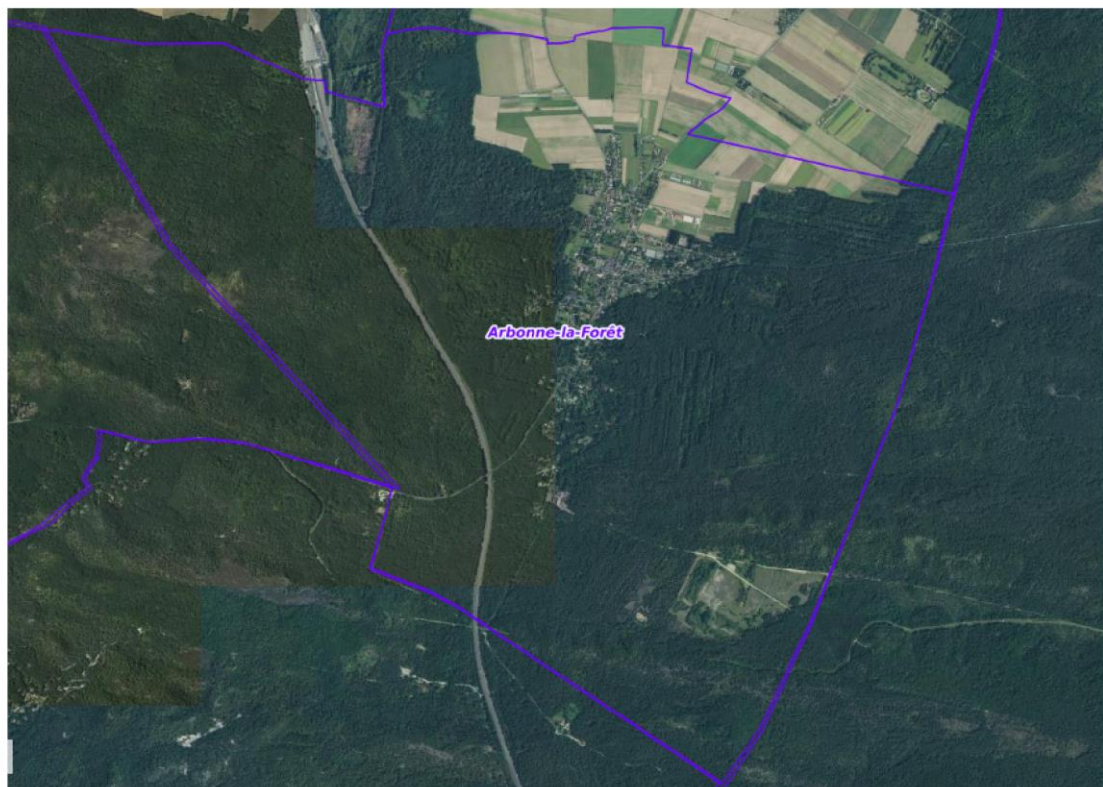


Communauté d'Agglomération du PAYS DE FONTAINEBLEAU  
Commune d'ARBONNE-LA-FORET

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1



PLU approuvé le 29 mars 2018  
Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

## SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	18

---

## 1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

---

Par délibération en date du 29 mars 2018, le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune d’Arbonne-la-Forêt.

Suite à l’approbation du PLU :

- celui-ci a fait l’objet d’un recours contentieux de l’association « Vivre Ensemble en lisière de Forêt » pour l’annuler, notamment au regard des dispositions réglementaires sur les secteurs UBa, Aa et Na. Le Tribunal Administratif de Melun, par une décision en date du 17 juillet 2020, a annulé partiellement le règlement du plan local d’urbanisme de la commune d’Arbonne-la-Forêt en tant qu’il fixe une limite d’emprise au sol des constructions par unité foncière de 5% en secteur UBa, et de 10% dans les secteurs Aa et Na.

Afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif, et conformément à 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, le conseil communautaire de la CAPF a, par délibération n°2021-052 du 24 mars 2021, défini de nouvelles emprises au sol cohérentes avec le contexte environnant dans les secteurs UBa, Aa et Na., tout en s’inscrivant dans les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d’Arbonne-la-Forêt.

Il est aujourd’hui nécessaire, avec pour objectif la sécurisation juridique du document, d’intégrer ces évolutions dans le règlement du PLU.

- la plateforme Polyhandicap Clairefontaine, établissement médicosocial (construction et installation nécessaire aux services publics ou d’intérêt collectif), présent sur la commune depuis 1976 et géré par la Croix-Rouge Française, envisage un projet de restructuration sur sa propriété. Certaines règles du PLU actuel empêchent ce projet de restructuration.
- il apparaît également nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU, de revoir quelques règles posant aujourd’hui des difficultés en terme de compréhension ou difficiles d’application.

Ainsi, afin de prendre en compte l’ensemble de ces points, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU d’Arbonne-la-Forêt est nécessaire afin :

- D’inscrire dans le règlement du PLU les nouvelles dispositions sur l’emprise au sol dans les secteurs UBa, Aa et Na, prises par la délibération du conseil communautaire du 24 mars 2021, suite à la décision du 17 juillet 2020 du Tribunal Administratif de Melun,
- De permettre l’émergence du projet de restructuration de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine en faisant évoluer les règles propres aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif,

- De corriger et clarifier certaines dispositions du règlement.

Cette modification de droit commun N°1 porte donc sur :

- le règlement écrit du PLU

Le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le règlement du PLU modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## 2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

---

*Indications de lecture :*

- les éléments ajoutés au règlement apparaissent *en rouge*
- les éléments supprimés du règlement apparaissent *en rouge et sont barrés*
- les modifications proposées sont présentées dans l'ordre des articles du règlement, toutes zones confondues

### 2.1. Zone A – Dispositions applicables à la zone agricole

Rédaction dans le PLU approuvé

Elle comporte donc deux secteurs :

- Un secteur Aa, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel l'extension et les annexes à usage d'habitat sont seules autorisées mais est encadrées. L'objectif est de préserver les espaces agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Un secteur Ac dans lequel seules sont admises les nouvelles constructions et installations à usage agricole.
- Un secteur Azh correspondant à une pâture de caractère humide, constitutive de la trame bleue.

Modification proposée

Elle comporte donc ~~deux~~ **trois** secteurs :

- Un secteur Aa, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel l'extension et les annexes ~~à usage d'~~ **liées à l'habitat** sont seules autorisées mais est encadrées. L'objectif est de préserver les espaces agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Un secteur Ac dans lequel seules sont admises les nouvelles constructions et installations à usage agricole.
- Un secteur Azh correspondant à une pâture de caractère humide, constitutive de la trame bleue.

Justification

Il s'agit de corriger une erreur matérielle dans la mesure où il y a effectivement en zone A du PLU approuvé trois secteurs et non deux.

Il s'agit également de spécifier en secteur Aa que les annexes des bâtiments existants ne sont pas dévolues à l'habitat mais sont accessoires à celui-ci.

### 2.2. Zone N – Dispositions applicables à la zone naturelle

Rédaction dans le PLU approuvé

Elle comporte six secteurs :

- un secteur Na, qui correspond aux secteurs bâtis à usage d'habitat de la zone naturelle et dans lequel l'extension et les annexes à usage d'habitat sont autorisées mais encadrées. L'objectif est de préserver les espaces naturels et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Modification proposée

Elle comporte six secteurs :

- un secteur Na, qui correspond aux secteurs bâtis à usage d'habitat de la zone naturelle et dans lequel l'extension et les annexes ~~à usage d'~~ **liées à l'habitat** sont autorisées mais encadrées. L'objectif est de préserver les espaces naturels et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

### Justification

Il s'agit de spécifier en secteur Na que les annexes des bâtiments existants ne sont pas dévolues à l'habitat mais sont accessoires à celui-ci.

## **2.3. Zone N – Article 2**

### Rédaction dans le PLU approuvé

2.5. En secteur Nj, seules sont admises les annexes à usage d'habitation (abris de jardins, garages etc...) dans les limites imposées à l'article N9.

### Modification proposée

2.5. En secteur Nj, seules sont admises les annexes ~~à usage d'~~ liées à l'habitation (abris de jardins, garages etc...) dans les limites imposées à l'article N9.

### Justification

Il s'agit de spécifier en secteur Nj que les annexes ne sont pas dévolues à l'habitat mais sont accessoires à celui-ci.

## **2.4. Zone UA – Article 6**

### Ajout proposé dans la modification

#### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques. ~~Cependant, lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques, les règles d'implantation énoncées ci-dessous doivent s'appliquer à au moins une de ces voies.~~

### Justification

Complément ajouté afin de clarifier l'application des règles d'implantation lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques. La volonté étant de limiter les contraintes d'implantation dans ce cas de figure.

## **2.5. Zone UB – Article 6**

### Ajout proposé dans la modification

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement. Ce retrait minimum est porté à 10 mètres en secteur UBa. ~~Cependant, en secteur UBa, lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'une de ces voies et de 5 mètres par rapport aux autres voies.~~

### Justification

Complément ajouté afin de clarifier l'application des règles d'implantation en secteur UBa lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques. La volonté étant de limiter les contraintes d'implantation dans ce cas de figure.

## **2.6. Zones UA et UB – Article 6**

### Rédaction dans le PLU approuvé

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### Modification proposée

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de **+ 0,5** mètre.

#### Justification

Il s'agit ici d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions ponctuelles à l'architecture singulière, qui répondent à un intérêt général et doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

C'est le cas de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine, un établissement médicosocial présent sur la commune depuis 1976 et géré par la Croix-Rouge Française, qui envisage un projet de restructuration validé et subventionné par l'Agence Régionale de Santé sur sa propriété. En effet, le cadre architectural de cette structure, qui accueille et accompagne des jeunes polyhandicapés entre 0 et 20 ans, ne répond plus aux attendus de la réglementation ni aux recommandations de la Haute Autorité de Santé. Son maintien sur la commune dépend donc aujourd'hui des travaux de restructuration rendus nécessaires. Il s'agit pour l'établissement de se mettre en conformité avec l'évolution des normes d'accueil pour ce type d'équipement, sans augmentation de la capacité d'accueil actuelle qui restera d'environ 60 places, dont une vingtaine en internat.

L'assouplissement des règles propres aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernant l'implantation des constructions (article 6 à 8), l'emprise au sol (article 9) et les stationnement (article 12), permettra l'évolution de cette structure médicosociale d'intérêt général et son maintien sur la commune. Dans un souci de cohérence, ces adaptations relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont été réalisées en zone UB, où se trouve l'établissement de la Croix-Rouge, mais aussi dans la zone UA.

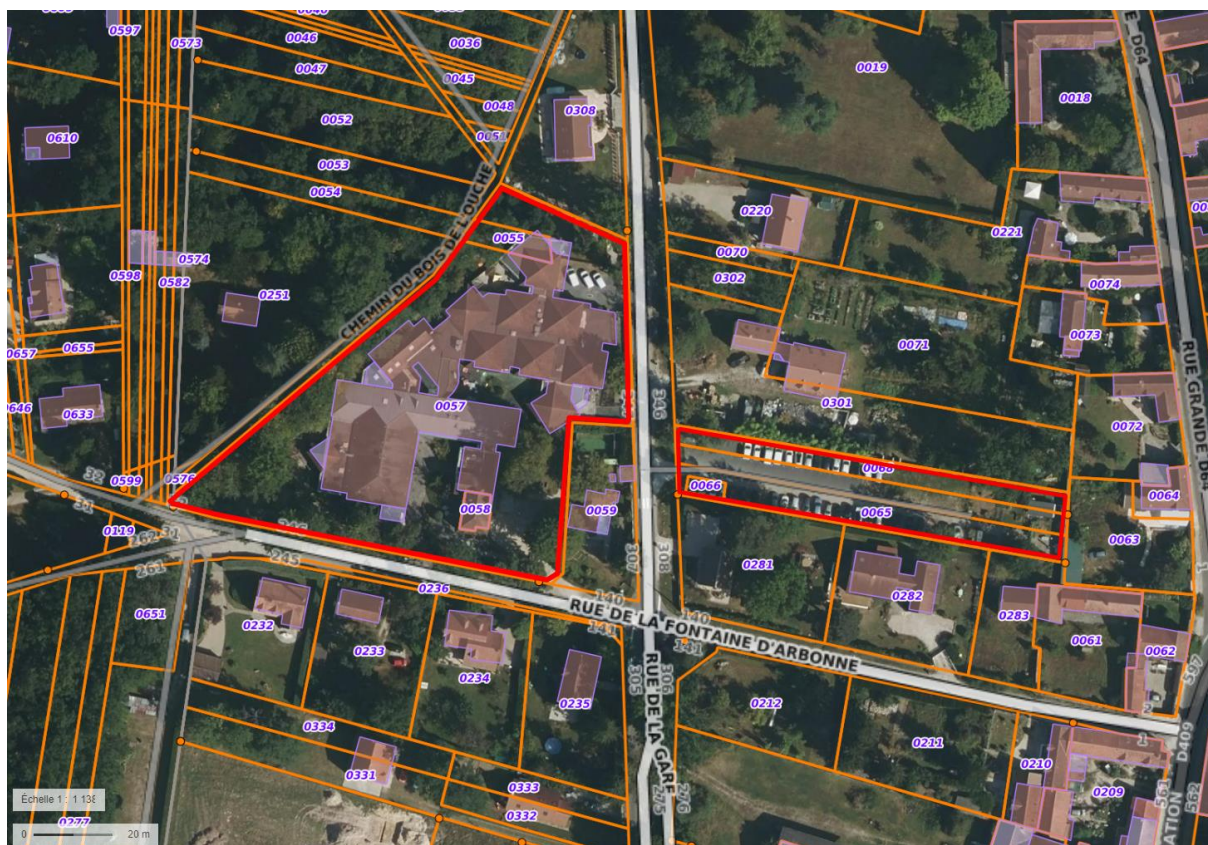
De plus, dans le cadre du projet de restructuration, la Croix-Rouge envisage de doter la structure d'une maison de soins regroupant des professionnels de santé, qui pourrait bénéficier aussi bien aux jeunes accueillis dans le centre qu'à la population extérieure. Permettre la mise en œuvre de ce projet représente donc aussi un moyen d'améliorer l'offre de santé sur le territoire communal et la dynamique d'emploi au niveau local.

Enfin, ces modifications apportées au règlement s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, et notamment l'orientation :

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

- \* Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.
- \* Poursuivre le développement des structures inter-générationnelles (maison de retraite, équipements scolaires, services à la personne....).





Emprise de la plateforme polyhandicap Clairefontaine (comprenant les bâtiments, la zone de parking et la mini-ferme pédagogique)

## 2.7. Zones UA et UB – Article 7

### Rédaction dans le PLU approuvé

7.2 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative, avec façade aveugle.
- avec un retrait minimum de 1 mètre et façade aveugle jusqu'à 4 mètres.

### Modification proposée

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées avec un retrait compris entre 1 et 2 mètres depuis la limite séparative lorsque la façade faisant face à la limite séparative est aveugle. Dans le cas où la façade faisant face à la limite séparative n'est pas aveugle, un retrait de 2 mètres minimum doit être respecté.

~~7.2 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés Les annexes (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ doivent être implantées soit :

- ~~en limite séparative, avec façade aveugle~~ entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
- avec un retrait minimum de ~~1 mètre et façade aveugle jusqu'à~~ 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.

### Justification



Il s'agit ici, dans un premier temps, de clarifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions ponctuelles à l'architecture singulière, qui répondent à un intérêt général et doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli, mais tout en gardant une distance minimale par rapport aux propriétés limitrophes. (Voir également justifications du chapitre 2.6).

Il s'agit également de clarifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments annexes afin de leur permettre une implantation en limite séparative lorsqu'elle est peu impactante pour les propriétés limitrophes et avec un recul d'au moins 4 m dans le cas contraire.

## 2.8. Zones A et N – Article 7

### Rédaction dans le PLU approuvé

- Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
  - o en limite séparative, avec façade aveugle.
  - o avec un retrait minimum de 1 mètre et façade aveugle jusqu'à 4 mètres.

### Modification proposée

- ~~Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés~~ Les annexes (hors piscine) ~~et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ doivent être implantées soit :
  - o ~~en limite séparative, avec façade aveugle~~ entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
  - o avec un retrait minimum de ~~1 mètre et façade aveugle jusqu'à~~ 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.

### Justification

Il s'agit ici de clarifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments annexes afin de leur permettre une implantation en limite séparative lorsqu'elle est peu impactante pour les propriétés limitrophes et avec un recul d'au moins 4 m dans le cas contraire.

## 2.9. Zone UB – Article 8

### Ajout proposé dans la modification

Toutes constructions principales implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance d'au moins 8 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Justification

Il s'agit ici de ne pas règlementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions ponctuelles à l'architecture singulière, qui répondent à un intérêt général et doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli. (Voir également justifications du chapitre 2.6).

### **2.10. Zone UA – Article 9**

#### Rédaction dans le PLU approuvé

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### Modification proposée

L'emprise au sol des constructions (incluant les annexes) ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder 75 % de l'unité foncière.

#### Justification

Il s'agit ici de clarifier l'application de la règle d'emprise au sol, en précisant que les annexes sont bien incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Il s'agit également d'assouplir la règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions ponctuelles à l'architecture singulière, qui répondent à un intérêt général et doivent pouvoir bénéficier d'une emprise au sol plus importante afin de répondre notamment à des besoins d'évolution au fil du temps. (Voir également justifications du chapitre 2.6).

### **2.11. Zone UB – Article 9**

#### Rédaction dans le PLU approuvé

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone. En secteur UBa, cette emprise au sol est fixée à 5%.

#### Modification proposée

9.1- ~~Hormis en secteur UBa~~, l'emprise au sol des constructions (incluant les annexes) ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

9.2 - ~~En secteur UBa, cette emprise au sol est fixée à 5%.~~ L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :

- des extensions de la construction existante qui dépasserait déjà les 15 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018), dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- 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.

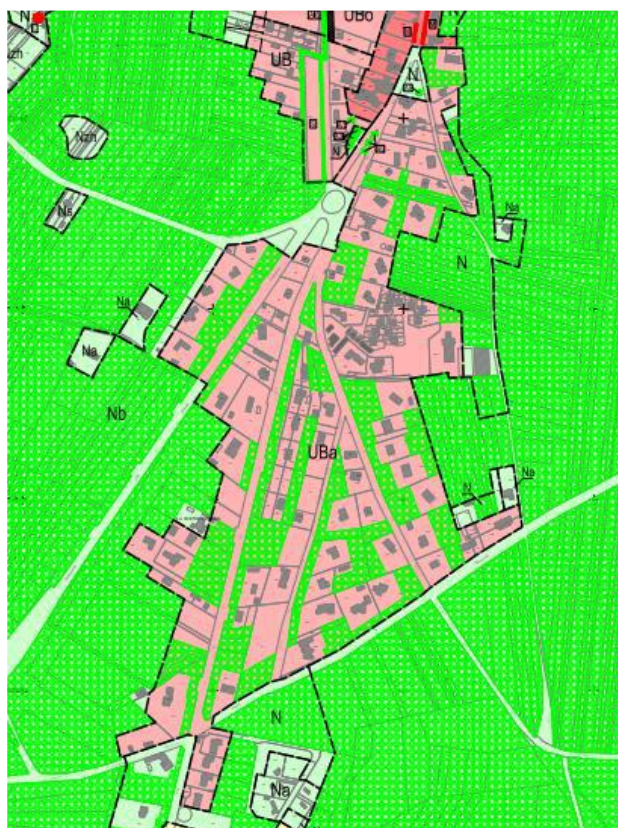
9.3 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder 75 % de l'unité foncière.

### Justification

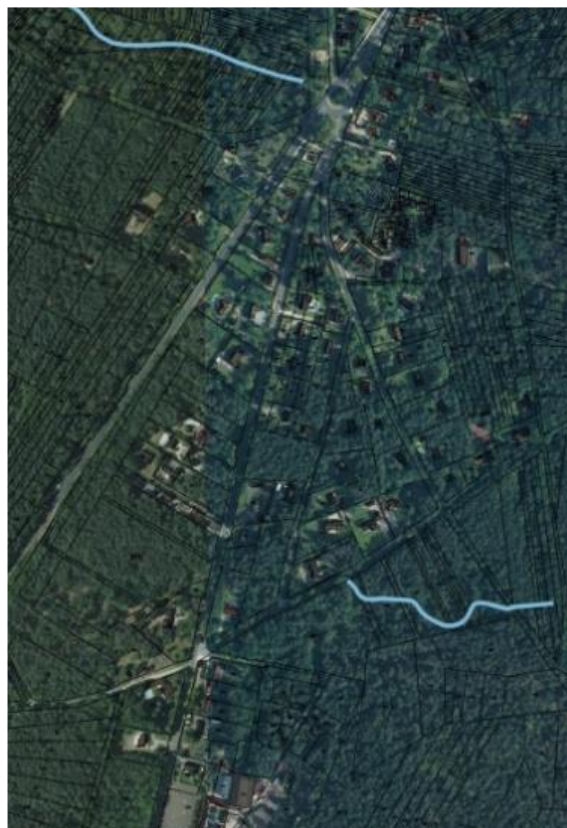
Il s'agit ici de clarifier l'application de la règle d'emprise au sol en incluant les annexes dans le calcul de l'emprise au sol en zone UB.

D'autre part, il s'agit de modifier la règle d'emprise au sol des constructions en secteur UBa. En effet, suite à son approbation le 29 mars 2018, le PLU a fait l'objet d'un recours contentieux de l'association « Vivre Ensemble en lisière de Forêt » pour l'annuler, notamment au regard des dispositions règlementaires sur le secteur UBa.

Le secteur UBa, comprenant le « Bois habité », est composé de nombreuses habitations disséminées entre autres autour de l'axe formé par la RD 64 en direction d'Achères-la-Forêt. Cette partie du territoire urbanisée est constituée de constructions éparses au cœur du massif forestier. Les dispositions règlementaires particulières sur ce secteur, définies lors du passage du POS au PLU, 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



Vue aérienne du secteur UBa

Le Tribunal Administratif de Melun, par une décision en date du 17 juillet 2020, 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. En effet, il a été 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 et ne réalisait pas une conciliation

équilibrée entre, d’une part, l’objectif de préservation des lisières forestières, et d’autre part le caractère urbanisé du secteur qui n’a pas pour autant été remis en cause.

Ainsi, afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif, le conseil communautaire de la communauté d’agglomération a, par délibération n°2021-052 du 24 mars 2021, défini de nouvelles emprises au sol cohérentes avec le contexte environnant dans le secteur UBa, tout en s’inscrivant dans les orientations du PADD du PLU d’Arbonne-la-Forêt.

Pour rappel, les orientations du PADD 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

Les nouvelles règles sur les emprises au sol ont donc été définies de manière à permettre l’évolution limitée des constructions existantes (extension et annexes), tout en préservant le caractère boisé du secteur. Une analyse comparative entre plusieurs scénarios d’emprises au sol a notamment été réalisée sur l’ensemble du secteur (environ 120 parcelles concernées) pour déterminer le pourcentage le plus adapté.

L’emprise au sol des constructions dans le secteur UBa est dorénavant limitée à 15 % par unité foncière :

- avec des possibilités d’extension si la construction existante à la date d’approbation du PLU dépasse déjà les 15 % d’emprise au sol, mais dans une limite totale de 30 m<sup>2</sup> d’emprise au sol maximum en une ou plusieurs demandes d’extension ;
- avec un dépassement possible pour les annexes dans une limite totale de 30m<sup>2</sup> d’emprise au sol maximum en une ou plusieurs demandes d’annexes.

Ce scénario retenu se rapproche des possibilités de construction qui étaient permises avec l’application du coefficient d’emprise au sol dans l’ancienne zone NB du POS, à la différence que d’autres outils ont été mis en œuvre et maintenus pour préserver les principaux boisements. En effet, les règles et dispositifs définis au moment de l’élaboration du PLU et visant à préserver le caractère boisé et arboré de ce secteur (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies, part minimum d’espaces verts par unité foncière, trame d’espaces boisés classés) restent inchangés.

Enfin, la modification proposée a pour but d’assouplir la règle d’emprise au sol en zone UB pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, dans la mesure où il s’agit le plus souvent de constructions ponctuelles à l’architecture singulière, qui répondent à un intérêt général et doivent pouvoir bénéficier d’une emprise au sol plus importante afin de répondre notamment à des besoins d’évolution au fil du temps. (Voir également justifications du chapitre 2.6).

## 2.12. Zone A – Article 9

### Rédaction dans le PLU approuvé

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Aa où l'emprise au sol est fixée à 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

### Modification proposée

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Aa où l'emprise au sol ~~est fixée à 10%~~ **des constructions ne devra pas excéder 8 %** par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur. **Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :**

- **des extensions de la construction existante qui dépasserait déjà les 8 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018), dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,**
- **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.**

### Justification

Il s'agit, là aussi, de modifier la règle d'emprise au sol des constructions pour prendre en compte la décision du Tribunal Administratif de Melun du 17 juillet 2020, faisant suite au recours contentieux de l'association « Vivre Ensemble en lisière de Forêt » sur le PLU approuvé le 29 mars 2018.

Dans le secteur Aa, à la différence du secteur UBa, il a été jugé que les possibilités de réaliser des extensions, résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol fixé à 10% par unité foncière, étaient excessives par rapport à l'objectif du PLU de préserver les espaces agricoles. Ainsi, afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif, le conseil communautaire de la CAPF a, par délibération n°2021-052 du 24 mars 2021, défini de nouvelles emprises au sol cohérentes avec le contexte environnant dans le secteur Aa tout en s'inscrivant dans les orientations du PADD du PLU d'Arbonne-la-Forêt.

La présente procédure de modification du PLU permet ainsi de reporter dans le règlement écrit du PLU les nouvelles dispositions en vigueur sur les emprises au sol. A savoir, l'emprise au sol des constructions est fixée dorénavant à un maximum de 8 % :

- avec des possibilités d'extension si la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse déjà les 8 % d'emprise au sol mais dans une limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum en une ou plusieurs demandes d'extension
- avec un dépassement possible pour les annexes dans une limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum en une ou plusieurs demandes d'annexes.

## 2.13. Zone N – Article 9

### Rédaction dans le PLU approuvé

Aucune règle n'est fixée sauf :

- dans le secteur Na où l'emprise au sol est fixée à 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

### Modification proposée

Aucune règle n'est fixée sauf :

- dans le secteur Na où l'emprise au sol ~~est fixée à 10%~~ **des constructions ne devra pas excéder 8 %** par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur. **Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :**



- o des extensions de la construction existante qui dépasserait déjà les 8 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018), dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- o 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.

### Justification

Comme détaillé ci-avant pour le secteur Aa, la modification de la règle sur les emprises au sol dans le secteur Na est liée à la même décision de justice ayant annulé partiellement le PLU. Dans le cas du secteur Na, il a été jugé que dans ce secteur naturel, les possibilités de réaliser des extensions étaient excessives par rapport à l'objectif du PLU d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. S'agissant de deux secteurs aux caractéristiques similaires, les mêmes règles d'emprise au sol ont été définies sur les secteurs Aa et Na.

## 2.14. Zones UA, UB, A et N – Article 11

### Ajouts proposés dans la modification

#### 11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

##### › Dispositions générales

Hormis pour les constructions existantes, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

#### 11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup>, est autorisée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 38° et 45°. Aucun débord sur pignon ne sera autorisé.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus ou d'un autre type de matériau peut être autorisée en cas :

- de réfection partielle (surface représentant au maximum 30% de la surface de la toiture) d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile
- de réfection totale d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile lorsque la charpente d'origine présente une pente ou une structure ne permettant pas, techniquement, la mise en place de la tuile plate autorisée.
- d'extension d'une construction existante dont la toiture est déjà constituée de ce type de tuile ou d'un autre type de matériau.

#### 11.3.2 - Constructions annexes

##### › Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les matériaux d'aspect et de teinte similaires à la construction principale sont autorisés.

#### 11.6.2 - Les clôtures sur rue

Les clôtures devront être conçues de manière à s’harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### Justification

Il s’agit ici de préciser que la règle relative à l’implantation des constructions par rapport au sol naturel ne s’applique que pour les constructions nouvelles. En effet, pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, elles peuvent néanmoins faire l’objet d’évolutions.

Il s’agit également, dans un souci d’harmonie architecturale, de laisser la possibilité à une construction existante couverte par un autre type de tuile que celle de la règle de base ou par un autre type de matériau, de pouvoir s’étendre sans pour autant devoir respecter la règle de base.

Il est spécifié « d’emprise au sol » pour les annexes de plus ou moins 15 m<sup>2</sup> afin de clarifier l’application de la règle.

Il est ajouté une règle pour les clôtures sur rue afin de préserver le cadre de vie et l’environnement urbain et naturel.

### **2.15. Zones UA, UB, A et N – Article 11**

#### Rédaction dans le PLU approuvé

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

#### Modification proposée

La mise en place de brise-vue sous forme de bâche ou de canisse en matériaux ~~naturels ou précaire~~ d’aspect plastique et/ou textile est interdite.

#### Justification

La règle sur les brise-vues est amendée afin de concourir à préserver le cadre de vie et l’environnement urbain et naturel.

### **2.16. Zone UA – Article 12**

#### Ajout proposé dans la modification

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l’équipement en tenant compte de son lieu d’implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### Justification

Il s’agit ici de permettre l’adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, mais en privilégiant dans le tissu ancien la mutualisation des espaces de stationnement.

### **2.17. Zone UB – Article 12**

#### Ajout proposé dans la modification

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l’équipement.

### Justification

Il s’agit ici de permettre l’adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, mais en privilégiant dans ce tissu moins dense la localisation du stationnement au droit des équipements. (Voir également justifications du chapitre 2.6).

## **2.18. Zone UA – Article 13**

### Rédaction dans le PLU approuvé

**13.2** - Au moins 20% des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

### Modification proposée

**13.2** - Au moins 20% des surfaces libres de toute construction de l'unité foncière doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

### Justification

Il s’agit ici de renforcer la végétalisation de l’espace urbanisé en imposant que 20 % minimum de l’unité foncière le soit.

Ainsi, par cette prescription, le règlement vise à :

- Favoriser l’insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l’infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d’eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d’écoulement de l’eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d’eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

## **2.19. Zone UB – Article 13**

### Rédaction dans le PLU approuvé

**13.2** - Au moins 20% des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. En secteur UBa, ce coefficient de biotope est fixé à 40%. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

### Modification proposée

**13.2** - Au moins 20% des ~~la~~ surfaces ~~libres de toute construction de l'unité foncière~~ doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. En secteur UBa, ce coefficient de biotope est fixé à 40%. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

### Justification

Il s’agit ici de renforcer la végétalisation de l’espace urbanisé en imposant que 20 % minimum de l’unité foncière en zone UB et 40 % minimum en secteur UBa le soit.

Ainsi, par cette prescription, le règlement vise à :

- Favoriser l’insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l’infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d’eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d’écoulement de l’eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d’eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

## **2.20. Zone A – Article 13**

### Rédaction dans le PLU approuvé

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s’intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

### Modification proposée

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités, ~~et~~ aménagés ~~et~~ végétalisés de façon à ce que cette dernière s’intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

### Justification

Il s’agit ici de renforcer la végétalisation aux abords des constructions en zone agricole afin de favoriser l’insertion paysagère des constructions et installations et de lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

## **2.21. Lexique**

Ajout d’un lexique permettant de définir un certain nombre de termes techniques dans le but de faciliter l’application du règlement.

### **3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

---

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune d’Arbonne-la-Forêt, approuvé en date du 29 mars 2018, a fait l’objet d’une évaluation environnementale et dans ce cadre, il prend en compte la préservation et la mise en valeur de l’environnement.

Le projet de modification N° 1 du PLU procède à des ajustements règlementaires ponctuels afin :

- D’inscrire dans le règlement du PLU les nouvelles dispositions sur l’emprise au sol prises par la délibération du 24 mars 2021 suite à la décision du 17 juillet 2020 du Tribunal Administratif de Melun,
- De permettre l’émergence du projet de restructuration de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine,
- De corriger et clarifier certaines dispositions du règlement.

Est ainsi modifié ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU en matière de règlement n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2018.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui, pour certaines d’entre elles (nouvelles emprises au sol cohérentes avec le contexte environnant dans les secteurs UBa (urbanisé et boisé), Aa (agricole) et Na (naturel)), répondent à l’annulation partielle du PLU par le Tribunal Administratif de Melun et revêtent ainsi un caractère d’obligation.  
A noter que, dans les secteurs Aa et Na, les nouvelles règles d’emprises au sol définies vont dans le sens d’une limitation des possibilités d’implantation pour les constructions (l’emprise au sol maximale par unité foncière fixée à 10% dans le PLU en vigueur sera réduite à 8% après modification), et vont donc contribuer à limiter l’impact des constructions à destination d’habitation en milieu agricole et naturel.
- de modifications en matière de règlement qui vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
  - règle apportant des précisions sur l’article 11 de plusieurs zones afin de garantir une réelle insertion des clôtures et des brises vues dans le tissu urbain et de favoriser la qualité architecturale.
  - règle renforçant la végétalisation en pleine terre en zone urbaine afin de conforter le développement de la nature au sein du village
  - règle renforçant la végétalisation aux abords des constructions en zone agricole afin de favoriser l’insertion paysagère des constructions et installations



- pour le reste des autres évolutions règlementaires, d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application ou à offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

### **Incidence NATURA 2000**

Dans le PLU approuvé le 29 mars 2018, l’évaluation environnementale a conclu que :

- les choix faits en termes de localisation des zones à urbaniser, des superficies restreintes ajustées aux besoins locaux économiques et démographiques, les dispositions appliquées aux zones N (et déclinaisons) n’impliquent pas d’impact direct sur les sites Natura 2000 du massif de Fontainebleau.
- la préservation des habitats et des habitats d’espèces d’intérêt communautaire des sites considérés est assurée.
- l’impact indirect du PLU d’Arbonne-la-Forêt sur ces mêmes sites apparaît non significatif dans la mesure où le PLU n’affecte pas les milieux d’intérêt majeur des espèces ayant permis la désignation des sites.

On peut ainsi considérer l’absence d’incidence notable de la modification du PLU sur les sites Natura 2000 dans la mesure où il s’agit d’évolutions règlementaires ponctuelles.

En outre, comme indiqué ci-avant, la modification du PLU va dans le sens d’une meilleure protection des sites Natura 2000 du massif de Fontainebleau du fait de la prise en compte de la décision du Tribunal Administratif de Melun concourant à réduire, en secteur Na, l’emprise au sol maximale autorisés pour les constructions existantes et leurs extensions en passant de 10% à 8% par unité foncière.