

Département de Seine-et-Marne

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**



MAIRIE  
D'ARBONNE-LA-FORET



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**relative**  
**à la MODIFICATION n°1**  
**du PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET**  
**du 27 février au 27 mars 2023**

**CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS**  
**du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

JEAN BAUDON

2 JUIN 2023

## SOMMAIRE

<b>1- Conclusions motivées</b>	<b>.....page 3</b>
1.1 Rappel du projet	
1.2 Déroulement de l'enquête publique	
1.3 Etude du dossier	
1.4 Examen des avis des P.P.A., des réponses de la CAPF, et avis du C.E.	
1.5 Analyse des observations du public, des réponses de la commune, et avis du C.E.	
1.6 Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E.	
1.7 Conclusions motivées.	
<b>2- Recommandations</b>	<b>.....page 21</b>
<b>3- Avis du commissaire-enquêteur</b>	<b>.....page 22</b>

**CONCLUSIONS MOTIVEES,**  
**RECOMMANDATIONS,**  
**et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**1- CONCLUSIONS MOTIVEES**

**1.1 Rappel du projet**

La commune d'ARBONNE-LA-FORET fait partie de la région Ile de France et du département de Seine-et-Marne ; c'est une commune rurale située à 17 km environ de MELUN (Préfecture) et 11 km de FONTAINEBLEAU (Sous-Préfecture), donc au sud-ouest du département en limite avec celui de l'ESSONNE.

Cette commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est également incluse dans le Parc Naturel Régional du Gatinais Français et dans le bassin de vie de MILLY-LA-FORET (Essonne).

ARBONNE-LA-FORET s'étend sur 1508 hectares, dont environ 80% de forêt et 6,5% de surfaces urbanisées. En 2020, la commune comptait 978 habitants.

Le territoire communal est traversé par l'autoroute A6 dans sa partie ouest, et par les routes départementales D50, D64 et D409.

Compte tenu de la réforme territoriale, la compétence de l'aménagement du territoire a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU par arrêté préfectoral 016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016.

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-FORET par délibération en date du 29 mars 2018.

Ce 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 les secteurs UBa, Aa, et Na.

Par une décision en date du 17 juillet 2020, le Tribunal Administratif de Melun a annulé partiellement le règlement du PLU d'ARBONNE-LA-FORET pour ce qui concerne les limites d'emprise au sol des constructions par unité foncière de 5% en secteur UBa, et de 10% pour les secteurs Aa et Na.

Suite à cette décision du Tribunal Administratif, et conformément à l'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire de la CAPF a défini de nouvelles emprises au sol dans les secteurs UBa, Aa et Na (délibération n°2021-052 du 24 mars 2021).

La plateforme Polyhandicap Clairefontaine, établissement médicosocial présent sur la commune depuis 1976 et géré par le Croix Rouge Française, envisage un projet de restructuration de sa propriété. Certaines règles du PLU actuel empêchent ce projet.

Après mise en œuvre de ce PLU, il apparaît nécessaire de revoir quelques règles du PLU qui posent des difficultés en termes de compréhension ou d'application.

Cette modification de droit commun n°1 porte donc uniquement sur le règlement écrit du PLU. Les autres pièces du PLU d'ARBONNE-LA-FORET sont inchangées.

Par arrêté n°2023 -011 du 1er février 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

## **1.2 Déroulement de l'enquête publique**

Suite à la lettre de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET, Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur par sa décision de désignation du 27 octobre 2022.

Une première réunion préliminaire a été organisée en mairie d'ARBONNE-LA-FORET le vendredi 18 novembre 2022 à 14 heures. Etaient présents Monsieur VAUTIER (Maire), Monsieur GALLOT (1er Adjoint) et Monsieur GIGOT (Conseiller Municipal) pour la commune d'ARBONNE-LA-FORET, Madame CHERON (chargée de mission foncier et urbanisme à la CAPF) et le commissaire-enquêteur.

La Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT 77) ayant demandé que la Commission départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) soit consultée, l'enquête publique initialement prévue en janvier 2023 a vu son démarrage retardé.

Une deuxième réunion préparatoire a été organisée le mercredi 1er février 2023 à 10 heures. Etaient présents Monsieur GALLOT et Madame GOMES pour la commune d'ARBONNE-LA-FORET, Madame CHERON pour la CAPF, Monsieur MALBRAND du bureau d'études INGESPACES (en visioconférence) et le commissaire-enquêteur. Au cours de cette réunion et suite à l'étude du dossier par le commissaire-enquêteur, il a été répondu à ses premières observations ou interrogations.

Par arrêté n°2023 -011 du 1er février 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

L'avis d'enquête publique conjointe a été publié à deux reprises dans deux organes de presse écrite locale : La République de Seine-et-Marne : les 6 février et 27 février 2023, et Le Parisien : les 6 février et 1<sup>er</sup> mars 2023.

L'information a également été diffusée par l'application « Panneau Pocket » utilisée par la commune pour diffuser les informations locales.

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

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

- le dossier de modification n°1 du PLU
  - o Notice de présentation
  - o Règlement « avant-après » la modification
- un ensemble de pièces administratives :
- le registre d'enquête « papier », coté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Le dossier était également consultable :

- sur un poste informatique dédié à cette enquête publique, au siège de la CAPF, aux heures habituelles d'ouverture au public,
- sur les sites internet de la CAPF et de la commune d'ARBONNE-LA-FORET,
- ainsi qu'à l'adresse suivante :

<http://modification-du-plu-de-arbonne-la-foret.enquetepublique.net>.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 27 février 2023 à 9 heures au lundi 27 mars 2023 à 16 heures 30mn, soit pendant 29 jours.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté n°2023-011 du Président de la CAPF, j'ai tenu quatre permanences en mairie d'ARBONNE-LA-FORET aux dates et heures suivantes :

- lundi 27 février 2023 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 8 mars 2023 de 14 heures à 16 heures 30 mn,
- samedi 18 mars 2023 de 10 heures à 12 heures,
- et lundi 27 mars 2023 de 14 heures à 16 heures 30 mn.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre « papier » tenus à sa disposition en mairie d'ARBONNE-LA-FORET,
- Par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur en mairie d'ARBONNE-LA-FORET,
- Par courriel à l'adresse suivante : [modification-du-plu-arbonne-la-foret@enquetepublique.net](mailto:modification-du-plu-arbonne-la-foret@enquetepublique.net)
- En ligne sur la page de l'enquête publique : <http://modification-du-plu-arbonne-la-foret.enquetepublique.net>.

#### Permanences et registre papier :

Lors de la première permanence du 27 février 2023, visite d'une personne.

Lors de la deuxième permanence du 8 mars 2023, visite de trois personnes.

Lors de la troisième permanence samedi 18 mars 2023, visite de trois personnes.

Lors de la quatrième et dernière permanence le lundi 27 mars 2023, j'ai reçu la visite de sept personnes.

Ces visites ont donné lieu au dépôt de cinq observations écrites, à des confirmations d'observations déposées sur le registre électronique et à la remise de trois courriers.

Aucun dépôt d'observation en dehors des permanences.

#### Registre électronique :

Il y a eu un nombre important de consultations du dossier dématérialisé sur le site <http://modification-du-plu-arbonne-la-foret.enquetepublique.net> mis en place par PUBLILEGAL :

- Page « accueil » : 181 consultations,
- Page « informations » : 24 consultations,
- Page « dossiers » : 191 consultations,
- Page « consulter les observations » : 226 consultations,
- Page « déposer une observation » : 131 consultations.

Il y a également eu de nombreux téléchargements des pièces du dossier sur ce site :

- Modification n°1 : 115 téléchargements.

48 observations ont été déposées sur le registre électronique : 17 par formulaire et 31 par mail.

Le 27 mars 2023 à 16 heures 30 mn, fin de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET, et clôture du registre « papier » par le commissaire enquêteur. Le registre électronique a été fermé à la même heure par PUBLILEGAL, le prestataire de services de la CAPF.

Le procès-verbal de synthèse de la présente enquête publique a été transmis par mail à la CAPF et à Monsieur le Maire d'ARBONNE-LA-FORET dans la matinée du 30 mars 2023.

Ce procès-verbal a fait l'objet d'une réunion en mairie d'ARBONNE-LA-FORET le même jour à 16 heures.

Le mémoire en réponse rédigé par la CAPF en concertation avec la commune d'ARBONNE-LA-FORET a été transmis par mail au commissaire-enquêteur le 11 avril 2023. Le document signé par Monsieur le Président de la CAPF lui est parvenu par courrier le 20 avril 2023.

### **1.3 Etude du dossier**

Outre un sous-dossier regroupant un ensemble de pièces administratives, le projet de modification n°1 du PLU d'ARBONNE-LA-FORET comporte :

- La pièce n°1 intitulée « notice de présentation de la modification n°1 »,
- Et la pièce n°5 intitulée « règlement ».

Notice de présentation de la modification n°1 :

Cette pièce comporte 3 chapitres :

- 1- Objet de la modification n°1 du PLU
- 2- Justifications des modifications du règlement
- 3- Incidences du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise ne valeur.

Commentaires du C.E. :

Il est nécessaire de sécuriser juridiquement la délibération n° 2021-052 de la CAPF en date du 24 mars 2021 ayant défini de nouvelles emprises au sol dans les secteurs UBa, Aa et Na.

La CAPF et la commune profitent de cette procédure pour prendre en considération le projet de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine et préciser certains articles du règlement écrit.

Les modifications proposées sont présentées dans l'ordre des articles du règlement toutes zones confondues et justifiées article par article.

Article UB 9.2 : pour le secteur UBa, la modification prend en compte la délibération n°2021-052 du Conseil Communautaire de la CAPF en date du 24 mars 2021. Même si les règles définies lors de l'élaboration du PLU pour préserver le caractère boisé et arboré du secteur sont maintenues, la justification de la compatibilité avec les orientations du PADD n'est guère convaincante en raison du passage à un coefficient d'emprise au sol de 15% et la possibilité de dépassement dans certains cas.

Articles A 9 et N 9 : pour les secteurs Aa et Na, la modification prend en compte la délibération n°2021-052 du Conseil Communautaire de la CAPF en date du 24 mars 2021. La réduction du coefficient d'emprise au sol de 10 à 8% est assortie de la possibilité d'extension limitée dans certains cas.

Les dispositions particulières pour les services publics ou d'intérêt collectif sont logiques. Ces évolutions du règlement ont pour objet de permettre la restructuration de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine et sont justifiées par les spécificités architecturales de cette construction.

Les modifications de différents articles afin d'améliorer leur compréhension et leur application n'appellent pas de remarques particulières du commissaire-enquêteur.

Dans les secteurs Aa et Na, les nouvelles propositions d'emprise au sol – hors « bonus » - vont dans le sens d'une limitation des possibilités d'implantation des constructions donc à limiter leur impact sur le milieu agricole et naturel. Par contre, pour le secteur UBa le retour à des possibilités de construction proches de celles qui existaient dans le POS (emprise au sol + bonus) n'est pas sans incidence sur l'environnement.

Les autres évolutions règlementaires concernant l'optimisation des possibilités de construction pour les services publics ou d'intérêt général et/ou des problématiques de compréhension des textes n'ont pas d'incidence sur l'environnement

La composition du dossier est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de modification de droit commun.

Cette proposition de modification répond aux objectifs fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la CAPF n°2021-155 en date du 16 décembre 2021.

#### **1.4 Examen des avis des PPA, des réponses de la CAPF, et avis du C.E.**

##### **1.4.1. Avis de la MRAe :**

Par sa décision n°2022-171 en date du 13 octobre 2022, la MRAe a dispensé la modification n°1 du PLU d'ARBONNE-LA-FORET d'une évaluation environnementale.

##### **Avis du C.E. :**

La durée de l'enquête publique peut donc être inférieure à 30 jours conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Environnement

##### **1.4.2. Avis du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français :**

La zone Uba étant concernée par le classement au Plan du Parc comme :

- Secteur d'intérêt écologique prioritaire à préserver,
- Secteur à enjeux paysager prioritaire à préserver,
- Et continuité écologique prioritaire à restaurer et à préserver d'intérêt national,

La mise en place d'une règle de 15% d'emprise au sol sur l'ensemble de la zone est trop élevé pour une grande partie de ce secteur. Un traitement différencié entre le secteur proche du cœur de bourg et les secteurs présentant un caractère naturel est nécessaire.

##### **Réponse de la CAPF :**

*La remarque du PNR appelle plusieurs points en réponse :*

- *D'une part, il faut souligner que cette remarque va à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Melun..... 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.....*
- *Par ailleurs, précisons que le « secteur d'intérêt écologique prioritaire à préserver » et la « continuité écologique prioritaire à restaurer et à préserver d'intérêt national » figurant au plan du PNR bordent la zone UBa mais ne la concernent pas directement .....*
- *D'autre part, si la zone UBa est effectivement en partie comprise dans le secteur à « enjeux paysagers prioritaires à préserver », il faut souligner qu'elle est également identifiée en tant qu'« espace urbanisé à optimiser », toujours suivant le plan du Parc.*

*La définition des nouvelles règles d'emprises au sol dans le secteur UBa,.....est issue d'une analyse très fine, à l'échelle de chaque parcelle,.....*

*Il est ressorti de ce travail qu'avec l'application d'une emprise au sol des constructions maximum de 15 % / unité foncière :*

- *Les possibilités de constructions restantes sont quasiment les mêmes que dans les conditions du POS.*
- *Environ 2/3 des propriétés bâties ont encore la possibilité de réaliser une extension supérieure à 20m<sup>2</sup> (Garage, véranda, chambre supplémentaire...) ou supérieure à 1/3 de l'emprise au sol de la construction existante (extension permettant des aménagements plus conséquents que 20m<sup>2</sup>, mais restant limitée par rapport au volume total de la construction)*



- *Près de 30% des propriétés bâties ont déjà épuisé leurs droits à bâtir.*

*En conséquence, on peut considérer que le choix fait de limiter l'emprise au sol des constructions à 15 % / unité foncière s'inscrit dans une continuité constructive depuis le POS et permet de concilier une évolution limitée et raisonnable des constructions existantes avec la préservation du caractère naturel et boisé du quartier.*

*Cet équilibre qui a été trouvé rejoint précisément le double objectif identifié au plan du PNR sur ce secteur (« enjeux paysagers prioritaires à préserver » et « espace urbanisé à optimiser »)*

*Précisons également que, lors de l'élaboration du PLU, les enjeux paysagers de ce secteur ont été pris en compte avec le repérage et de classement de nombreux boisements en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC). En effet, ce classement permet de protéger durablement le caractère boisé de ce secteur et le paysage qui y est associé, en limitant notamment les possibilités de division des terrains en vue de construire.*

*Enfin, la proposition du PNR de différencier la règle d'emprise au sol au sein de la zone UBa a bien été entendue par la collectivité. Cela implique de redéfinir très finement le plan de zonage du PLU, ce qui n'est pas l'objet de la présente procédure de modification. Il sera tenu compte de cet avis du PNR dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, où l'ensemble des zonages seront questionnés et pourront être redéfinis.*

#### Avis du C.E. :

En zone UBa, le retour à des possibilités de construction proches de celles du POS permet d'apaiser les tensions nées de certaines dispositions du règlement du PLU validé en 2018 mais ne constitue pas un signal positif en matière de protection de l'environnement.

La procédure de modification ne permet pas de traiter le sujet de fond qui est la pertinence du zonage dans le PLU initial. Ce sujet ne manquera pas de se reposer lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

D'autre part, la validité de la charte actuelle du PNRGF a été prorogée jusqu'en 2026, mais une nouvelle charte est en cours de préparation. Donc l'avis réservé du PNRGF n'est qu'une position d'attente qui peut laisser prévoir des dispositions plus strictes en ce qui concerne les constructions en milieu naturel et boisé.

#### **1.4.3 Avis de l'Etat (DDT77) :**

##### Article 9 relatif aux emprises au sol

Le secteur UBa est concerné par le classement au Plan du Parc National Régional du Gâtinais français (PNRGf) comme étant un secteur d'intérêt écologique prioritaire à préserver, à enjeux paysagers prioritaire à préserver, une continuité écologique prioritaire à restaurer et à préserver d'intérêt national. Au regard de la superficie des parcelles dans la zone UBa, il aurait été préférable qu'un seuil plancher maximum soit mis en place au lieu d'un pourcentage d'emprise au sol afin de garder une bonne intégration paysagère environnementale.

##### Réponse de la CAPF :

*Les réponses apportées à l'avis du PNRGF peuvent s'appliquer à cette remarque de l'Etat. En outre, la formulation de la remarque de l'Etat est du ressort de la recommandation et non de la réserve.*

*Enfin, il a été décidé dans le PLU approuvé le 29 mars 2018 de classer cet espace en zone urbaine constructible. Dès lors, il est légitime au regard du code de l'urbanisme de réglementer l'emprise au sol selon un pourcentage.*

Avis du C.E. :

La zone UBa comporte des parcelles de plus de 4000 mètres carrés et des parcelles d'une centaine de mètres carrés. Dans ce cas de figure, il n'est guère possible de définir un seuil d'autant plus que les parcelles sont impactées différemment par les EBC.

Article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions

Concernant les zones UA, Agricole (A), Naturelle (N) et le secteur UBa, l'article 11 mentionne que « Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup>, est autorisée [...] ». Le règlement écrit du PLU peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves conformément à l'article L 151-18 du code de l'urbanisme. En effet, la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, sauf dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière (ex : sites patrimoniaux). En dehors de ces secteurs, seul l'aspect de la construction pourra être réglementé sans pouvoir imposer ou interdire strictement un matériau ou son imitation. En conséquence, le règlement d'un PLU ne peut interdire ou imposer l'usage de certains matériaux en dehors des périmètres protégés. Ce point doit être revu et corrigé.

Réponse de la CAPF :

*Ce point va être modifié à l'article 11 de l'ensemble des zones (UA, UB, 2AU, N et A) selon le principe suivant : « Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m<sup>2</sup>) de ton vieilli sont autorisés ».*

Avis du C.E. :

Il convient de se conformer aux dispositions de l'article L 151-18 du Code de l'Urbanisme.

Consultation de la CDPENAF :

Le projet autorisant des annexes et des extensions en zone agricole, la CDPENAF doit être saisie et son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Réponse de la CAPF :

*La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a été saisie et a rendu un avis favorable sur le projet de modification le 1er février 2023. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.*

Avis du C.E. :

La demande de la DDT77 a été satisfaite par la CAPF.

**1.4.4 Avis divers :**

La CMA de la Région Ile de France et la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France ne comportent pas d'observation. Les avis de la CDPENAF et du Conseil Départemental de Seine-et-Marne sont favorables sans observations.

## 1.5 Analyse des observations du public, des réponses de la CAPF, et avis du C.E.

Date	Référence	DOCUMENT REFERENCE	THEMES de la MODIFICATION n°1 du PLU					AUTRES THEMES		
			Emprise au sol			IME	AUTRES ARTICLES	MODIFICATION ZONAGE	SUPPRESSION EBC	DIVERS
			UBa 15%	Aa 8%	Na 8%					
06/03/2023	RE1	PLU	voir RE4					AN 568 : N vers Uba		
08/03/2023	RE2	PLU						AD 33 et 387: N vers Uba		
08/03/2023	RE3	PLU	voir RE4					AN 568 : N vers Uba		
08/03/2023	RE4	PLU	F					AN 568 : N vers Uba	F	reconstruction après sinistre
10/03/2023	RE5	MOD	F	D	D					15% en Aa et Na ?
19/03/2023	RE6	MOD	F	F	F					
19/03/2023	RE7	DELIB	F	F	F	F	F			
19/03/2023	RE8	MOD	F	F	F					
19/03/2023	RE9	DELIB	F	F	F					
20/03/2023	RE10	MOD	F	F	F	F	F			
20/03/2023	RE11	MOD	F	F	F					voir RE8 et RE10
20/03/2023	RE12	JTA	F	F	F					
20/03/2023	RE13	JTA	F	F	F					
20/03/2023	RE14	JTA	F	F	F					
20/03/2023	RE15	MOD	F	F	F	F	F			voir RE11
20/03/2023	RE16	DELIB	F	F	F					
21/03/2023	RE17	DELIB	F	F	F					
21/03/2023	RE18	MOD	F							
21/03/2023	RE19	MOD	F					AN 568: N vers Uba,		
22/03/2023	RE20	JTA	F							
22/03/2023	RE21	PLU						AD 215: suppression Nj		
23/03/2023	RE22	JTA/PLU	F				F	AN 568 : N vers Uba		
23/03/2023	RE23	DELIB	F							
23/03/2023	RE24	DELIB	F							
23/03/2023	RE25	PLU						AK 29: Nb vers Uba	F	
24/03/2023	RE26	PLU						AL493 à 496: N vers Uba	F	
24/03/2023	RE27	PLU					D	AE 211 hors OAP n°3 ?		Hauteur Clôture /piscine OAPn°3
24/03/2023	RE28	JTA	F							
24/03/2023	RE29	DELIB	F							
24/03/2023	RE30	DELIB	F							
25/03/2023	RE31	JTA	F							
25/03/2023	RE32	MOD	F							erreur zonage, parcelles en Na
25/03/2023	RE33	MOD	F							
26/03/2023	RE34	MOD	F				D			UB8:espacement bâtiments 5m
26/03/2023	RE35	MOD	F							
26/03/2023	RE36	MOD			D					voir calcul emprise restant dispo
26/03/2023	RE37	MOD	F							UB8:espacement bâtiments 5m
26/03/2023	RE38	MOD	D				D			UB7,11.3,11.4
26/03/2023	RE39	JTA	F							
27/03/2023	RE40	MOD					D			UB6, UA7.2, UB7.2
27/03/2023	RE41									test registre électronique
27/03/2023	RE42	MOD	F							
27/03/2023	RE43									voir RE42
27/03/2023	RE44									voir RE23
27/03/2023	RE45									voir RE24
27/03/2023	RE46	MOD	F							reconstruction après sinistre
27/03/2023	RE47	MOD	F							voir RE42
27/03/2023	RE48	MOD	F							
08/03/2023	RP1	PLU						AE 128 et 253: N vers Uba		
18/03/2023	RP2	PLU								suppression / limitation toitures
27/03/2023	RP3	MOD				F				hauteur voir UB10.3 et 10.4
27/03/2023	RP4	PLU						AE 184-185: sortie OAP n°3		division AE 179
27/03/2023	RP5	PLU	F							parcelles en zone Na et non Uba
27/03/2023										remise courrier C1
27/03/2023										remise courriers C2 et C3
27/03/2023	C1	PLU						AL 497: N vers Uba		lot devenu inconstructible
27/03/2023	C2	MOD	F							
27/03/2023	C3	JTA	F						F	zone Natura 2000
<b>HORS DELAI</b>										
	RE49	MOD	D				D			UB7, UB11

## DOCUMENT REFERENCE:

JTA: jugement du Tribunal Administratif de Melun du 17 juillet 2020

PLU: Plan Local D'urbanisme d'Arbonne-La-Forêt validé le 29 mars 2018

DELIB: délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau n° 2021-052 du 24 mars 2021

MOD: dossier de modification n°1 du PLU d'Arbonne-La-Forêt

F: avis favor

D: défavorable

Au total : 5 observations écrites sur le registre papier, 48 observations sur le registre électronique, et 3 courriers ont été déposés.

Après élimination des doublons, et tous modes de transmission confondus, 49 observations sont retenues. Certaines traitent de plusieurs sujets.

Emprise au sol en secteur UBa 15% : 36 avis favorables, 1 avis défavorable

Emprise au sol en secteur Aa 8% : 13 avis favorables, 1 avis défavorable

Emprise au sol en secteur Na 8% : 13 avis favorables, 2 avis défavorables

Adaptation règles pour restructuration IME : 4 avis favorables

Modifications ou compléments autres articles du PLU : 4 avis favorables, 3 avis défavorables.

Modifications du zonage : 11 demandes

Suppression ou réduction EBC : 4 demandes

Reconstruction après sinistre : 2 demandes

Les modifications du règlement du PLU d'ARBONNE-LA-FORET faisant l'objet de la présente enquête publique ont reçu une large majorité d'avis favorables.

#### **1.5.1 Les modifications apportées aux emprises au sol en secteurs UBa, Aa et Na :**

**L'essentiel des interventions concerne l'emprise au sol portée à 15% avec bonus en secteur UBa** : 37 interventions dont 36 favorables et un seul avis est partisan du maintien de l'emprise au sol à 5% dans le secteur UBa (RE38).

La réduction de l'emprise au sol en secteur Aa à 8% avec bonus a recueilli 13 avis favorables et 1 avis défavorable.

De même la réduction de l'emprise au sol à 8% avec bonus en secteur Na a recueilli 13 avis favorables et 2 avis défavorables.

#### **Avis du C.E. :**

Le commissaire-enquêteur constate que de nombreux intervenants ont fondé leur observation sur la décision n°1801333 du Tribunal Administratif de MELUN en date du 17 juillet 2020. Or cette décision ne fait pas partie des pièces du dossier et n'est pas susceptible de faire l'objet de la présente enquête publique. Si le juge administratif a annulé les emprises au sol des secteurs UBa, Aa et Na, il n'a pas fixé d'emprise au sol.

D'autres se sont basés sur la délibération n°2021-052 du Conseil Communautaire de la CAPF en date du 24 mars 2021, qui n'est pas non plus susceptible de faire l'objet de la présente enquête publique.

A noter que ces observations ont été très majoritairement déposées sur le registre électronique ; ce malentendu évoqué ci-dessus aurait été évité par un passage en permanence et un entretien avec le commissaire-enquêteur.

Il faut bien sûr considérer que ces observations sont favorables à la modification de l'emprise au sol proposée (15% en secteur UBa, 8% en secteurs Aa et Na avec des possibilités de dépassement).

La protection de l'environnement est fortement remise en question en secteur UBa par un retour à des possibilités de construction proches de celles du POS (avant 2018). Les règles complémentaires édictées dans le règlement du PLU initial et complétées dans ce projet de

modification sont certes louables mais il est possible de douter de leur efficacité. En effet, de nombreuses incivilités sont à déplorer, notamment des destructions d'espaces boisés classés.

### **1.5.2 Les adaptations des règles relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

L'adaptation des règles relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif satisfait le Directeur de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine qui s'interroge (RP3) toutefois sur les articles UB 10.3, 10.4, et 11.3.1 relatifs à la hauteur pour les toitures en terrasse. Les autres intervenants sur ce thème ont émis un avis favorable sur les dérogations proposées.

#### **Avis du C.E. :**

Avis favorable car le maintien de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine est conditionné par la possibilité de restructurer l'établissement pour l'adapter à sa patientèle (à l'origine c'était une pouponnière) et le mettre aux normes actuelles (chambres individuelles ou espace privatif en lieu et place des dortoirs).

Il serait toutefois souhaitable de clarifier la rédaction des articles UB 10.3, 10.4 et 11.3.1.

### **1.5.3 Les contrepropositions aux autres modifications du règlement écrit :**

**Certains articles du règlement écrit ont fait l'objet de contrepropositions : UB2, UB6, UB7, UB8 UB10 et UB11.** Sont concernées les observations RE27, RE34, RE37, RE38, RE40, RE46, et RP2.

#### **Observation RE 27 (Mme et M. PUPIN) :**

**Objet 1 : Adaptation de la règle de hauteur en cas de remplacement/prolongement de clôtures existantes dépassant déjà la hauteur maximale**

#### **Réponse de la CAPF :**

*Afin de favoriser pleinement la qualité esthétique du village et le cadre de vie, la collectivité est d'accord pour prendre en compte cette demande qui s'inscrit dans l'objectif de la modification du PLU de corriger et clarifier certaines dispositions mineures du règlement.*

#### **Avis du C.E. :**

Avis favorable à la prise en compte de la suggestion de Mr PUPIN.

**Objet 2 : Ajout d'une précision concernant l'implantation de piscines dans l'OAP n°3**

#### **Réponse de la CAPF :**

*La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne faisant pas partie des objectifs définis dans la délibération de prescription de la modification N°1 du PLU, cette demande ne peut pas être prise en compte.*

*Néanmoins, la collectivité précise que si, par son implantation, le projet de piscine ne fait pas entrave aux objectifs définis dans l'OAP, sa réalisation reste possible, même si cela n'est pas expressément indiqué graphiquement ou dans le texte.*

**Avis du C.E. :**

Avis défavorable. Il est préférable d'attendre l'évaluation de l'OAP n°3 lors de l'élaboration du PLUi.

**Observations RE 34 (M. ROBERT) et RE 37 (M. BEAUGEARD) :**

**Objet : Demande de modification de la règle de recul minimal entre les constructions, sur une même parcelle (article 8)**

**Réponse de la CAPF :**

*La règle de distance de 8 mètres entre deux constructions sur une même propriété a été établie dans le PLU actuel afin qu'en cas de division foncière d'un terrain sur lequel sont implantées deux constructions, on puisse rester cohérent avec la règle de l'article UB7 qui stipule un recul minimum de 4 m par rapport à la limite séparative. Dans ce contexte, la collectivité souhaite rester sur la règle actuelle.*

**Avis du C.E. :**

Le commissaire-enquêteur est favorable au maintien de la règle actuelle, et en accord avec la collectivité.

**Observations RE 36 (Mme LE MASSON CORTE)**

**Objet : Demande de modification de la règle d'emprise au sol pour les constructions proches de la limite maximale fixée (article 9)**

**Réponse de la CAPF :**

*Le travail de définition des nouvelles règles relatives à l'emprise au sol des constructions dans les secteurs UBa, Aa et Na, dont l'intégration dans le PLU est un des objectifs de la présente modification, a reposé sur la recherche d'un équilibre entre, d'une part, la prise en compte du jugement du tribunal administratif et d'autre part, le respect des caractéristiques paysagères et environnementales propres aux secteurs concernés. Les personnes publiques associées (PPA), et notamment le Parc Naturel du Gatinais français et la Direction Départementale des Territoires, ont bien souligné, dans leurs avis respectifs, la nécessité de préserver de caractère naturel des secteurs où il est prévu une augmentation de l'emprise au sol possible (UBa).*

*Elargir le champ d'application du « bonus » d'emprise au sol pour les constructions ayant déjà dépassé le coefficient d'emprise au sol autorisé, comme proposé dans cette observation, reviendrait à accroître encore d'avantage les possibilités de construction, ce qui serait contraire aux avis émis par les PPA. Dans un souci de concilier une évolution limitée et raisonnable des constructions existantes et la préservation du caractère naturel des secteurs concernés, la règle proposée sera maintenue.*

**Avis du C.E. :**

La question posée est pertinente et recevable, et doit être examinée indépendamment de la situation personnelle de sa rédactrice. Elle concerne les constructions principales et les annexes dont l'emprise au sol est proche de la limite sans l'atteindre ; la constructibilité est alors limitée à la surface restant entre la situation existante et la limite.

Exemple : soit deux parcelles ou unités foncières dont la surface est de 2000 m<sup>2</sup>. Avec un coefficient d'emprise au sol de 8%, l'emprise au sol autorisée pour une construction sera de 160 m<sup>2</sup>. Le premier propriétaire dont la construction couvre 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU (29/03/2018) pourra construire jusqu'à 30 m<sup>2</sup> supplémentaires. Le second propriétaire dont la construction couvre 140 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU (29/03/2018) ne pourra construire que 20 m<sup>2</sup>.

La modification proposée est donc créatrice d'inégalité de traitement entre les propriétaires ; certes cela ne semble concerner que peu de parcelles.

Compte tenu de la réduction de l'emprise au sol proposée dans la présente modification pour les secteurs Aa et Na (de 10 à 8%), un dépassement limité à 30 m<sup>2</sup> pourrait être autorisé pour toute extension d'une construction existante.

Pour le secteur UBa, un dépassement limité de l'emprise au sol pourrait être uniquement possible pour les parcelles qui disposaient d'un coefficient de 30% au POS et se retrouvent en dépassement avec le coefficient de 15%. Les parcelles qui disposaient d'un coefficient d'emprise de 15% au POS et qui l'auraient dépassé ne devraient pas bénéficier d'une possibilité de dépassement, même limité, ce qui constituerait un encouragement aux constructions illégales. Toutefois l'application d'une telle règle nécessiterait une rédaction particulièrement soignée afin de prévenir les litiges.

Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable au dépassement de l'emprise au sol de 15% en secteur UBa, même limité à 30 m<sup>2</sup>, afin de limiter les atteintes au caractère naturel de ce secteur, conformément aux avis des personnes publiques associées.

#### **Observation RE 38 (M. LEROY) :**

**Objet : Demande de conserver le coefficient d'emprise au sol de 5%, d'augmentation du recul des constructions par rapport aux limites séparatives (article UB 7), d'interdiction des toits terrasses et d'autorisation des chiens assis (article UB 11)**

#### **Réponse de la CAPF :**

*Sur l'emprise au sol, cette demande va totalement à l'encontre du jugement du Tribunal Administratif de Melun, lequel 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. 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. La collectivité ne souhaite pas prendre en compte cette demande.*

*Sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, de la même manière que pour les demandes RE34 et RE37, la collectivité souhaite rester sur la règle actuelle dans un souci de cohérence entre l'article UB7 et l'article UB8.*

*Sur les toitures terrasses, le règlement actuel autorise les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées. Cette règle ne peut pas être modifiée dans la mesure où il est désormais réglementairement impossible d'interdire les toitures terrasses végétalisées.*

*Sur les chiens assis, le règlement actuel ne les interdit pas.*

**Avis du C.E. :**

La CAPF n'a pas formé un recours dans les délais impartis contre la décision du Tribunal Administratif de MELUN. Il n'est pas envisageable de revenir à l'emprise au sol du PLU initial, mais ce sujet reviendra inévitablement dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La cohérence des articles UB7 et UB8 doit être maintenue (voir précédemment RE34 et RE37).

Contrairement à ce que répond la CAPF, les chiens assis sont bien interdits (voir tous les articles 11.4). Si la charte du PNRGF le permet, ils pourraient être autorisés.

**Observation RE 40 (M. MATHIEU) :**

**Objet 1 : Demande de réduction du recul minimum d'implantation des constructions annexes par rapport aux voies et emprises publiques (article UB 6)**

**Réponse de la CAPF :**

*La règle de recul des constructions par rapport à la voie a été établie dans le PLU approuvé dans un souci de maintenir une forme urbaine laissant un espace non construit depuis l'alignement. La modification de cette règle reviendrait à remettre en cause cette forme urbaine définie alors. La collectivité souhaite donc rester sur la règle actuelle.*

*Néanmoins, la question des formes urbaines sera partie intégrante des réflexions à venir menées dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.*

**Avis du C.E. :**

Avis favorable au maintien de la règle actuelle

**Objet 2 : Demande d'augmentation de la hauteur permise pour les annexes implantées dans la bande de 4m depuis les limites séparatives (articles UA 7 et UB 7)**

**Réponse de la CAPF :**

*Pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus de cohérence vis-à-vis des formes urbaines existantes, la collectivité ne souhaite pas modifier la règle relative à l'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparables telle qu'elle est proposée.*

**Avis du C.E. :**

Avis favorable au maintien de la règle actuelle

**Observation RP 2 (M. CUVILLIER) :**

**Objet : Demande de suppression de la possibilité de construire des toits terrasses, à l'exception des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup>.**

**Réponse de la CAPF :**

*Le règlement actuel autorise les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées. Cette règle ne peut pas être modifiée dans la mesure où il est désormais réglementairement impossible d'interdire les toitures terrasses végétalisées.*

*En effet, l'article L111-16 du Code de l'urbanisme spécifie bien que, à l'exception de certaines zones, les documents d'urbanisme ne peuvent pas s'opposer à « l'utilisation de matériaux*



*renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ». L'article R111-23 du même code précise la liste des matériaux et dispositifs concernés, parmi lesquels figurent « les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ». Etc.....*

**Avis du C.E. :**

Avis favorable au maintien de la règle actuelle

**1.5.4 Les observations hors objet de l'enquête publique :**

Deux observations RE27 (déjà traitée précédemment) et RP4 sont relatives à l'OAP n°3 (Mare Coiffarde). Revoir les orientations de cette OAP ne figure pas dans l'objet de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Plusieurs demandes de modification du zonage représentant environ 20% des observations ont été formulées : RE2, RE4, RE19, RE21, RE22, RE25, RE26, RE27, RP1, et C 1.

Enfin quelques demandes concernent la suppression ou la réduction d'Espaces Boisés Classés (RE4, RE25, RE26 et C3), et une intervention (RE21) concerne la suppression du classement en secteur Nj d'une parcelle actuellement en état de terrain d'agrément.

**Ces observations ne peuvent pas être prises en considération dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun** (cf article L 151-31 du Code de l'Urbanisme). Elles sont cependant à garder en mémoire pour être étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

**1.6 Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E.**

**Question 1:**

Le règlement écrit du PLU d'ARBONNE-LA-FORET ne comporte pas de dispositions générales en début du document. En particulier, il ne comporte pas de règle concernant la reconstruction après sinistre. Est-il envisageable de compléter le règlement sur ce point (Voir également RE4 et RE46) ?

**Réponse de la CAPF :**

*Le code de l'urbanisme ne fait plus référence à la notion de reconstruction après sinistre mais seulement à la notion de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli (article L111-15 du CU).*

*Cet article est applicable de plein droit en présence ou non d'un document d'urbanisme. Il n'y a donc pas lieu de l'introduire dans le règlement.*

*De manière générale, il est toujours préférable de ne pas citer d'articles du CU dans un règlement dans la mesure où ceux-ci changent régulièrement sur le fond et/ou sur la forme (nouvelle numérotation du code).*

**Avis du C.E. :**

Plusieurs façons d'appréhender ce sujet coexistent !

**Question 2:**

La problématique du zonage est très prégnante depuis la procédure de révision du POS et l'élaboration du PLU communal. Le secteur UBa inclut des propriétés très disparates précédemment classées en secteurs UBa, UBb et NBa du POS, bâties ou non bâties, et dont la superficie va d'une centaine de mètres carrés à plus de 4000 mètres carrés. Le règlement écrit a fait l'objet d'une annulation partielle par décision du Tribunal Administratif de Melun en juillet 2020. Depuis cette date, il s'est écoulé suffisamment de temps pour pouvoir mettre en œuvre une procédure de révision du PLU et de retravailler le zonage. Pourquoi s'être limité à une modification de droit commun, sachant que le zonage ne pouvait pas être retravaillé dans ce cadre-là ?

**Réponse de la CAPF :**

*Le Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne-la-Forêt a été approuvé le 29 mars 2018 avec pour objectif de traduire le projet communal pour les 10 à 15 années à venir, comme cela est bien précisé en en-tête du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Certaines dispositions de ce PLU ont été remises en cause par décision de justice et la collectivité s'est retrouvée dans l'obligation de faire évoluer son document d'urbanisme pour prendre en compte cette décision. Le choix de la procédure s'est porté sur la modification de droit commun pour plusieurs raisons.*

*Tout d'abord, les évolutions rendues nécessaires par la prise en compte de la décision du Tribunal administratif entraient dans le champ d'application juridique de ce type de procédure, tout en permettant d'y agréger des modifications mineures du règlement et l'adaptation de celui-ci pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général pour la commune (réhabilitation de l'institut médico-éducatif de la Croix-Rouge).*

*D'autre part, engager une procédure de révision générale (qui revient à remettre à plat et élaborer un nouveau document) seulement trois ans après l'approbation du PLU aurait été un choix politique et économique difficilement justifiable. D'autant plus que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est engagée le 24 mars 2021 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dont la charte de gouvernance partagée par les élus des différentes communes du territoire limite le champ des évolutions possibles pour les PLU existants et exclut les révisions générales.*

*La procédure de modification s'est donc avérée être la plus adéquate compte tenu du contexte juridique et politique, ainsi que des implications économiques et de délais qu'aurait généré une éventuelle révision du PLU. De plus, il est important de préciser, compte tenu des avis rendus par les personnes publiques associées dans le cadre de la présente modification, qu'engager une réflexion sur une redéfinition du zonage implique un requestionnement sur les limites de la zone urbaine telle qu'elle est actuellement définie, et donc un résultat potentiellement divergent de l'esprit de la décision de justice qui a été rendue. En effet, le Parc Naturel Régional et la Direction Départemental des Territoires se positionnent en faveur d'un reclassement en zone naturelle des secteurs les plus éloignés du centre-bourg et dont les caractéristiques paysagères le justifieraient, là où la traduction de la décision de justice a permis au contraire une augmentation des droits à bâtir dans ces secteurs. Néanmoins, la perspective d'une telle redéfinition du zonage, qui sera nécessairement abordée dans le cadre de l'élaboration du future PLUi, ne doit pas être occultée.*

**Avis du C.E. :**

Si une procédure de révision générale n'était plus possible, une procédure de révision allégée aurait pu être conduite conjointement à la procédure de modification de droit commun. La procédure retenue contribue peu à la résolution de la problématique de l'urbanisation des secteurs UBa, Aa et Na. Donc l'argument économique ne tient guère.

La procédure en cours contribue à apaiser les tensions créées par l'élaboration du PLU initial mais ne résout pas le problème de fond, comme le reconnaît la CAPF dans sa réponse ci-dessus.

Le commissaire-enquêteur rappelle que lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU initial en 2017, il avait déjà formulé des recommandations, dont celle-ci : **que des études complémentaires sur le projet de secteur UBa soient réalisées : périmètre affiné voire divisé en plusieurs secteurs, règlement plus pertinent notamment en ce qui concerne l'emprise au sol (article UB 9).**

## **1.7 Conclusions motivées.**

La modification n°1 du PLU d'ARBONNE-LA-FORET a pour objectifs de :

- sécuriser juridiquement la délibération du Conseil Communautaire de la CAPF qui a défini de nouvelles emprises au sol dans les secteurs UBa, Aa et Na (délibération n°2021-052 du 24 mars 2021),
- permettre la restructuration de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine, établissement médicosocial présent sur la commune depuis 1976 et géré par le Croix Rouge Française,
- et revoir quelques règles du PLU qui posent des difficultés en termes de compréhension ou d'application.

La composition du dossier et le déroulement de l'enquête publique ne suscitent pas de remarques particulières de la part du commissaire-enquêteur.

Le projet de modification n°1 du PLU d'ARBONNE-LA-FORET est compatible avec les documents d'ordre supérieur et ne concerne que le règlement écrit.

Le projet de modification a été dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe. Parmi les personnes publiques associées ayant émis un avis, le PNRGF a émis un avis réservé et l'Etat (DDT77) a émis un avis assorti de quelques recommandations.

L'enquête publique a permis de recueillir de nombreuses observations du public. Un grand nombre d'entre elles sont des avis favorables aux modifications proposées par la CAPF concernant l'emprise au sol des constructions en secteurs UBa, Aa et Na. Les autres points soumis à l'enquête publique n'ont guère intéressé le public.

### **1.7.1 L'emprise au sol en secteurs UBa, Aa et Na :**

Le retour à des possibilités de constructibilité proches de ce qui était en vigueur avec le POS en secteur UBa ne constitue pas un signal positif en matière de protection de l'environnement ; et il n'est donc pas souhaitable d'autoriser le dépassement d'emprise au sol quel que soit le cas.

La réduction drastique des emprises au sol dans le secteur UBa du PLU initial a certes été mal admise, mais il serait judicieux de préparer les propriétaires aux échéances futures (nouvelle charte du PNRGF et PLUi).

Par contre le dépassement limité de l'emprise au sol (30 m<sup>2</sup>) en secteur Aa et Na pourrait être autorisé pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, même si elles couvraient une surface inférieure à la limite d'emprise au sol (8%) à cette date (29/03/2018), afin d'assurer l'égalité de traitement envers les administrés.

### **1.7.2 L'adaptation des règles relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

L'Institut Médico-Educatif Clairefontaine, maintenant dénommé Plateforme Polyhandicap Clairefontaine, est installé sur la commune d'ARBONNE-LA-FORET depuis 1976. Cette construction qui rentre dans la catégorie des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » est géré par la Croix Rouge Française.

Compte tenu de son ancienneté, des modifications intervenues dans sa patientèle et de l'évolution des normes applicables à ce type d'établissement, les gestionnaires de l'établissement souhaitent pouvoir le rénover ; un projet a été élaboré en 2017 mais il n'a pas pu émerger car plusieurs de ses aspects n'étaient pas compatibles avec le règlement écrit du PLU.

En raison de l'architecture spécifique de ce type d'établissement, il est nécessaire d'adapter certaines règles du règlement écrit tel que proposé dans le cadre de cette modification n°1 du PLU.

Revoir également les articles UB 10.3, 10.4 et 11.3.1 (toitures terrasses) pour permettre au projet de restructuration de la plateforme Polyhandicap Clairefontaine de ne concerner que la parcelle principale et de maintenir le stationnement sur la parcelle située de l'autre côté de la rue serait également judicieux.

L'adaptation des règles proposée dans cadre de la modification n°1 du PLU d'ARBONNE-LA-FORET est logique et reçoit un avis favorable de la part du commissaire-enquêteur.

### **1.7.3 Les contrepropositions aux autres modifications du règlement écrit :**

Concernant les articles du règlement écrit, deux contrepropositions peuvent être retenues :

-dans le cas de clôture sur rue présentant un intérêt patrimonial, avis favorable à une dérogation relative à la limitation de hauteur fixée à l'article UA 11.6.2 en cas de remplacement ou prolongement de clôtures,

-à condition que la Charte du PNRGF le permette, avis favorable à la possibilité de construire des chiens assis en toiture (articles 11.4).

Avis défavorable aux autres contrepropositions, donc avis favorable au maintien des règles proposées par la CAPF pour les articles UB 2, UA 7, UB 6, UB 7, UB 8.

### **1.7.4 Les observations hors objet de l'enquête publique :**

Les observations relatives à :

-la modification des orientations de l'OAP n°3,

-la modification du zonage,

-la suppression ou la réduction d'Espaces Boisés Classés,

-la suppression du classement Nj d'une parcelle

ne peuvent pas être prises en considération dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

Le commissaire-enquêteur recommande aux auteurs de ces observations de suivre attentivement la procédure d'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU afin de représenter leurs requêtes le moment venu.

## **2- RECOMMANDATIONS**

*Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire-enquêteur souhaite que la commune les prenne en considération.*

### **Le commissaire-enquêteur formule cinq (5) recommandations :**

#### **Recommandation n°1 concernant l'article A 9 :**

Secteur Aa : que le dépassement limité d'emprise au sol (30 m<sup>2</sup>) soit également autorisé pour l'extension d'une construction existante qui ne dépassait pas les 8% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018),

#### **Recommandation n°2 concernant l'article N 9 :**

Secteur Na : que le dépassement limité d'emprise au sol (30 m<sup>2</sup>) soit également autorisé pour l'extension d'une construction existante qui ne dépassait pas les 8% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018),

#### **Recommandation n°3 concernant les articles UB 10.3, 10.4, 11.3.1:**

Revoir la rédaction de ces articles afin qu'il soit possible d'y déroger pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

#### **Recommandation n°4 concernant l'article UA 11.6.2 :**

Revoir la rédaction de cet article afin de permettre l'harmonisation de la hauteur des nouvelles clôtures sur rue avec l'existant de manière à conserver l'esthétique du village.

#### **Recommandation n°5 concernant tous les articles 11.4 :**

Revoir la rédaction des articles 11.4 afin d'autoriser les « chiens assis », à condition que cela soit compatible avec la charte du PNRGF.

### **3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Vu** : les éléments constitutifs du dossier,

**Après avoir étudié** : le dossier soumis à l'enquête publique,

**Compte tenu** : du déroulement de cette enquête publique,

**Après avoir analysé** : les observations et contrepropositions du public ainsi que les avis des personnes publiques associées,

**Compte tenu également** : des réponses apportées par la CAPF,

**J'EMETS UN AVIS FAVORABLE**  
**concernant le projet de modification n°1**  
**du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune d'ARBONNE-LA-FORET**  
**avec la réserve ci-après :**

*Nota : si la réserve n'est pas levée, le rapport est réputé défavorable.*

**Réserve n°1 :**

**- Article UB 9.2 : que les dépassements d'emprise au sol pour des extensions de construction existante à la date d'approbation du PLU (29/03/2018), même limités à 30 m<sup>2</sup>, ne soient pas autorisés en secteur UBa**

Les conclusions motivées, recommandation, et avis du commissaire-enquêteur comportent 22 pages numérotées de 1 à 22.

Ce document présenté sous forme séparée est indissociable de mon rapport

Fait à AVON le 2 juin 2023  
Le commissaire-enquêteur  
Jean BAUDON

