



### #3 - Vivre Ensemble en Lisière de Forêt

#### **Vous avez le droit de savoir !**

Arbonnaises, Arbonnais,

Nous avons créé ce bulletin pour vous apporter une information complète relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arbonne, approuvé le 14 décembre 2017 par l'équipe Municipale d'Arbonne. Nous souhaitons vous donner les clés pour mieux appréhender ce nouveau PLU, dont les dispositions ont des conséquences négatives certaines sur vos habitations.

Nous, citoyens d'Arbonne, nous venons de déposer un recours contentieux au tribunal administratif afin d'obtenir le retrait de ce PLU. Notre recours contentieux à pour objectifs de faire reconnaître vos droits à disposer de vos biens ainsi que vos droits de citoyens à être entendu et respecté.

**Une démocratie contre le peuple est une dictature !**  
**Les membres de l'association VEELDF**

---

Elaboration du PLU Pour en savoir plus... Texte composé avec le bulletin du mois de décembre 2017 et des parties de l'avis de délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France sur le projet du Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne-la-Forêt en date du 22 mars 2017

Liens utiles :

[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/170322\\_mrae\\_avis\\_plu\\_arbonne-la-foret\\_77\\_delibere.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/170322_mrae_avis_plu_arbonne-la-foret_77_delibere.pdf)

<http://www.parc-gatinais-francais.fr/telechargements/>

→ Sélectionner la charte du parc et télécharger 2011 la charte du parc le rapport + 2011 documents accompagnant la charte + 2015 bilan évaluatif de la charte à 3 ans)

Pour nous  
rejoindre

Association Vivre Ensemble en Lisière de Forêt  
402 rue de la Libération  
77630 Arbonne la Forêt  
[mail@veeldf.org](mailto:mail@veeldf.org)





# Elaboration du PLU

## Des recommandations non prises en compte

### DEVELOPPEMENT SAUVEGARDE DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Un sujet lourd et sensible pour vous, habitants du village comme pour les élus : la disparition du plan d'occupation des sols (POS) au 27 mars 2017 et l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ouverte en 2013 dont la loi fondatrice a pour objectifs principaux : la densification de la population dans les zones entourant la région parisienne, la protection des zones agricoles alors qu'une superficie agricole égale à un département moyen disparaît chaque année dans notre pays et la protection des zones sensibles et des zones boisées.

Concerne le centre équestre

Le projet de PLU, s'il a rendu la majeure partie de la zone A inconstructible, a défini des « poches constructibles » (zones Ac), qui sont de nature à altérer le caractère ouvert de l'espace agricole de la Plaine de la Bière (cf supra).

*Tout en saluant l'effort de limiter au secteur Ac la possibilité d'implanter des bâtiments agricoles au sein de la zone A, la MRAe recommande de mieux justifier la compatibilité de la délimitation retenue du secteur Ac (construction de bâtiments agricoles) avec la préservation du paysage de la plaine de Bière.*

Conclusion du rapport

*L'objectif a été de répondre à une demande de développement des activités en place mais également au projet de création de nouveau siège d'exploitation au lieu-dit « le Bois Joli ». Le rapport n'établit néanmoins pas la compatibilité de ce choix avec la préservation de la plaine de Bière (voir extrait ci-après du plan de zonage).*

Les conséquences non prises en compte

*La MRAe recommande, dans le respect du SCoT, de compléter l'état initial des zones humides, de mener une analyse plus approfondie des incidences du PLU sur ces zones humides, et d'insérer des dispositions réglementaires permettant une préservation complète des zones humides, notamment dans la zone agricole.*

#### Inondation par remontée de nappe et ruissellement

L'enveloppe urbaine au sein de laquelle se trouvent des secteurs à densifier est concernée par une sensibilité moyenne à très forte vis-à-vis du risque de remontée de nappe, ce qui est identifié dans le rapport. Des aménagements de gestion des eaux pluviales et de ruissellement du projet d'aménagement du cœur de village sont proposés pour répondre à cet enjeu et pour protéger les milieux humides situés à l'aval.

*De même que pour le paysage, la MRAe recommande de compléter la liste des indicateurs de suivi avec un critère relatif à l'efficacité de la gestion du ruissellement.*

Cependant, certaines parcelles bâties du site Natura 2000 sont classées en zone Na (et marginalement en zone UB ou UBa), permettant des extensions des bâtiments existants (cf observations précédentes pour le secteur Na), ce que l'analyse des incidences n'évoque pas.

*La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences des zones Na sur les sites Natura 2000, et le cas échéant d'adapter le règlement de ces zones, afin de prévenir des incidences négatives significatives.*

Notre village est particulièrement concerné par ces trois impératifs puisque 116 habitations sur un total d'environ 460 maisons se trouvent en zones boisées et/ou sensibles, que le village compte plusieurs fermes, exploitées ou non exploitées à ce jour et que des « dents creuses » pouvant être constructibles existent dans le village. A ces impératifs s'ajoutent l'entrée en vigueur de la loi dite ALUR qui interdit aux communes de prévoir une superficie minimale des terrains constructibles...

Les zones agricoles et quelques dents creuses sont privilégiées au détriment des habitations

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour objectif d'optimiser les capacités foncières du tissu urbain existant sans nouvelle extension, tout en limitant la densification des secteurs bâtis sous couvert forestier.

Sur la partie sud du bourg, qui est constituée d'habitations diffuses en zone boisée (zone UBa), les possibilités de densification sont en effet fortement limitées par le règlement (secteur « dans lequel la préservation de la typologie bâtie et de la dominante boisée représente l'enjeu principal »). L'emprise au sol des constructions y est limitée à 5% de l'unité foncière (article UB9).

L'analyse du potentiel de densification y conduit toutefois à l'identification de 7 dents creuses dans le tissu urbain, situées en milieu boisé et cumulant une surface de 1,4 hectares.

Il peut paraître paradoxal, en termes de consommation d'espaces naturels et de préservation du paysage, à la fois de limiter très fortement la densification des parcelles déjà construites « sous couvert forestier » et d'ouvrir la possibilité de construire dans le même secteur UBa, les parcelles actuellement boisées et encore indemnes de construction.

*La MRAe recommande de mieux justifier le choix de poursuivre le défrichement et la construction des parcelles non encore construites du secteur UBa, secteur « sous couvert forestier » maintenu par ailleurs à très faible densité.*





# Elaboration du PLU

## Des recommandations non prises en compte

La MRAe note par ailleurs l'absence d'un plan des servitudes d'utilité publique dans le dossier qui lui a été communiqué.

**La MRAe recommande de justifier pourquoi il a été choisi de ne pas élaborer une OAP sur le cœur d'îlot du centre bourg, et de le classer en zone 2AU.**

Ces constructions de logements sont projetées sur l'ancien site d'Air France, et sur des parcelles actuellement non bâties et situées dans « l'enveloppe urbaine ». Le projet de PLU consomme ainsi, pour développer l'habitat, 8,5 ha d'espaces libres, naturels, agricoles et forestiers dans l'« enveloppe urbaine » qui sont cartographiés page 144 (carte reproduite ci-après). Cela concerne :

- 4,9 ha d'espaces naturels (friches, espaces libres en cœur de bourg) ;
- 1,8 ha de terres agricoles ;
- 1,8 ha d'espaces boisés.

L'enveloppe urbaine du PLU comprend des secteurs bâtis sous-couvert forestier (« bois habité »), couvrant 21,7 ha et qualifiés de « secteurs prévus d'être ouverts à l'urbanisation lors de la révision du POS »<sup>4</sup>. Le projet de PLU ne prévoit aucune extension au-delà de cette enveloppe urbaine et reclasse en zone agricole ou forestière 22,4 ha qui étaient classés en zone à urbaniser (NA) par le POS (page 145).

C'EST DANS CE CONTEXTE JURIDIQUE TRES CONTRAINT ET CONTRAIGNANT que les élus ont, avec le bureau d'études ECMO, bâti un projet de PLU qui permet de répondre aux exigences de la loi dont les services de l'Etat nous ont clairement rappelé le caractère obligatoire tout au long du déroulement de la procédure.

Le rapport ne présente pas d'éléments chiffrés suffisamment précis en termes de consommation d'espace. Le SCoT prévoit une croissance de l'espace urbanisé, limitée à 2,5 % dans les communes rurales du PNR.

La surface des espaces construits artificialisés actuels d'Arbonne-la-Forêt (hors « transports » : essentiellement les emprises de l'autoroute A6) est de l'ordre de 66 ha et celle des espaces ouverts artificialisés de 20 ha (page 138 du rapport, MOS 2012). Ceci conduirait à une possibilité maximale d'extension urbaine sur des espaces naturels du PLU d'environ 2,15 ha.

Or selon le rapport de présentation, les espaces ouverts devant accueillir des logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine couvrent une superficie de 8,5 ha, sans que le dossier ne permette d'apprécier s'il s'agit d'espaces naturels ou d'espaces libres déjà artificialisés. Une comparaison fine entre la carte de l'IAU sur le mode d'occupation des sols en 2012 (référence régionale pour le suivi du SDRIF) et la carte de l'enveloppe urbaine retenue pour l'élaboration du PLU, permettrait de dissiper cette incertitude.

**La MRAe recommande de renforcer la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT, en tenant compte de sa modification, notamment avec son orientation limitant à 2,5 % l'extension urbaine de la commune.**

Le projet a été arrêté le 13 décembre 2016 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 c'est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui a la compétence en matière d'urbanisme et assure la fin de la procédure.

La commune s'inscrit dans le parc naturel régional (PNR) du Gâtinais Français et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Fontainebleau et sa région approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 « dans le seul but de clarifier le SCoT dans sa compatibilité avec les documents supérieurs (notamment le SDRIF et la charte du parc naturel régional du Gâtinais français). » Le rapport de présentation ne fait pas état de cette modification et comporte des citations du SCoT dans sa rédaction avant cette modification<sup>2</sup>.

**La MRAe recommande de présenter la modification du SCoT intervenue le 2 septembre 2015 et d'établir la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT modifié.**

Ce projet de PLU sera soumis au vote des conseillers communautaires le 14 décembre 2017 et jusqu'à cette date plus rien ne peut plus être modifié ni débattu. Si le vote communautaire est favorable, le dossier sera transmis en Préfecture et soumis au contrôle de légalité.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Conclusion :  
« les secteurs bâtis sous-couvert forestiers non pas été ouverts à l'urbanisation comme prévu »

Conclusion :  
« non respect des directives »

Conclusion :  
« documents pris en compte non actualisés »



# Elaboration du PLU

## Des recommandations non prises en compte

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure peut prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale pour modifier le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

**ENQUETE PUBLIQUE** relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du 7 juin au 8 juillet 2017 : Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur, Monsieur Jean BAUDON, en date du 18 août 2017 :

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire-enquêteur souhaite que la commune et la C.A.P.F. les prennent en considération.

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE**

**au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols  
et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**sur le territoire de la commune d'ARBONNE-LA-FORET (77630)**

**avec les 2 réserves ci-après :**

**réserve n°1 :**

que la liste des servitudes d'utilité publique soit mise à jour et qu'elle soit complétée par les plans correspondants (quand ils sont disponibles),

**réserve n°2 :**

que le dossier soumis à l'enquête publique soit repris, complété, et rectifié pour prendre en compte les nombreuses remarques, réserves et observations exprimées par les personnes publiques associées.

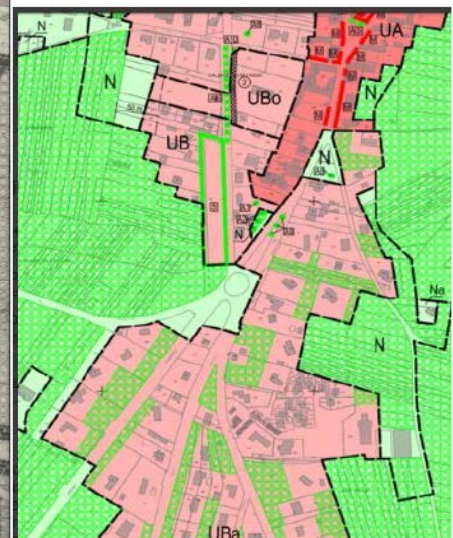
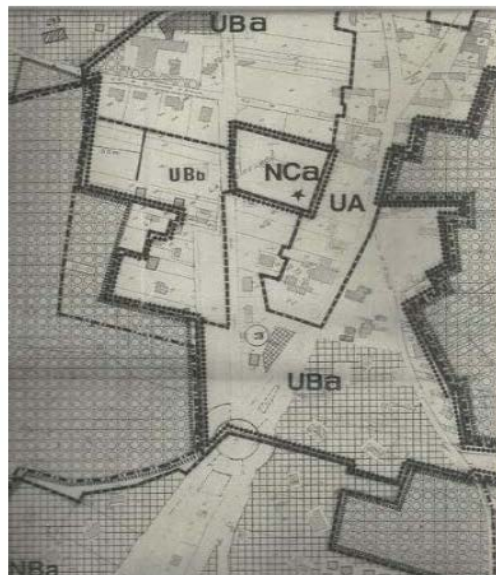
Nota : si les réserves ne sont pas levées, le rapport est réputé défavorable.

La semaine dernière, la présidente du bureau a eu accès au document du POS qu'elle a pu consulter aux archives de la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne. Cet accès lui ayant été refusé en mairie le 13 octobre 2017 sur le principe qu'il n'était pas dans les locaux car plus en vigueur depuis le 31 décembre 2016. Ce refus nous a amené à penser que Madame Annick Barat avait bénéficié d'un changement de zonage pour son habitation située à la limite sud de la zone UA. Nous l'avons alors accusé d'être intéressée, et avons aussi déclaré qu'il y avait eu un détournement de pouvoir à son avantage dans le changement de son zonage de la zone UBa (ancien POS à 30%, aujourd'hui à 5% sous le PLU), à la zone UA à 60% (inchangé sous le PLU). Ceci est totalement faux car Madame Barat conserve son classement en zone UA sous le PLU.

Nous lui présentons publiquement nos excuses.

L'ensemble du Bureau VEELDF

**POUR DENONCER CES FAUSSES ACCUSATIONS : % D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DU POS (GAUCHE) AU PLU (DROITE)**



**POS :** UA=60% NBa=10% UBb=30% UBa=30%

**PLU :** UA=60% UB=30% UBb=30% UBa=5% Na=10%

**Nca=ZONE NATURELLE AGRICOLE**

**N=0% ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

**%=EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**%=EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**