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

IngESPACES

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..... 19

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 règlementaires sur les zones 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, de 10 % dans les secteurs Aa et Na.
  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 les secteurs UBa (urbanisé et boisé), Aa (agricole) et Na (naturel) 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 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 donc nécessaire 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.

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

- le règlement 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

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 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 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 ~~1~~ 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. (Voir également justifications du chapitre 2.11 « établissement Polyhandicap Clairefontaine »).

2.7. Zones UA et UB – Article 7

Rédaction dans le PLU approuvé

7.2 - Les constructions de moins de 10m² 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 10m² 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 implantée~~s~~ 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 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 2.11 « établissement Polyhandicap Clairefontaine »).

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 10m² 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 de moins de 10m² 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 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 2.11 « établissement Polyhandicap Clairefontaine »).

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 incluant les annexes 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.

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 m² d'emprise au sol,
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol.

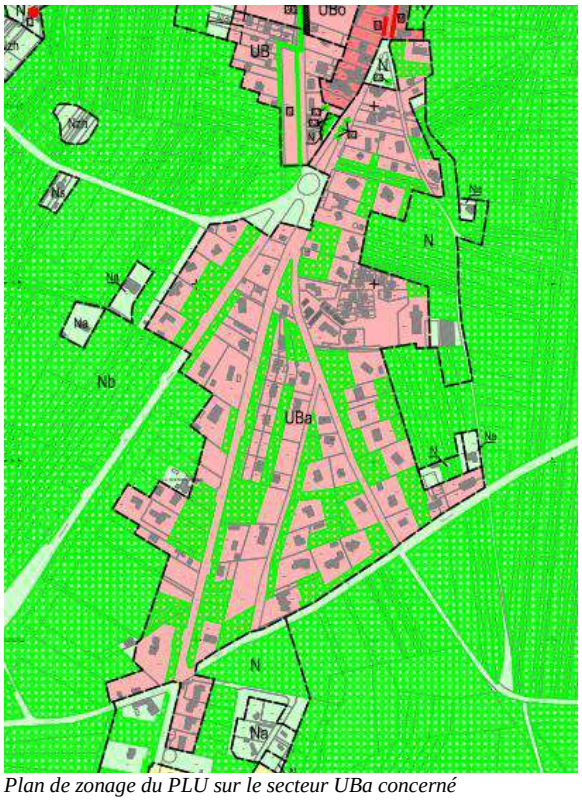
9.3 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder 75 % de l'unité foncière.

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, hormis en secteur UBa.

Il s'agit également en secteur UBa de modifier la règle d'emprise au sol des constructions. 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 les zones UBa, Aa et Na. 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 avaient pour objectif de limiter son urbanisation dans l'intérêt de la protection des lisières et de la continuité de la forêt.
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. 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 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 UBa (urbanisé et boisé), tout en s'inscrivant dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 15 % :

- 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 m2 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 m2 d'emprise au sol maximum en une ou plusieurs demandes d'annexes.



Plan de zonage du PLU sur le secteur UBa concerné

Vue aérienne du secteur UBa

Il s'agit également 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.

C'est le cas de 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 qui envisage un projet de restructuration sur sa propriété. Cette structure accueille et accompagne des jeunes polyhandicapés entre 0 et 20 ans. Il s'agit notamment pour l'établissement de se mettre en conformité avec l'évolution des normes d'accueil et recommandations pour ce type d'équipement. L'assouplissement de la règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif va permettre l'évolution de cette structure médicosociale d'intérêt général.

Vue aérienne de la plateforme polyhandicap Clairefontaine

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 m² d'emprise au sol,
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol.

Justification

Il s'agit en secteur Aa de modifier la règle d'emprise au sol des constructions.

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 les zones 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 approuvé le 29 mars 2018 en tant qu'il fixe une limite d'emprise au sol des constructions par unité foncière de 10 % dans le secteur Aa. Il a été jugé que dans ce secteur agricole, les possibilités de réaliser des extensions sont 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 (agricole) tout en s'inscrivant dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 15 % d'emprise au sol mais dans une limite totale de 30 m2 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 m2 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 :
  - 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 m² d'emprise au sol,
  - des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol.

Justification

Il s'agit en secteur Na de modifier la règle d'emprise au sol des constructions.

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 les zones 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 approuvé le 29 mars 2018 en tant qu'il fixe une limite d'emprise au sol des constructions par

unité foncière de 10 % dans le secteur Na. Il a été jugé que dans ce secteur naturel, les possibilités de réaliser des extensions sont excessives par rapport à l'objectif du PLU d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
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 Na (naturel) tout en s'inscrivant dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 15 % d'emprise au sol mais dans une limite totale de 30 m2 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 m2 d'emprise au sol maximum en une ou plusieurs demandes d'annexes.

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

Ajout proposé 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 m², 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 m² d'emprise au sol, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m² 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.

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

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 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 m² 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.

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

2.15. Zone 2AU – 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. Zones UA, UB, 2AU, A et N – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m² est autorisée.

Modification proposée

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

~~Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m² est autorisée.~~
Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m²) de ton vieilli sont autorisés.

Justification
La formulation de la règle est modifiée dans la mesure où 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 mais ne peut pas prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux.

2.17. Zone UA – Article 11

Ajout proposé dans la modification
La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus en cas de remplacement/prolongement de clôtures existantes dépassant déjà la hauteur maximale et ce dans la limite de la hauteur existante.

Justification
Il s'agit ici de permettre l'harmonisation de la hauteur des clôtures existantes en cas de remplacement et/ou de prolongement afin de favoriser pleinement la qualité esthétique du village et le cadre de vie du tissu ancien.

2.18. Zone UB – Article 11

Ajout proposé dans la modification
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus en cas de remplacement/prolongement de clôtures existantes dépassant déjà la hauteur maximale et ce dans la limite de la hauteur existante.

Justification
Il s'agit ici de permettre l'harmonisation de la hauteur des clôtures existantes en cas de remplacement et/ou de prolongement afin de favoriser pleinement la qualité esthétique du village et le cadre de vie du tissu urbain.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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% de~~s~~ la surface~~s~~ ~~libres de toute construction~~ de l'unité foncière doi~~vent~~t être préservé~~s~~ en pleine terre et végétalisé~~s~~. 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.

2.22. 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% de~~s~~ la surface~~s~~ ~~libres de toute construction~~ de l'unité foncière doi~~vent~~t être préservé~~s~~ en pleine terre et végétalisé~~s~~. 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.

2.23. 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).

2.24. 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

- de modifications en matière de règlement qui pour d'autres 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, la modification du PLU va dans le sens d'une meilleure protection des sites Natura 2000 du massif de Fontainebleau du fait de la décision du Tribunal Administratif de Melun concourant à réduire en secteur Na l'emprise au sol des constructions existantes et leur extension en passant de 10 % à 8 %.