

COMMUNE
D'ARBONNE-LA-FORÊT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° G / 208

DATE DE CONVOCATION
05 septembre 2017

DATE D'AFFICHAGE
05 septembre 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 15

Présents : 12

Votants : 11

OBJET :

Avis du conseil municipal

préalable à l'approbation

du Plan Local d'Urbanisme

par la communauté

d'agglomération du Pays

de Fontainebleau

L'an deux mille dix-sept, le douze septembre 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, Pascale TOITOT, Gabriel ROY, Pascale CHEMIN, Jean-François PREVOT, Nathalie FOURNIER, Delphine BRUNET, Laurence AYRAULT.

Absents : Nicolas GALLOT, Annie GAVET, Sébastien JACQUELIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Jean-François PREVOT a été élu secrétaire de séance.

Vu le décret n° 2014-90 du 30 janvier 2014 portant application de l'article 2 de la loi n° 2013 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique,

Madame le maire informe les membres du conseil des conflits d'intérêts pouvant exister en la personne de Madame Pascale Chemin, propriétaire de parcelles agricoles sur le territoire communal ce que Madame Chemin admet en acceptant de ne pas participer aux débats et au vote,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 à L.151-43 et R.151-1 à R.151-53 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° F/224 en date du 4 avril 2013 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et engagé la concertation sur le projet de PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n° G/176 en date du 13/12/2016 arrêtant le projet de P.L.U. et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2016 portant création d'une communauté d'agglomération issue de la fusion des communautés de communes du «Pays de Fontainebleau» et «Entre-Seine-et-Forêt» et extension du périmètre du nouveau groupement de communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, La-Chapelle-la-Reine, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson, Ury et Le Vaudoué.

En application de la loi ALUR et de l'article L.5211-41-3 du CGCT, la nouvelle communauté d'agglomération issue de la fusion est compétente en matière de "PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales" depuis le 1^{er} janvier 2017.

De cette compétence, il en découle qu'en application de l'article L.153-9 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération "peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence.

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération de Fontainebleau.

Vu l'arrêté communautaire n° 2016-026 en date du 16 mai 2017 mettant le projet de PLU à enquête publique ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), au titre de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'évaluation environnementale répondant au régime fixé par l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les remarques émises par les personnes publiques associées et la MRAe sur le dossier de PLU «arrêté» seront prises en compte comme cela est spécifié dans le tableau de réponse annexé à la présente délibération ;

Entendu les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

S/P.F.B.L.
25.09.17

Considérant que les résultats de ladite enquête nécessitent des modifications telles qu'elles sont présentées dans le tableau de synthèse annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être soumis à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Après en avoir délibéré, et à l'**UNANIMITE** des élus votants,
Le conseil municipal,

- Décide de donner un avis favorable au projet du PLU et accepte les modifications visées dans les tableaux ci-annexés dont les principales peuvent se résumer de la façon suivante :
 - La parcelle AD 544 sera classée en zone Azh et non A,
 - La servitude sur la protection des aqueducs des eaux de Paris sera intégrée dans la liste des servitudes mentionnée dans le rapport de présentation. Les périmètres seront précisés sur le zonage et le règlement adapté en conséquence,
 - Les espaces dédiés au stationnement cadastrés AK 54, 55 et AE 171 seront classés en zone N et la préservation des espaces en herbe et des arbres existants sur la parcelle AE 171 sera renforcée par la mise en place d'un espace boisé à conserver,
 - La liste des parcelles impactées par la forêt de protection sera intégrée dans les annexes du rapport de présentation,
 - La hiérarchie entre les différents documents supra communaux sera précisée dans le rapport de présentation
 - Les précisions réglementaires seront apportées dans le rapport de présentation concernant les EBC, la Forêt de Protection et la lisière de 50 mètres,
 - Le résumé non technique sera déplacé dans le rapport de présentation.
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et sera transmise à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- Dit que le PLU approuvé par la communauté d'agglomération sera tenu à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ainsi qu'à la mairie d'Arbonne-la-Forêt, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

Pour extrait certifié conforme le 13 septembre 2017.

Le maire,

Colette GABET

Pièces jointes en annexe :

- Remarques émises par les PPA sur le PLU - tableau de synthèse,
- Remarques de l'enquête publique – tableau de synthèse,

Certifié exécutoire par :

- l'envoi en préfecture le : 22 SEP. 2017
- reçu en préfecture le : 25 SEP. 2017



Le maire,

Colette GABET

S/P.F.B.L.
25.09.17

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

Organisme	Avis	Réponses apportées
1/ APRR	Avis favorable avec plusieurs remarques : - Inclure la parcelle ZB n° 268 en secteur Nr. - Reporter le tracé de l'autoroute dans les servitudes et la fiche EL11. - Demande d'intégrer des parcelles supplémentaires en Nr. - Demande de respecter une marge de 10 mètres entre la DPAC et les EBC pour faciliter les interventions d'urgence. - 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. - Ajustement de l'article 2 du secteur Nr en ajoutant dans les occupations admises « <i>dépôts, ouvrages, aménagements et mesures environnementales</i> » liés au service autoroutier. - Préciser à l'article N4 : interdictions des rejets des eaux pluviales privatives dans le domaine autoroutier. - Précisions à apporter sur la hauteur des merlons qui ne doivent pas dépasser les clôtures du domaine autoroutier et ne pas s'y approcher. - Règles d'implantation : ▸ Marge de recul de 100 mètres : à rappeler dans le règlement ou le document graphique. ▸ 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.	- L'ensemble des demandes seront prises en compte. - La marge de recul sera introduite dans le règlement. - 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.
2/ SDIS	Avis favorable : transmission des préconisations en vigueur en matière de desserte incendie.	La commune prend note des préconisations.
3/ Centre National de la Propriété Forestière	Avis favorable	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.
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 reclassera les parcelles citées en zone UB et supprimera « l'espace boisé classé ».

Organisme	Avis	Réponses apportées
6/ Conseil départemental de Seine-et-Marne	Avis favorable sous réserves : 1/ Voies départementales - Compléter la liste des servitudes au regard des remarques émises. - Préciser dans le rapport de présentation : ▸ les effets du classement de la RD 409 comme route à grande circulation au même titre que l'A6. ▸ La page 136 doit être corrigée concernant le nom des voies. ▸ La page 29 doit être corrigée pour la modification de la hiérarchisation des voies. ▸ Il est regrettable que la hiérarchisation n'ait pas été faite à l'échelle du bourg. - Réaliser un plan de servitudes. - Projet urbain : ▸ Il conviendrait que la zone 2AU soit aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs phases. ▸ Il conviendrait de fusionner les deux emplacements réservés en un seul dédié à tous les modes de déplacement. ▸ Il conviendrait de reporter les informations du zonage sur les OAP.	- La liste sera complétée. - Concernant les compléments du rapport de présentation, ceux-ci seront réalisés conformément à la demande du conseil départemental. - 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. - 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. Cette mission fera l'objet d'un avenant au contrat du PLU car non compris dans la mission initiale. ▸ La zone 2AU est pour le moment fermée à l'urbanisation. Ce choix se réalisera lors de son ouverture par modification. ▸ Les emplacements réservés n°1 et 2 seront fusionnés en un seul emplacement. ▸ 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.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	► Pour l'OAP n°1, un cheminement piéton vers le terrain classé en Nj aurait été judicieux. ► Vérifier que les orientations en matière de stationnement et de voirie ne sont pas à l'encontre de la typologie urbaine du bourg. 2/ Espaces Naturels Sensibles Il est regrettable qu'aucune carte de présentation de cet espace ne soit intégrée au rapport de présentation. 3/ Biodiversité <u>Prise en compte du SRCE</u> - Compléments à faire dans le rapport de présentation concernant les composantes de la TVB et les éléments du patrimoine à préserver. - 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. - Il serait intéressant de privilégier dans le règlement les aires de stationnements perméables, de privilégier les essences locales et d'interdire comme en secteurs Nb et Nz les espèces invasives. - La parcelle AD n° 589 semble enclavée. Il aurait été judicieux de l'inclure en zone 2AU. <u>Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée</u> Remarques d'ordre général.	► 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. ► 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. Cette carte sera faite si des éléments précis sont transmis par les organismes compétents. - 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. La carte de la TVB locale sera complétée. 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. - La justification de l'ER n° 2 sera complétée. - Le règlement sera complété <u>dans les zones urbaines</u> pour prendre en compte les enjeux de préservation des continuités écologiques et des milieux sensibles comme évoqué par le conseil départemental : - privilégier les parkings perméables (article 12). - interdire la plantation d'espèces invasives et privilégier la plantation d'essences locales (article 13). - Cette parcelle appartient à la maison de retraite afin de pouvoir assurer une extension éventuelle de leur bâtiment. - Aucune modification n'est nécessaire.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	4/ Agriculture - La réalisation d'un schéma des circulations agricoles pourrait être engagée. - Il est salué la réduction importante de la pression sur les espaces agricoles. 5/ Eau <u>Assainissement</u> - Rectification du rapport en pages 106, 263 et 268 concernant la capacité de la station d'épuration. - Reformulation de la note technique en pages 8 et 9. - Il est salué la gestion intégrée des eaux pluviales dans les OAP. - Suppression des coquilles observées. <u>Eau potable</u> - 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). - Il convient de compléter la note sanitaire sur les informations « ressources et protection ». 5/ Déplacements <u>Transports en commun</u> Compléter la description en page 31. <u>Stationnement et liaisons douces</u> - L'analyse en matière de stationnement et de liaisons douces mériterait d'être affinée pour pouvoir apprécier les besoins.	- 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. / - L'ensemble des remarques sera pris en compte. - Les compléments demandés seront réalisés. - Le rapport sera complété avec les éléments transmis par le conseil départemental. - Le diagnostic sera étoffé par une carte identifiant les liaisons douces et les poches de stationnements.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	- En matière de stationnement sécurisés des vélos, il faudrait s'assurer que le règlement réponde aux objectifs du PDUIF	Le règlement complété notamment concernant le stationnement vélos par la règle suivante en zone UBo et AU : « Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble. • <u>Habitation collective</u> La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement. • <u>Bureaux</u> La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m². • <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. »
7/ Seine et Marne Environnement	Avis favorable 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.
8/ Service de l'Etat	Analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent 1/ Servitudes d'utilité publique - 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 EL11 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 d'un avenant au contrat 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.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	2/ Schéma de cohérence territoriale » <u>Sur la création en logements :</u> - 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. - 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. » la question de la mixité doit être traduite dans le PLU et notamment dans la programmation des OAP. » <u>Sur la mobilité :</u> la création de la liaison prioritaire Arbonne-St-Martin-Bière évoquée dans le DOO du SCOT doit être prise en compte dans le PLU. 3/ Valorisation du patrimoine bâti et culturel » <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. » 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.	- 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 une offre en logement diversifiée. Ce point sera précisé dans le rapport de présentation de manière plus explicite. - 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. - La question de la mixité est traduite à travers le projet de réhabilitation Air France. Aucune disposition supplémentaire ne sera mise dans les OAP. 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. - Les compléments relatifs au rapport de présentation seront réalisés. - 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).

Organisme	Avis	Réponses apportées
	▸ 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. 4/ Préservation de l'environnement Le PLU doit être complété par les dispositions des lisières forestières du SDRIF 3/ Risque de feux de forêt Ce risque doit être présent dans le rapport de présentation 4/ Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France Le PLU est compatible avec le PDUIF sous réserve d'intégrer des mesures prescriptives en matière de réalisation de stationnement vélos 5/ Installations classées 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. 6/ Observations diverses <u>Rapport de présentation</u> - La carte des gisements pourrait utilement est ajouter pour illustrer les gisements identifiés en page 99 du rapport. - Le SDAGE « Loire Bretagne » sera remplacé par « Seine-Normandie ». <u>Règlement</u> Les mares et mouillères devront être protégées dans la zone A. <u>Stationnements des vélos</u> Des précisions doivent être apportées concernant le stationnement vélos. 7/ Annexe APPR	- <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, 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). Voir carte de propositions en annexe Les plans de zonage et le règlement seront modifiés en conséquence. Ce risque sera mentionné. Des prescriptions seront intégrées dans le règlement notamment dans les zones AU et UBo. 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. - La carte des gisements ne sera pas ajoutée au rapport puisque cette dernière n'est pas lisible. - Cette modification sera faite. Cette préservation sera faite par le biais du règlement. Le règlement du PLU sera complété dans toutes les zones urbaines comme cela est proposé dans les avis précédents. Les remarques APPR seront prises en compte comme cela est précisé dans l'étude de leur avis.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	8/ Avis de l'Architecte des bâtiments de France - Il est à regretter l'absence d'un plan de servitudes. - Il est regrettable que seule la mairie ait été identifiée comme bâtiment emblématique. - Le règlement à son article 11 pourrait être complété par les recommandations Conclusion des services de l'Etat <u>Avis favorable sous réserve que soit apporté l'ensemble des compléments demandés dont les principaux sont :</u> - Assurer la conformité avec le code de l'urbanisme concernant les servitudes. - Assurer la compatibilité avec le SCOT de Fontainebleau : • par une démonstration explicite du respect des objectifs de production en logements. • par une prise en compte de la liaison cyclable Arbonne-St-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 concernant le stationnement des cycles. - Veiller au réajustement de certaines dispositions au regard du PADD (diversification en logements) - S'assurer de la suppression du dépôt de liquides inflammables avant d'envisager l'accueil de nouvelles constructions.	- 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. - 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...). - 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 établi.
9/. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	1/ Introduction - 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. - 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... - Une carte de synthèse de hiérarchisation des enjeux environnementaux aurait été appréciée. 2/ Contexte du projet communal - 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.	- La carte page 146 suffit à apprécier l'évolution POS/PLU. Aucune carte complémentaire ne sera réalisée. - des compléments seront réalisés au besoin. - 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. - Cette mise à jour sera établi.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	3/ Etalement urbain et consommation d'espaces - La MRAe demande de clarifier les objectifs démographiques dans le rapport de présentation. - Il est demandé de justifier l'absence d'OAP sur la zone 2AU au centre bourg. - La MRAe recommande de renforcer la justification de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT et notamment sur la question de l'extension urbaine. - La MRAe recommande de mieux justifier le choix de poursuivre le défrichement des parcelles non construites « sous couvert forestier ». - La MRAe 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 SCOT et le rapport n'établit pas la compatibilité avec la préservation de la Plaine de Bière. .	- 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. - 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. - 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. - 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. - 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 lisières. - 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.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	3/ Milieux naturels - La forêt de protection et les sites inscrits pourraient utilement être repris dans la partie relative aux milieux naturels. - Une carte présentant l'ensemble des zones sensibles serait la bienvenue. 4/ Continuités écologiques La MRAe explique dans ce paragraphe que la trame verte et bleue aurait pu être mieux caractérisée. 5/ Natura 2000 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 6/ Trame bleue, zones humides - Préciser les sources de l'identification des éléments de la trame bleue. - Des zones humides sont présentes et aucun repérage n'a été réalisé afin de confirmer ou d'infirmer 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. - 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. - 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.	- Cette partie sera complétée. - 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. 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. Ce point sera complété au niveau des incidences des secteurs Na. - 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. - 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. - La cartographie page 40 sera complétée afin d'affiner l'état initial de l'environnement. - 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). - Le zonage A sera revu pour intégrer les espaces humides de la plaine de Bière au besoin : <u>création d'un secteur Azh.</u>

Organisme	Avis	Réponses apportées
	7/ Paysage - 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. - La MRAe recommande de renforcer les prescriptions paysagères des OAP par une meilleure exploitation des analyses développées dans le rapport de présentation. - Le PLU aurait pu analyser de manière plus fine les incidences des « poches » Ac sur le paysage et les lisières. - L'articulation du projet de PLU avec les objectifs des sites inscrits aurait permis de s'assurer de leur bonne prise en compte. - Il aurait été judicieux de compléter les indicateurs de suivi par des critères relatifs au paysage. 8/ Sols pollués 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 9/ Inondation et remontées de nappes La MRAe recommande de compléter la liste des indicateurs de suivi avec un critère relatif à l'efficacité de la gestion du ruissellement.	- 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 - Globalement, les OAP se sont appuyées sur le contexte paysager de chaque secteur. Aucun complément ne sera réalisé. - Concernant la définition des poches "Ac", 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. - Concernant les lisières, elles ont été préservées notamment par la suppression de zones constructibles le long de la rue de la Gare. - Concernant les sites inscrits, les incidences seront étoffées dans l'hypothèse où des éléments pertinents sont disponibles sur les enjeux paysagers de ces sites. - 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 concertation préalable avec eux. La commune n'intégrera pas cet indicateur de suivi dans son PLU. 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. Le bureau d'études propose d'intégrer un indicateur relatif au nombre de constructions ayant subi des inondations par ruissellement.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	10/ Energie Le rapport de présentation ne justifie pas l'absence de mesure à l'égard du chauffage urbain. 11/ Carrières Le PLU interdit les carrières alors que la commune est identifiée comme favorable à l'exploitation des carrières	La commune n'a pas de projet permettant de mettre en place un projet de chauffage urbain. Le rapport justifiera ce choix notamment sur la base de la préservation du massif forestier de Fontainebleau et la préservation de la Plaine de Bière.
10/ Parc Naturel Régional du Gâtinais Français	1/ Protection des éléments identitaires - 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. - Préservation de mares et mouillères en zone agricole - Appliquer sur le zonage les lisières du SDRIF sur l'ensemble du massif de plus de 100 ha. 2/ Respect des principes d'urbanisation modérée - Certaines parcelles incluses en zone Na et UBa sont entièrement boisées et inscrites dans le site inscrit des de la forêt des 3 pignons. - Concernant les OAP, elles devront être complétées afin de mieux prendre en compte les objectifs d'urbanisation inscrits dans la Charte du Parc : ▸ Prise en compte du paysage et des éléments d'identité du site et de ses abords. ▸ 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 constructions bioclimatiques.	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 : - un faible emprise au sol a été définie, limitant la constructibilité mais également indirectement les nouvelles divisions foncières. - 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. Toutefois, en réponse à la préservation des enjeux du site Inscrit des 3 Pignons et comme cela a été soulevé par les autres PPA, l'outil EBC sera élargi afin de garantir un maximum de couvert boisé sur la zone UBa principalement. - Cette préservation sera faite. - Cette application sera faite. - 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 bénéficient déjà d'une faible emprise au sol pour le secteur UBa (5%) et Na (10%). Les OAP seront complétées sur certains indicateurs si besoin : ▸ 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. ▸ 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-Eloi pour relier la rue Neuve. ▸ 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. ▸ Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de

Organisme	Avis	Réponses apportées
	▸ 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 qu'une réflexion importante avait été menée par le Parc sur ce secteur. Son urbanisation est différée alors que le PLU propose une urbanisation dans les zones boisées.	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 faitage 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. ▸ Concernant la mixité sociale, le projet de réhabilitation du site Air France prévoit la réalisation de 13 logements locatifs, ce qui œuvre vers une offre en logement diversifiée. 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. Il n'y a donc pas pour la commune d'enjeu à réintégrer ces notions de mixité au sein des OAP. - 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.
11/ Conseil Régional Ile de France	Avis favorable avec quelques observations : - l'absence de plan des servitudes rend difficile l'évaluation des protections - Il serait judicieux de compléter les informations concernant la localisation de la Jupineraie de Beaudelut, l'ENS « Plaine et Marais d'Arbonne-la-Forêt », le site inscrit des Gros Sablons et le Marais de Beaudelut. - 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 ».	- 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. 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. 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.

le 31/08/2017

Commune d'Arbonne-la-Forêt
Tableau de synthèse des remarques d'enquête publique

Numéro de la remarque	Nom du demandeur	Objet	Avis préalable de la commune	Avis du C.E.	Avis définitif de la commune
1	M. ROGER	Futur acquéreur, s'inquiète de l'OAP n°3	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.	Le C.E. confirme que l'urbanisation de ce secteur est incontournable.	La commune maintient son avis préalable.
2	Mme AMBEZA	Demande de déplacement de la limite entre la zone N et la zone UB pour pouvoir construire un lot arrière	L'objectif de la commune était de limiter les constructions en doubles-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 .	Avis favorable du C.E. dans la mesure où la parcelle se situe dans le périmètre actuellement urbanisé.	La commune maintient son avis préalable.
3	M. RAJALU	Parcelles AK n° 80 et 236 : modification de la règle d'emprise au sol du règlement UBa	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).	Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du règlement du secteur UBa	La commune maintient son avis préalable. Ce maintien est la conséquence des avis des services de l'Etat, de la MRAe et du Parc Naturel Régional qui ont relevé quant à eux, le paradoxe de poursuivre le défrichement des parcelles encore boisées au Sud du bourg et de maintenir une zone 2AU inconstructible au centre bourg.
4	M. MONTEIRO	Parcelle AK n°136 : modification du règlement UBa (il suggère de différencier les parcelles bâties et non bâties) + diminution EBC	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.	L'étude de modulation de règles entre parcelles bâties et non bâties n'est pas présentée. Le C.E. maintient l'idée de moduler le règlement selon que les parcelles soient bâties ou non.	Cette possibilité n'a tout simplement pas été retenue par la commune puisque cette alternative représenterait un suivi administratif conséquent et des moyens humains supplémentaires. De plus, la commune maintient cette position au regard des différents avis des personnes publiques associées réalisés sur ce secteur dit "bois habité".
5	Mme MARTIN	Satisfaite du passage de la zone INAC du POS en zone N ou Nb avec EBC	RAS	RAS	RAS
6	M. THIEBAUD	A remis une pétition de certains résidents du domaine des Pins (Air France)	Idem remarque n° 3	La situation est liée à l'évolution du site depuis son changement d'affectation. Les possibilités d'extension étaient déjà nulles avec l'ancienne emprise au sol du POS.	La commune maintient son avis préalable.

Numéro de la remarque	Nom du demandeur	Objet	Avis préalable de la commune	Avis du C.E.	Avis définitif de la commune
7	Mlle BEAUMONT	Souhaite que la parcelle AD n°544 soit constructible en partie (cf. POS), Conteste les OAP n°1 et 3 Conteste l'emplacement réservé n°4, S'inquiète d'une éventuelle application du DPU	► 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 coeurs 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).	le C.E. explique que si un milieu humide avait été identifié, la parcelle aurait dû être classée en Nzh. De fait, il suggère le classement d'une partie de la parcelle AD n°54 en zone UB (1000 m²) en continuité de la parcelle AD n° 543, le long de la rue de la Gare.	La commune maintient son avis préalable et ne suit pas l'avis du C.E. et complète son argumentaire en réponse au C.E. : - pour la question de sensibilité écologique, elle n'a pas été classée en zone Nzh puisque c'est l'enjeu agricole (pâturage) et la qualité du paysage qui ont été considérés comme primordial. Toutefois, il serait effectivement possible et judicieux de l'identifier en secteur Azh, notamment en réponse à l'avis de la MRAe qui demandait à la commune de compléter l'identification des zones humides sur le zonage. - Dans la mesure où la sensibilité écologique est avérée (voir rapport de présentation page 199), la commune ne permettra pas de nouvelle construction sur cette parcelle.
8	M. HECTOR (Agence Saint-Hubert)	Demande de renseignements sur la zone UBa et les OAP	RAS	RAS	RAS
9	M. BESNARD (Eau de Paris)	Protection des aqueducs	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.	Prendre en compte cette servitude.	Cette servitude sera intégrée dans la liste des servitudes, présentée dans le rapport de présentation. Les périmètres seront précisés sur le zonage et le règlement adapté en conséquence.
10	M. ROBERT	Parcelle n°271 : demande le déplacement de la limite EBC pour pouvoir construire	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.	Le C.E. demande à ce que la limite de la forêt de protection soit précisée notamment en annexant au PLU la liste des parcelles concernées.	la commune maintient son avis préalable. La liste des parcelles concernées par la servitude de protection sera annexée au rapport de présentation.
11	M. CHANDON	Parcelles n° 109 à 112 : demande le déplacement de la limite EBC et la modification de la limite N/Nb	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.	Le C.E. demande à ce que la limite de la forêt de protection soit précisée notamment en annexant au PLU la liste des parcelles concernées	la commune maintient son avis préalable. La liste des parcelles concernées par la servitude de protection sera annexée au rapport de présentation.
12	M. et Mme MATHIEU	Parcelle AN n° 567 : demande de modification du zonage N pour être en zone Na	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.	Le C.E. demande à ce que la limite de la forêt de protection soit précisée notamment en annexant au PLU la liste des parcelles concernées.	la commune maintient son avis préalable. La liste des parcelles concernées par la servitude de protection sera annexée au rapport de présentation.
13	Mme SIMON	Parcelles n° AH n° 814 et 815 : demande de suppression de l'EBC (cf. avis CCI)	Avis favorable pour le maintien de l'activité	Avis favorable.	La commune maintient son avis préalable.
14	M. et Mme TABOGA	Concerne la possibilité de construire une maison bioclimatique	La réglementation nationale interdit "d'interdire" la réalisation de maison bioclimatique. Le règlement du PLU ne s'y opposera donc pas.	Le C.E. prend acte de la réponse.	La commune maintient son avis préalable.
15	M. BIELER	Demande de renseignements sur les possibilités de construction sur sa propriété	RAS	RAS	RAS
16	Mme CHAMPVERT	Parcelle n° 594 : demande de suppression de l'EBC sur la parcelle et son classement en zone Na	Cette parcelle est située en forêt de protection : avis défavorable	Le C.E. demande à ce que la limite de la forêt de protection soit précisée notamment en annexant au PLU la liste des parcelles concernées.	La liste des parcelles concernées par la servitude de protection sera annexée au rapport de présentation.
17	Mme ZARKA	Parcelles n° 170 et 594 : conteste le zonage en 2AU inconstructible	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.	Sa demande est pertinente et la révision du zonage d'assainissement en même temps que le PLU aurait pu solutionner des problématiques de gestion des eaux pluviales.	la commune maintient son avis préalable et engagera une étude précise sur la gestion des ses eaux pluviales avant d'ouvrir cette zone 2AU.
18	M. CARPENTIER	Parcelle n° AK n°225 : demande que le coefficient d'emprise au sol soit de 8%	idem remarque n° 3	Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du règlement du secteur Uba.	idem remarque n° 3
19	M. et Mme GIGOT	Contestent le projet de PLU et demande de revoir le règlement de la zone UBa	idem remarque n° 3	Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du règlement du secteur Uba.	idem remarque n° 3
20	M. VIEILLE	Demande des éclaircissements sur les règlements des zones UBa et N et juge les 5% d'emprise au sol en zone UBa inadmissibles	idem remarque n° 3	Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du règlement du secteur Uba.	idem remarque n° 3

Numéro de la remarque	Nom du demandeur	Objet	Avis préalable de la commune	Avis du C.E.	Avis définitif de la commune
21	APPB	Demande le déplacement des zones Ac prévues dans la plaine de Bière à l'Est du chemin de la Boulinée	Avis défavorable : la localisation des zones Ac a été étudiée avec les exploitants agricoles et validée par la chambre d'agriculture et le PNRGF	Avis défavorable : maintien en l'état des secteurs Ac.	La commune maintient son avis préalable.
22	M. VAUTIER	Demande que des parcelles communales soient classées en zone N et qu'un EBC soit inscrit sur les espaces plantés.	Avis favorable : erreur sur la dénomination de deux parcelles : section AK (AE) n°54 et 55	Avis favorable.	Avis favorable pour le classement en N de deux des parkings publics. De plus, la préservation des espaces en herbe et des arbres existants sera renforcée par la mise en place d'un Espace Boisé Classé.
23	M. et Mme SCHWOB	Parcelle AE n° 222 : demandent que l'emprise au sol autorisée en UBa passe à 10%	idem remarque n° 3	Il estime que les caractéristiques de ce secteur ne sont pas les mêmes que le secteur situé sous couvert forestier et qu'un classement dans un sous-secteur de la zone UB serait envisageable.	Effectivement, les caractéristiques de ce secteur diffèrent légèrement de celles du secteur sous couvert forestier. Toutefois, l'objectif était également de limiter les sorties nouvelles sur la RD 409 classée à grande circulation. La commune maintient donc son avis préalable. Ce maintien est également la conséquence des avis des services de l'Etat, de la MRAe et du Parc Naturel Régional qui ont relevé quant à eux, le paradoxe de poursuivre le défrichement des parcelles encore boisées au Sud du bourg et de maintenir une zone 2AU inconstructible au centre bourg.
24	M. BEZIN, représentant de l'indivision Guyader	Parcelles n° AD n° 47, 64 et 65 : demande de classement en zone UB + réduction de la lisière à 10m le long du CR n°7	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.	- La requête de limitation de la lisière de 50 mètres est irrecevable. - La zone aurait pu être classée en zone 2AU.	La commune maintient son avis préalable. Elle précise de plus que la définition d'une zone 2AU serait contraire aux principes du PADD et aux objectifs démographiques annoncés dans le PADD.
25	Mme AUBRY	Parcelles n° 87 et 88 : demande que l'emprise au sol autorisée en zone UBa soit de 15%	idem remarque n° 3	Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du règlement du secteur UBa.	idem remarque n° 3
26	M. OUSTINOFF	Parcelles AK n° 94, 95 et 96 : demande que l'emprise au sol autorisée soit de 15% au moins	idem remarque n° 3	Il est légitime de s'interroger sur la pertinence du règlement du secteur UBa.	idem remarque n° 3
27	M. ROCHA	Parcelle n° AC n°174 : demande de pouvoir construire une maison individuelle	Avis défavorable : sa parcelle est située dans la servitude de Forêt de protection.	Le C.E. demande à ce que la limite de la forêt de protection soit précisée notamment en annexant au PLU la liste des parcelles concernées.	La liste des parcelles concernées par la servitude de protection sera annexée au rapport de présentation.
28	M. et Mme JOSSE	Parcelle AK n° 29 : demande de déplacement de la limite EBC pour pouvoir construire en fond de parcelle (cf. POS)	Avis défavorable , la limite de la zone constructible s'est appuyée sur la limite de la servitude de Forêt de protection.	Le C.E. estime la demande légitime.	La commune maintient son avis préalable puisque la parcelle est incluse dans la forêt de protection.
29	Mme STUDER	Parcelles n° 56 et 57 : conteste le classement de sa maison en zone UBa	Avis défavorable compte tenu de la nature de la propriété qui présente les caractères d'une construction sous couvert forestier.	Le C.E. estime au regard de la nature de la propriété (ancien) qu'elle pourrait justifier un classement en zone UB.	La commune maintient son avis défavorable puisque cette propriété, au-delà de l'ancienneté de la bâtisse, s'inscrit parfaitement en continuité avec le paysage de bâti sous couvert forestier.
30	Mme MARASCALCHI	Parcelles n° 239 et 582 : demande de renseignement sur sa possibilité de division	RAS	RAS	RAS
31	Mme DUJARRIC	Demande de renseignements concernant la protection de la forêt et de la plaine agricole	RAS	RAS	RAS
32	M. et Mme AUSSIERE	Renseignements sur les parcelles AE n°164 et AK n° 27 Demande de suppression de l'EBC sur les parcelles AH n°216 et n°217 (vergers) et classement en zone A	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 servitudes 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 .	Concernant la parcelle AE n° 164, le PLU ne peut régler les problèmes de sécurité. Concernant les parcelles AH n° 216 et 217, le C.E. demande à ce que la limite de la forêt de protection soit précisée notamment en annexant au PLU la liste des parcelles concernées.	La commune maintient son avis préalable et la liste des parcelles concernées par la servitude de protection sera annexée au rapport de présentation.
33	Mme CHEMIN	Demande de pouvoir construire des abris à chevaux sur les parcelles ZB n° 46, 47, 162 et 177.	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.	Avis défavorable	La commune maintient son avis préalable d'autant plus que la MRAe a soulevé que les secteurs "Ac" déjà définis, de part leur taille et leur localisation, sont contraires à certaines dispositions du SCoT concernant la préservation de la plaine de Bière.
34	Mme MAROT	Opposée au projet de PLU	RAS	Le C.E. prend note de son opposition.	RAS

Numéro de la remarque	Nom du demandeur	Objet	Avis préalable de la commune	Avis du C.E.	Avis définitif de la commune
35	Questions du commissaire enquêteur	1/ L'absence de report de l'emprise de la forêt de protection et de la zone de lisière de 50 m est préjudiciable. 2/ Le manque de plan reportant les SUP est regrettable. 3/ La hiérarchie entre les différents documents supra communaux devrait être expliquée. 4/ Des explications seraient également souhaitable concernant les possibilités admises en forêt de protection en EBC et en forêt privée. 5/ Quel est l'argumentaire pour la définition des règles en secteur UBa?	1/ La commune annexera une carte de cette servitude à la liste correspondante en pièce annexe. 2/ 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. 3/ La hiérarchie sera précisée dans le rapport de présentation. 4/ 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. 5/ L'argumentaire pour la définition d'un secteur UBa est inscrit dans le rapport de présentation et les avis des PPA résument parfaitement les enjeux sur ce secteur.	Voir rapport	1/ la commune complètera les annexes par la liste des parcelles impactées par la forêt de protection. 2/ Idem avis préalable. 3/ Idem avis préalable. 4 / La commune complètera les précisions déjà incluses dans le rapport de présentation concernant les EBC, la forêt de protection et la lisière de 50 mètres. 5/L'argumentaire page 148 sera étoffé au besoin. <u>6/ Autres :</u> - concernant la qualité "médiocre" des plans, liée en définitive à la lisibilité des numéros de parcelles, le bureau d'études rappelle que l'ensemble des documents d'urbanisme sera disponible sur le portail national de l'urbanisme d'ici 2020. Chaque propriétaire pourra consulter les informations relatives au PLU sur n'importe quelle parcelle et faire des zooms. Aucune modification ne sera donc faite sur la présentation des plans de zonage. - Le résumé non technique sera déplacé dans le rapport de présentation. - Cette note n'est pas rendue obligatoire au titre du code de l'urbanisme.

