup>2</sup>	120	150	180
≤ 3.000 m <sup>2</sup>	180	225	270
≤ 4.000 m <sup>2</sup>	210	270	315
≤ 5.000 m <sup>2</sup>	240	300	360

Etablissements recevant du public			
Nombre d'hydrants <sup>(4)</sup>	Selon débit global exigé et répartition selon géométrie des bâtiments (de 1 à 6 hydrants)		
Distance maximale entre les hydrants <sup>(5)</sup>	200 m	200 m	200 m
Distance maximale entre les hydrants assurant le débit minimal et l'entrée principale du bâtiment <sup>(6)</sup>	100 m (CS <sup>(7)</sup> = 60 m lorsque requise)	100 m (CS <sup>(7)</sup> = 60 m lorsque requise)	100 m (CS <sup>(7)</sup> = 60 m lorsque requise)
Durée minimum	Sauf disposition particulière la durée minimum d'application doit être de 2 heures		

- (1) Les ERP de catégorie EF, SG, CTS, PS, OA et PA ainsi que les campings sont à traiter au cas par cas.
- (2) La notion de surface est définie par la surface développée non recoupée par des parois coupe-feu 1 heure minimum.
- (3) Le débit minimum requis ne peut être inférieur à 60 m<sup>3</sup>/h. Par ailleurs, il s'agit d'un débit mini simultané disponible<sup>(4)</sup>.
- (4) Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit mini requis.
- (5) Par les voies de circulation (voies engins) au sens de l'arrêté du 25 juin 1980.
- (6) Par les chemins stabilisés (largeur mini 1,8 m).
- (7) CS = colonne sèche.

Pour les risques industriels, les moyens de défense hydraulique sont préconisés après examen du dossier de l'établissement concerné et fonction des risques. Pour les zones d'activités, le dimensionnement du réseau incendie devra s'effectuer sur la base des hypothèses suivantes :

Zones d'activités				
Caractéristiques dimensionnelles	De 1 à 2 lots de 1000 m <sup>2</sup> de SHON <sup>(1)</sup>	De 2 à 4 lots de 1000 m <sup>2</sup> de SHON <sup>(1)</sup>	Supérieures à 4 lots de 1000 m <sup>2</sup> de SHON <sup>(1)</sup>	
Débit minimal	120 m <sup>3</sup> /h	240 m <sup>3</sup> /h	300 m <sup>3</sup> /h	Débit minimal simultané disponible sur zone
Nombre d'hydrants	2 de 100 mm	4 de 100 mm	5 de 100 mm	Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit minimal requis
Distance maximale entre hydrants	200 m	200 m	200 m	Par les voies de circulation (voies engins), au sens de l'arrêté du 25 juin 80
Distance maximale entre les hydrants assurant le débit minimal et l'entrée principale du bâtiment	100 m	100 m	100 m	Par des chemins stabilisés (largeur minimale 1,8m)
Durée minimum	Sauf disposition particulière, la durée minimum d'application des besoins en eau doit être de 2 heures			

(1) Surface hors œuvre nette

Par ailleurs, lorsque les besoins hydrauliques sont supérieurs à 300 m<sup>3</sup>/h, les services des eaux ne peuvent concilier la potabilité de l'eau compte tenu des valeurs consommées quotidiennement et les débits nécessaires à la lutte contre l'incendie.

Aussi, en cas de besoin supérieur à 300 m<sup>3</sup>/h, l'exploitant doit se doter d'une réserve incendie ou d'un réseau hydraulique privé pour compléter le réseau hydraulique public. Le choix de la nature du complément doit se faire lors de l'étude du projet en concertation entre l'industriel et les sapeurs pompiers en fonction des risques que peut générer son établissement lors de l'étude du projet.

### **3 - Caractéristiques des bassins utilisés pour la lutte contre l'incendie**

#### 3.1. Les bassins de rétention des eaux d'extinction

Afin de lutter contre les risques de pollution par les eaux d'extinction ou de déversements accidentels de produits toxiques pour l'environnement, il est parfois nécessaire de mettre en place des bassins de rétention.

Le dimensionnement de ces bassins est réalisé sur la base du document technique D9A (Guide pratique pour le dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction – édition d'août 2004). Ces ouvrages ne peuvent être communs à l'ensemble d'une zone d'activité et doivent être dimensionnés au cas par cas avec les exploitants des sites concernés et le SDIS 77.

### 3.2. Les bassins d'orages

Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité ou de l'établissement d'un PLU, les bassins d'orages ne peuvent en aucun cas représenter une solution palliative à l'absence d'un bassin à usage de lutte contre l'incendie.

En effet, le but d'un bassin d'orage est d'écrêter le débit soudain d'un orage (la capacité standard est déterminée selon les services de la DDE et ne doit pas être réduite).

De plus, la première eau est polluée par le lessivage des sols, il est déconseillé de la faire pénétrer dans un corps de pompe.

En outre, le fond du bassin n'est pas étanche car une bonne partie de la pluie doit pouvoir s'infiltrer dans le sol. Le bassin n'est pas curé périodiquement afin de permettre à la végétation d'absorber une partie de l'eau de l'orage.

Enfin, ce type de bassin ne possède pas d'accessibilité obligatoire.

### 3.3. Les bassins servant à la défense extérieure contre l'incendie

Les bassins concourant à la lutte contre l'incendie sont réalisés pour garantir l'accessibilité aux sapeurs pompiers en tout temps et à toute heure. Ils permettent d'éteindre un feu type par la constitution d'une réserve égale au débit nominal d'extinction durant deux heures.

La qualité de l'eau contenue de ces bassins doit être compatible avec son passage dans le corps de pompes des véhicules de secours. Ils doivent être étanches et curés périodiquement.

De plus, la profondeur est normalisée afin de garantir une hauteur d'eau minimum compatible avec les besoins en eau et nos capacités d'aspiration.

Ces bassins doivent être réalisés ou équipés conformément aux règles d'aménagement des points d'eau définies par le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie.

## **4 - Accessibilité des secours**

Pour permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'accéder au lieu d'un sinistre, les voies qui doivent desservir les bâtiments d'habitation, les établissements recevant du public, les sites et établissements industriels sont normalisées. Leurs caractéristiques minimum sont les suivantes :

- Une chaussée libre de stationnement de 3 mètres de largeur pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres ou chaussée libre de stationnement de 6 mètres de largeur pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres ;
- Une force portante calculée pour un véhicule de 160 kN (dont 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum) ;
- Une résistance au poinçonnement de 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup> ;
- Un rayon intérieur R supérieur ou égal à 11 mètres avec une surlargeur  $S = \frac{15}{R}$  pour les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
- Une hauteur libre supérieure ou égale à 3,5 mètres ;
- Une pente inférieure à 15 %.

Un établissement dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est supérieure à huit mètres doit être desservi par une voie engins mais complétée d'une aire de mise en station pour les échelles aériennes répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- Une longueur minimale : 10 mètres ;
- Une largeur libre de la chaussée portée à 4 mètres ;
- Une pente maximum ramenée à 10 %.

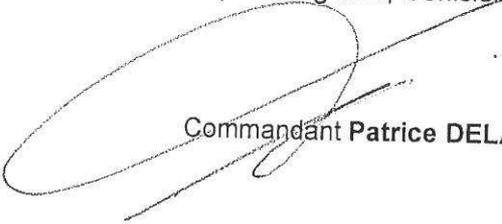
En outre, en fonction de leur classification, les voies engins des bâtiments industriels doivent avoir des caractéristiques particulières, à savoir :

- La largeur utile est au minimum de 6 mètres, la hauteur libre au minimum de 4,5 mètres et la pente inférieure à 15 % ;
- Dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres, un rayon intérieur R minimal de 13 mètres est maintenu et une surlargeur de  $S = 15/R$  mètres est ajoutée ;
- La voie résiste à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum ;
- Chaque point du périmètre de l'installation est à une distance maximale de 60 mètres de cette voie.

L'aménagement des voiries doit ainsi être anticipé en fonction de l'utilisation des sols prévue.

Le chef du centre d'incendie et de secours de Dammarie-les-Lys et le responsable de la section Prévision du groupement Centre se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire adapté aux particularités de la commune.

Pour le chef du groupement Centre,  
Et par délégation, L'officier adjoint,

  
Commandant **Patrice DELAVEAU**

Copie à :  
Madame le Maire d'Arbonne-la-Forêt  
Etat Major, G.P. service prévention des risques industriels et DECI  
Chef C.I.S. Dammarie-les-Lys





Orléans, le 23 janvier 2017  
CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE  
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE-VAL DE LOIRE

Monsieur le Maire  
Mairie  
58 rue de la Mairie  
77 630 Arbonne-la-Forêt

N/Réf. : LP.XP.224

Objet : élaboration du PLU

REÇU 26 JAN. 2017

Monsieur le Maire,

Vous me transmettez par courrier du 15 décembre 2016 les documents provisoires réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Après examen de ce projet, nous avons noté sur le plan de zonage, que les forêts sont en totalité classées en EBC.

Sur votre commune, presque 900 has de bois sont privés.

L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble des boisements devrait être justifiée et la réglementation concernant ce classement devrait être rappelée dans sa totalité.

Il est à noter qu'une propriété privée est dotée d'un plan simple de gestion agréé par le CRPF et en cours de validité, qui garantit une gestion durable pour les boisements concernés (118has).

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

43, rue du Boeuf Saint-Paterne - 45000 ORLÉANS  
Tél. : +33 (0)2 38 53 07 91 - Fax : +33 (0)2 38 62 28 37  
E-mail : ifc@crpf.fr - www.crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE  
Établissement public national régi par l'article L.321-1 du Code Forestier  
SIRET 180 092 355 00189 - APE 8413Z  
TVA Intracommunautaire FR 75180092355



## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ILE-DE-FRANCE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

\*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois**\* à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1<sup>er</sup> facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la*

---

\*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

*conservation, la protection ou la création des boisements. ... il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement... ».*

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.

2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

- Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

- Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

3. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).**

#### 6. **Les clôtures :**

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...)* ;
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

#### 7. **Le défrichement :**

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## **8. La Trame Verte et Bleue :**

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### **Sources :**

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

*Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.*





**Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat**

*Seine-et-Marne*

REÇU 14 MARS 2017

MAIRIE D'ARBONNE-LA-FORET  
Madame Colette GABET  
Maire  
58, rue de la Mairie  
77 630 ARBONNE-LA-FORET

Melun, le 2 mars 2017

*Dossier suivi par : Diane DEMARQUE  
Chargée d'Études en Urbanisme  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : diane.demarque@cma77.fr*

**Objet :** Avis de la CMA 77 sur l'arrêt du projet de PLU d'Arbonne-la-Forêt

Madame le Maire,

Dans le cadre de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne émet un avis favorable.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY  
Présidente



REÇU 10 MARS 2017

Mme Colette GABET  
Maire  
MAIRIE  
58 rue de la Mairie  
77630 ARBONNE-LA-FORET

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM17-037  
Service Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Elodie MAZIN  
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 2 mars 2017

Objet : PLU ARBONNE-LA-FORET

Madame le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arbonne-la-Forêt. Ce dernier nous a été transmis le 16 décembre 2016 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec la remarque suivante :

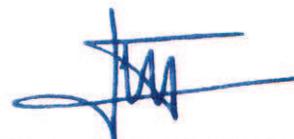
La CCI Seine-et-Marne demande le classement en zone UB des parcelles cadastrales 632, 814 et 815 de la section AH afin de permettre à l'entreprise qui en est propriétaire de pouvoir étendre son activité. Il conviendrait également de supprimer la trame des Espaces Boisés Classés sur ces parcelles.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre demande de modification sollicitée dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD





LE PRÉSIDENT

Melun, le 7 6 MARS 2017

Dossier suivi par Julie GIRARD  
Tél. : 01 64 14 70 74  
julie.girard@departement77.fr  
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/CN/JG/SL/D17-003424-DADT  
Réf A/R : 1A13214678187

Madame Colette GABET  
Maire  
Hôtel de Ville  
77630 ARBONNE-LA-FORET

REÇU 21 MARS 2017

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération la meilleure.

Cordialement -

Jean-Jacques BARBAUX  
Président du conseil départemental

PJ : Annexe technique



# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne-la-Forêt

--- --- ---

## Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Mars 2017

Le Département émet un **avis favorable à ce projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des remarques émises ci-dessous.

### Voies Départementales

---

#### *Servitudes d'utilité publique*

Les **plans d'alignement** des RD 64 (28/12/1877) et RD 409 (22/03/1877) sont bien repris.

Il convient toutefois de préciser dans la liste des servitudes, les dates des documents administratifs et de noter l'adresse du gestionnaire (Conseil départemental - Hôtel du Département – CS 50377 - 77010 MELUN Cedex) et le lieu de consultation des documents (ART de Moret-Veneux – 9, rue du Bois Prieur 77250 VENEUX-LES-SABLONS).

**En l'absence d'un plan des Servitudes d'utilités publiques, il ne peut être vérifié le tracé des plans d'alignement.**

Par ailleurs, la RD 409 étant classée **Route à Grande Circulation** au même titre que l'A6, il convient de citer le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 (cf. Porter-A-Connaissance) ainsi que les contraintes induites (recul de 75 m en zone hors agglomération) et de préciser la nature de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (sur la table des concordances). Il convient de citer la possibilité de déroger à ce recul en cas d'étude de type « Amendement Dupont ».

#### *Classification du réseau viaire*

En page 136 du rapport de présentation, il y a lieu de remplacer la RD 46 par la RD 64 (inversion).

En page 29 du rapport de présentation, la hiérarchie du réseau viaire départemental est à modifier. La RD 64 est à mettre au même niveau que la RD 50, soit le niveau de la voirie départementale locale. La RD 50 doit être évoquée dans le texte. Seule la RD 409 est considérée comme voie départementale de desserte.

**Il est regrettable que cette hiérarchisation du réseau viaire ne s'applique pas à l'échelle du bourg** (voie de desserte de quartier, impasses, tec.) pour en comprendre la cohérence du maillage. L'objectif de cette classification est de voir si le réseau viaire est adapté à l'urbanisation actuelle ou projetée.

#### *Projet urbain*

A l'horizon 2030, l'objectif du PLU est d'atteindre 1 125 habitants, soit environ 80 habitants supplémentaires en créant 92 logements desserrement des ménages et nouveaux habitants par



densification des terrains préalablement classés au POS en zones urbaines et encore non bâtis. Le POS prévoyait déjà l'urbanisation de 8,5 ha d'espaces naturels, boisés et agricoles à vocation d'habitat.

Le PLU prévoit à cette effet une zone 2AU et 3 OAP en zones UBo.

**La zone 2AU (1,2 ha à vocation de 16 logements) n'est pas constructible de suite. Cependant au règlement, il convient de demander que le projet soit réalisé sous forme d'opération d'ensemble en une ou plusieurs phases. Une vision globale du développement urbain pourrait être une garantie de qualité.**

Avant élaboration d'un plan masse pour une OAP, **les accès de la zone 2AU sur la RD 50 devront être esquissés en concertation avec les services du Département.** Son accès en façade arrière sur le domaine routier communal est favorisé par 2 emplacements réservés mitoyens, l'un pour l'accès VL l'autre, pour les cheminements doux. Il est suggéré de ne mettre qu'un seul ER pour un accès public ouvert à tous modes de déplacement. Ce principe permettrait de ne pas figer la localisation des accès VL ou des liaisons douces et de positionner chacun de façon plus souple au moment du projet.

**Les OAP 1 « Saint-Eloi » et OAP 2 « l'Ouche », toutes deux pour 4 logements, et l'OAP 3 « La Mare Coiffard » pour 8 logements, n'ont pas d'accès direct sur le réseau viaire départemental.**

A chaque OAP, il convient de reporter toutes les informations les concernant, y compris les limites de zonage, les emplacements réservés (exemple : ER 3 pour l'OAP 3).

A l'OAP 1, un cheminement public futur vers le terrain classé en zone Nj et préservant l'avenir pourrait s'avérer intéressant à l'échelle des quartiers.

Le principe d'aménagement des accès aux sites et stationnement, systématisé à toutes les OAP, peut sembler intéressant. Toutefois, il convient de vérifier que le double accès et stationnement de 24 mètres de large environ (selon l'épaisseur donné aux espaces verts) correspond bien à la typologie urbaine du bourg et ne va pas à l'encontre de la protection des murs de clôtures.

## **Espaces Naturels Sensibles**

---

L'ENS communal « La plaine et le marais d'Arbonne-la-Forêt » est mentionné en page 93 du rapport de présentation. **On ne peut que regretter qu'une carte de présentation de cet ENS n'y figure pas.**

## **Biodiversité**

---

### *Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*

En page 35 du rapport de présentation, il convient de modifier le titre du chapitre ainsi « 3. La Bande de protection des 50 mètres entourant les massifs boisés de plus de 100 hectares ... ».

De même, en page 44, le titre du chapitre 2.2.1 doit être corrigé ainsi « La Forêt de Fontainebleau et le massif des Trois Pignons ».

La description des habitats et des espèces les peuplant est fourni, et montre les enjeux écologiques de ce territoire, y compris dans l'espace urbanisé. Toutefois, **il paraît surprenant de constater sur la carte page 47, que la totalité des forêts de Fontainebleau et des Trois Pignons ne soit pas reconnue d'intérêt régional.** En effet, ces boisements constituent des réservoirs de

biodiversité au SRCE et sont reconnus d'intérêt européen. La carte des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB), issue du SRCE, aurait permis d'illustrer ce chapitre.

Au même titre que certains arbres remarquables, les plantations d'alignement sont protégés au regard de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment les noyers de la RD 50.

Les vergers et l'alignement de noyers le long de la RD 50 constituent, comme indiqué en page 107, des composantes de la TVB locale. De même, les espaces verts intra urbain mentionnés en page 111, et plus particulièrement les espaces naturels (cf. page 118), contribuent à cette TVB locale. **Une carte de synthèse des continuités locales et régionales aurait été souhaitable en conclusion de ce chapitre.** Il suffirait de compléter la carte de la page 51 par les éléments situés dans l'espace urbanisé, comme mentionnés ci-dessus, et en intégrant tous les enjeux liés aux habitats identifiés (pages 61 à 90).

En page 152, pour être en cohérence avec les ruptures urbaines au cœur du bourg, identifiées en page 118, **il aurait été souhaitable de justifier l'Emplacement Réservé 2 pour « maintenir un corridor écologique en associant un cheminement doux pour relier la rue Neuve à la Rue Grande ».**

Toutefois, **les documents graphiques et le règlement montrent une réelle protection des continuités écologiques et des milieux sensibles.** Néanmoins, il serait intéressant de privilégier des aires de stationnement perméables (articles 12) et des plantations d'essences locales (articles 13), voire d'interdire comme en secteurs Nb et Nzh (page 53 du règlement), la plantation d'espèces invasives et de haies mono-spécifiques.

Enfin, au regard de la photo aérienne en page 80 du règlement et du document graphique « bourg », la parcelle AD589 semble enclavée en secteur UB. Un rattachement à la zone 2AU aurait été plus compréhensible.

### *Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)*

Mentionné en pages 30 et 136 du rapport de présentation, le PDIPR est pris en compte, même si de nombreux chemins et sentes rurales pourraient y être inscrits en complément. Leur inscription au PDIPR donnerait une réelle lisibilité des chemins de promenade et de randonnée, et serait complémentaire aux cheminements créés (cf Emplacements Réservés).

## **Agriculture**

---

Le rapport de présentation est clair et présente assez bien l'activité agricole. La commune d'Arbonne-La-Forêt se situe en frange de la Plaine de Bière, secteur maraîcher important de Seine-et-Marne. L'activité agricole représente 18% du territoire soit 278 ha de SAU, elle est concentrée sur le Nord du territoire. 8 exploitations agricoles ont leur siège social sur la commune. En ce qui concerne le plateau agricole, la circulation des engins se réalise principalement le long de la rue de la Gare, donc il n'y a pas de difficulté particulière. **Cependant, la réalisation d'un schéma des circulations agricoles pourrait être engagée, afin de faciliter et sécuriser les déplacements des engins agricoles.**

Le PADD affiche un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine agricole du territoire en maîtrisant le mitage des espaces cultivés, en limitant l'étalement urbain, et en priorisant les opérations à l'intérieur du tissu bâti. De plus, il est affiché une volonté de densifier les zones urbaines et d'étendre sur les dents creuses afin de préserver le plateau agricole.

Entre 1999 et 2013, la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels représentait un total de 4,7 ha.

D'ici 15 ans, 8,5 ha d'espaces naturels et agricoles inclus dans l'enveloppe urbaine ou en dents creuses devraient être consommés par l'urbanisation. Aucun secteur d'extension n'a été défini dans le PLU.

22,4 ha d'espaces, originellement classés en zone NA dans le POS, ont été reclassés en zones A ou N. Par conséquent, globalement, **on peut considérer que le PLU apporte une diminution importante de la pression foncière sur les espaces agricoles et forestiers.**

Le zonage de la zone A limite fortement les possibilités de construction.

Le zonage de la zone Ac permet les nouvelles constructions, uniquement si celles-ci sont justifiées par rapport à l'activité agricole.

Le zonage de la zone Aa correspond aux secteurs construits de la zone agricole et dans lesquels l'extension et les annexes à usage d'habitat sont autorisées mais encadrées

## Eau

---

### Assainissement

Aux pages 106 et 263 du rapport de présentation, et en page 8 de la note technique de l'annexe sanitaire, il convient de remplacer la phrase « *Les eaux récoltées sont acheminées vers la station d'épuration située chemin des Mondelinottes. De type « sous vide », sa capacité est de 1500 eq/habitants. Actuellement 376 foyers sont raccordés (données 2015) soit 1047 habitants. La station est largement sous chargée* » par « *Les eaux usées collectées sont acheminées vers la station d'épuration située chemin des Mondelinottes. Sa capacité théorique est de 1 500 Equivalents-Habitants, mais sa capacité réelle n'est que de 1 300 Equivalents-Habitants (évolution des bases de dimensionnement pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires). Actuellement 376 foyers sont raccordés (données 2015) soit 1047 habitants. La station d'épuration dispose donc d'une capacité résiduelle en pollution encore confortable permettant de répondre à l'évolution de la population à moyen terme. En revanche, le développement de l'habitat devra s'accompagner de mesures de détournement des eaux pluviales anormalement collectées par le réseau d'assainissement des eaux usées, afin de garantir le maintien d'un bon fonctionnement de la station d'épuration* ».

En page 268 du rapport de présentation, dans le paragraphe « Incidences sur la ressource en eau et l'assainissement », il convient de remplacer la mention « *capacité nominale de 1500 eq/hab* » par « *capacité réelle de 1300 eq/hab* ».

**En pages 8 et 9 de la note technique de l'annexe sanitaire, les commentaires relatifs au fonctionnement de la station d'épuration semblent mal adaptés à l'objectif de la note technique. En effet, ils reprennent des points d'exploitation très précis formulés par VEOLIA Eau dans son bilan annuel. De plus, ils comportent des erreurs d'interprétation.**

En page 10 de la note technique de l'annexe sanitaire, il convient de supprimer la coquille suivante « *Le SPANC est géré par le Communauté de Communes Loire et Nohain* ».

**Par ailleurs, point très positif à relever, la gestion intégrée des eaux pluviales est une des dispositions affichée par la commune dans ses orientations d'aménagements et de programmation, ainsi qu'à l'échelle communale.**

### Eau potable

Dans le paragraphe 7.2 du rapport de présentation, relatif au réseau d'eau potable, il convient de corriger l'information relative à l'origine de l'eau.

En effet, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la région de Fleury-en-Bière assure l'alimentation en eau potable de 3 communes de Seine-et-Marne : Arbonne-la-Forêt, Fleury-en-Bière et Saint-Martin-en-Bière. La ressource en eau du syndicat est localisée sur la commune de Saint-Martin-en-Bière. Il s'agit d'un puits de cinquante mètres de profondeur sollicitant la nappe de Beauce (niveau des calcaires de Champigny). Son indice minier est 02585X0053.

La procédure visant à instaurer les périmètres de protection autour du captage de Saint-Martin-en-Bière est en cours de réalisation.

**Concernant le chapitre relatif aux incidences sur la ressource en eau, il convient de préciser que le territoire de la commune d'Arbonne-la-Forêt est inclus dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce.** L'inscription en ZRE a pour objectif de retrouver une gestion durable de la ressource en eau et les seuils à partir desquels une procédure d'autorisation ou de déclaration de prélèvement est obligatoire sont dans ce cas abaissés.

**Dans les annexes sanitaires, il convient de corriger les informations de la partie « ressource et protection ».** La procédure de mise en place de la Déclaration d'Utilité Publique du captage de Saint-Martin-en-Bière a démarré en 2008. L'avis de l'hydrogéologue agréé, définissant les périmètres de protection, a été rendu en 2011. La procédure est actuellement à l'étape préparation de l'enquête publique.

## Déplacements

---

### *Transports en commun*

La description de la desserte en transports en commun de cette commune, mentionnée en page 31 du rapport de présentation, est succincte (copie du schéma de chaque ligne).

Elle peut être complétée par les éléments suivants :

- Ligne 9 « Arbonne – Barbizon – Melun » qui assure une relation vers la gare SNCF de Melun et les lycées de l'agglomération Melunaise (2 allers - 3 retours du lundi au vendredi, 1 aller – 2 retours le samedi matin),
- Ligne 22 B « Ponthierry – Fleury en Bière – Arbonne - Fontainebleau /Avon » qui assure une relation vers les établissements d'enseignement du second degré de l'agglomération bellifontaine (2 entrées – 2 sorties du lundi au vendredi, 1 entrée – 1 sortie le samedi). Cette ligne ne fonctionne qu'en période scolaire.

Cette offre est complétée par une relation hebdomadaire vers le centre commercial de Villers en Bière (1 aller – retour le lundi après-midi) et le centre-ville de Fontainebleau (1 aller – retour le mardi matin et après-midi).

Ces lignes régulières sont exploitées par Transdev Ponthierry dans le cadre du réseau de transport du canton de Perthes, qui bénéficie du soutien financier de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

### *Stationnement et liaisons douces*

**En matière de stationnement (page 31 du rapport de présentation) et de liaisons douces, l'absence d'analyse ne permet pas d'identifier les besoins et leur localisation, ni de faire des propositions** (exemple : mise en place d'emplacements réservés pour créer du stationnement), ni de répondre aux objectifs du PADD comme cela est évoqué en page 8 au sujet du développement des liaisons douces. Le diagnostic mériterait une analyse plus fine.

En matière de stationnement sécurisé des vélos, il conviendrait de s'assurer que le règlement réponde aux objectifs du PDUIF (cf. fiche CEREMA).

REÇU 04 FEV. 2017

Mairie  
A l'attention de Madame le Maire  
58 rue de la Mairie  
77630 ARBONNE-LA-FORÊT

Moret-sur-Loing, le 31 janvier 2017,

**Objet :** Avis sur PLU - Zones humides et Biodiversité

Madame le Maire,

Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU. Nous avons noté que votre commune a pris le parti de préserver ses zones humides dans son document d'urbanisme.

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Arbonne-la-Forêt rejoint le petit groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

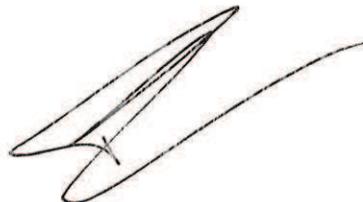
Toutefois, le rapport de présentation met en évidence la présence de mares et de mouillères sur la commune, notamment dans la partie Nord (carte de localisation – page 40 ; secteur de concentration de mares et de mouillères sur la carte du SRCE – page 49, etc.). Le PADD traduit la volonté de la commune de les préserver. Or, au règlement, seules les mares et mouillères situées en zone naturelle, sont protégées par l'interdiction à l'article 1 de les combler. Il convient donc d'ajouter à l'article 1, de la zone agricole que « tout comblement des mares localisées au PADD est interdit ».

Par ailleurs, une coquille s'est glissée page 128 du rapport de présentation : il est noté « *la commune de FAY-AUX-LOGES* » au lieu de « *ARBONNE-LA-FORÊT* ».

Aussi, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment.

Veuillez croire, Madame le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT  
Directeur





original + annexe



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 l'ensemble 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 à 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-Rhone (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 faite 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 majeur 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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.

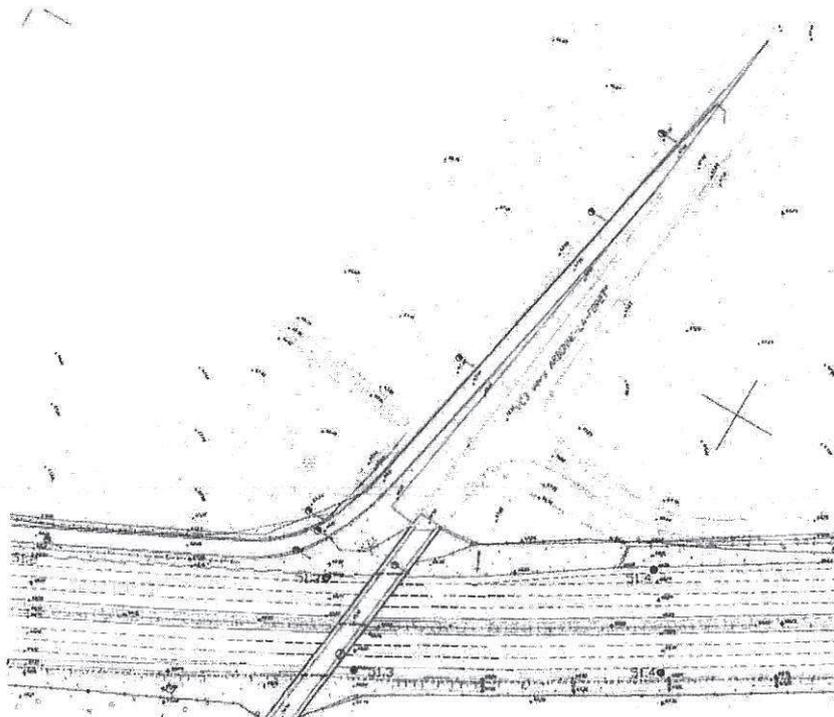
*Insérer un plan des servitudes d'utilités publique et y reporter la servitude EL11.*

### 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 Nz, 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.

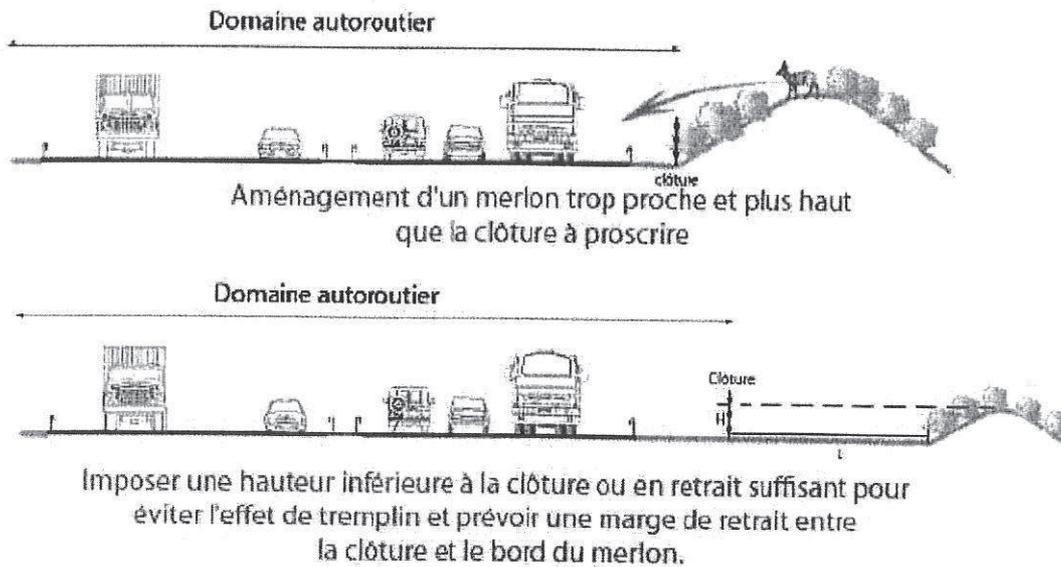
*Traduction possible : Préciser à l'article N4 que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.*

#### 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 Concédé 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 parfois. 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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE SEINE-ET-MARNE

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

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

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

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

Fontainebleau, le 9 février 2017

L'architecte des bâtiments de France

à

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

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 Volland » (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).

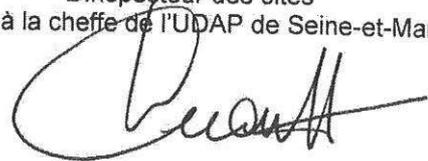
...1/2

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

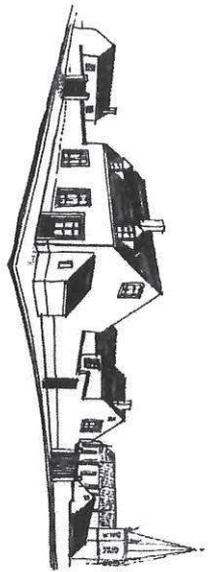
...2/2



DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau  
77300 FONTAINEBLEAU  
Téléphone 01.80.74.50.20  
Télécopie : 01.80.72.73.19

www.ile-de-france.culture.gouv.fr/page-architecture-et-urbanisme



## RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTÉGÉS 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 servitudes 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).

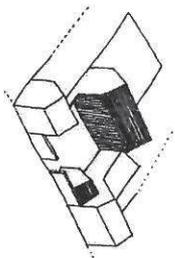
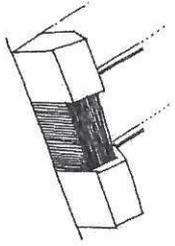
Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

## I - LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

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

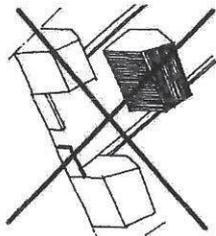
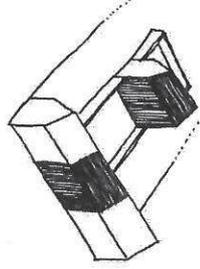
à l'alignement sur rue

en retrait avec annexe à l'alignement



entre cour et jardin

au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment à alors 2 façades principales et le pignon 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

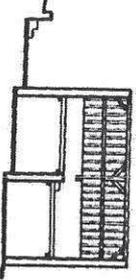
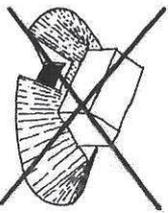
### B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, 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 :

Éviter 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 « taupinière ». 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 mouvements du terrain et 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.

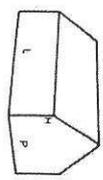


➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les maisons étagées les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effaçant à l'aide d'escaliers accompagnés de murs successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.

## D - Architecture

### La volumétrie :

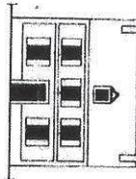
La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation au centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné que en Seine-et-Marne, les maisons sont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



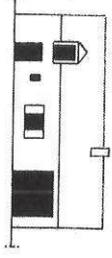
H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

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

maison de bourg



maison rurale

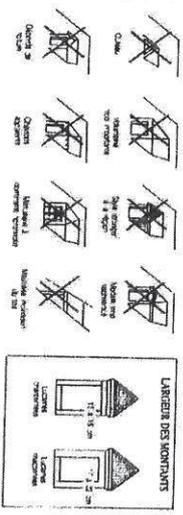


### La composition des façades

Les percements : dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

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

Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'exéderont pas la dimension 78x98. Ils seront encadrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le turreau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils composeront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



### Les matériaux

Les couvertures seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 85 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>. Les mises en œuvre locales seront respectées pour les rives et les arêtières qui seront maçonnées ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrurés. La toiture des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis 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 laticlée, grattée ou lissée (à préférer 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.

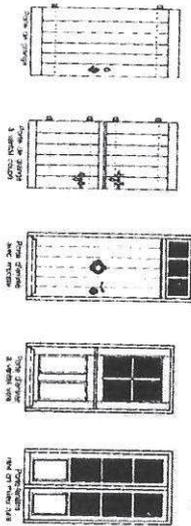
Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recouverts par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

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

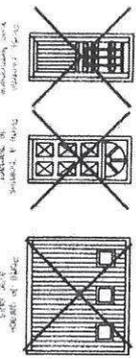
Les couleurs seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu... Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé (ou naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés).

Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes foncées, en gris, vert, gris bleu, brun ou rouge lie-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 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bryère (RAL 6003/6005) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

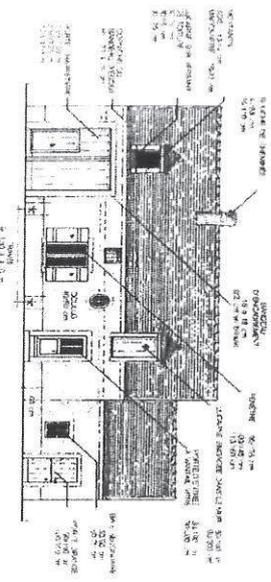
**Exemples de portes**



**A EVITER**



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



**E) 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.

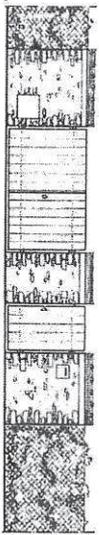
Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chapeton 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 planchage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

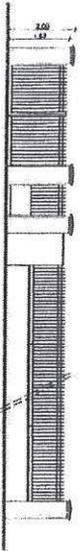
En milieu net, elles seront plutôt constituées de grillages doubles de haies vives d'essences locales (chamille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis...) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir. Sa lisse supérieure est horizontale et non cintrée.

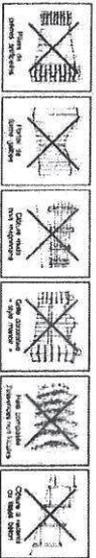
**Mur et haie vive**



**Mur bahut et grille**

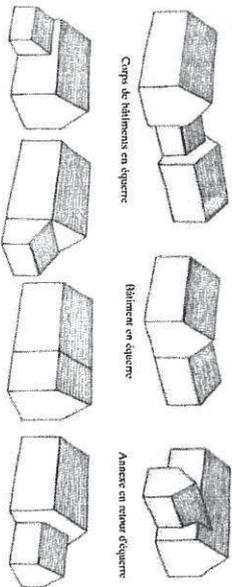


**A EVITER**



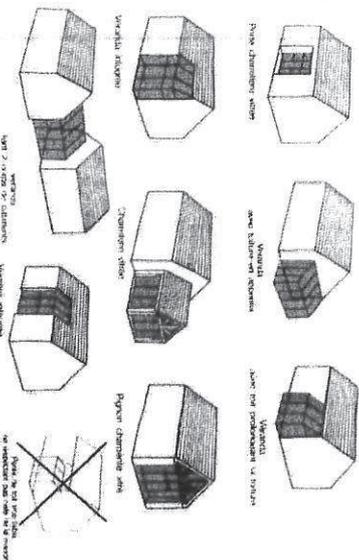
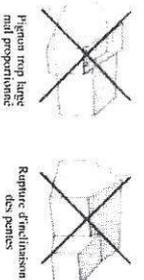
**II - LES EXTENSIONS :**

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 joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



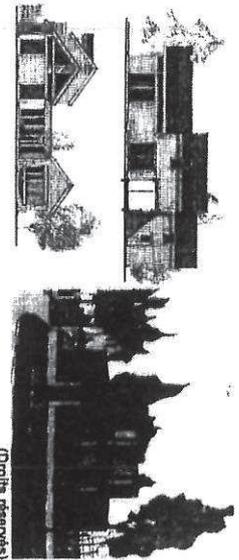
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposataires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

**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 Coulommiers (tél : 01.64.03.61.78).

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable 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.

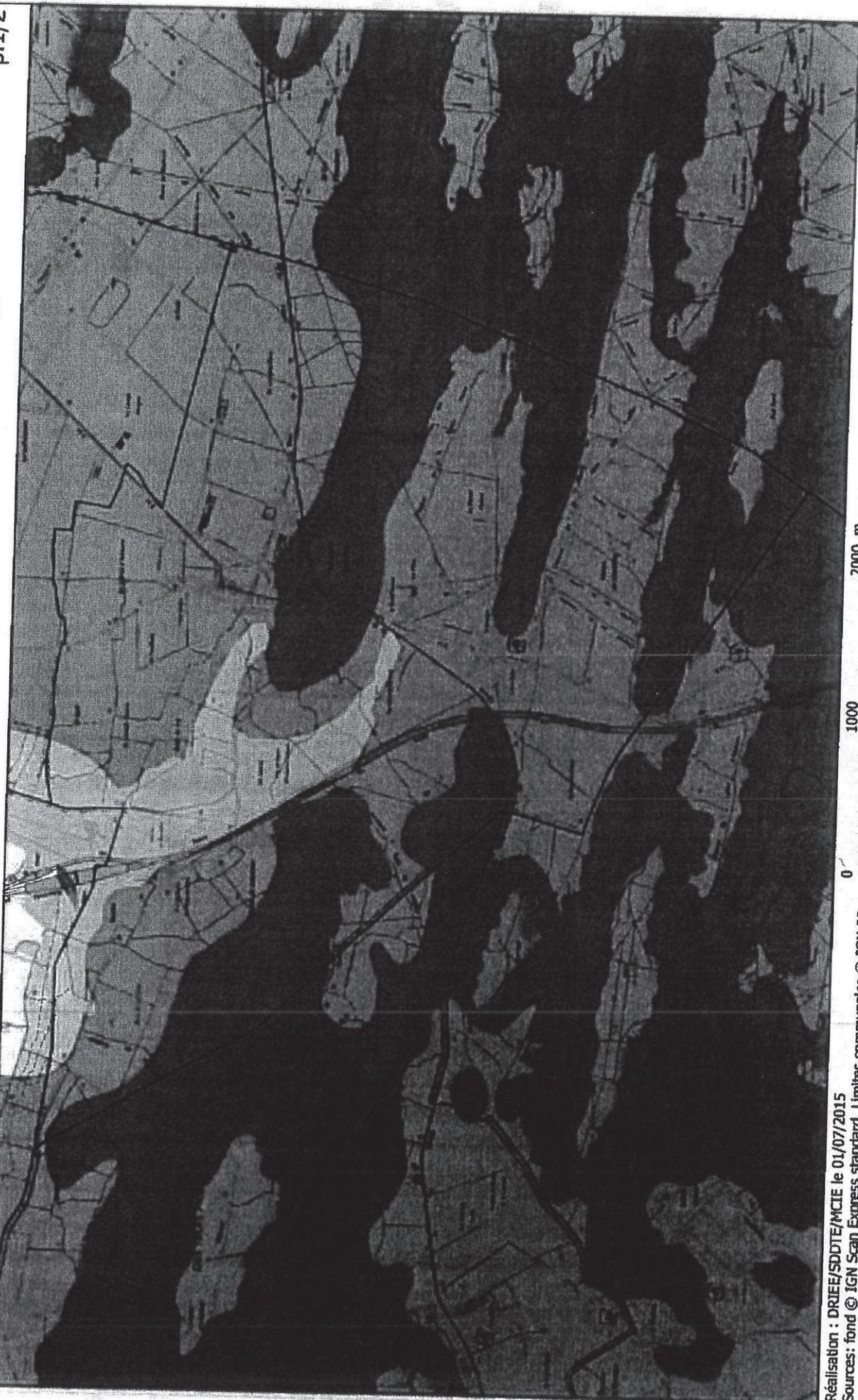
**Exemples de construction d'architecture contemporaine**



(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'affaiblissement
- 08 Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m
- 09 Sables à l'affaiblissement
- 10 Sables sous recouvrement de moins de 10 m
- 11 Silex et chailles à l'affaiblissement
- 12 Silex et chailles sous faible recouvrement (limons)
- 13 Silex ultrapure à l'affaiblissement
- 14 Silex ultrapure sous recouvrement de moins de 20 m
- 15 Calcaires, marnes et argiles à ciment à l'affaiblissement
- 16 Calcaires, marnes et argiles à ciment sous recouvrement (D/E<1,5)
- 17 Calcaires industriels à l'affaiblissement
- 18 Calcaires industriels sous recouvrement de moins de 15 m
- 19 Argiles nobles (céramiques et réfractaires) à l'affaiblissement
- 20 Argiles nobles (céramiques et réfractaires) sous recouvrement de moins de 30 m
- 21 Argiles communes (tuiles et briques) à l'affaiblissement
- 22 Argiles communes (tuiles et briques) sous recouvrement de moins de 30 m
- 23 Gypse (limite moyenne) sous recouvrement
- 24 Pierres dimensionnelles à l'affaiblissement



Mission régionale d'autorité environnementale  
Île-de-France

Conseil général de l'environnement  
et du développement durable

Paris, le 22 mars 2017

Mission Régionale d'Autorité environnementale  
d'Île-de-France

Madame le Maire de la commune  
d'Arbonne-la-Forêt

Affaire suivie par : Christian Barthod

Tél. : 01 40 81 23 62

Courriel : [Christian.Barthod@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Christian.Barthod@developpement-durable.gouv.fr)

Objet : Avis délibéré sur le projet de plan d'urbanisme (PLU) d'Arbonne-la-Forêt

Madame le Maire,

Vous avez adressé le 27 décembre 2016 un dossier de demande d'avis relatif au dossier cité en objet.

Vous trouverez ci-joint l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 22 mars 2017.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs..

Le président de la MRAe Île-de-France,

Christian BARTHOD

Copie à :

M. le Préfet de Seine-et-Marne

M. le DDT de Seine-et-Marne

M. le DRIEE





Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
d'Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
d'Arbonne-la-Forêt (77) arrêté en conseil municipal du 13  
décembre 2016, dans le cadre de la révision du plan d'occupation  
des sols (POS)**

n°MRAe 2017-22

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 22 mars 2017 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU d'Arbonne-la-Forêt (77) arrêté le 13 décembre 2016*

*Étaient présents et ont délibéré : Christian Barthod, Nicole Gontier et Jean-Jacques Lafitte.*

*Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative)*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*N'a pas participé à la délibération en application de l'article 9 du règlement intérieur : Paul Arnould.*

\* \*

*La MRAe a été saisie pour avis par la commune d'Arbonne-la-Forêt, le dossier ayant été reçu le 27 décembre 2016.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016.*

*Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 3 janvier 2017, et a pris en compte sa réponse par courriel en date du 3 février 2017.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure peut prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale pour modifier le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.**

## Avis de la MRAe d'Île-de-France

La révision du plan d'occupation des sols (POS) d'Arbonne-la-Forêt en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, en raison de la présence sur le territoire communal des sites Natura 2000<sup>1</sup> du « massif de Fontainebleau » (Zone de Protection Spéciale n°FR1110795 et Zone Spéciale de Conservation n°FR1100795).

Après un examen se fondant en particulier sur la comparaison du potentiel constructible ouvert à l'urbanisation entre le POS et le PLU (figurant à la page 146 du rapport de présentation), il est apparu à la MRAe que le projet de PLU arrêté le 13 décembre 2016 dans le cadre de la révision de POS d'Arbonne-la-Forêt ne semble pas prévoir d'évolution majeure des usages du sol. Une reproduction commentée dans le rapport de présentation du plan de zonage du POS en vigueur permettrait toutefois de conforter cette appréciation.

Cependant, compte tenu de la vulnérabilité et de la sensibilité de l'environnement naturel sur le territoire d'Arbonne-la-Forêt, la MRAe recommande d'apporter des justifications plus précises des choix du PLU (urbanisation de dents creuses en lisière de forêt, zonage Nzh, prescriptions du règlement...), éclairées par des analyses proportionnées de l'état initial de l'environnement et des incidences des dispositions du PLU.

Ainsi, dans l'optique d'une amélioration du rapport de présentation et du projet de PLU d'Arbonne-la-Forêt, la MRAe a souhaité émettre un avis portant sur les principaux points méritant d'être revus.

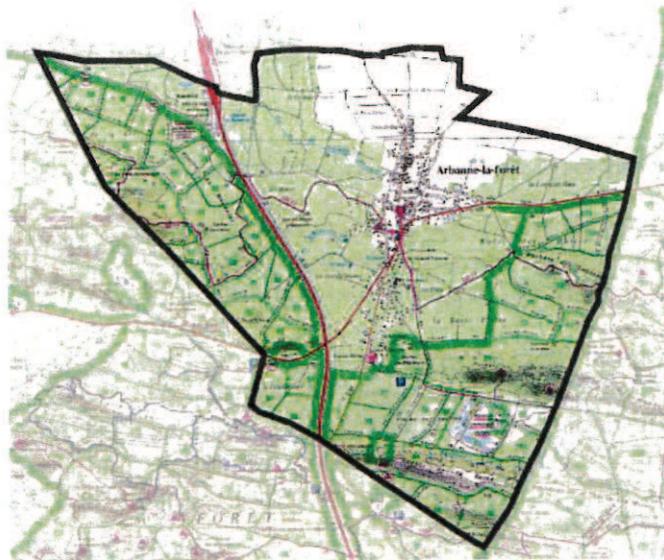
La clarté du rapport et les analyses fournies sont intéressantes, cependant les enjeux environnementaux méritent d'être hiérarchisés et la présentation d'une carte de synthèse serait appréciée.

### Contexte et projet communal

La population d'Arbonne-la-Forêt est de l'ordre de 1040 habitants. Le territoire communal est couvert à 85 % par le massif forestier de Fontainebleau et par des espaces agricoles situés au nord-ouest (plaine de la Bière). La trame bâtie est principalement composée de maisons individuelles. L'autoroute A6 traverse la partie ouest du territoire, située dans la forêt des Trois Pignons.

---

<sup>1</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.



La commune s'inscrit dans le parc naturel régional (PNR) du Gâtinais Français et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Fontainebleau et sa région approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 « dans le seul but de clarifier le SCoT dans sa compatibilité avec les documents supérieurs (notamment le SDRIF et la charte du parc naturel régional du Gâtinais français). » Le rapport de présentation ne fait pas état de cette modification et comporte des citations du SCoT dans sa rédaction avant cette modification<sup>2</sup>.

**La MRAe recommande de présenter la modification du SCoT intervenue le 2 septembre 2015 et d'établir la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT modifié.**

#### **Etalement urbain et consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Les objectifs du PLU sont d'urbaniser des parcelles non bâties, des friches agricoles et l'ancien site Air France, situés dans l'enveloppe urbaine. Bien que limitée, la construction dans des « dents creuses » des secteurs bâtis sous-couvert forestier (« bois habité ») est notamment envisagée.

L'objectif communal affiché page 132 du rapport de présentation est d'accueillir 81 habitants supplémentaires à l'horizon 2031, correspondant à une croissance démographique, reprise dans le PADD, de 0,5 % par an en moyenne durant 15 ans<sup>3</sup>. Toutefois selon le tableau de la page 139 la population doit passer de 1 040 habitants en 2012 à 1270 en 2031 soit une augmentation de la population de 230 habitants en 19 ans.

**La MRAe recommande de clarifier dans le rapport de présentation les objectifs de population du PLU en 2031.**

Le projet de PLU affiche un potentiel de construction de 85 logements supplémentaires (page 140

<sup>2</sup> Par exemple la citation de l'orientation sur la préservation des espaces agricoles p 250)

<sup>3</sup> « Afin de poursuivre une croissance régulière de sa population et répondre aux attentes de la population locale en matière de logements, la commune a retenu le scénario « prudent » d'une croissance de 0.5% par an pour les 15 ans à venir.  
Aussi, en matière d'accueil de nouvelle population, en retenant une croissance de 0.5% par an, la commune espère accueillir environ 81 habitants sur 15 ans (2,4 pers/logt = 34 logements).

du rapport de présentation), dont :

- 35 logements dans les dents creuses du bourg sur une surface cumulée de 3,8 ha (zone UB) ;
- 5 logements dans les dents creuses de l'habitat sous couvert forestier sur 1,4 ha (zone UBa) ;
- 16 logements sur le cœur d'îlot du centre bourg de 1,2 ha (une partie de la zone 2AU) ;
- 4 logements sur le cœur d'îlot Saint-Eloi de 0,5 ha (OAP en zone UBo) ;
- 8 logements sur le cœur d'îlot de la mare Coiffarde de 1 ha (OAP en zone UBo) ;
- 4 logements sur le cœur d'îlot l'Ouche de 0,5 ha (OAP en zone UBo) ;
- 13 logements dans le cadre de la requalification de l'ancien site Air France (zone UBa).

La MRAe observe que le rapport de présentation affiche, page 133, un besoin de 92 nouveaux logements à l'horizon 2031 pour assurer l'accueil des 81 habitants supplémentaires. Le potentiel de construction dégagé par le projet de PLU de 85 logements ne satisfait donc pas complètement ce besoin. Il pourrait être atteint par une légère densification des secteurs d'OAP.

La MRAe observe également que l'aménagement du cœur d'îlot du centre bourg ne bénéficie pas, contrairement aux autres cœurs îlots, d'une OAP. Il est fait mention d'une étude spécifique sur ce secteur, mais ses conclusions ne sont pas présentées.

**La MRAe recommande de justifier pourquoi il a été choisi de ne pas élaborer une OAP sur le cœur d'îlot du centre bourg, et de le classer en zone 2AU.**

Ces constructions de logements sont projetées sur l'ancien site d'Air France, et sur des parcelles actuellement non bâties et situés dans « l'enveloppe urbaine ». Le projet de PLU consomme ainsi, pour développer l'habitat, 8,5 ha d'espaces libres, naturels, agricoles et forestiers dans l'« enveloppe urbaine » qui sont cartographiés page 144 (carte reproduite ci-après). Cela concerne :

- 4,9 ha d'espaces naturels (friches, espaces libres en coeur de bourg) ;
- 1,8 ha de terres agricoles ;
- 1,8 ha d'espaces boisés.

L'enveloppe urbaine du PLU comprend des secteurs bâtis sous-couvert forestier (« bois habité »), couvrant 21,7 ha et qualifiés de « secteurs prévus d'être ouverts à l'urbanisation lors de la révision du POS »<sup>4</sup>. Le projet de PLU ne prévoit aucune extension au-delà de cette enveloppe urbaine et reclasse en zone agricole ou forestière 22,4 ha qui étaient classés en zone à urbaniser (NA) par le POS (page 145).

Le projet de PLU est présenté comme respectant les orientations du SCoT de Fontainebleau et de sa région, mais il ne prend pas en compte le fait que le SCoT a été modifié. De plus, l'analyse de la compatibilité avec le SCoT (rapport page 253) ne cite pas toutes les orientations pertinentes du SCoT (par exemple la répartition en pourcentage des différents types de logements ou l'objectif de production de logements en 2030) et ne dissocie pas toujours clairement l'orientation du SCoT de la réponse apportée par le PLU.

Le rapport ne présente pas d'éléments chiffrés suffisamment précis en termes de consommation d'espace. Le SCoT prévoit une croissance de l'espace urbanisé, limitée à 2,5 % dans les communes rurales du PNR.

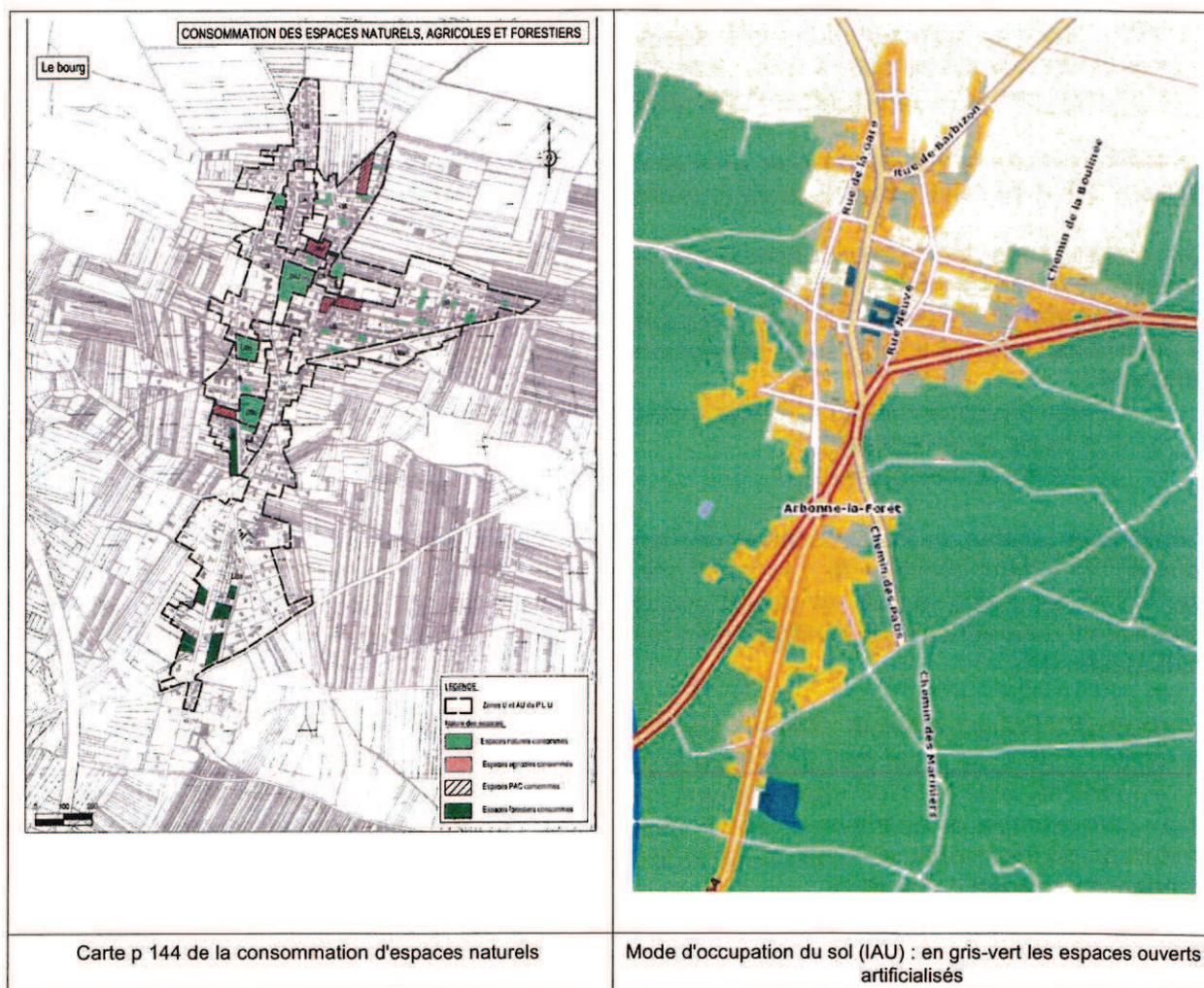
---

4 Leur classement au POS gagnerait à être précisé pour bien apprécier la teneur de cette évolution.

La surface des espaces construits artificialisés actuels d'Arbonne-la-Forêt (hors « transports » : essentiellement les emprises de l'autoroute A6) est de l'ordre de 66 ha et celle des espaces ouverts artificialisés de 20 ha (page 138 du rapport, MOS 2012). Ceci conduirait à une possibilité maximale d'extension urbaine sur des espaces naturels du PLU d'environ 2,15 ha.

Or selon le rapport de présentation, les espaces ouverts devant accueillir des logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine couvrent une superficie de 8,5 ha, sans que le dossier ne permette d'apprécier s'il s'agit d'espaces naturels ou d'espaces libres déjà artificialisés. Une comparaison fine entre la carte de l'IAU sur le mode d'occupation des sols en 2012 (référence régionale pour le suivi du SDRIF) et la carte de l'enveloppe urbaine retenue pour l'élaboration du PLU, permettrait de dissiper cette incertitude.

**La MRAe recommande de renforcer la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT, en tenant compte de sa modification, notamment avec son orientation limitant à 2,5 % l'extension urbaine de la commune.**

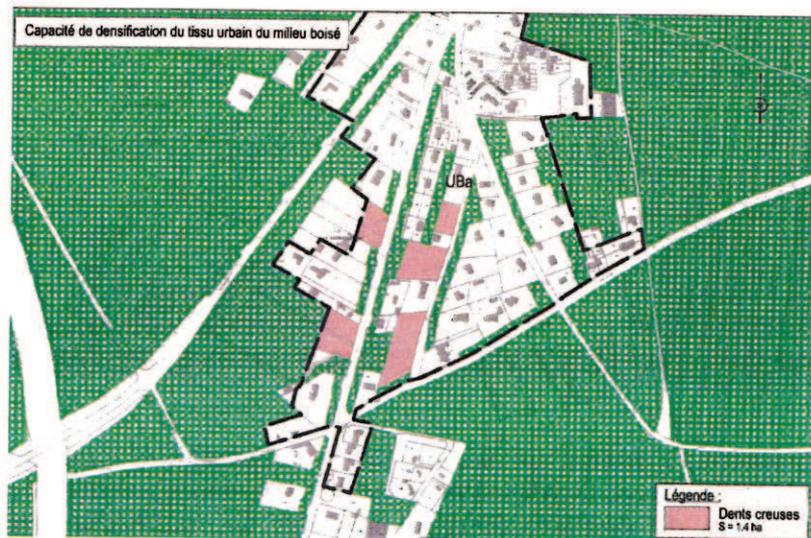


Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour objectif d'optimiser les capacités foncières du tissu urbain existant sans nouvelle extension, tout en limitant la

densification des secteurs bâtis sous couvert forestier.

Sur la partie sud du bourg, qui est constituée d'habitations diffuses en zone boisée (zone UBa), les possibilités de densification sont en effet fortement limitées par le règlement (secteur « dans lequel la préservation de la typologie bâtie et de la dominante boisée représente l'enjeu principal »). L'emprise au sol des constructions y est limitée à 5% de l'unité foncière (article UB9).

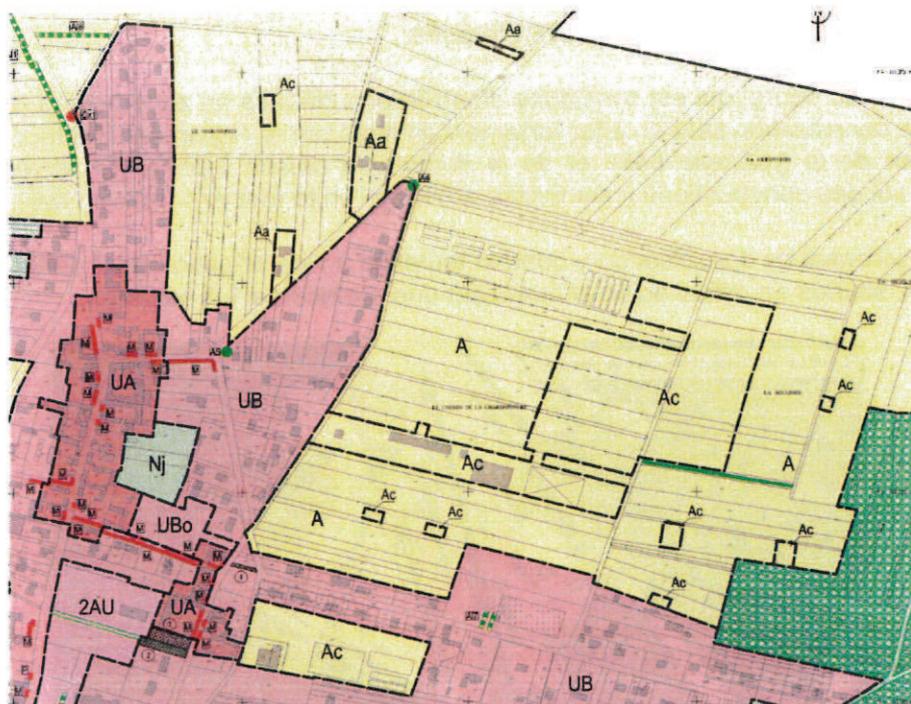
L'analyse du potentiel de densification y conduit toutefois à l'identification de 7 dents creuses dans le tissu urbain, situées en milieu boisé et cumulant une surface de 1,4 hectares.



Il peut paraître paradoxal, en termes de consommation d'espaces naturels et de préservation du paysage, à la fois de limiter très fortement la densification des parcelles déjà construites « sous couvert forestier » et d'ouvrir la possibilité de construire dans le même secteur UBa, les parcelles actuellement boisées et encore indemnes de construction.

**La MRAe recommande de mieux justifier le choix de poursuivre le défrichement et la construction des parcelles non encore construites du secteur UBa, secteur « sous couvert forestier » maintenu par ailleurs à très faible densité.**

Alors que le SCoT stipule, conformément au SDRIF, que « la construction de nouveaux bâtiments agricoles isolés doit être exceptionnelle », le PLU comporte un secteur Ac de 8,7 ha « dans lequel seules sont admises les nouvelles constructions et installations à usage agricole » (y compris des habitations et annexes nécessaires aux exploitations). Les parcelles de ce secteur sont disséminées et ne sont pas toutes situées « à proximité des bâtiments existants ou dans l'enveloppe urbaine existante » comme le prescrit le SCoT. Le rapport indique p 149 que « les choix de délimitation de cette zone constructible s'est réalisée en parfaite concertation avec les exploitants concernés, le parc naturel régional et la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne. L'objectif a été de répondre à une demande de développement des activités en place mais également au projet de création de nouveau siège d'exploitation au lieu-dit « le Bois Joli ». Le rapport n'établit néanmoins pas la compatibilité de ce choix avec la préservation de la plaine de Bière (voir extrait ci-après du plan de zonage).



**Tout en saluant l'effort de limiter au secteur Ac la possibilité d'implanter des bâtiments agricoles au sein de la zone A, la MRAe recommande de mieux justifier la compatibilité de la délimitation retenue du secteur Ac (construction de bâtiments agricoles) avec la préservation du paysage de la plaine de Bière.**

### Milieus naturels

L'état des lieux du rapport de présentation s'appuie, pages 42 et suivantes, sur une description détaillée des inventaires et des zonages réglementaires du territoire : sites Natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique<sup>5</sup> (ZNIEFF) de type II, zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), réserve biologique dirigée de Baudelut, réserve de biosphère du massif de Fontainebleau.

La forêt de protection et les deux sites inscrits pourraient utilement être également présentés dans cette partie du rapport, même s'ils sont pris en compte dans d'autres parties, notamment dans la justification des choix du PLU<sup>6</sup>.

Une carte présentant l'ensemble de ces zones serait la bienvenue (y compris éventuellement l'espace naturel sensible « La plaine et le marais d'Arbonne la forêt »).

- 5 Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF : 1) les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; 2) les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
- 6 La MRAe note par ailleurs l'absence d'un plan des servitudes d'utilité publique dans le dossier qui lui a été communiqué.

L'analyse de l'état initial a consisté à exploiter les données bibliographiques, à localiser des secteurs d'intérêt par photo interprétation, et à mener des expertises de terrain faune/flore sur les secteurs à enjeux, notamment sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Cette démarche est à souligner.

L'analyse des incidences a permis de mettre en évidence les enjeux sur les secteurs envisagés pour l'urbanisation, de ne pas retenir certaines zones qui présentaient un intérêt écologique (mesures d'évitement), de protéger certaines prairies et lisières et d'inscrire certaines haies et arbres comme éléments du paysage à préserver sur des parcelles vouées à être urbanisées (mesures d'évitement et de réduction). Les incidences résiduelles sur les milieux naturels sont alors estimées faibles à modérées.

Le PADD a pour objectifs de préserver les espaces naturels et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Les zones faisant l'objet d'un intérêt particulier du milieu naturel (Natura 2000, ZNIEFF), dont le massif forestier de Fontainebleau, sont principalement classées en zone Nb ou Nzh, et recouvertes en grande partie par des espaces boisés classés (EBC), pour en garantir la préservation.

### **Continuités écologiques**

L'analyse de la trame verte et bleue<sup>7</sup> communale (carte page 51) s'appuie sur la carte des objectifs du SRCE et aurait mérité d'être menée de manière plus fine à l'échelle de la commune, compte-tenu des enjeux communaux. Cette analyse aurait pu utilement s'appuyer sur les études écologiques réalisées dans le cadre du PNR ou du SCoT élaborées sur ce secteur. Les autres éléments de l'état initial (milieux naturels remarquables, diagnostic faune flore, ...) auraient également pu alimenter cette analyse de la trame verte et bleue d'intérêt communal.

L'article 11 du règlement relatif aux clôtures interdit les murs pleins en zone UBa et N pour faciliter les circulations faunistiques. Le maintien d'éléments paysagers (arbres, haies...) à préserver est prévu dans le projet de PLU, au titre des articles L.151-17 et 23 du code de l'urbanisme. La préservation de certains espaces entre le tissu bâti et la lisière de forêt va également dans le sens de la préservation de la trame verte communale. Cependant, une meilleure caractérisation de la trame verte et bleue communale aurait permis, le cas échéant, de mieux la prendre en compte dans le zonage et le règlement..

### **Natura 2000**

Le rapport de présentation identifie et décrit les sites Natura 2000 et liste les habitats naturels et les espèces ayant motivé leur désignation. Les habitats présents sur la commune et à proximité, ainsi que leur état de conservation sont cartographiés.

Les incidences directes et indirectes du projet de PLU sur le site Natura 2000 sont succinctement analysées pages 233 et suivantes. L'analyse conclut à l'absence d'incidences directes sur le site Natura 2000, du fait du classement en zone naturelle (N et sous-secteurs) dans le PLU.

7 La trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. La trame est identifiée au niveau régional par le SRCE et au niveau local par le PLU.

Cependant, certaines parcelles bâties du site Natura 2000 sont classées en zone Na (et marginalement en zone UB ou UBa), permettant des extensions des bâtiments existants (cf observations précédentes pour le secteur Na), ce que l'analyse des incidences n'évoque pas.

**La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences des zones Na sur les sites Natura 2000, et le cas échéant d'adapter le règlement de ces zones, afin de prévenir des incidences négatives significatives.**

Le rapport conclut par ailleurs à une incidence indirecte non-significative du projet de PLU sur le site Natura 2000, en développant :

- les incidences potentielles sur les habitats d'intérêt communautaire, liées à la gestion des eaux pluviales des nouvelles zones urbanisées ;
- les incidences potentielles sur les espèces d'intérêt communautaire et sur les habitats naturels pouvant être rattachés à un habitat d'intérêt communautaire.

### **Trame bleue, zones humides**

Des éléments de la trame bleue communale sont présentés et cartographiés page 40, sans préciser les sources de ces données ni la méthodologie ayant permis d'aboutir à l'identification des milieux humides repérés. L'état initial aurait pu utilement s'appuyer sur la carte des enveloppes d'alerte relatives à la présence de zones humides de la DRIEE<sup>8</sup> ainsi que sur les données relatives aux zones humides issues du PNR ou du SCoT. Le SCoT avec lequel le PLU doit être compatible précise notamment en page 35 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) que « *sur la base de la cartographie régionale qui localise des territoires humides potentiels, les PLU précisent à leur échelle les zones humides remarquables et ordinaires, au moyen, le cas échéant, d'études spécifiques complémentaires* ».

Des zones humides sont potentiellement présentes (enveloppes d'alerte de classe 3 de l'inventaire de la DRIEE) mais n'ont pas fait l'objet de repérages floristiques et pédologiques spécifiques permettant de confirmer ou d'infirmer leur présence et de les délimiter (des descriptions des habitats des milieux humides ont été réalisées sur les sites Natura 2000 qui couvrent la majorité de la commune, et des analyses floristiques ont été conduites sur les secteurs potentiels d'urbanisation)). De plus, la carte page 40 ne reprend pas l'ensemble des zones humides avérées (enveloppes d'alerte de classe 2).

Si l'enjeu de préservation des zones humides est bien identifié, l'état initial mérite d'être complété pour permettre au PLU de garantir cette préservation, et ainsi répondre pleinement à l'orientation du SCoT de Fontainebleau et sa région de « *préserver les zones humides de l'urbanisation, dans l'objectif de conserver leur richesse biologique, la qualité des habitats qu'elles constituent pour les espèces qui leur sont inféodées et leur rôle dans la régulation hydraulique* » (page 35 du DOO).

Un secteur Nzh est mis en place, mais il ne recouvre pas à la totalité des zones humides identifiées dans l'état initial (notamment les mares dans la plaine de la Bière). Ce secteur n'autorise que :

- « *les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public à condition de leur bonne insertion dans le site ;*
- *pour les secteurs ouverts au public, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces par la*

---

<sup>8</sup> Cf. <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>

*résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées. »*

Ces dispositions du règlement, si elles permettent d'encadrer les occupations du sol autorisées, mais n'instaurent pas de disposition spécifique à la préservation de ces zones, telle que l'interdiction de travaux, d'aménagement, d'affouillement ou de remblais affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide, afin de s'assurer du respect de l'objectif précité du ScoT.

De plus, certaines zones humides avérées (enveloppes d'alerte de classe 2) ne sont pas couvertes par ce zonage Nzh ou par un zonage Azh. Les rus, mares et mouillères de la zone agricole ne sont pas non plus identifiées dans le plan de zonage et mériteraient d'être identifiées et préservées dans une nouvelle zone Azh avec une interdiction du drainage ou du comblement des mares et mouillères.

***La MRAe recommande, dans le respect du SCoT, de compléter l'état initial des zones humides, de mener une analyse plus approfondie des incidences du PLU sur ces zones humides, et d'insérer des dispositions réglementaires permettant une préservation complète des zones humides, notamment dans la zone agricole.***

### **Paysage**

Le bourg d'Arbonne-la-Forêt est un « village clairière » entre les espaces dégagés de la plaine de la Bière et la lisière des massifs forestiers.

Le rapport identifie plusieurs paysages sur la commune et les caractérise :

- paysage fermé de boisement ;
- paysage agricole ouvert de la Plaine de Bière ;
- paysage bâti du bourg ;
- paysage de bâti diffus en milieu boisé.

Le patrimoine bâti fait l'objet de descriptions et parfois de qualifications de sa valeur. Certaines vues sont localisées sur une carte, quand d'autres ne le sont pas, ce qu'il conviendrait de corriger. Les secteurs amenés à évoluer avec le projet de PLU ont été analysés de manière spécifique, en relevant l'intérêt paysager d'éléments de la végétation présente. L'église, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, ainsi que les sites inscrits du massif des Trois Pignons et du domaine forestier des Gros Sablons sont cités mais leur description n'est pas faite dans l'état initial et les dispositions réglementaires associées n'y sont pas présentées.

Des photographies illustrent des éléments du patrimoine remarquables « *qu'il est important de préserver* » sans qu'ils ne soient localisés sur une carte ni caractérisés, ce qui ne permet pas de s'assurer de leur bonne prise en compte dans le PLU. Enfin, l'état initial aurait utilement pu s'appuyer sur les éléments de la charte paysagère du PNR du Gâtinais Français.

Le PADD présente plusieurs objectifs de préservation du paysage et du patrimoine sur le traitement des entrées de ville, la préservation du patrimoine architectural ancien et vernaculaire, la préservation du centre ancien d'Arbonne-la-Forêt et la prise en compte du site inscrit de la Forêt des Trois Pignons.

Des prescriptions paysagères sont intégrées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), telles que la préservation d'éléments patrimoniaux sur le secteur Saint-Eloi.

Néanmoins la MRAe note que les prescriptions paysagères des OAP ne présentent aucun lien assumé avec l'analyse paysagère, l'analyse patrimoniale, et avec l'inventaire faune flore de chacune des parcelles à urbaniser, qui figurent dans le rapport de présentation.

***La MRAe recommande de renforcer les prescriptions paysagères des OAP par une meilleure exploitation des analyses développées dans le rapport de présentation.***

Le projet de PLU, s'il a rendu la majeure partie de la zone A inconstructible, a défini des « poches constructibles » (zones Ac), qui sont de nature à altérer le caractère ouvert de l'espace agricole de la Plaine de la Bière (cf supra).

Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine sont qualifiées de limitées (pages 247 et suivantes) : les modifications sont localisées dans le tissu urbain. Cependant, le rapport aurait pu analyser de manière plus fine les incidences du projet de PLU sur les lisières, d'autant plus que le PADD a pour objectif de les préserver. Par ailleurs, l'articulation du projet de PLU avec les objectifs de conservation des sites inscrits aurait permis de s'assurer de leur bonne prise en compte.

Des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés pages 155 et suivantes (arbres remarquables, alignements d'arbres, vergers, haies, mairie, lavoir, croix, murs de pierre, portails...). La MRAe note que seule la mairie a été identifiée comme bâtiment à préserver.

En outre, il conviendrait, au vu de la prégnance des enjeux paysagers, de compléter la liste des indicateurs de suivi environnemental avec des critères relatifs au paysage.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial du paysage, en particulier par la caractérisation des sites inscrits et d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs de conservation de ces sites,***

### **Sols pollués**

Sept sites sont inventoriés sur la base de données des anciens sites industriels et activités de service, et sont par conséquent susceptibles de présenter une pollution des sols tel qu'indiqué page 94. En particulier l'ancien centre de détente d'Air France a accueilli un dépôt de liquides inflammables alors qu'il aura désormais vocation à accueillir des logements. Le rapport identifie bien cette problématique de pollution des sols et indique que cette information devra être communiquée au porteur de projet.

Néanmoins, dès le stade du PLU, cette problématique aurait pu être analysée par un repérage des pollutions des sols qui aurait permis d'alimenter la réflexion sur le choix d'implanter de nouveaux logements sur ce secteur ou non, au vu des risques sanitaires et des dépollutions à réaliser.

En tout état de cause, nonobstant les responsabilités de l'ancien occupant du terrain, il reviendra à l'aménageur de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols (risque éventuel de pollution) avec l'usage futur envisagé.

### **Inondation par remontée de nappe et ruissellement**

L'enveloppe urbaine au sein de laquelle se trouvent des secteurs à densifier est concernée par une sensibilité moyenne à très forte vis-à-vis du risque de remontée de nappe, ce qui est identifié dans le rapport. Des aménagements de gestion des eaux pluviales et de ruissellement du projet d'aménagement du cœur de village sont proposés pour répondre à cet enjeu et pour protéger les

milieux humides situés à l'aval.

***De même que pour le paysage, la MRAe recommande de compléter la liste des indicateurs de suivi avec un critère relatif à l'efficacité de la gestion du ruissellement.***

### **Energie**

Le rapport indique page 98 que la commune est un site favorable pour le chauffage urbain, mais le PLU ne justifie pas l'absence de mesure à cet égard.

### **Carrières**

Le rapport indique que le schéma départemental des carrières (SDC) identifie des ressources sur la commune et demande de préserver leur accès. Le PLU, dont le règlement ne permet pas l'ouverture de carrières sur le territoire communal, ne justifie pas ce choix, notamment pour des motifs environnementaux, alors que le SDC doit être pris en compte par le SCoT.



**Madame GABET**  
**Maire d'Arbonne-la-Forêt**  
**58 rue de la Mairie**  
**77630 Arbonne-la-Forêt**

Milly-la-Forêt, 24/03/2017

**Ref : JJB/PM/2017-03 - n°19782**

**Affaire suivie par Pierre-Denis Ménager**

**Objet** : Avis du Parc sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame le Maire,

La Commune d'Arbonne-la-Forêt a sollicité l'avis du Parc, concernant la compatibilité du PLU avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du comité syndical du 9 novembre 2004, le Groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) a étudié votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après une analyse de ce document au regard des dispositions de la Charte du Parc.

- Protection des éléments identitaires de la commune (voir Plan du Parc)

Les massifs boisés de la Commune et les bosquets, qui constituent les « espaces forestiers à valoriser » au Plan du Parc, sont protégés dans le PLU par un classement en zone N et une servitude d'Espaces boisés classés (EBC). La Commune pourrait renforcer cette préservation en prenant en compte les perspectives paysagères du site inscrit de la forêt des trois Pignons au sud du bourg.

Ces éléments boisés constituent une trame de continuités écologiques qui a donc été intégrée au PLU. A cet effet, ainsi que pour des raisons paysagères, une partie des espaces agricoles de la commune ont été versés en zone agricole protégée.

De même, les continuités écologiques prioritaires liées aux milieux humides sont prises en compte, cependant les mares et mouillères en zone agricole ne sont pas protégées. Le règlement va dans le sens de la préservation des continuités écologiques, mais elles ne sont pas pour autant représentées au plan de zonage.

Enfin, l'application des lisières du SDRIF n'a pas été effectuée sur l'ensemble du massif de plus de 100 ha présent sur le territoire de la Commune.

- Respect des principes d'urbanisation modérée

Le PLU propose un principe de gestion du territoire, notamment par la densification des espaces déjà urbanisés tout en préservant certains cœurs d'îlots verts. La Commune ne met en place aucune zone à urbaniser en extension de son bourg existant.

Néanmoins une consommation d'espace existe dans les zones UBa et Na. Ces espaces où l'urbanisation est possible comprennent des parcelles entièrement boisées et soumises aux servitudes du site inscrit de la forêt des trois pignons.

En revanche les zones Ac (agricole constructible) ont été bien intégrées sur le plan paysager en cohérence avec le bâti existant.

Les Communes se sont engagées dans la Charte du Parc à ce que leur PLU, via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), reprennent un certain nombre de principes concourant à une urbanisation qualitative et mettant en œuvre les principes du développement durable (mesure 16 de la Charte).

Le PLU identifie trois secteurs stratégiques et y applique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Leur rédaction reste relativement succincte et pourrait être précisée afin de mieux prendre en compte les objectifs d'urbanisation qualitative inscrits dans la Charte du Parc.

Globalement, les trois OAP doivent être plus précises, reprendre et détailler les objectifs suivants (issus de la charte du parc) afin de garantir un aménagement de qualité :

- Prise en compte du paysage et des éléments d'identité du site et de ses abords (le « génie du lieu »)
- Assurer les continuités et liaisons notamment douces / l'accessibilité des espaces publics
- Créer des formes urbaines et architecturales faisant le lien avec le bâti traditionnel
- Prendre en compte l'empreinte écologique des systèmes constructifs
- Privilégier les conceptions bioclimatiques
- Prendre en compte la question de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle notamment en occupant une offre de logement diversifiée.

La zone 2AU ne fait l'objet d'aucune OAP, alors que la Commune a réalisé une réflexion importante avec le Parc sur le devenir de cet espace central d'Arbonne-la-Forêt. Le PLU propose une urbanisation en périphérie du centre (notamment en zones boisées) et diffère l'urbanisation du cœur de bourg (en le classant en 2AU). Ce choix n'est pas cohérent avec l'esprit des lois actuelles en matière d'urbanisme, et cette logique devrait être inversée.

Le Parc naturel régional du Gâtinais français émet un **avis favorable sous réserves de l'intégration des remarques formulées** dans cet avis.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président

Jean-Jacques BOUSSAINGAULT

Paris, le **07 AVR. 2017**Réf : 013584 /CR/PCT/DAT/N° *DA7* . 783

**Madame Colette GABET**  
**Maire d'Arbonne-la-forêt**  
**Hôtel de Ville**  
**58, rue de la mairie**  
**77630 ARBONNE-LA-FORET**

**REÇU 13 AVR. 2017**  
Madame la Maire,

Par courrier transmis le 23 décembre 2016, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne-la-Forêt, arrêté par votre conseil municipal le 13 décembre 2016.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent à un fonctionnement urbain optimal et à la préservation des milieux boisés, humides et agricoles. Je constate avec satisfaction que votre PADD attache une attention particulière à la conservation des patrimoines architecturaux et paysagers et que les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue cartographiés dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sont bien identifiés. L'intégrité des boisements, les spécificités végétales de la plaine maraîchère et les clairières en lisière de massifs forestiers constituent des éléments garants de la singularité paysagère communale à préserver. Toutefois l'absence de plan repérant les servitudes rend difficile l'évaluation des protections.

Je note la volonté de la commune de dynamiser l'économie locale et en particulier de conforter l'économie touristique liée à la proximité de la forêt de Fontainebleau. Il s'agit également de maintenir un cadre de vie de qualité par la gestion des déplacements et par une offre en équipements publics et de loisir diversifiée.

Par ailleurs, le projet de PLU entend favoriser l'implantation d'activités non nuisantes pour permettre l'installation de nouvelles entreprises et maintenir l'artisanat dans le tissu urbain dans le cœur de la commune, ce qui est conforme aux orientations du schéma directeur.

Les trois opérations programmées pour accueillir de l'habitat sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation claires et qualitatives, détaillant l'implantation future du bâti, son intégration paysagère et les conditions de desserte.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

*Bien cordialement.*

*Chantal Jouanno*  
**Chantal JOUANNO**

## ANNEXE TECHNIQUE

### **Référente territoriale :**

Clémence CORBEAU, Direction de l'action territoriale  
Email : [clemence.corbeau@iledefrance.fr](mailto:clemence.corbeau@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne-la-Forêt (77)**

Population (2014) : 1 044 habitants  
Superficie : 1503.08 ha  
Emploi (2012) : 195  
Parc de logements (2012) : 416

La commune d'Arbonne-la-Forêt est située au sud-ouest du département de Seine-et-Marne, à soixante kilomètres de Paris. Elle relève, dans le projet spatial régional, de l'espace rural et de l'entité des « bourgs, villages et hameaux ».

Arbonne-la-Forêt appartient au Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR GF). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune est membre de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau regroupant 26 communes.

#### 1 – Qualité du projet spatial

Le scénario retenu en matière de croissance de la population atteint 0,5% par an d'ici 2031. Le PLU n'a prévu aucun secteur d'extension de son périmètre actuellement urbanisé. La stratégie communale est de favoriser les constructions au sein des espaces urbains existants.

Le choix des parcelles destinées à l'urbanisation future semble pertinent puisqu'elles sont déjà viabilisées, proches des deux centres du bourg et en retrait de la RD 409, route à grande circulation. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs Saint-Eloi, L'Ouche et de la Mare Coiffarde s'inscrivent au mieux dans la stratégie communale mentionnée ci-dessus. Chacune constitue une opération d'aménagement visant à favoriser la mixité de l'habitat, à préserver la qualité paysagère communale et à garantir un fonctionnement urbain optimal.

A ce titre, l'OAP de La Mare Coiffarde, qui comprend deux secteurs de part et d'autre de la rue de la Gare, accueillera 8 logements. La trame boisée existante est conservée et la création d'un cheminement piétonnier est facilitée. Cet espace fait l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage du PLU. Des placettes et des aires de stationnement sont prévues dans les deux secteurs.

#### 2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Au travers de dispositions réglementaires visant à favoriser la qualification de l'espace urbain et la valorisation du patrimoine bâti dans des composantes urbaines de qualité, à structurer l'espace urbain par les espaces ouverts, et à valoriser le patrimoine bâti remarquable, le projet de PLU est conforme avec les orientations du schéma directeur.

Le projet d'aménagement et de développement durables met bien en avant la volonté de la commune de maintenir la structuration spatiale, mais aussi de valoriser les éléments patrimoniaux, la qualité et l'identité paysagères des espaces, les vues remarquables et les espaces publics.

La commune est traversée par le ru du Rebais qui rejoint la rivière Ecole ; les zones humides sont identifiées et cartographiées en secteur Nzh afin de les préserver et de conserver leur richesse biologique. Les réservoirs de biodiversité liés aux mouillères et aux mares ainsi qu'au marais de Beaudelut sont identifiés au PADD comme éléments à préserver. Par ailleurs, les entités boisées, qui représentent un support relais de la trame verte communale, sont désignées comme espaces boisés classés. Les clairières en lisère de massifs forestiers, le parcellaire et les spécificités végétales de la



REÇU 07 JAN. 2017

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
Pôle évaluation environnementale  
et aménagement des territoires

Paris, le 03 JAN. 2017

Nos réf. : 2017/011

Vos réf. :

Affaire suivie par : Marie VALBONETTI  
marie.valbonetti@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 01 71 28 45 15

**Lettre recommandée AR**

**Objet :** Elaboration du PLU d'Arbonne-la-Forêt – Accusé de réception de la saisine pour avis de l'autorité environnementale

Madame le Maire,

Dans le cadre de la procédure mentionnée en objet, vous avez saisi par courrier du 16 décembre 2016 l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (mission régionale d'autorité environnementale), pour qu'elle émette un avis tel que prévu à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale, **la compétence d'autorité environnementale pour les plans locaux d'urbanisme est confiée à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)** du Conseil général de l'environnement et du développement durable et le « service régional chargé de l'environnement [la DRIEE] prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ».

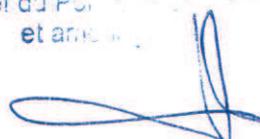
**J'accuse réception de votre saisine à la date du 27 décembre 2016.** L'autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois à compter de cette date pour émettre son avis, sans quoi l'avis sera considéré comme sans observation.

L'avis de l'autorité environnementale portera à la fois sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement. Il devra figurer au dossier d'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Madame Colette GABET  
Maire d'Arbonne-la-Forêt  
58 rue de la mairie  
77630 ARBONNE-LA-FORÊT

Chef du Pôle évaluation environnementale  
et aménagement des territoires



François BELBEZET



Certificat FR015650-2  
Champ de certification disponible sur :  
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées suite à l'arrêt du PLU d'Arbonne-la-Forêt

Organisme	Avis	Réponses apportées
<b>1/ APRR</b>	<p><b>Avis favorable</b> avec plusieurs remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclure la parcelle ZB n° 268 en secteur Nr.</li> <li>- Reporter le tracé de l'auto route dans les servitudes et la fiche EL11.</li> <li>- Demande d'intégrer des parcelles supplémentaires en Nr.</li> <li>- Demande de respecter une marge de 10 mètres entre la DPAC et les EBC pour faciliter les interventions d'urgence.</li> <li>- Préciser dans le rapport de présentation que la parcelle ZB n° 268 (marais) ne correspond pas à une mare identifiée et précisé que ce marais n'est pas concerné.</li> <li>- Ajustement de l'article 2 du secteur Nr en ajoutant dans les occupations admises « dépôts, ouvrages, aménagements et mesures environnementales » liés au service autoroutier.</li> <li>- Préciser à l'article N4 : interdictions des rejets des eaux pluviales privatives dans le domaine autoroutier.</li> <li>- Précisions à apporter sur la hauteur des merlons qui ne doivent pas dépasser les clôtures du domaine autoroutier et ne pas s'y approcher.</li> <li>- Règles d'implantation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Marge de recul de 100 mètres : à rappeler dans le règlement ou le document graphique.</li> <li>▸ Laisser la possibilité aux installations liées au domaine autoroutier de s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives sans contrainte particulière ; à l'inverse, augmenter la marge de recul pour les installations qui n'y sont pas liées.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des demandes seront prises en compte.</li> <li>- La marge de recul sera introduite dans le règlement.</li> <li>- Concernant les exceptions à la règle demandées par le service autoroutier, le PLU n'ayant pas opté pour le PLU « modernisé », il est obligatoire de fixer aux articles 6 et 7 une réglementation. Toutes exceptions ou l'absence de règle peuvent être jugées comme illégales.</li> </ul>
<b>2/ SDIS</b>	<p><b>Avis favorable</b> : transmission des préconisations en vigueur en matière de desserte incendie.</p>	<p>La commune prend note des préconisations.</p>
<b>3/ Centre National de la Propriété Forestière</b>	<p><b>Avis favorable</b></p>	<p>Concernant le classement de la totalité des boisements en EBC, il s'agit d'une demande faite par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français alors même que le bureau d'études n'y était pas favorable puisqu'il s'agit en grande partie du domaine de la Forêt de Fontainebleau. Le bureau d'études ne pourra donc justifier ce classement si ce n'est qu'il correspond à la demande du PNRGF.</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
4/ Chambre des métiers et de l'artisanat	Avis Favorable	/
5/ CCI	Avis favorable avec une remarque : classement en zone UB des parcelles AH n° 632, 814 et 815 avec suppression de l'EBC afin de permettre l'extension d'une activité	Dans la mesure où un bâtiment existe bien sur l'unité foncière évoquée et que ce bâtiment est lié à une activité existante, la commune reclasera les parcelles citées en zone UB et supprimera « l'espace boisé classé ».
6/ Conseil départemental de Seine-et-Marne	<p>Avis favorable sous réserves :</p> <p>1/ Voies départementales</p> <p>- Compléter la liste des servitudes au regard des remarques émises.</p> <p>- Préciser dans le rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ les effets du classement de la RD 409 comme route à grande circulation au même titre que l'A6.</li> <li>▸ La page 136 doit être corrigée concernant le nom des voies.</li> <li>▸ La page 29 doit être corrigée pour la modification de la hiérarchisation des voies.</li> <li>▸ Il est regrettable que la hiérarchisation n'ait pas été faite à l'échelle du bourg.</li> </ul> </p> <p>- Réaliser un plan de servitudes.</p>	<p>- La liste sera complétée.</p> <p>- Concernant les compléments du rapport de présentation, ceux-ci seront réalisés conformément à la demande du conseil départemental.</p> <p>- Concernant la hiérarchisation des voies à l'échelle du bourg, elle ne semblait pas opportune puisque la commune n'envisage pas de réaliser un plan de circulation. Ce plan ne sera pas réalisé.</p>
	<p>- Projet urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Il conviendrait que la zone 2AU soit aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs phases.</li> <li>▸ Il conviendrait de fusionner les deux emplacements réservés en un seul dédié à tous les modes de déplacement.</li> </ul>	<p>- Concernant le plan des servitudes, le code de l'urbanisme ne prévoit pas expressément un plan de synthèse de l'ensemble des servitudes, plan qui était initialement réalisé par les services de l'Etat avant que ce dernier se décharge de cette formalité. Le bureau d'études pourra le faire sous réserve que les plans précis et clairs de l'ensemble des servitudes lui soient transmis.</p> <p>Cette mission fera l'objet d'un avenant au contrat du PLU car non compris dans la mission initiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La zone 2AU est pour le moment fermée à l'urbanisation. Ce choix se réalisera lors de son ouverture par modification.</li> <li>▸ Les emplacements réservés n°1 et 2 seront fusionnés en un seul emplacement.</li> </ul>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il conviendrait de reporter les informations du zonage sur les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bureau d'études ne souhaite pas remettre les informations du zonage sur les OAP car en cas de modification ultérieure du plan de zonage, la commune sera également obligée de modifier la pièce n° 3 du PLU au risque qu'il y ait des incohérences entre les deux pièces. De plus, les OAP sont des dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité alors que les informations du zonage sont des dispositions opposables en termes de conformité. Il est juridiquement inopportun de mélanger ces deux types d'informations. Toutefois, l'existence des emplacements réservés peut être mentionnée effectivement.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'OAP n°1, un cheminement piéton vers le terrain classé en Nj aurait été judicieux.</li> <li>• Vérifier que les orientations en matière de stationnement et de voirie ne sont pas à l'encontre de la typologie urbaine du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant le cheminement piéton, cette mesure n'est pas retenue par la commune qui souhaite conserver le caractère rural et la culture potagère sur les parcelles en fonds de jardins.</li> <li>• Lorsque la typologie de la rue était liée au maintien des murs, ces derniers ont été préservés. Cette typologie n'était pas majeure pour les secteurs d'OAP le long de la rue de la Gare. Pour l'OAP de St-Eloi, une partie du mur est détruite, le reste sera préservé. Les difficultés de stationnements ont justifié ce type d'aménagement dont la minéralité sera majoritaire afin de préserver un lien avec le contexte du secteur.</li> </ul>
	<p><b>2/ Espaces Naturels Sensibles</b></p> <p>Il est regrettable qu'aucune carte de présentation de cet espace ne soit intégrée au rapport de présentation.</p>	<p>Cette carte sera faite <b>si</b> des éléments précis sont transmis par les organismes compétents.</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
<p><b>3/ Biodiversité</b></p> <p>Prise en compte du SRCE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compléments à faire dans le rapport de présentation concernant les composantes de la TVB et les éléments du patrimoine à préserver.</li> <li>- Justifier en page 152 l'emplacement réservé n° 2 pour « maintenir un corridor écologique en associant un cheminement doux pour relier la rue neuve et la Rue Grande.</li> <li>- Il serait intéressant de privilégier dans le règlement les aires de stationnements perméables, de privilégier les essences locales et d'interdire comme en secteurs Nlb et Nzh les espèces invasives.</li> <li>- La parcelle AD n° 589, semble enclavée. Il aurait été judicieux de l'inclure en zone 2AU.</li> </ul> <p><u>Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée</u> Remarques d'ordre général.</p> <p><b>4/ Agriculture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'un schéma des circulations agricoles pourrait être engagée.</li> <li>- Il est solué la réduction importante de la pression sur les espaces agricoles.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les compléments demandés dans le rapport de présentation seront réalisés. Le chapitre page 47 sera finalement supprimé et les éléments seront réintégrés dans le chapitre relatif à la trame verte et bleue. <b>La carte de la TVB locale sera complétée.</b></li> <li>En outre, la carte de synthèse demandée concernant l'ensemble des habitats du site Natura 2000 ne sera pas réalisée dans la mesure où aucun projet d'aménagement n'est envisagé sur ces espaces.</li> <li>- La justification de l'ER n° 2 sera complétée.</li> <li>- Le règlement sera complété dans les zones urbaines pour prendre en compte les enjeux de préservation des continuités écologiques et des milieux sensibles comme évoqué par le conseil départemental : <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilégier les parkings perméables (article 12).</li> <li>- Interdire la plantation d'espèces invasives et privilégier la plantation d'essences locales (article 13).</li> </ul> </li> <li>- Cette parcelle appartient à la maison de retraite afin de pouvoir assurer une extension éventuelle de leur bâtiment.</li> <li>- Aucune modification n'est nécessaire.</li> <li>- La rue de la Gare représente actuellement l'axe le plus emprunté dans le bourg. Le reste des circulations se réalise dans la plaine de Bière sans que cela pose de problème aux riverains ou aux exploitations. Aucune modification du dossier ne sera réalisée.</li> </ul> <p>/</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p><b>5/ Eau</b></p> <p><u>Assainissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rectification du rapport en pages 106, 263 et 268 concernant la capacité de la station d'épuration.</li> <li>- Reformulation de la note technique en pages 8 et 9.</li> <li>- Il est salué la gestion intégrée des eaux pluviales dans les OAP.</li> <li>- Suppression des coquilles observées.</li> </ul> <p><u>Eau potable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il convient de compléter le rapport de présentation au paragraphe 7.2 ainsi que dans le chapitre relatif aux incidences sur la ressource en eau (ZRE Nappe de Beauce).</li> <li>- Il convient de compléter la note sanitaire sur les informations « ressources et protection ».</li> </ul> <p><b>5/ Déplacements</b></p> <p><u>Transports en commun</u></p> <p>Compléter la description en page 31.</p> <p><u>Stationnement et liaisons douces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'analyse en matière de stationnement et de liaisons douces mériterait d'être affinée pour pouvoir apprécier les besoins.</li> <li>- En matière de stationnement sécurisés des vélos, il faudrait s'assurer que le règlement réponde aux objectifs du PDUF</li> </ul>	<p>- L'ensemble des remarques sera pris en compte.</p> <p>- Les compléments demandés seront réalisés.</p> <p>Le rapport sera complété avec les éléments transmis par le conseil départemental.</p> <p>Le diagnostic sera étoffé par une carte identifiant les liaisons douces et les poches de stationnements.</p> <p>Le règlement complété notamment concernant le stationnement vélos par la règle suivante en zone UBo et AU :</p> <p>« Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup>. Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.</p> <p>• <u>Habitation collective</u> La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m<sup>2</sup> par logement.</p> <p>• <u>Bureaux</u> La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>• <u>Pour les autres constructions</u> : elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. »</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
<b>7/ Seine et Marne Environnement</b>	<b>Avis favorable</b> avec deux remarques : - Protéger également les mares et mouillères dans la zone agricole en introduisant la même règle que la zone naturelle à l'article 1 « tout comblement des mares localisées au PADD est interdit ». - Corriger la coquille à la page 128 (erreur de commune).	Ces modifications seront réalisées.
<b>8/ Service de l'Etat</b>	<b>Analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent</b>  <b>1/ Servitudes d'utilité publique</b> - Au titre de l'article L.151-43, les « PLU doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique .... » et il est recommandé d'établir un plan de synthèse.  - La servitude A1 a été abrogée.  - La servitude E111 doit être complétée selon les informations d'APPR.	- Le bureau d'études annexera à chaque servitude le plan correspondant mais ne réalisera pas de plan de synthèse dans la mesure où ce plan n'est pas obligatoire au titre de l'article cité par la DDT. Si la commune souhaite en réaliser un, sa réalisation fera l'objet <b>d'un avenant au contrat</b> du PLU et se réalisera sur la base de cartographie nette et précise des servitudes concernées transmises par les services compétents.  - La servitude A1 sera supprimée  - Ce complément sera fait.
<b>2/ Schéma de cohérence territoriale</b> <i>Sur la création en logements :</i> - Le potentiel réel du PLU est inférieur au besoin exprimé dans le PADD. Il conviendrait de reprendre ce potentiel en relevant par exemple les densités dans les OAP ou revoir la programmation en matière de diversification de l'offre.	- Tout d'abord, malgré la différence en matière de logements entre le besoin affiché et le potentiel réel, le projet est tout à fait compatible avec les orientations du PADD puisque la marge d'erreur est d'à peine de 10%. - Concernant la mixité fonctionnelle, le projet de réhabilitation du site Air France prévoit la réalisation de 13 logements locatifs, ce qui œuvre vers <b>une offre en logement diversifiée</b> . Ce point sera précisé dans le rapport de présentation de manière plus explicite.	



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p>- Le SCOT évoque la création pour les communes de l'ancienne communauté de communes de la Plaine de Bière, la réalisation de 400 nouveaux logements d'ici 2023. Malgré le manque de démonstration, on peut considérer que la moitié des logements projetés par la commune seront réalisés d'ici 2023. Il conviendrait donc de reprendre le rapport de présentation pour y intégrer une analyse de l'atteinte de ces objectifs.</p> <p>• La question de la mixité doit être traduite dans le PLU et notamment dans la programmation des OAP.</p> <p>• <u>Sur la mobilité</u> : la création de la liaison prioritaire Arbonne-St-Martin-en-Bière évoquée dans le DOO du SCOT doit être prise en compte dans le PLU.</p> <p><b>3/ Valorisation du patrimoine bâti et culturel</b></p> <p>• <u>Le rapport de présentation devra être complété par :</u>  - Le classement de l'église en tant que monument historique.  - La présentation et la localisation des deux sites inscrits.</p> <p>• La liste des éléments du paysage devra être complétée par les éléments mentionnés dans le courrier de la DRAC ainsi que les recommandations de la Charte du PNRGF.</p> <p>• Les boisements présents dans la zone dite « Bois habité » mériteraient d'être préservés par l'inscription d'un espace Boisé à Conserver. Le taux d'emprise au sol est adapté au contexte semi-naturel.</p>	<p>- Cette démonstration sera effectivement intégrée afin de justifier de la compatibilité avec le SCOT. En 2013, la population de la Communauté de Communes « pays de Bière » comptait 10736 habitants et Arbonne 1040 habitants, soit 10% de la population globale du territoire intercommunal. De fait, la production en logements prévus par le PLU à l'horizon 2023 représente également 10% des 400 logements à programmer, soit une compatibilité évidente avec les orientations du SCOT.</p> <p>- La question de la mixité est traduite à travers le projet de réhabilitation Air France. Aucune disposition supplémentaire ne sera mise dans les OAP.</p> <p>Cette prise en compte sera faite mais uniquement dans le PADD puisque la précision du tracé dans le DOO du SCOT ne permet pas de le traduire en emplacement réservé. La commune se renseignera auprès de la commune de St-Martin qui a terminé son PLU afin d'être en cohérence avec cette dernière sur la traduction réglementaire réalisée.</p> <p>- Les compléments relatifs au rapport de présentation seront réalisés.</p> <p>- Après vérification de la Charte du PNR du Gâtinais Français, les éléments identifiés ont bien été repris dans leur globalité. La Cressonnière ou encore la Sablière, espaces naturels de plus grande ampleur, bénéficient d'une protection à travers le zonage (Nzh par exemple).</p> <p>- <u>Concernant le Bois habité</u> : la commune décide de rajouter des « Espaces Boisés Classés » sur les parcelles bâties et non bâties. Le bureau d'études rappelle que dans le calcul de l'emprise au sol possible sur une unité foncière comprise dans la zone, <b> toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC).</b>  Voir carte de propositions en annexe</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p><b>4/ Préservation de l'environnement</b> Le PLU doit être complété par les dispositions des lisères forestières du SDRIF</p>	<p>Les plans de zonage et le règlement seront modifiés en conséquence.</p>
	<p><b>3/ Risque de feux de forêt</b> Ce risque doit être présent dans le rapport de présentation</p>	<p>Ce risque sera mentionné.</p>
	<p><b>4/ Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France</b> Le PLU est compatible avec le PDUiF sous réserve d'intégrer des mesures prescriptives en matière de réalisation de stationnement vélos</p>	<p>Des prescriptions seront intégrées dans le règlement notamment dans les zones AU et UBo.</p>
	<p><b>5/ Installations classées</b> L'urbanisation du site Air France ne pourra être autorisée que sous réserve que la commune s'assure du devenir du dépôt de liquides inflammables.</p>	<p>Le dépôt a fait l'objet de contrôle et le porteur de projet actuel a eu connaissance de l'existence de ce site potentiellement pollué lors de la vente.</p>
	<p><b>6/ Observations diverses</b> Rapport de présentation - La carte des Gisements pourrait utilement est ajoutée pour illustrer les Gisements identifiés en page 99 du rapport. - Le SDAGE « Loire Bretagne » sera remplacé par « Seine-Normandie ».</p>	<p>- La carte des Gisements ne sera pas ajoutée au rapport puisque cette dernière n'est pas lisible. - Cette modification sera faite.</p>
	<p>Règlement Les mares et mouillères devront être protégées dans la zone A.</p>	<p>Cette préservation sera faite par le biais du règlement.</p>
	<p>Stationnements des vélos Des précisions doivent être apportées concernant le stationnement vélos.</p>	<p>Le règlement du PLU sera complété dans toutes les zones urbaines comme cela est proposé dans les avis précédents.</p>
	<p><b>7/ Annexe APPR</b></p>	<p>Les remarques APPR seront prises en compte comme cela est précisé dans l'étude de leur avis.</p>
	<p><b>8/ Avis de l'Architecte des bâtiments de France</b> - Il est à regretter l'absence d'un plan de servitudes.</p>	<p>- Comme cela a été précisé pour les avis précédents, ce plan ne sera pas réalisé mais la carte des 500 mètres sera annexée à la liste des servitudes.</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p>- Il est regrettable que seule la mairie ait été identifiée comme bâtiment emblématique.</p> <p>- Le règlement à son article 11 pourrait être complété par les recommandations</p>	<p>- La commune ne complètera pas la liste des EPAC jugeant que les éléments identifiés reflètent largement la qualité de son patrimoine (mairie, murs, porches, lavoir...).</p> <p>- Le règlement d'un PLU ne peut prescrire de « recommandations » et n'a pas lieu de se substituer aux recommandations d'un ABF. Aucune modification du règlement ne sera établie.</p>
	<p><b>Conclusion des services de l'Etat</b></p> <p><u>Avis favorable sous réserve que soit apporté l'ensemble des compléments demandés dont les principaux sont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la conformité avec le code de l'urbanisme concernant les servitudes. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la compatibilité avec le SCOT de Fontainebleau : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par une démonstration explicite du respect des objectifs de production en logements.</li> <li>▪ par une prise en compte de la liaison cyclable Arbonne-St-Martin-en-Bière inscrite comme liaison prioritaire au SCOT.</li> <li>▪ 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.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Intégrer une présentation du risque feux de forêt dans le chapitre sur les risques.</li> <li>- Compléter la prise en compte du PDUJF concernant le stationnement des cycles.</li> <li>- Veiller au réajustement de certaines dispositions au regard du PADD (diversification en logements)</li> <li>- S'assurer de la suppression du dépôt de liquides inflammables avant d'envisager l'accueil de nouvelles constructions.</li> </ul>	
<p><b>9/ Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</b></p>	<p><b>1/ Introduction</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet de PLU ne prévoit pas une évolution majeure de l'urbanisation comme cela est présenté en page 146 du rapport de présentation. Une reproduction commentée du plan de zonage du POS aurait conforté cette appréciation.</li> <li>- Il est recommandé d'apporter des justifications plus précises sur les choix du PLU concernant l'urbanisation des dents creuses en lisières de forêt, le zonage Nzh...</li> <li>- Une carte de synthèse de hiérarchisation des enjeux environnementaux aurait été appréciée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La carte page 146 suffit à apprécier l'évolution POS/PLU. Aucune carte complémentaire ne sera réalisée.</li> <li>- des compléments seront réalisés au besoin.</li> <li>- Dans la mesure où aucun projet d'urbanisation n'est envisagé dans les secteurs à forts enjeux environnementaux (dont les sites Natura 2000), il n'est pas jugé utile de réaliser une carte de synthèse de hiérarchisation de ces enjeux. Aucune carte complémentaire ne sera donc réalisée.</li> </ul>
	<p><b>2/ Contexte du projet communal</b></p> <p>- Il est recommandé de compléter le rapport par la modification du SCOT en date du 2 septembre 2015 et d'adapter de fait la compatibilité.</p>	<p>- Cette mise à jour sera établie.</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
<p><b>3/ Etalement urbain et consommation d'espaces</b></p> <p>- La MRæ demande de clarifier les objectifs démographiques dans le rapport de présentation.</p>	<p>- Il est demandé de justifier l'absence d'OAP sur la zone 2AU au centre bourg.</p> <p>- La MRæ recommande de renforcer la justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT et notamment sur la question de l'extension urbaine.</p> <p>- La MRæ recommande de mieux justifier le choix de poursuivre le défrichement des parcelles non constituées « sous couvert forestier »).</p> <p>- La MRæ recommande de mieux justifier la compatibilité de la délimitation du secteur Ac avec la préservation du paysage de la plaine de Bière puisque ces secteurs sont contraires aux objectifs du</p>	<p>- Cette clarification sera faite et le tableau page 139 corrigé. Concernant l'atteinte des objectifs, l'objectif est d'atteindre une compatibilité entre le PADD et le zonage ce qui est le cas aujourd'hui avec une différence d'environ 7 logements uniquement.</p> <p>- La commune n'était pas prête à valider un plan d'aménagement sur ce secteur au regard des enjeux environnementaux et urbains existants. Une OAP sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone en s'appuyant sur les études réalisées par le PNRGF.</p> <p>- La justification sera étoffée sur l'ensemble des objectifs pertinents du SCOT (et notamment sur les objectifs en logements). Concernant l'extension limitée à 2,5%, la commune n'a prévu aucune extension urbaine du périmètre actuellement urbanisé. Elle a uniquement généré une utilisation optimale des espaces vacants intrinsèque du bourg (dents creuses et cœurs d'îlot). Ce point sera donc explicité.</p> <p>- Concernant les justifications vis-à-vis de la densité humaine du SDRIF (page 138), cette partie sera supprimée puisque le PLU ne doit démontrer que sa compatibilité avec son document supra-communal supérieur direct qu'est le SCOT (le SCOT ayant du intégrer les objectifs du SDRIF). Cette suppression évitera justement de s'interroger sur la pertinence d'une démonstration qui n'a pas lieu d'exister.</p> <p>- La commune a choisi de préserver quelques possibilités supplémentaires dans ce secteur sans favoriser les divisions foncières de propriétés bâties ; ce choix est certes contraignant mais il contribuera à préserver le caractère boisé et semi-naturel de ce quartier. Les parcelles qui pourront accueillir de nouvelles constructions seront également contraintes par cette faible emprise au sol dans tous les cas et par la mise en place d'EBC sur les lisères.</p> <p>- La commune a pris en compte la nécessité de maintenir la dynamique économique des exploitations existantes sur ce secteur. En effet, l'activité agricole aura de moins en moins sa place dans le</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p>SCOT et le rapport n'établit pas la compatibilité avec la préservation de la Plaine de Bière. .</p>	<p>centre bourg où la cohabitation habitat/agriculture peut être source de difficultés (circulation, bruit de voisinage). La commune a souhaité laisser des possibilités de constructions sur une portion de la plaine de Bière en concertation avec la profession agricole. Ces secteurs se situent de plus dans une partie de la Plaine de Bière déjà entamée par le centre équestre et des serres.</p>
	<p><b>3/ Milieux naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La forêt de protection et les sites inscrits pourraient utilement être repris dans la partie relative aux milieux naturels.</li> <li>- Une carte présentant l'ensemble des zones sensibles serait la bienvenue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette partie sera complétée.</li> <li>- Cette carte n'a pas été réalisée car il existe trop de zones sensibles ayant des périmètres qui se chevauchent et qui rendent illisibles les informations. Cette carte ne sera pas faite.</li> </ul>
	<p><b>4/ Continuités écologiques</b></p> <p>La MRÆ explique dans ce paragraphe que la trame verte et bleue aurait pu être mieux caractérisée.</p>	<p>Dans la mesure où la commune n'a pas développé d'urbanisation dans les principaux secteurs à enjeux d'un point de vue de la TVB et que les prospections faune/flore sur les parcelles intrinsèques du bourg ont permis de mettre en place des outils de préservation, aucune étude complémentaire ne sera réalisée.</p>
	<p><b>5/ Natura 2000</b></p> <p>La MRÆ recommande de compléter l'analyse des incidences des zones Na sur les sites Natura 2000 et le cas échéant d'adapter le règlement de ces zones</p>	<p>Ce point sera complété au niveau des incidences des secteurs Na.</p>
	<p><b>6/ Trame bleue, zones humides</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser les sources de l'identification des éléments de la trame bleue.</li> <li>- Des zones humides sont présentes et aucun repérage n'a été réalisé afin de confirmer ou d'infirmier leur présence. De plus la carte page 40 ne reprend pas l'ensemble des zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe 2) : état initial de l'environnement à compléter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport précisera les sources de l'identification des milieux humides : le bureau d'études s'est utilement appuyé sur les études du PNRGF et des données transmises par la DRIEE dans le cadre du Porter à Connaissance du Préfet.</li> <li>- Le bureau d'études n'avait pas envisagé cette mission dans le PLU, mission non prévue dans le cahier des charges. De plus, la commune évite le développement de l'urbanisation dans les secteurs à enjeux de la trame bleue ce qui limite l'intérêt d'une telle identification.</li> <li>- La cartographie page 40 sera complétée afin d'affiner l'état initial de l'environnement.</li> </ul>



Organisme	Avis	Réponses apportées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Nzh devra également recouvrir les mares de la plaine de Bière et le règlement devrait instaurer des dispositions de préservation de ces zones.</li> <li>- Certaines zones humides avérées (enveloppes d'alerte de classe 2) devront être couvertes par le zonage Nzh et le règlement devra interdire le drainage ou le comblement des mares et mouillères.</li> </ul>	<p><b>7 / Paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des compléments du rapport de présentation devront être faits sur la localisation des EPAC et sur la description de l'église classée monument historique et les sites inscrits.</li> <li>- La MRaE recommande de renforcer les prescriptions paysagères des OAP par une meilleure exploitation des analyses développées dans le rapport de présentation.</li> <li>- Le PLU aurait pu analyser de manière plus fine les incidences des « poches » Ac sur le paysage et les lisières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement introduira des dispositions telles que l'interdiction de travaux, affouillements, aménagements ou de remblais affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide et ce afin d'être compatible avec le SCOT (page 35 du DOO).</li> <li>- Le zonage A sera revu pour intégrer les espaces humides de la plaine de Bière au besoin : <u>création d'un secteur Azh.</u></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'articulation du projet de PLU avec les objectifs des sites inscrits aurait permis de s'assurer de leur bonne prise en compte.</li> <li>- Il aurait été judicieux de compléter les indicateurs de suivi par des critères relatifs au paysage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces compléments seront faits. Toutefois, les EPAC sont localisés sur le zonage ce qui est suffisant. Concernant les données du PNRGF, elles ont été étudiées et déjà intégrées dans le PLU</li> <li>- Globalement, les OAP se sont appuyées sur le contexte paysager de chaque secteur. Aucun complément ne sera réalisé.</li> <li>- <b>Concernant la définition des poches "Ac"</b>, la commune a pris en compte la nécessité de maintenir la dynamique économique des exploitations existantes sur ce secteur. En effet, l'activité agricole aura de moins en moins sa place dans le centre bourg où la cohabitation habitat/agriculture peut être source de difficultés (circulation, bruit de voisinage). La commune a souhaité laisser des possibilités de constructions sur une portion de la plaine de Bière en concertation avec la profession agricole. Ces secteurs se situent de plus dans une partie de la Plaine de Bière déjà entamée par le centre équestre et des serres.</li> <li>- <b>Concernant les lisières</b>, elles ont été préservées notamment par la suppression de zones constructibles le long de la rue de la Gare.</li> <li>- Concernant les sites inscrits, les incidences seront étouffées dans l'hypothèse où des éléments pertinents sont disponibles sur les enjeux paysagers de ces sites.</li> <li>- La commune n'a pas de service spécifique pour assurer le suivi de l'évolution du paysage sur son territoire. Compte tenu de l'enjeu du paysage de la plaine de Bière à l'échelle de l'intercommunalité, ce suivi mériterait d'être réalisé par la Communauté de Communes ou par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français en</li> </ul>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p><b>8/ Sols pollués</b> L'existence d'un site pollué sur l'ancien site d'Air France aurait mérité d'être pris en compte dès l'amorce du PLU</p> <p><b>9/ Inondation et remontées de nappes</b> La MRaE recommande de compléter la liste des indicateurs de suivi avec un critère relatif à l'efficacité de la gestion du ruissellement.</p> <p><b>10/ Energie</b> Le rapport de présentation ne justifie pas l'absence de mesure à l'égard du chauffage urbain.</p> <p><b>11/ Carrières</b> Le PLU interdit les carrières alors que la commune est identifiée comme favorable à l'exploitation des carrières</p>	<p>concentration préalable avec eux. La commune n'intégrera pas cet indicateur de suivi dans son PLU.</p> <p>La commune à connaissance de l'existence de ce site pollué et le pétitionnaire a été informé de l'existence des cuves de gaz lors de l'achat.</p> <p>Le bureau d'études propose d'intégrer un indicateur relatif au nombre de constructions ayant subi des inondations par ruissellement.</p> <p>La commune n'a pas de projet permettant de mettre en place un projet de chauffage urbain.</p>
<p><b>10/ Parc Naturel Régional du Gâtinais Français</b></p>	<p><b>1/ Protection des éléments identitaires</b> - La commune pourrait renforcer la préservation des massifs forestiers en prenant en compte les perspectives paysagères du site inscrit de la forêt des 3 Pignons au Sud du Bourg.</p> <p>- Préservation de mares et mouillères en zone agricole</p> <p>- Appliquer sur le zonage les lisières du SDRIF sur l'ensemble du massif de plus de 100 ha.</p>	<p>Le site inscrit des Trois pignons englobe effectivement des zones bâties dont une grande partie de l'habitat sous couvert forestier. En réponse à la problématique de la préservation de ces boisements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un faible emprise au sol a été définie, limitant la constructibilité mais également indirectement les nouvelles divisions foncières.</li> <li>- les lisières boisées ont été classées en zone N avec un classement en EBC afin de garantir justement la couronne boisée qui encadre cet habitat sous couvert forestier.</li> </ul> <p>Toutefois, en réponse à la préservation des enjeux du site Inscrit des 3 Pignons et comme cela a été souligné par les autres PPA, l'outil EBC sera élargi afin de garantir un maximum de couvert boisé sur la zone UBa principalement.</p> <p>- Cette préservation sera faite.</p> <p>- Cette application sera faite.</p>



Organisme	Avis	Réponses apportées
	<p><b>2/ Respect des principes d'urbanisation modérée</b></p> <p>- Certaines parcelles incluses en zone Na et Uba sont entièrement boisées et inscrites dans le site inscrit des de la forêt des 3 pignons.</p> <p>- Concernant les OAP, elles devront être complétées afin de mieux prendre en compte les objectifs d'urbanisation inscrits dans la Charte du Parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Prise en compte du paysage et des éléments d'identité du site et de ses abords.</li> <li>▸ Assurer les continuités et liaisons notamment douces / l'accessibilité des espaces publics.</li> <li>▸ Créer des formes urbaines et architecturales faisant le lien avec le bâti traditionnel.</li> <li>▸ Prendre en compte l'empreinte écologique des systèmes constructifs.</li> <li>▸ Privilégier les constructions bioclimatiques.</li> <li>▸ Prendre en compte la question de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle notamment en occupant une offre de logement diversifiée.</li> </ul>	<p>- Au même titre que la préservation du paysage, l'outil EBC sera élargi pour assurer le maintien de la trame boisée sur ces parcelles qui bénéficieraient déjà d'une faible emprise au sol pour le secteur Uba (5%) et Na (10%).</p> <p>Les OAP seront complétées sur certains indicateurs si besoin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Concernant la prise en compte du paysage, ces notions ont déjà été intégrées dans les OAP par la préservation des murs existants par exemple ou le maintien d'une trame naturelle sur les espaces publics.</li> <li>▸ Concernant l'accessibilité, rue de la Gare, une continuité piétonne est envisagée sur le secteur de La Mare Coiffarde ainsi que sur le secteur de St-Elloi pour relier la rue Neuve.</li> <li>▸ Concernant le maintien des formes urbaines le règlement du PLU prend en compte la typologie du bâti existant et l'aspect architectural sera majoritairement encadré par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</li> <li>▸ Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de procédés écologiques et des constructions bioclimatiques. De plus, compte-tenu de la taille réduite des secteurs à OAP, il était compliqué d'imposer des orientations de faïtage au regard de l'exposition au soleil au risque de rendre les terrains inconstructibles. Toutefois, les OAP préciseront que la réalisation de ce type de constructions est à privilégier.</li> <li>▸ Concernant la mixité sociale, le projet de réhabilitation du site Air France prévoit la réalisation de 13 logements locatifs, ce qui œuvre vers <b>une offre en logement diversifiée</b>. Concernant la diversité fonctionnelle, le projet d'aménagement de la zone 2AU a pour objectif de mettre en œuvre un projet mixte associant logements, équipements, commerces et espaces publics. Enfin, concernant la mixité intergénérationnelle, le maintien des possibilités d'extension de la maison de retraite œuvre pour cette diversité déjà existante sur le centre bourg. <b>Il n'y a donc pas pour la commune d'enjeu à réintégrer ces notions de mixité au sein des OAP.</b></li> </ul>



Organisme	Avis	Réponses apportées
<p><b>11 / Conseil Régional Ile de France</b></p>	<p><b>Avis favorable avec quelques observations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de plan des servitudes rend difficile l'évaluation des protections</li> <li>- Il serait judicieux de compléter les informations concernant la localisation de la Jupinerie de Beaudelut, l'ENS « Plaine et Marais d'Arbonne-la-Forêt », le site inscrit des Gros Sablons et le Marais de Beaudelut.</li> <li>- Le Conseil régional évoque l'intérêt pour la commune de développer le maillage en matière de cheminements piétons pour favoriser le développement touristique et la pratique des modes « actifs ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de la zone a été différé au regard notamment des difficultés liées à la gestion des eaux pluviales sur ce secteur qui nécessite d'appréhender l'aménagement dans sa globalité. La commune n'était aujourd'hui pas prête à ouvrir à l'urbanisation cette zone sur la base d'un projet qui ne faisait pas l'unanimité au sein du conseil municipal.</li> <li>- Comme cela é été précisé dans le cadre de l'avis d'autres PPA, le bureau d'études n'avait pas pour mission de réaliser ce plan qui, de plus, n'est pas imposé par le code de l'urbanisme. La liste sera complétée pour chaque servitude par un plan correspondant si des données sont disponibles et lisibles.</li> <li>Lorsque le bureau d'études disposait de cartographie suffisamment claire sur ces espaces, elles étaient intégrées au rapport de présentation. Des compléments du rapport seront donc faits au besoin. Concernant les servitudes comme le site inscrit, une carte sera annexée au descriptif.</li> <li>La commune prend note de cet enjeu et y travaillera son conseil municipal. D'ailleurs, la prise en compte de la piste cyclable prévue au SCOT de Fontainebleau doit être intégrée au PLU.</li> </ul>



