

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

ENQUETE PUBLIQUE

relative à :

LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ET A

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 7 juin au 8 juillet 2017

RAPPORT

du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON
9 allée des Aubépines
77210 AVON

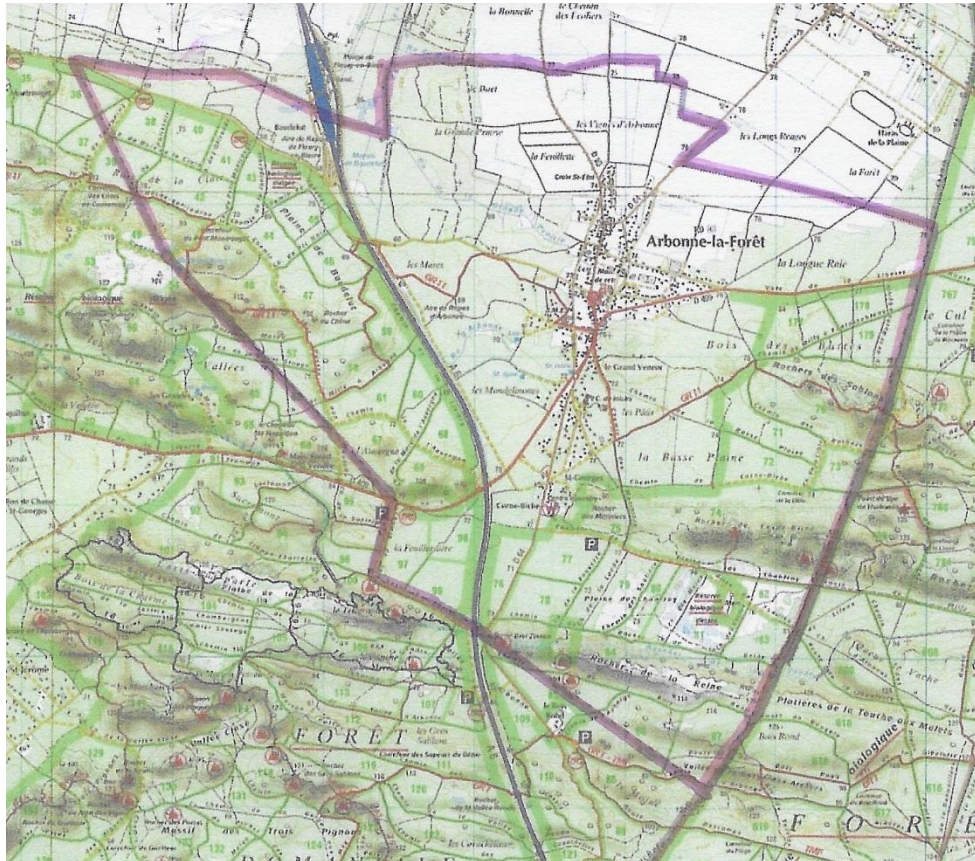
8 août 2017

LISTE des ABREVIATIONS, SIGLES et ACRONYMES

- A.O.E.** : Autorité **O**rganisatrice de l'Enquête publique
- A.S.L.** : Association **S**yndicale **L**ibre
- C.E.** : Commissaire **E**nquêteur
- C.A.P.F.** : Communauté d'Agglomération du **P**ays de **F**ontainebleau
- CD 77** : Conseil **D**épartemental de **S**eine-et-**M**arne
- CDPENAF** : Commission **D**épartementale de **P**rotection des **E**spaces **N**aturels, **A**gricoles et **F**orestiers
- DDT 77**: Direction **D**épartementale des **T**erritoires de **S**eine-et-**M**arne
- D.R.I.E.E.** : Direction **R**égionale et **I**nterdépartementale de l'**E**nvironnement et de l'**E**nergie d'Ile de France
- Loi ALUR** : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'**A**ccès au **L**ogement et un **U**rbanisme **R**énové
- Loi E.N.E** : Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant **E**ngagement **N**ational pour l'**E**nvironnement
- MO** : **M**âitre d'**O**uvrage
- M.R.A.e.** : **M**ission **R**égionale de l'**A**utorité **e**nvironnementale
- O.A.P.** : **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
- P.A.D.D.** : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
- P.D.U.I.F** : **P**lan de **D**éplacement **U**rbain d'Ile de **F**rance
- P.L.U.** : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- P.O.S.** : **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols
- P.N.R.G.F.** : **P**arc **N**aturel **R**égional du **G**âtinais **F**rançais
- R.D.** : **R**oute **D**épartementale
- SCoT** : **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale
- SDRIF** : **S**chéma **D**irecteur de la **R**égion **I**le de **F**rance
- S.R.C.A.E.** : **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie
- S.R.C.E.** : **S**chéma **R**égional de **C**ohérence **E**cologique
- STECAL** : **S**ecteur de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées.
- U.D.A.P.** : **U**nité **D**épartementale de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

Plan de situation

Echelle 1/50 000 ème environ



SOMMAIRE

Rapport du commissaire-enquêteur :

1- Présentation de l'enquête publique.....	page 5
1.1 Le P.O.S. de la commune	
1.2 L'élaboration du P.L.U.	
1.3 Aspects réglementaires	
2- Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	page 7
2.1 Désignation du commissaire-enquêteur	
2.2 Réunions de travail	
2.3 Modalités de l'enquête publique	
2.4 Publicité réglementaire de l'enquête publique	
2.5 Affichage	
2.6 Documents mis à disposition du public	
2.7 Déroulement de l'enquête publique	
2.8 Clôture de l'enquête publique	
2.9 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique	
2.10 Mémoire en réponse	
3-Appréciation du dossier soumis à l'enquête publique et réponses de la commune.....	page 11
4- Examen des observations recueillies et des courriers ou courriels reçus, réponses de la commune, et commentaires du commissaire-enquêteur....	page 13
5- Examen des avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées, et appréciations du commissaire-enquêteur.....	page 25
6- Bilan de la procédure d'enquête publique	page 30
7- Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur.....	page 31

Annexes

- Annexe 1 : décisions du Tribunal Administratif de Melun en date du 23/03/2017 et du 27/04/2017.
- Annexe 2 : arrêté Président CAPF n°2017 -83 du 16 mai 2017 prescrivant l'enquête publique
- Annexe 3 : premières publications des annonces légales
- Annexe 4 : deuxièmes publications des annonces légales
- Annexe 5 : copie de l'affiche « avis au public »
- Annexe 6 : copie du certificat d'affichage
- Annexe 7 : copie du registre d'enquête publique
- Annexe 8 : procès-verbal de synthèse de l'enquête publique
- Annexe 9 : copie du mémoire en réponse

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- Présentation de l'enquête publique

1.1 Le P.O.S. de la commune d'ARBONNE-LA-FORET :

La commune dispose d'un document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 7 février 1985. Après deux modifications, ce document a été révisé le 17 décembre 1990. Il a de nouveau fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 16 juillet 2007.

Ce P.O.S. est ancien, et même s'il a fait l'objet de plusieurs révisions ou modifications, il ne répond plus aux besoins et à la réglementation actuelle.

De plus, compte tenu des évolutions législatives, ce document a cessé d'être applicable le 27 mars 2017.

Il s'avère donc nécessaire de prendre en compte un certain nombre de lois, et de documents de planification qui s'imposent au territoire, tels que les lois « GRENELLE 1 et 2 », la loi « ALUR », le SDRIF et autres schémas régionaux, le SCoT du Pays de FONTAINEBLEAU, etc.....

C'est pourquoi, lors de sa séance du 4 avril 2013, le conseil municipal d'ARBONNE-LA-FORET a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

1.2 L'élaboration du P.L.U.:

La procédure se déroule par étapes successives : diagnostic communal et état initial de l'environnement, élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et la traduction réglementaire de ce projet dans les différentes pièces du P.L.U.

Cette procédure s'accompagne d'une concertation sous diverses formes selon les modalités définies par la commune : mise à disposition d'un registre pour recevoir remarques, observations et propositions, parutions d'informations, exposition, ateliers participatifs, réunions publiques, etc.....

A l'issue de cette procédure, le conseil municipal d'ARBONNE-LA-FORET a arrêté le projet de P.L.U. lors de sa réunion du 13 décembre 2016.

Ce projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et aux Personnes Publiques Consultées (P.P.C.) pour recueillir leurs avis entre le 22 décembre 2016 et le 3 janvier 2017.

Compte tenu de la réforme territoriale, la compétence de l'aménagement du territoire a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU par arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016.

Puis le projet de P.L.U. a été soumis à l'enquête publique faisant l'objet du présent rapport.

Enfin, après intégration des modifications résultant de l'analyse des observations, des avis, et des conclusions et avis du commissaire-enquêteur, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU approuvera le P.L.U. définitif.

1.3 Aspects réglementaires :

Les principaux textes applicables à cette enquête publique unique sont :

- Code de l'Urbanisme, articles L.101-2 et suivants, L.151-1 et suivants, R.153-9 et suivants
- Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants, R.123-1 à R.123-25,
- Code Général des Collectivités Territoriales, article R..2224-6 à R.2224-9,
- Et Code des Relations entre le Public et l'Administration.

2- Organisation et déroulement de l'enquête publique :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Suite à la lettre de Madame le Maire de la commune d'ARBONNE-LA-FORET enregistrée le 23 mars 2017, et par une première décision du même jour, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête relative au P.L.U.

Par un courrier enregistré le 26 avril 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a informé le Tribunal du fait que la compétence obligatoire de l'aménagement du territoire lui avait été transférée par arrêté 2016/ DRCL/BCCCL/N°109 et demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur pour cette enquête publique.

Le 27 avril 2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a de nouveau désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Les copies de ces décisions figurent en annexe 1.

2.2 Réunions de travail :

Une première réunion préliminaire a été organisée au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau le lundi 15 mai 2017 à 15 heures. Etaient présents Madame GABET (Maire), Madame BARAT (Adjointe) et Madame GOMES DOS SANTOS pour la commune d'ARBONNE-LA-FORET, Madame VALENTIN (service urbanisme de la CAPF) et le commissaire-enquêteur. Après un tour de table de présentation des intervenants, les grandes lignes du dossier mis à l'enquête publique ont été exposées par Madame le Maire d'ARBONNE-LA-FORET. Puis les modalités de réalisation de cette enquête publique et les différentes formalités à accomplir par la CAPF et la commune d'ARBONNE-LA-FORET ont été définies en concertation avec le commissaire-enquêteur.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été remis au commissaire-enquêteur le 22 mai 2017 sous forme papier et sous forme informatique.

Une seconde réunion préparatoire s'est tenue dans les bureaux de la société ECMO à VILLEMANDEUR (45) le mercredi 31 mai 2017 à 9 heures. Outre le commissaire-enquêteur, étaient présentes Madame GABET (Maire), Madame BARAT (Adjointe) représentant la commune d'ARBONNE-LA-FORET, Madame VALENTIN représentant la CAPF, et Madame LETRENEUF représentant le bureau d'études chargé de l'élaboration du dossier. Au cours de cette réunion « technique » qui faisait suite à l'étude du dossier par le commissaire-enquêteur, il a été répondu à ses premières observations ou interrogations.

2.3 Modalités de l'enquête publique :

Par arrêté n°2017 -083 du 16 mai 2017, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

Cette enquête publique s'est déroulée du mercredi 7 juin au samedi 8 juillet 2017.

Une copie de cet arrêté est jointe en annexe 2.

2.4 Publicité réglementaire de l'enquête publique :

L'avis au public (affiche) et le texte des parutions dans la presse ont été rédigés par les services de la CAPF.

La première parution de l'avis au public a eu lieu le 22 mai 2017 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et dans le journal « Le Parisien ».

La deuxième parution de l'avis au public a eu lieu le 12 juin 2017 dans ces mêmes journaux.

Voir annexes 3 et 4.

2.5 Affichage :

Une copie de l'affiche « avis au public » figure en annexe 5.

L'avis au public (format A2, jaune) a été affiché à la mairie d'ARBONNE-LA-FORET, et sur les panneaux d'affichage administratif de la commune, ainsi qu'au siège de la CAPF à FONTAINEBLEAU.

Avant l'ouverture de l'enquête publique unique puis à l'occasion de mes permanences, j'ai vérifié la présence des affiches sur les panneaux d'affichage municipal et à la mairie d'ARBONNE-LA-FORET pendant toute la durée de l'enquête.

A titre de publicité extraréglementaire, la commune d'ARBONNE-LA-FORET a également procédé à la distribution d'une affichette dans les boîtes à lettres de ses administrés.

A l'issue de l'enquête publique, la CAPF a rédigé le certificat d'affichage qui figure en annexe 6.

2.6 Documents mis à disposition du public :

Le dossier mis à l'enquête était consultable dans les locaux de la mairie d'ARBONNE-LA-FORET ainsi qu'au siège de la CAPF aux jours et heures d'ouverture au public ; il comprenait :

- Pièce 1 : le rapport de présentation,
 - Pièce 2 : le projet d'aménagement et de développement durables
 - Pièce 3 : les orientations d'aménagement et de développement durables,
 - Pièces 4.1 et 4.2: les plans de zonage (ensemble et bourg),
 - Pièce 5 : le règlement,
 - Pièce 6 : la liste des servitudes d'utilité publique,
 - Pièces 7.1 et 7.2 : les annexes sanitaires (note technique et plans des réseaux),
 - Pièce 8 : le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Les avis des Personnes Publiques Associées, et les réponses de la commune d'ARBONNE-LA-FORET suite à la réunion de travail du 3 avril 2017.
 - Un ensemble de pièces administratives :
 - Décisions du Tribunal Administratif de MELUN,
 - Arrêté du Président de la CAPF n°2017/083 du 16 mai 2017,
 - Copie de la délibération arrêtant le projet,
 - Copie du bilan de la concertation,
 - Premières parutions dans la presse de l'avis d'enquête publique,
 - Et l'avis d'enquête publique.
 - Ainsi que le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Les deuxièmes parutions dans la presse ont été jointes au dossier dès réception.

Le dossier de projet de P.L.U. était également disponible sur les sites internet de la commune et de la CAPF.

A noter que lors des permanences, les documents du P.O.S. ont également été tenus à la disposition des intervenants et du commissaire-enquêteur.

2.7 Déroulement de l'enquête publique :

Cette enquête publique s'est déroulée du mercredi 7 juin au samedi 8 juillet 2017, soit 32 jours consécutifs.

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté n°2017-83 du Président de la CAPF en date du 16 mai 2017, j'ai tenu quatre permanences en mairie d'ARBONNE-LA-FORET aux dates et heures suivantes :

- vendredi 9 juin 2017 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 17 juin 2017 de 9 heures à 12 heures,

- lundi 26 juin 2017 de 14 heures à 16 heures 30 mn (*avec prolongation jusqu'à 17h 15mn*),
- et mercredi 5 juillet 2017 de 16 h 30 mn à 19 heures 30 mn (*avec prolongation jusqu'à 20h 45mn*).

Ces permanences se sont déroulées dans une des salles de réunion de la mairie, facilement accessible par les personnes à mobilité réduite.

Lors de ces permanences, j'ai reçu 37 personnes.

Ces entretiens ont donné lieu à 9 demandes de renseignements, 1 observation orale et au dépôt de 20 observations écrites.

5 courriers et 3 courriels sont également parvenus en mairie d'ARBONNE-LA-FORET pendant la période d'enquête publique.

A noter également :

- *qu'un « tract » a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune ; son auteur ne l'ayant pas déposé en mairie, il ne peut être pris en considération par le commissaire-enquêteur,*
- *Monsieur AGONSE, conseil de Monsieur BEZIN et de l'indivision GUYADER a adressé un courriel reçu le 9 juillet 2017 à 0h 00, donc après la clôture de l'enquête publique. Ce courriel est arrivé trop tardivement pour qu'il soit joint au registre et ainsi porté à la connaissance du public.*

2.8 Clôture de l'enquête publique :

Le 8 juillet 2017, à 12 heures, fin de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET, et clôture du registre par le commissaire enquêteur.

2.9 Procès-verbal de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique a été adressé par courriel à la commune et à la CAPF par courriel le 16 juillet 2017 ; la version papier a été remise à Madame le Maire d'ARBONNE-LA-FORET le 17 juillet 2017.

Voir copie du P.V. en annexe 8.

2.10 Mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse rédigé par la commune d'ARBONNE-LA-FORET a été transmis par courriel par les services de la CAPF au commissaire-enquêteur le 28 juillet.

Voir copie du mémoire en annexe 9.

3- Appréciation du dossier soumis à l'enquête publique et réponses de la commune:

Lors de la rédaction du procès-verbal de synthèse de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a posé quelques questions à la commune.

Les réponses de la commune, quand il y en a eu, sont présentées en police de *caractère Arial, hauteur 10, en italiques et en couleur verte*. Ces réponses sont également consultables en annexe 9 (copie du mémoire en réponse).

Rapport de présentation :

Le résumé non technique figurant au rapport de présentation est mal situé (en pages 260 à 269). Une notice explicative présentant les principales évolutions du document d'urbanisme de P.O.S. en P.L.U. aurait été la bienvenue.

Réponse de la commune :

Pas de réponse

La hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme supra-communaux (notamment SCoT du Pays de Fontainebleau et Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français) devrait être explicitée.

Réponse de la commune :

La hiérarchie sera précisée dans le rapport de présentation.

Plans de zonage et règlement :

La pièce 4.1 (plan de zonage de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/7500^{ème}) est illisible; l'échelle du 1/5000^{ème} en 2 planches aurait été mieux adaptée.

La pièce 4.2 (plan de zonage du bourg à l'échelle 1/2500^{ème}) est peu lisible ; il faut une loupe pour déchiffrer les numéros de parcelle ou de voirie ; l'échelle du 1/2000^{ème} aurait été préférable (cf POS).

Réponse de la commune :

Pas de réponse

L'absence de reports de l'emprise de la forêt de protection et de la zone de lisière de 50m pour les massifs forestiers de plus de 100 hectares en continu est préjudiciable à l'appréciation de la possibilité d'implantation de constructions dans les zones périphériques de la commune.

Réponse de la commune :

La commune annexera une carte de cette servitude à la liste correspondante en pièce annexe.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de la lisibilité médiocre des pièces graphiques, Il conviendrait de joindre également en annexe le décret en Conseil d'Etat listant les parcelles concernées dans sa dernière version, suite à l'enquête publique complémentaire n°5 qui s'est déroulée début 2017.

Concernant le projet de délimitation et de règlement de la zone UBa, quelle est l'argumentation ayant conduit à rassembler des propriétés très disparates : des parcelles bâties et non bâties situées en zone NBa du POS, les parcelles du Domaine des Pins (ex site Air France), et des parcelles situées en zone UBa ou UBb du POS ? Un zonage et un règlement plus pertinents sont-ils envisageables ?

Réponse de la commune :

L'argumentaire pour la définition d'un secteur UBa est inscrit dans le rapport de présentation et les avis des PPA résumant parfaitement les enjeux sur ce secteur.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'argumentaire développé en page 148 du rapport de présentation est sommaire ; de plus il est entaché de certaines fautes de frappe qui nuisent à sa compréhension. L'amalgame fait entre ces propriétés disparates n'est pas justifié.

Les servitudes d'utilité publique :

Le manque d'un plan reportant les différentes servitudes d'utilité publique est également regrettable.

Réponse de la commune :

Comme précisé par le bureau d'études en réponse aux avis de la DDT, le code de l'urbanisme indique qu'une liste est rendue obligatoire et non un plan. A ce stade de la procédure, le bureau d'études ne prendra pas la responsabilité de reporter des servitudes sur un plan sans aval des services de l'Etat. Toutefois, si des cartes précises existent (ce qui n'est pas toujours le cas), elles seront annexées à la fiche de servitude correspondante.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. dispose d'exemples récents pour lesquels ces plans existent. Une commande complémentaire de la commune ou de la CAPF permettrait sans doute au bureau d'études de réaliser ce travail et de le faire valider par les services de l'Etat.

Des explications seraient également souhaitables concernant ce qu'il est possible de faire en EBC (espace boisé classé), en forêt de protection et en forêt privée faisant l'objet d'un plan de gestion.

Réponse de la commune :

Le PLU n'a pas pour fonction de rappeler toutes les réglementations qui s'appliquent sur son territoire. Pour les servitudes, il faut se reporter aux annexes. Pour la réglementation des EBC, cette dernière est précisée à l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme (articles cités dans le rapport de présentation). Enfin, concernant les forêts privées, les habitants doivent consulter le code forestier ou se rapprocher du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La commune et son bureau d'études persistent à se retrancher derrière des textes législatifs ou réglementaires, peu accessibles au public. Pourtant de nombreuses dispositions (à la fois européennes et/ou françaises) récentes tendent à une meilleure information du public. C'est pourquoi le C.E. souhaite vivement la rédaction d'une note non opposable expliquant les incidences du passage du P.O.S au P.L.U. et les multiples servitudes d'utilité publique serait appréciée par les administrés de la commune.

4- Examen des observations recueillies et des courriers reçus, réponses de la commune et commentaires du commissaire-enquêteur :

Dans ce qui suit :

- les observations formulées par le public sont présentées en police de caractère **Times New Roman, hauteur 11, et en couleur bleue** ;
- les réponses de la commune sont présentées en police de *caractère Arial, hauteur 10, en italiques et en couleur verte*. Ces réponses sont également consultables en annexe 9 (copie du mémoire en réponse).
- et sont suivies des commentaires du commissaire-enquêteur, *en italiques*

Nota : la commune a numéroté les « remarques » dans l'ordre chronologique de leur enregistrement sur le registre d'enquête publique ; le commissaire-enquêteur préfère plutôt le terme « d'intervention ».

1- Demande de renseignements n°1 :

Monsieur ROGER Christophe, futur acquéreur de la parcelle AE n°282, s'inquiète de l'O.A.P. n°3

Réponse de la commune :

L'OAP du secteur "La Mare Coiffarde" située en face de cette propriété ne changera pas les possibilités de constructibilité puisque les terrains en bord de route étaient déjà en zone constructible dans le POS et ce d'autant plus depuis la promulgation de la loi ALUR qui a supprimé les surfaces minimum pour construire. De plus, seuls 2 accès individuels sont admis sur la rue de la Fontaine Arbonne.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les travaux de construction relatifs à l'O.A.P. dite de « La Mare Coiffarde » pourront occasionner une gêne temporaire pour les riverains ; mais l'urbanisation à terme de ces terrains est incontournable.

2- Observation écrite n°1 :

Madame AMBEZA Mireille, propriétaire des parcelles cadastrées section AD n°33 et 387 sises rue de la Gare, qui souhaite pouvoir détacher un lot «arrière» constructible

Réponse de la commune :

L'objectif de la commune était de limiter les constructions en double rideaux sur l'ensemble du territoire. Aussi, dans un souci d'équité de traitement entre tous les propriétaires dont la constructibilité a été limitée en profondeur, la commune émet un avis défavorable.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de l'environnement proche, du précédent classement de ses parcelles en secteur UBa du P.O.S., et justement dans un souci d'équité, la demande de Madame AMBEZA me semble recevable car sa propriété est en site urbain constitué. Avis favorable du C.E à l'alignement de la limite entre les zones UB et N sur celle figurant sur les parcelles AD n°380 et AD n°400.

3- Observation écrite n°2 :

Monsieur RAJALU Cyril, 109 rue Jean Moulin, propriétaire des parcelles cadastrées section AK n°80 et 236, qui demande un assouplissement du règlement du secteur UBa afin de pouvoir agrandir sa maison de 40 m² environ

Réponse de la commune :**Avis défavorable**

L'objectif de l'emprise au sol de 5% résulte d'un compromis réalisé entre la commune, les services de l'Etat et le PRNGF : en effet, l'objectif initial était de supprimer toute possibilité de nouvelle construction à usage d'habitation sur ce secteur. La commune a toutefois décidé de préserver des capacités de construction par une densification mesurée afin de conserver son caractère naturel et patrimonial sans le défigurer par une densification massive.

Ce choix résulte donc de 2 enjeux majeurs :

- la préservation de la qualité et du caractère patrimonial de ce secteur bâti sous couvert forestier.*
- la limitation de la fragmentation du tissu boisé en limite du massif de Fontainebleau afin d'assurer le maintien de la biodiversité.*

La commune rappelle que dans le cadre de leur avis, la DDT et la MRAe, ont estimé que la constructibilité encore autorisée est adaptée au contexte mais la préservation des bois a été jugée insuffisante. La MRAe précise en outre que la poursuite du défrichement dans ce secteur devrait être mieux justifiée ce qui suppose qu'elle n'est pas judicieuse.

Enfin, la commune rappelle que dans le cadre de ce PLU, elle a également supprimé 1 ha de terrain qui lui appartenait pour répondre aux enjeux de préservation du massif forestier classé en zone Natura 2000 ainsi qu'en Forêt de Protection (servitude).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces parcelles étaient situées en secteur NBa du P.O.S., avec un coefficient d'emprise au sol autorisé beaucoup plus important. La réduction drastique de ce coefficient limite fortement les possibilités d'évolution du bâti. Sous réserve que la structure de la construction existante le permette, seule une éventuelle surélévation serait possible ; mais son coût serait bien supérieur à une extension en RDC. Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du périmètre du secteur UBa et de son règlement.

4- Observation écrite n°3 :

Monsieur MONTEIRO José, 430 passée des Vaches, propriétaire de la parcelle AK n°136, qui conteste le règlement de la zone UBa, les EBC, et suggère de différencier le zonage des parcelles bâties et non bâties dans le secteur dit du « Bois Habité »

Réponse de la commune :**Avis défavorable**

- Idem remarque n°3

- Concernant la différenciation parcelles bâties et non bâties, la mise en place de telles règles a été étudiée mais cela serait ingérable pour le service instructeur : cela demanderait un suivi dans les permis et les divisions de terrains très lourd et compliqué dans le temps.

- L'EBC laisse au propriétaire une surface suffisante pour s'étendre. De plus, le maintien d'une lisière boisée juste en face du massif de Fontainebleau est essentiel pour la conservation du caractère de ce quartier d'habitat.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle était située en secteur NBa du P.O.S., avec un coefficient d'emprise au sol autorisé beaucoup plus important. La réduction drastique de ce coefficient limite fortement les possibilités d'évolution du bâti, surtout s'il s'agit de projet en RDC (par exemple garage). La commune indique

que la différenciation entre parcelles bâties et non bâties a été étudiée, et elle affirme que cela serait ingérable. Cette position n'est étayée par aucune étude figurant au rapport de présentation. Sans aller jusqu'à ce qui est en vigueur dans une commune voisine, il serait sans doute nécessaire de moduler le règlement du secteur UBa.

5- Demande de renseignements n°2 :

Madame MARTIN, 265 chemin du Rocher des Mariniers, propriétaire de la parcelle AK n°245, qui a souhaité des renseignements sur la zone UBa ainsi que sur l'ancienne zone INAc du POS passée en zone N ou NB avec EBC ; elle exprime sa satisfaction concernant les dispositions prévues au projet de P.L.U.

Réponse de la commune :

RAS

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Avis du C.E. : sans objet

6- Observation écrite n°4 :

Monsieur THIEBAUD Noam, 63 passée des Vaches, président de l'ASL du Domaine des Pins (ancien site Air France) qui remet une pétition au commissaire-enquêteur, pétition dont les signataires protestent contre le projet de PLU et particulièrement le règlement de la zone UBa.

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette pétition est signée par 17 personnes représentant 13 « lots » sur 24.

Le Domaine des Pins (ancien site AIR France) était lui aussi situé en secteur NBa du P.O.S. ; suite à la division parcellaire réalisée par l'aménageur, compte tenu de la typologie des constructions, et même avec l'ancien coefficient d'emprise au sol, les possibilités d'agrandissement sont quasiment nulles sauf à acquérir la propriété mitoyenne ou une partie de la grande parcelle appartenant à l'A.S.L.. C'est un problème humain et social que le projet de P.L.U. ne peut pas résoudre.

7- Observation orale n°1 :

Mademoiselle BEAUMONT Angélique, représentant sa famille propriétaire (entre autres) des parcelles AD n°203, 205 à 207, et 544 qui a exposé oralement ses doléances au commissaire-enquêteur : contestation des OAP n°1 et 3, demande de constructibilité partielle sur la parcelle AD n°544, et inquiétude concernant l'éventuelle application du DPU en cas de succession

Réponse de la commune :

Concernant la parcelle 544, elle ne peut être remise en constructible pour 4 raisons : préservation des fenêtres ouvertes sur la lisière forestière, enjeu de milieu humide identifié par le bureau d'études Biotope, incompatibilité avec les objectifs démographiques et une partie est incluse dans les 50 mètres de protection autour des massifs de plus de 100 ha définis par le SDRIF.

Pour les OAP, le PLU doit démontrer la capacité de la commune à prévoir des aménagements cohérents des cœurs d'îlot et favoriser les déplacements doux et ce toujours en réponse aux objectifs des lois Grenelle et ALUR.

Concernant l'ER n° 4, il doit permettre une liaison douce entre la rue St Roch et la rue St-Eloi tout en mettant en valeur le verger existant.

Concernant le DPU, il s'appliquera dans les zones urbaines après délibération du conseil municipal lors de l'approbation du PLU (délibération spécifique).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La parcelle AD n°544 est en zone A et non en secteur Nzh ; en tenant compte de la zone de lisière de 50m, une partie de cette parcelle de 1000 m² environ jouxtant la parcelle AD n°543 pourrait passer en zone UB, ce qui laisserait une large fenêtre ouverte sur la forêt.

Le C.E. prend note de l'opposition de la famille BEAUMONT aux projets d'O.A.P. n°1 et 3 ainsi qu'à l'emplacement réservé E.R. n°4 ; la proposition ci-avant pourrait en faciliter l'acceptabilité.

Dans l'état actuel de la législation, le D.P.U. ne peut pas être appliqué en cas de succession.

8- Demande de renseignements n°3 :

Monsieur HECTOR, agence immobilière Saint-Hubert, qui a demandé des renseignements sur le règlement de la zone UBa et les différentes OAP

Réponse de la commune :

RAS

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Néant

9- Observation écrite n°5 et courrier n°1 :

Monsieur BESNARD, représentant EAUX de PARIS ; cette observation a été confirmée par le courrier n°1 annexé au registre d'enquête publique. Cette société demande le report sur les plans des différents périmètres de protection des aqueducs de la Vanne et du Loing ainsi que leur intégration dans le règlement de la zone N.

Réponse de la commune :

La servitude n'avait pas été transmise dans le cadre du porter à connaissance du préfet. La commune n'avait donc pas eu la connaissance de cette information ni le bureau d'études. Elle sera donc prise en compte dans le dossier final.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La présence de ces aqueducs est certainement bien connue de la commune et de ses habitants. Inutile de polémiquer, l'important est que ces servitudes soient prises en compte dans le document final.

10- Demande de renseignements n°4 et courrier n°3 :

Monsieur ROBERT Rodolphe, 237 chemin de Milly, est venu solliciter des renseignements pour ses parents et lui-même ; cette demande de renseignements n°4 a été confirmée par le courrier n°3.

Réponse de la commune :

Avis défavorable, il a la place sur sa parcelle pour construire et ce classement répond à la demande de la DDT notamment de préserver les espaces boisés sur ce secteur.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La parcelle AK 230 est concernée par le secteur Nb en partie arrière et le secteur UBa côté rue. Dans le cas où le coefficient d'emprise au sol serait appliqué uniquement sur la surface de la parcelle incluse dans la zone UBa, Monsieur ROBERT a aussi la possibilité de surélever la construction existante. L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

11- Observation écrite n°6 :

Monsieur CHANDON Pierre, 699 chemin de Milly, propriétaire des parcelles cadastrées section AK n° 109 à 112, qui souhaite une modification de la limite entre les zones N et Nb ainsi qu'une suppression partielle de l'EBC

Réponse de la commune :

Avis défavorable, il a la place sur sa parcelle pour construire et ce classement répond à la demande de la DDT notamment de préserver les espaces boisés sur ce secteur. Concernant la modification de la limite N/Nb, le secteur Nb correspond au périmètre Natura 2000. Aussi, cette limite ne peut être modifiée. Enfin, ces parcelles sont incluses dans la Forêt de protection.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Monsieur CHANDON n'a pas exprimé le désir de construire, il a uniquement souhaité que la servitude auxquelles sont soumises ses parcelles soit alignée sur celle de sa voisine. L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

12- Observation écrite n°7 :

Madame et Monsieur MATHIEU Francis, 928 rue Jean Moulin, propriétaires de la parcelle cadastrée section AN n°567, qui sollicite le reclassement de leur parcelle en zone Na.

Réponse de la commune :

Avis défavorable puisque la parcelle se situe en Forêt de protection : le zonage est donc approprié puisqu'aucune autorisation de construire n'est admise au sein de la cette servitude.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Comme pour l'observation précédente, l'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

13- Observation écrite n°8 :

Madame SIMON Solange, rue Saint-Sébastien, qui demande la suppression de l'EBC sur ses parcelles déjà bâties cadastrées section AH n°814 et 815 (voir aussi l'avis de la CCI)

Réponse de la commune :

Avis favorable pour le maintien de l'activité

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Aucune objection à la suppression de cet EBC.

14- Demande de renseignements n°5 :

Madame et Monsieur TABOGA, rue Saint-Sébastien, propriétaires des parcelles cadastrées section AH n° 719, 726, 731 738, 743, 750, 735, et 762, sont venus demander des renseignements sur la possibilité de construire une maison bioclimatique sur ces parcelles situées en zone UB

Réponse de la commune :

La réglementation nationale interdit "d'interdire" la réalisation de maison bioclimatique. Le règlement du PLU ne s'y opposera donc pas.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend acte de la réponse de la commune.

15- Demande de renseignements n°6 :

Monsieur BIELER Bertrand, rue de la Gare, s'est renseigné sur les possibilités de construction sur sa propriété cadastrée section AE n° 228, 241 et 242, situées en zone UB

Réponse de la commune :

RAS

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Néant.

16- Observation écrite n°9 :

Madame CHAMPVERT Isabelle, 123 chemin de la Forêt, demande la suppression de l'EBC sur sa parcelle cadastrée section AN n°594 ainsi que son classement en zone Na.

Réponse de la commune :

Cette parcelle est située en forêt de protection : avis défavorable

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une nouvelle fois l'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

17- Observation écrite n°10 :

Madame et Monsieur ZARKA, représentant la SCI ARBONNE MERCIER propriétaire des parcelles cadastrées section AD n°170 et 594, qui contestent le classement en zone 2AU inconstructible alors qu'il y avait eu un projet d'aménagement sur cette partie centrale de la commune.

Réponse de la commune :

La commune a opté pour ce zonage pour deux raisons :

- *se donner le temps de définir une OAP partagée par l'ensemble des élus.*
- *Prendre en compte les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et à l'existence d'une sensibilité moyenne aux remontées de nappes.*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Comme cela a été souligné par plusieurs P.P.A., le classement de ce secteur de centre bourg en zone 2AU inconstructible va à l'opposé des doctrines actuelles en matière d'urbanisme. De plus un projet a même circulé pendant la phase d'élaboration du P.L.U.. La gestion des eaux pluviales sur le territoire communal pose certains problèmes ; c'est pourquoi il aurait été judicieux de procéder à la révision du zonage d'assainissement simultanément avec l'élaboration du P.L.U.

18- Observation écrite n°11 :

Monsieur CARPENTIER Laurent, 620 rue Jean Moulin, propriétaire de la parcelle AK n°225, qui souhaite que l'emprise au sol en zone UBa soit de 8% minimum

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle était située en secteur NBa du P.O.S., avec un coefficient d'emprise au sol autorisé beaucoup plus important. La réduction drastique de ce coefficient limite fortement les possibilités d'évolution du bâti, surtout s'il s'agit de projet en RDC.. Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du périmètre du secteur UBa et de son règlement.

19- Courriel n°1 :

Madame et Monsieur GIGOT, qui contestent le projet de PLU et demandent de revoir le règlement de la zone UBa afin de permettre une possibilité d'extension de la maison de leur fils sise 637 rue Jean Moulin, cadastrée section AK n°222,

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle était située en secteur NBa du P.O.S., avec un coefficient d'emprise au sol autorisé beaucoup plus important. La réduction drastique de ce coefficient limite fortement les possibilités d'évolution du bâti, surtout s'il s'agit de projet en RDC.. Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du périmètre du secteur UBa et de son règlement, mais le C.E. regrette le ton beaucoup trop polémique de ce courriel.

20- Courriel n°2 :

Monsieur Jean VIEILLE, 842 rue Jean Moulin, qui demande des éclaircissements sur les règlements des zones UBa et N situées de part et d'autre de la rue ; il estime également que l'emprise au sol de 5% en zone UBa est inadmissible.

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend note de l'opposition de Monsieur VIEILLE au règlement du secteur UBa.

21- Observation écrite n°12 et courrier n°2 :

Le Président de l'Association pour la Préservation de la Plaine de Bière, qui souhaite le déplacement des zones Ac (abris à chevaux) à l'est du chemin de la Boulinée. Cette observation a été confirmée par le courrier n°2 déposé le même jour par 2 membres de cette association.

Réponse de la commune :

Avis défavorable : la localisation des zones Ac a été étudiée avec les exploitants agricoles et validée par la chambre d'agriculture et le PNRGF

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'implantation de ces abris à chevaux est nécessaire à cette activité qui est en développement dans le secteur. Avis favorable du C.E. pour le maintien en l'état des secteurs Ac.

22- Courriel n°3 :

Monsieur VAUTIER Anthony (adjoint au maire), qui demande que les parcelles communales cadastrées section AE n°54, 55, 171, 314 et 315 soient classées en zone N.

Réponse de la commune :

Avis favorable : erreur sur la dénomination de deux parcelles : section AK (AE) n°54 et 55

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le fond de plan cadastral ayant servi de base au plan de zonage n'est pas à jour des divisions parcellaires intervenues récemment. Avis favorable du C.E. pour le classement de ces parcelles en zone N.

23- Observation écrite n°13 :

Madame et Monsieur SCHWOB accompagnés de leur conseil Monsieur GENSSE, 950 rue de la Libération, propriétaires de la parcelle AE n°222, qui demandent que l'emprise au sol autorisée soit de 10% en zone UBa afin de pouvoir construire une deuxième maison destinée à une personne âgée invalide sur le terrain de 4524 m²

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La propriété de Mme et Mr SCHWOB était située en secteur UBb du P.O.S., donc elle n'était pas considérée comme ayant les mêmes caractéristiques que les parcelles situées en secteur NBa du dit P.O.S. Le classement en secteur UBa du futur P.L.U. réduit de manière excessive les possibilités d'évolution de cette propriété. Si le classement en zone UB (comme les parcelles situées au nord de l'avenue de la Libération) n'est pas envisageable, les parcelles situées au sud de cette avenue ne pourraient -t-elles pas faire l'objet d'un secteur particulier UB ?*

24- Observation écrite n°14 :

Monsieur BEZIN, représentant l'indivision GUYADER, accompagné son conseil Monsieur AGONSE : L'indivision est propriétaire des parcelles cadastrées section AD n°47, 64 et 65 sises rue de la Gare, classées en zone UBa du POS, et maintenant en zone A du projet de PLU. Ces propriétaires demandent un classement en zone UB, contestent de la zone de lisière de 50m le long du chemin rural n°07 et demandent l'application d'une zone de lisière de 10m le long de ce chemin

Réponse de la commune :

Avis défavorable pour 3 raisons :

- préservation des fenêtres ouvertes sur la lisière forestière,*
- incompatibilité avec les objectifs démographiques limitant le potentiel à construire,*
- une partie de la parcelle est incluse dans les 50 mètres de protection autour des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF.*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La zone de lisière de 50m figurait déjà au P.O.S. ; la zone de bois et forêts riveraine de ces parcelles a incontestablement une superficie de plus de 100 hectares en continu et la parcelle AD n°64 était déjà en EBC au P.O.S. La requête de limitation de la bande de lisière à 10 m le long du chemin rural n°07 dit des Fontaines Noires semble recevable au titre de l'article L.134-6-2 du Code Forestier, un chemin rural faisant partie du domaine privé de la commune. Après, l'appartenance à un secteur urbain constitué d'une part, et la préservation de « fenêtres » ouvertes sur la forêt d'autre part peuvent faire débat. Il n'y a pas de continuité dans l'unité foncière puisqu'il y a deux parcelles AD n°60 et AD n°61 entre les parcelles AD n°47 et AD n°35 qui appartiennent chacune à deux autres indivisions. Le classement de ces quatre parcelles en zone 2AU laisserait le temps de murir un projet d'O.A.P. sur ce secteur.

25- Observation écrite n°15

Madame AUBRY Patricia, 147 rue Jean Moulin, propriétaire des parcelles AK n°87 et 88, qui sollicite une possibilité d'extension, et demande donc que l'emprise au sol soit portée à 15 % en zone UBa

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle était située en secteur NBa du P.O.S., avec un coefficient d'emprise au sol autorisé beaucoup plus important. La réduction drastique de ce coefficient limite fortement les possibilités

d'évolution du bâti, surtout s'il s'agit de projet en RDC.. Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du périmètre du secteur UBa et de son règlement.

26- Observation écrite n°16 :

Monsieur OUSTINOFF Pierre, 9 passée des Vaches, propriétaire des parcelles AK n°94, 95, et 96 qui ne comprend pas la réduction de l'emprise au sol (de 30% en zone NBa à 5% en zone UBa), souhaite réaliser une véranda et nécessite donc une emprise au sol d'au moins de 15 %.

Réponse de la commune :

idem remarque n° 3

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle était située en secteur NBa du P.O.S., avec un coefficient d'emprise au sol autorisé beaucoup plus important. La réduction drastique de ce coefficient limite fortement les possibilités d'évolution du bâti, surtout s'il s'agit de projet en RDC.. Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du périmètre du secteur UBa et de son règlement.

27- Courrier n°4 :

Monsieur ROCHA Fernando, chemin du Bois de la Fontaine, propriétaire de la parcelle AC n°174, qui envisage de construire une maison individuelle ; cette parcelle était classée en zone NBb du POS et qui maintenant en zone N du projet de PLU. Monsieur ROCHA dépose donc le courrier n°4,

Réponse de la commune :

Avis défavorable : sa parcelle est située dans la servitude de Forêt de protection

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une nouvelle fois l'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

28- Observation écrite n°17 :

Madame et Monsieur JOSSE Jean-Pierre, propriétaires de la parcelle cadastrée section AK n°29, demandent le rétablissement des possibilités de constructibilité telles qu'elles figuraient au POS de 2007, donc une réduction de la zone EBC afin de pouvoir construire en fond de parcelle

Réponse de la commune :

Avis défavorable, la limite de la zone constructible s'est appuyée sur la limite de la servitude de Forêt de protection.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle était située en secteur NBa du P.O.S., elle comportait une partie en EBC et une partie en espace boisé non classé. La demande semble donc légitime, d'autant plus que le terrain a été viabilisé.

29- Observation écrite n°18 :

Madame STUDER Pascale, 402 rue de la Libération, propriétaire des parcelles cadastrées section AK n° 56 et 57, qui conteste le classement de sa propriété en zone UBa alors que sa maison ancienne est quasiment intégrée au bourg, et plus généralement le projet de PLU.

Réponse de la commune :

Avis défavorable compte tenu de la nature de la propriété qui présente les caractères d'une construction sous couvert forestier.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La propriété de Madame STUDER était située en secteur UBa du P.O.S. ; même si elle est arborée, ses caractéristiques sont celles d'un habitat traditionnel ancien du centre du village. Par conséquent, le périmètre du secteur UBa et de son règlement sont une fois de plus remis en question. Sans aller jusqu'à classer cet ancien secteur UBa du P.O.S en zone UA, un classement en zone UB devrait être bien accueilli par cette propriétaire.

30- Demande de renseignements n°7 :

Madame MARASCALCHI, route de Barbizon, propriétaire des parcelles AD n°239 et 582, qui a demandé des renseignements sur les possibilités de division de sa propriété

Réponse de la commune :

RAS

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Néant

31- Demande de renseignements n°8 :

Madame DUJARRIC Henriette, 65 rue de la Libération, propriétaire de la parcelle n°5 et parcelles voisines, s'est renseignée sur les mesures concernant la protection de la forêt et de la plaine agricole

Réponse de la commune :

RAS

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. note que cette personne est favorable aux dispositions de protection de la forêt et de la plaine agricole envisagées dans le cadre du projet de P.L.U.

32- Demande de renseignements n°9 et observation écrite n°19 :

Madame AUSSIERE Françoise et Monsieur AUSSIERE Christian, représentant l'indivision familiale, propriétaire des parcelles AE n°164, AK n°27, AH n°216 et 217 ; après s'être renseignés sur les possibilités de construction sur les parcelles AE n°164 et AK n°27 (demande de

renseignements n°9), et demandent la suppression de l'EBC sur les parcelles AH n°216 et 217 qui sont des vergers et leur reclassement en zone A (observation écrite n°19),

Réponse de la commune :

La parcelle AE n° 164 est classée en zone UA.

La parcelle AK n°27 est située pour la partie arrière, en Forêt de protection (zone N) alors que la façade avant est située en zone UBa.

Concernant les parcelles AH n° 216 et n°217, elles sont incluses dans la servitude de Forêt de protection et dans la zone Natura 2000 ce qui justifie le classement en zone Nb et la mise en place d'un EBC : avis défavorable.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Certes la parcelle AE n°164 est constructible, mais son accès à la R.D. pose des problèmes de sécurité. Ce point ne peut être résolu par le projet de P.L.U., mais en concertation avec le service gestionnaire de cette route.

Pour ce qui concerne les parcelles AH n° 216 et 217, une nouvelle fois l'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés. De plus le plan de zonage d'ensemble est illisible.

33- Courrier n°5 :

Madame CHEMIN Pascale, 678 rue Grande ; cette agricultrice dépose une demande pour pouvoir construire des abris à chevaux sur les parcelles cadastrées ZB n°46, 47, 162 et 177 appartenant à sa famille

Réponse de la commune :

Avis défavorable : la localisation des zones Ac a été étudiée avec les exploitants agricoles et validée par la chambre d'agriculture et le PNRGF.

De plus, leur localisation entamerait de manière préjudiciable la qualité de la plaine de Bière.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La demande n'est pas étayée par un plan d'implantation de ces abris. Elle peut difficilement être étudiée à ce stade d'avancement du projet de P.L.U. Avis défavorable du C.E.

34- Observation écrite n°20 :

Madame MAROT Gisèle, 160 chemin du Rocher des Mariniers, qui déclare être vivement opposée au projet de PLU dont les contraintes seraient défavorables au patrimoine des habitants d'ARBONNE-LA-FORET

Réponse de la commune :

RAS

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend note de l'opposition de Madame MAROT au projet de P.L.U..

5- Examen des avis des Personnes Publiques Associées et appréciations du commissaire-enquêteur :

Ci-après le tableau récapitulatif des notifications aux P.P.A fourni par la commune :

PPA	Date de notification	Réponse		avis
		oui / non	date	
Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne	22/12/2016	oui	20/03/2017	favorable avec réserves
Préfecture secrétariat de la CDPENAF	22/12/2016	non		
DDT - secrétariat de la CDPENAF	26/12/2016	non		
Conseil Départemental de Seine-et-Marne	23/12/2016	oui	16/03/2017	favorable sous réserves de prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après
Chambre des Métiers de Seine-et-Marne	26/12/2016	oui	02/03/2017	favorable
Parc Naturel Régional du Gâtinais Français	03/01/2017	oui	24/03/2017	favorable sous réserves de l'intégration des remarques formulées
Seine-et-Marne Environnement	06/01/2017	oui	31/01/2017	favorable sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment
Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne	03/01/2017	non		
Service territorial de l'Architecture et du patrimoine	26/12/2016	non		
Chambre du Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne	26/12/2016	oui	02/03/2017	favorable avec remarques
Centre régionale de la Propriété Forestière d'Île de France et du Centre	26/12/2016	oui	23/01/2017	favorable avec réserves
Autoroute Paris-Rhin-Rhône - Echangeur de Nemours - Sud	28/12/2016	oui	24/01/2017	favorable avec réserves
Office National des Forêt - Fontainebleau	26/12/2016	non		
DREE de Seine-et-Marne	26/12/2016	non		
DREE d'Île de France	26/12/2016	non		
Monsieur le Maire de Fontainebleau	26/12/2016	non		
Mairie de Saint-Martin-en-Bière	24/12/2016	non		
Conseil Régional d'Île de France	26/12/2016	oui	22/03/2017	favorable avec réserves
SDIS de Seine-et-Marne		oui	06/01/2017	appel des textes

19 notifications ont été adressées aux P.P.A. par la commune d'ARBONNE-LA-FORET; il y a eu 10 retours, et selon l'état dressé par la commune:

- 1 avis favorable,
- 1 avis favorable avec remarque,
- 7 avis favorables avec réserves,
- et 1 avis limité au rappel des textes.

Nota 1 : l'appréciation du commissaire-enquêteur tient compte des éléments de réponse apportés par la commune lors de la réunion de travail du 3 avril 2017.

Nota 2 : la commune avait également adressé une lettre de saisine à la M.R.A.e le 16 décembre 2016 ; cette notification ainsi la réponse en date du 3 janvier 2017 ne figurent pas dans le tableau établi par la commune. Comme la réponse de la M.R.A.e était jointe aux avis des P.P.A. figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique, le C.E. est tenu de le prendre en considération (voir à la fin des avis des P.P.A. listés par la commune).

L'avis favorable :

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne

Sans commentaire du C.E.

L'avis favorable avec remarque :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne

La remarque concerne la suppression de l'EBC sur les parcelles AH n°632, 814 et 815 et le classement en zone UB. Cette remarque est à rapprocher de l'observation écrite déposée par Madame SIMON.

Appréciation du C.E. :

Avis favorable

Les avis favorables avec réserves :

Préfecture et Direction Départementale de Territoires de Seine-et-Marne (Etat)

Cet avis comporte 8 rubriques principales sur les thèmes suivants : les servitudes d'utilité publique, la compatibilité avec le SCoT, la valorisation du patrimoine bâti et culturel, la préservation de l'environnement, le risque de feux de forêt, le P.D.U.I.F., les installations classées, diverses observations sur le dossier, l'annexe APRR et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Appréciation du C.E. :

Concernant les servitudes d'utilité publique, l'absence d'informations relatives à la bande de lisière de 50m prévue au SDRIF, les parcelles classées en forêt de protection dans le massif de Fontainebleau et le périmètre du site inscrit des Trois Pignons (entre autres) est très préjudiciable à l'appréciation de la constructibilité des parcelles concernées.

Pour ce qui concerne la compatibilité avec le SCoT : la commune s'est engagée à expliciter l'offre de logements et la mixité en complétant le rapport de présentation ; sur le thème de la

mobilité, une concertation est nécessaire avec la commune voisine de SAINT-MARTIN-EN-BIERE afin d'assurer la cohérence du tracé de cette liaison.

Sur le thème du patrimoine bâti et culturel, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation concernant le classement de l'église en tant que monument historique et de présenter et de localiser les sites inscrits. Concernant le « Bois Habité » la réponse de la commune est ambiguë, car UBa est un secteur de la zone UB. La réduction drastique de l'emprise au sol pose un problème d'acceptabilité pour une forte proportion des habitants.

La préservation de l'environnement, et notamment des lisières forestières prévues au SDRIF a déjà été évoquée par le C.E. à l'alinéa « servitudes d'utilité publique ».

Le rapport de présentation doit être complété par la présentation du risque de feux de forêt.

Il est nécessaire de compléter le règlement des zones urbaines en matière de réalisation de stationnement vélos afin que le P.L.U. soit compatible avec le P.D.U.I.F.

Installations classées : l'ancien site AIR France est déjà urbanisé, même en présence d'un dépôt de liquides inflammables.

Observations diverses : le règlement de la zone A doit effectivement préserver les mares et mouillères.

Annexe APPR : voir ci-après.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France : une modification du périmètre de protection du monument historique aurait pu être proposée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

Conseil Départemental de Seine-et-Marne

Les 6 réserves portent sur les voies départementales, les espaces naturels sensibles, la biodiversité, l'agriculture, l'eau, et les déplacements et liaisons douces.

Appréciation du C.E. :

Le thème des voies départementales regroupe plusieurs rubriques : les servitudes d'utilité publique, la classification du réseau viaire, le projet urbain. Le C.E. s'est déjà exprimé ci-avant sur l'absence de plans et autres documents relatifs aux servitudes d'utilité publique. La classification de la voirie ne semble pas être un objectif prioritaire pour la commune. Concernant le projet urbain et notamment la zone 2AU, il est nécessaire qu'elle fasse à terme l'objet d'une opération d'ensemble compatible avec une O.A.P. à établir par la commune, et que les accès sur la RD 50 soient étudiés avec les services du Département.

Espaces naturels sensibles : des informations précises doivent être transmises au bureau d'études afin qu'il puisse donner suite à cette demande.

Concernant la biodiversité, il est nécessaire de compléter les informations relatives à la Trame Verte et Bleue contenues dans le rapport de présentation.

Les circulations agricoles s'effectuent très majoritairement dans la plaine de Bière située au nord du bourg dans lequel il y a de moins en moins d'activité agricole ; l'établissement d'un schéma des circulations agricoles.

Eau et assainissement : le C.E. prend note de la prise en compte par la commune des remarques du Département dans ces domaines.

Déplacements et liaisons douces : le stationnement des vélos a déjà été évoqué par le C.E. précédemment ; idem pour la liaison douce avec la commune voisine.

Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Les réserves portent sur la protection des éléments identitaires (site inscrit des Trois Pignons, mares et mouillères, lisières) et le respect des principes d'une urbanisation modérée (parcelles entièrement boisées, les O.A.P.).

Appréciation du C.E. :

Sur le thème de la protection des éléments identitaires, l'avis du P.N.R.G.F. reprend pour partie des réserves ou remarques déjà exposées par d'autres P.P.A. ; il y a donc un travail important à réaliser pour compléter les multiples informations nécessaires à l'information du public....et du commissaire-enquêteur !

Concernant le respect des principes d'urbanisation modérée, il me semble surprenant que le secteur Na puisse bénéficier d'un coefficient d'emprise au sol de 10% alors que le secteur UBa ne disposerait que 5% !

Seine-et-Marne Environnement

Cet avis comporte une remarque concernant la protection des mares et des mouillères en zone agricole et une demande de rectification d'une coquille page 128 du rapport de présentation.

Appréciation du C.E. :

La nécessité de protéger les mares et les mouillères a déjà été évoquée par le C.E. précédemment. Les « coquilles » relevées par les P.P.A. et le C.E. peuvent aisément être corrigées.

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre

La réserve porte sur le classement de la totalité des forêts en EBC.

Appréciation du C.E. :

Pour les parcelles classées en forêt de protection, est-il nécessaire de superposer deux servitudes d'utilité publique ? Le C.E. n'a pas reçu de réponse à sa demande formulée dans son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

APRR

Les demandes concernent l'inclusion de certaines parcelles dans le secteur Nr ; le report de la servitude EL11 et du tracé de l'autoroute dans les documents relatifs aux servitudes d'utilité publique, le respect d'une marge de 10m entre le domaine public autoroutier concédé et la limite EBC, des précisions à apporter au rapport de présentation concernant la parcelle ZB n°268, et plusieurs ajustements au règlement.

Appréciation du C.E. :

La commune peut facilement donner une suite favorable à la plupart des demandes formulées par APRR ; cependant, compte tenu qu'il s'agit d'une version de P.L.U. « code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015 », il est nécessaire de fixer des règles pour les articles 6 et 7. Donc il ne sera pas possible de donner suite à toutes les demandes formulées par APRR.

Conseil Régional d'Ile de France

Les observations concernent l'absence de plan des servitudes, et la pertinence de compléter les informations relatives à plusieurs sites remarquables, et le développement de liaisons douces.

Appréciation du C.E. :

Le C.E. s'est déjà exprimé à plusieurs reprises sur l'absence de plan des servitudes d'utilité publique ; la position du bureau d'études semble « figée ».....sans doute en l'attente d'une commande complémentaire de la part de la commune ou de la CAPF.

L'observation concernant les sites remarquables a déjà été formulée par d'autres P.P.A. ; la question se pose de la complétude du Porter à Connaissance.

Pour la formalisation des liaisons douces, sujet déjà évoqué plus haut, une concertation est nécessaire avec la commune voisine, la CAPF et le Département.

L'avis limité à des préconisations :

SDIS

Sans commentaire du C.E.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Cet avis porte sur 11 thèmes ; nombreux sont ayant déjà été évoqués précédemment. Compte tenu des réponses déjà apportées par la commune, les thèmes retenus par le C.E. sont : la compatibilité avec le SCoT de Fontainebleau et sa région suite à sa modification du 2 septembre 2009, l'étalement urbain et la consommation d'espaces, les inondations et remontées de nappes, l'énergie et les carrières.

Appréciation du C.E. :

La durée d'élaboration du P.L.U. fait que l'on puisse être confronté à l'évolution des documents supra communaux ; la commune s'est engagée à faire cette mise à jour qui ne devrait guère poser de difficultés.

Le transfert du secteur NBa du P.O.S. en secteur UBa du projet de P.L.U. fausse un peu les statistiques, ce secteur étant déjà urbanisé. La réduction drastique du coefficient d'emprise au sol est très pénalisante pour les constructions existantes généralement sur un seul niveau, les quelques possibilités de constructions restant ouvertes pourront permettre des bâtiments avec un étage.

Concernant les poches Ac en plaine de Bière, elles s'avèrent nécessaires compte tenu de l'inéluctable réduction de l'activité agricole en centre bourg et de la nécessité économique de maintenir cette activité sur la commune.

La révision du zonage d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales aurait pu être conduite concomitamment avec l'élaboration du P.L.U. ; elle aurait sans doute permis de lever les réticences concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

La configuration de la commune ne permet pas d'envisager un projet de chauffage urbain collectif.

Compte tenu des nombreux sites faisant l'objet de mesures de préservation, et nonobstant le fait que la commune ait été identifiée comme favorable à l'exploitation de carrières, il est légitime d'interdire ces exploitations.

Pour conclure sur ce chapitre, le commissaire-enquêteur estime que :

- un grand nombre de réserves émises par les Personnes Publiques Associées pourront être levées,
- et que toutes les remarques, observations ou demandes devront être étudiées avec soin lors de l'établissement du dossier définitif du P.L.U. de la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

6- Bilan de la procédure d'enquête publique :

Il ressort de ce qui précède que l'enquête publique a été conduite dans le respect des procédures en vigueur. Elle a été menée à son terme dans le respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté du Président de la CAPF en date du 16 mai 2017.

Les prescriptions édictées par l'arrêté cité précédemment concernant :

- les formalités de publication et d'affichage
- la tenue du dossier et du registre d'enquête à la disposition du public,
- la présence du commissaire-enquêteur aux permanences prévues à l'arrêté du Président de la CAPF,
- et les délais réglementaires de la période d'enquête ont été respectées.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans aucun incident ; les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier et/ou exprimer des observations étaient satisfaisantes. De même la salle dédiée aux permanences était bien adaptée et accessible aux personnes à mobilité réduite.

A noter une forte participation du public, qui peut s'expliquer par deux raisons : la qualité de la communication relative à cette enquête publique d'une part, et la forte contestation du zonage UBa et de son règlement d'autre part.

Le commissaire-enquêteur remercie le personnel de la mairie d'ARBONNE-LA-FORET pour la qualité de l'accueil qui lui a été réservé.

7- Conclusions, recommandations et avis motivés du commissaire-enquêteur

Les conclusions, recommandations et avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Ce rapport comporte 31 pages numérotées de 1 à 31

Fait à AVON le 8 août 2017

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Baudon', with a long horizontal stroke underneath.