

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

ENQUETE PUBLIQUE

relative à :

LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ET A

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 7 juin au 8 juillet 2017

CONCLUSIONS ET AVIS

du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON
9 allée des Aubépines
77210 AVON

18 août 2017

SOMMAIRE

- 1- Conclusions motivées.....page 3**
 - 1.1 Rappel du projet soumis à l'enquête publique
 - 1.2 Déroulement de l'enquête publique
 - 1.3 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique
 - 1.4 Analyse finale des observations recueillies et des courriers ou courriels reçus
 - 1.5 Analyse finale des avis des personnes publiques associées

- 2- Recommandations.....page 11**

- 3- Avis du commissaire-enquêteur.....page 12**

CONCLUSIONS MOTIVEES,
RECOMMANDATIONS,
et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel du projet :

La commune dispose d'un document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 7 février 1985. Après deux modifications, ce document a été révisé le 17 décembre 1990. Il a de nouveau fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 16 juillet 2007.

Ce P.O.S. est ancien, et même s'il a fait l'objet de plusieurs révisions ou modifications, il ne répond plus aux besoins et à la réglementation actuelle.

De plus, compte tenu des évolutions législatives, ce document a cessé d'être applicable le 27 mars 2017.

Il s'avère donc nécessaire de prendre en compte un certain nombre de lois, et de documents de planification qui s'imposent au territoire, tels que les lois « GRENELLE 1 et 2 », la loi « ALUR », le SDRIF et autres schémas régionaux, le SCoT du Pays de FONTAINEBLEAU, etc.....

C'est pourquoi, lors de sa séance du 4 avril 2013, le conseil municipal d'ARBONNE-LA-FORET a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

A l'issue de cette procédure, le conseil municipal d'ARBONNE-LA-FORET a arrêté le projet de P.L.U. lors de sa réunion du 13 décembre 2016.

1.2 Déroulement de l'enquête publique

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

Par arrêté n°2017 -083 du 16 mai 2017, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

Enquête publique n°E1700030M/77 – commune d'ARBONNE-LA-FORET
 Révision du Plan d'Occupation des Sols et Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cette enquête publique s'est déroulée du mercredi 7 juin au samedi 8 juillet 2017, soit 32 jours consécutifs.

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté n°2017-83 du Président de la CAPF en date du 16 mai 2017, j'ai tenu quatre permanences en mairie d'ARBONNE-LA-FORET.

Lors de ces permanences, j'ai reçu 37 personnes ; ces entretiens ont donné lieu à 9 demandes de renseignements, 1 observation orale et au dépôt de 20 observations écrites.

5 courriers et 3 courriels sont également parvenus en mairie d'ARBONNE-LA-FORET pendant la période d'enquête publique.

Le 8 juillet 2017, à 12 heures, fin de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE-LA-FORET, et clôture du registre par le commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique a été adressé par courriel à la commune et à la CAPF par courriel le 16 juillet 2017 ; la version papier a été remise à Madame le Maire d'ARBONNE-LA-FORET le 17 juillet 2017.

Le mémoire en réponse rédigé par la commune d'ARBONNE-LA-FORET a été transmis par courriel par les services de la CAPF au commissaire-enquêteur le 28 juillet.

1.3 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier mis à l'enquête était consultable 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 :

- Pièce 1 : le rapport de présentation,
- Pièce 2 : le projet d'aménagement et de développement durables
- Pièce 3 : les orientations d'aménagement et de développement durables,
- Pièces 4.1 et 4.2: les plans de zonage (ensemble et bourg),
- Pièce 5 : le règlement,
- Pièce 6 : la liste des servitudes d'utilité publique,
- Pièces 7.1 et 7.2 : les annexes sanitaires (note technique et plans des réseaux),
- Pièce 8 : le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

- Les avis des Personnes Publiques Associées, et les réponses de la commune d'ARBONNE-LA-FORET suite à la réunion de travail du 3 avril 2017.

- Un ensemble de pièces administratives :

- Décisions du Tribunal Administratif de MELUN,
- Arrêté du Président de la CAPF n°2017/083 du 16 mai 2017,
- Copie de la délibération arrêtant le projet,
- Copie du bilan de la concertation,
- Premières parutions dans la presse de l'avis d'enquête publique,
Enquête publique n°E1700030M/77 – commune d'ARBONNE-LA-FORET
Révision du Plan d'Occupation des Sols et Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Et l'avis d'enquête publique.

Ainsi que le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Les deuxièmes parutions dans la presse ont été jointes au dossier dès réception.

Le dossier de projet de P.L.U. était également disponible sur les sites internet de la commune et de la CAPF.

Rapport de présentation (pièce n°1) :

Le résumé non technique figurant au rapport de présentation est mal situé (en pages 260 à 269). Une notice explicative présentant les principales évolutions du document d'urbanisme de P.O.S. en P.L.U. aurait été la bienvenue.

La hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme (notamment SCoT du Pays de FONTAINEBLEAU et Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français) doit être explicitée dans le rapport de présentation.

De nombreux compléments devront être apportés à ce document : risque de feux de forêt, trame verte et bleue, offre de logements et mixité, patrimoine, sites inscrits, espaces naturels sensibles, etc... et quelques erreurs matérielles ou « coquilles » devront être corrigées.

Projet d'aménagement et de développement durables (pièce n°2) :

Le P.A.D.D. doit être mis à jour des compléments apportés au rapport de présentation ; la démonstration de sa compatibilité avec le SCoT du Pays de Fontainebleau doit être renforcée.

Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :

Les O.A.P. laissent présumer des constructions de type pavillonnaire, ce qui est peu compatibles avec les objectifs de mixité exposés dans le P.A.D.D.

Plans de zonage (pièces n°4.1 et 4.2) :

Ces deux plans sont peu lisibles, il faut modifier leur échelle (1/5000ème pour le plan d'ensemble, et 1/2000ème pour le bourg). Le C.E. recommande de revoir le périmètre du secteur UBa.

Règlement (pièce n°5) :

Le règlement doit être complété par la prise en compte de nombreuses remarques des P.P.A. (notamment en ce qui concerne le stationnement) afin d'être conforme au PDUIF. Le C.E. recommande de revoir le règlement du secteur UBa et notamment l'emprise au sol autorisée.

Liste des servitudes d'utilité publique (pièce n°6) :

La liste figurant au dossier doit être mise à jour (suppression de la servitude A1, compléments à la servitude EL11, ajout des servitudes relatives aux aqueducs).

Les plans relatifs à ces servitudes doivent impérativement être joints au dossier de P.L.U. ; ainsi que le décret en Conseil d'Etat listant les parcelles incluses dans le périmètre de la forêt de protection.

Les annexes sanitaires (pièces n°7.1 et 7.2) :

En pièce n°7.2, en lieu et place du plan des réseaux d'assainissement (non opposables) il conviendrait d'inclure les plans de zonage de l'assainissement E.U. et E.P. et le règlement associé.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (pièce n°8) :

Pas de commentaire de la part du C.E.

Conclusion :

La commune n'ayant pas pris de délibération pour passer à une version « actualisée » de son P.L.U., la composition du dossier relatif au projet de P.L.U. de la commune d'ARBONNE-LA-FORET est conforme au Code de l'Urbanisme en vigueur jusqu'au 31/12/2015.

Cependant de nombreux compléments ou mises à jour sont à effectuer dans toutes les pièces, hormis la pièce n°8.

1.4 Analyse finale des observations recueillies et des courriers ou courriels reçus :**1- Demande de renseignements n°1 (Monsieur ROGER Christophe)**

Avis du C.E. : sans objet

2- Observation écrite n°1 (Madame AMBEZA Mireille)

Avis du C.E. : avis favorable à l'alignement de la limite entre les zones UB et N sur celle figurant sur les parcelles AD n°380 et AD n°400.

3- Observation écrite n°2 (Monsieur RAJALU Cyril)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

4- Observation écrite n°3 (Monsieur MONTEIRO José)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

5- Demande de renseignements n°2 (Madame MARTIN)

Le C.E. note l'avis favorable de Madame MARTIN pour le transfert de l'ancienne zone INAc en zone N ou NB.

6- Observation écrite n°4 (Monsieur THIEBAUD Noam)

Avis du C.E. : nonobstant l'empathie que l'on peut avoir concernant le problème humain et social des résidents du Domaine des Pins, la typologie des constructions limite les possibilités d'agrandissement, quelle que soit l'emprise au sol autorisée.

7- Observation orale n°1 (Mademoiselle BEAUMONT Angélique)

Avis du C.E. : avis favorable à l'inclusion d'une partie (1000m² environ) de la parcelle cadastrée section AD n°544261 dans la zone UB.

8- Demande de renseignements n°3 (Monsieur HECTOR)

Avis du C.E. : sans objet

9- Observation écrite n°5 et courrier n°1 (Monsieur BESNARD – EAUX DE PARIS)

Le C.E. confirme la nécessité de compléter la liste et le plan des servitudes

10- Demande de renseignements n°4 et courrier n°3 (Monsieur ROBERT Rodolphe)

Avis du C.E. : L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

11- Observation écrite n°6 (Monsieur CHANDON Pierre)

Avis du C.E. : L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

12- Observation écrite n°7 (Madame et Monsieur MATHIEU Francis)

Avis du C.E. : L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

13- Observation écrite n°8 (Madame SIMON Solange)

Avis du C.E. : favorable à la suppression de l'EBC

14- Demande de renseignements n°5 (Madame et Monsieur TABOGA)

Avis du C.E. : sans objet

15- Demande de renseignements n°6 (Monsieur BIELER)

Avis du C.E. : sans objet

16- Observation écrite n°9 (Madame CHAMPVERT Isabelle)

Avis du C.E. : L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

17- Observation écrite n°10 (Madame et Monsieur ZARKA)

Avis du C.E. : La commune doit renforcer l'argumentation ayant conduit à la proposition de sursoir à l'urbanisation de cette zone du centre bourg. Elle doit donc sans délai mettre en révision son plan de zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

18- Observation écrite n°11 (Monsieur CARPENTIER Laurent)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

19- Courriel n°1 (Madame et Monsieur GIGOT)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

20- Courriel n°2 (Monsieur VIELLE Jean)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

21- Observation écrite n°12 et courrier n°2 (Association pour la Préservation de la Plaine de Bière)

Avis du C.E. : favorable au maintien en l'état des secteurs Ac dont l'implantation a été validée par la Chambre d'Agriculture, le PNRGF et les exploitants agricoles.

22- Courriel n°3 (Monsieur VAUTIER Anthony)

Avis du C.E. : favorable au classement des parcelles communales en zone N avec EBC sur les espaces plantés.

23- Observation écrite n°13 (Madame et Monsieur SCHWOB)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa.

24- Observation écrite n°14 (Monsieur BEZIN représentant l'indivision GUYADER)

Avis du C.E. : favorable au classement des parcelles AD n° 47, 60, 61 et 35 en zone 2AU afin de prendre le temps d'étudier une O.A.P. sur cette zone.

25- Observation écrite n°15 (Madame AUBRY Patricia)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

26- Observation écrite n°16 (Monsieur OUSTINOFF Pierre)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

27- Courriel n°4 (Monsieur ROCHA Fernando)

Avis du C.E. : L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

28- Observation écrite n°17 (Madame et Monsieur JOSSE Jean-Pierre)

Avis du C.E. : L'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés.

29- Observation écrite n°18 (Madame STUDER Pascale)

Avis du C.E. : recommandation de revoir le périmètre et le règlement du secteur UBa

30- Demande de renseignements n°7 (Madame MARASCHALCHI)

Avis du C.E. : sans objet

31- Demande de renseignements n°8 (Madame DUJARRIC Henriette)

Le C.E. note l'avis favorable de Madame DUJARRIC concernant les mesures de protection de la forêt et de la plaine agricole.

32- Demande de renseignements n°9 et observation écrite n°19 (Madame AUSSIERE Françoise et Monsieur AUSSIERE Christian)

Avis du C.E. : concernant les parcelles AH n°216 et 217, l'absence de report de la limite de la forêt de protection ou la mise à disposition de la liste des parcelles concernées par le décret pris en Conseil d'Etat est préjudiciable à la bonne information du commissaire-enquêteur et des propriétaires concernés. De plus le C.E. recommande d'améliorer la lisibilité du plan de zonage.

33- Courrier n°4 (Madame CHEMIN Pascale)

Avis du C.E. : défavorable à cette requête relative à l'implantation d'abris à chevaux dans la plaine de Bière.

34- Observation écrite n°20 (Madame MAROT Gisèle)

Le C.E. note l'avis défavorable de Madame MAROT concernant le projet de P.L.U. et plus particulièrement au règlement du secteur UBa.

Conclusion :

La forte participation du public peut s'expliquer par deux raisons : la qualité de la communication relative à cette enquête publique d'une part, et la forte contestation du zonage UBa et de son règlement d'autre part.

Il y a eu 34 interventions : 9 demandes de renseignements, 1 observation orale, 20 observations écrites, 5 courriers 3 courriels au total mais il y a eu des doublons (exemple : une observation écrite suivie d'un courrier sur le même sujet).

- 2 interventions sont favorables au projet de P.L.U,
- 5 demandes de renseignements,
- 9 demandes à caractère individuel,
- 1 demande de prise en considération des périmètres de protection des aqueducs,
- et 17 interventions relatives à la zone dite du « Bois habité » et qui font état d'une opposition forte aux dispositions projetées pour le secteur UBa (périmètre et règlement).

La moitié des interventions sont relatives à cette partie sensible de la commune. Le projet de périmètre du secteur UBa inclut des propriétés très disparates : des parcelles bâties et non bâties situées en zone NBA du P.O.S., les parcelles du Domaine des Pins (ex site Air France), et des parcelles situées en zone UBa ou UBb du P.O.S. L'argumentaire développé en page 148 du rapport de présentation est sommaire et l'amalgame fait entre ces diverses propriétés n'est pas justifié de manière satisfaisante.

Le C.E. recommande des études complémentaires sur le projet de secteur UBa : périmètre affiné voire divisé en plusieurs secteurs, règlement plus pertinent notamment en ce qui concerne l'emprise au sol (article UB 9).

1.5 Analyse finale des avis des personnes publiques associées ou consultées :

19 notifications ont été adressées aux P.P.A. par la commune d'ARBONNE-LA-FORET ; il y a eu 10 retours, et selon l'état dressé par la commune :

- 1 avis favorable,
- 1 avis favorable avec remarque,
- 7 avis favorables avec réserves,
- et 1 avis limité au rappel des textes.

L'avis favorable (Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'appelle pas de commentaire de la part du commissaire-enquêteur.

L'avis favorable avec remarque (Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne) n'appelle pas de commentaire de la part du commissaire-enquêteur.

Parmi les 7 avis favorables avec réserves, certains sont redondants et portent sur les thèmes prégnants relatifs à la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

Les principaux thèmes abordés sont : la compatibilité avec le SCoT du Pays de FONTAINEBLEAU et le PDUIF, les compléments à apporter au rapport de présentation et au P.A.D.D., les O.A.P., les enjeux et continuités écologiques, les zones humides, le risque de feux de forêt, la mise à jour des servitudes d'utilité publique, etc....

L'avis limité au rappel des textes (SDIS) doit être intégré dans le document final du P.L.U.

L'avis de la M.R.A.e. (ne figurant pas dans la liste établie par la commune) se compose de recommandations sur 11 thèmes pour la plupart abordés par les autres P.P.A.

Même s'il a fait l'objet d'avis globalement favorables de la part des personnes publiques associées, le dossier a donc fait l'objet de nombreuses remarques, observations ou réserves.

Lors de la réunion de travail du 3 avril 2017, la commune a examiné ces avis et fait des propositions de modifications ou de compléments au dossier. Le contenu final du P.L.U. sera donc assez différent du projet soumis à l'enquête.

Il reste donc un important travail à accomplir pour finaliser le dossier d'élaboration de ce P.L.U. avant de le soumettre à l'approbation du conseil communautaire de la C.A.P.F.

Pour conclure sur ce point, le commissaire-enquêteur estime donc que :

- **un grand nombre des réserves émises par les Personnes Publiques Associées pourront être levées,**
- **et que toutes les remarques, observations ou demandes des P.P.A. devront être prises en compte**

lors de l'établissement du dossier définitif du P.L.U. de la commune d'ARBONNE-LA-FORET.

2- RECOMMANDATIONS

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.

Le commissaire-enquêteur formule trois (3) recommandations ci-après :

Recommandation n°1

que la commune engage dans ses meilleurs délais la révision du zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

Recommandation n° 2

que la lisibilité des plans de zonage soit améliorée (modification des échelles) et que la limite de la forêt de protection soit reportée,

Recommandation n° 3

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).

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu : les éléments constitutifs du dossier,

Compte tenu : du déroulement de cette enquête publique,

Et après avoir examiné et analysé : les observations formulées, les courriers ou courriels reçus, et les avis des personnes publiques associées ou consultées,

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 :

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

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.

Les conclusions motivées, recommandations, et avis du commissaire-enquêteur comportent 12 pages numérotées de 1 à 12

Fait à AVON le 18 août 2017

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

