

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 24 mars 2021

**Délibération n° 2021-052 – Urbanisme – Définition d'une emprise au sol dans les secteurs UBa, Aa et Na du plan local d'urbanisme d'Arbonne-la-Forêt suite à la décision du 17 juillet 2020 du Tribunal Administratif de Melun**

Membres élus	61
Membres en exercice	59
Présents ou représentés	55
Ne prend pas part au vote	0
Votants	55
Abstention	0
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
Contre	0

L'an deux mil vingt-et-un, le 24 mars, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 18 mars 2021, s'est réuni à Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Sophie BERTHOLIER, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Sonia RISCO et Marie-Laure VASSEUR.

MM. Christophe BAGUET, Rodolphe BERCHON, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE donne pouvoir à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD (loi n° 2020-1379 et loi n° 2021-160).

Mme Gwenaël CLER donne pouvoir à M. Daniel RAYMOND.

Mme Anne GHYSSENS donne pouvoir à M. Alain THIERY.

Mme Hélène MAGGIORI donne pouvoir à M. Frédéric VALLETOUX.

Mme Cécile PORTE donne pouvoir à M. Fabrice LARCHÉ.

Mme Audrey TAMBORINI donne pouvoir à M. Cédric THOMA.

Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN donne pouvoir à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD (loi n° 2020-1379 et loi n° 2021-160).

Mme Nathalie VINOT donne pouvoir à Mme Sandrine-Magali BELMIN.

Membres absents :

M. Thomas IANZ.

M. Patrice MALCHÈRE.

M. Laurent SIGLER.

M. Gérard TAPONAT.

Secrétaire de Séance : Mme Chantal PAYAN.

**Rapporteur : M. VAUTIER**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 16 mars 2021.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne-la-Forêt a été approuvé le 29 mars 2018 par délibération du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau. La communauté d'agglomération avait achevé la procédure avec la commune d'Arbonne-la-Forêt au regard du transfert de compétence lors de sa création en 2017. Suite à cette approbation, le PLU a fait l'objet de deux recours contentieux dont celui de l'association « Vivre Ensemble en lisière de Forêt » composée de 33 membres, habitant presque tous dans le quartier dit du « Bois habité ».

Cette association s'est constituée pour annuler le PLU notamment au regard des dispositions réglementaires sur les zones UBa, N et Na. Le secteur UBa comprenant le « Bois habité » et ayant fait l'objet de contestations est composé de nombreuses habitations disséminées entre autres autour de l'axe formé par la départementale 64 en direction d'Achères-la-Forêt. Cette partie du territoire urbanisée est constituée de constructions éparses au cœur du massif forestier. Les dispositions réglementaires particulières sur ce secteur avaient pour objectif de limiter son urbanisation dans l'intérêt de la protection des lisières et de la continuité de la forêt.

Plan de zonage du PLU sur le secteur UBa concerné

Vue aérienne du secteur UBa



Dans le cadre de ce recours contentieux, le Tribunal Administratif de Melun, par une décision en date du 17 juillet 2020, a jugé que l'emprise au sol maximale fixée à 5 % sur ce secteur relevait d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où elle était disproportionnée dans cette zone urbaine. En effet, cette disposition limite quasiment toutes les extensions des constructions existantes sur ce quartier. Ainsi, il a annulé partiellement le règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne-la-Forêt approuvé le 29 mars 2018 en tant qu'il fixe une limite d'emprise au sol des constructions par unité foncière de 5 % en secteur UBa.

Par ailleurs, le juge a également annulé les dispositions sur les emprises au sol fixées à 10 % dans les secteurs Aa et Na dans la mesure où, dans ces zones agricoles et naturelles, les possibilités de réaliser des extensions sont jugées excessives par rapport à l'objectif du PLU de préserver les espaces agricoles, d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Pour rappel, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU d'Arbonne-la-Forêt visent à :

- Axe n°1 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et/ou d'intérêt écologique : trame verte et bleue :
  - préserver les espaces boisés, réservoirs de biodiversité, liés à la forêt de Fontainebleau et la forêt des Trois Pignons,
  - préserver les lisières forestières sensibles autour du bourg.
- Axe n°2 : Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg et en optimisant ses capacités foncières tout en favorisant la diversité de l'habitat :
  - limiter la densification des secteurs bâtis sous couvert forestier (« Bois habité ») afin de conserver une transition progressive entre le bâti du bourg et la forêt.

Ainsi, afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif et en vertu de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme, il s'agit de définir par délibération une emprise au sol cohérente avec le contexte dans les secteurs UBa (urbanisé et boisé), Aa (agricole) et Na (naturel) et s'inscrivant dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU d'Arbonne-la-Forêt.

Vu la décision n° 1801333 en date du 17 juillet 2020 du Tribunal Administratif de Melun annulant le règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Arbonne-la-Forêt approuvé le 29 mars 2018 par délibération du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en tant qu'il fixe une limite d'emprise au sol des constructions par unité foncière de 5 % en secteur UBa et de 10 % en secteurs Aa et Na ;

Vu l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme qui indique qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un PLU, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicable à la partie du territoire concernée par l'annulation ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Arbonne-la-Forêt en date du 11 mars 2021 donnant un avis favorable aux dispositions sur les emprises au sol proposées dans la présente délibération ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence plan local d'urbanisme et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU d'Arbonne-la-Forêt visent à :

- Axe n°1 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et/ou d'intérêt écologique : trame verte et bleue :
  - préserver les espaces boisés, réservoirs de biodiversité, liés à la forêt de Fontainebleau et la forêt des Trois Pignons,
  - préserver les lisières forestières sensibles autour du bourg.
- Axe n°2 : Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg et en optimisant ses capacités foncières tout en favorisant la diversité de l'habitat :
  - limiter la densification des secteurs bâtis sous couvert forestier (« Bois habité ») afin de conserver une transition progressive entre le bâti du bourg et la forêt ;

Considérant que le secteur UBa est classé comme zone urbaine au caractère boisé fortement marqué ;

Considérant que le secteur Na correspond aux secteurs bâtis à usage d'habitat de la zone naturelle dans lequel l'extension et les annexes à usage d'habitat sont autorisées mais encadrées afin de préserver les espaces naturels et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages ;

Considérant que le secteur Aa correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas la vocation agricole et dans lequel l'extension et les annexes à usage d'habitat sont seules autorisées mais encadrées afin de préserver les espaces agricoles naturels et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages ;

Considérant qu'il convient de permettre l'évolution limitée des constructions existantes (extensions et annexes) dans le secteur UBa dit du « Bois habité » tout en préservant le caractère boisé de ce secteur ;

Considérant que le règlement graphique n'est pas modifié mais permet toujours par un classement en Espaces Boisés Classés de préserver les principaux boisements en continuité du massif forestier de Fontainebleau ;

Considérant que l'emprise au sol de 10 % fixée dans les secteurs Aa et Na et annulée par le juge est considérée trop importante dans la mesure où les possibilités de réaliser des extensions ne permettent pas de préserver les espaces agricoles, d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages ;

Considérant qu'il est nécessaire de réduire l'emprise au sol des constructions dans les secteurs Aa et Na tout en permettant aux constructions d'habitation de pouvoir évoluer dans des proportions raisonnables et cohérentes avec les orientations du PADD ;

Considérant que les modifications des dispositions sur l'emprise au sol dans les secteurs UBa, Aa et Na prises en considération de la décision du tribunal administratif de Melun ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU d'Arbonne-la-Forêt ;

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- règlementer les emprises au sol suite à la décision du tribunal administratif,
- définir les règles d'emprises suivantes :
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière dans le secteur UBa. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
    - des extensions de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU,
    - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 8 % dans le secteur Aa. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
    - des extensions de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU,
    - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 8 % dans le secteur Na. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
    - des extensions de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU,
    - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



## Décision

L'assemblée décide à l'unanimité :

- de régler les emprises au sol suite à la décision du tribunal administratif,
- de définir les règles d'emprises suivantes :
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière dans le secteur UBa. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
    - des extensions de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU,
    - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 8 % dans le secteur Aa. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
    - des extensions de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU,
    - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 8 % dans le secteur Na. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
    - des extensions de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU,
    - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Fait les jours, mois et an susdits,  
Ont signé les membres présents.



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **31 MARS 2021**  
Publication le **31 MARS 2021**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)