

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Commune d'Arbonne-la-Forêt

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET FORESTIERS**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Introduction

Règlement des zones A et N – article 7

Règlement de la zone A – article 9

Règlement de la zone N – article 9

La procédure de modification N°1 du PLU d'Arbonne-la-Forêt vise à faire évoluer le règlement des zones agricole A et naturelle N sur certains articles.

Le plan de zonage n'est pas concerné par cette procédure de modification.

Zones A et N – Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Zone A – Article 9 Emprise au sol des constructions

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.

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.

Zone N – Article 9 Emprise au sol des constructions

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.

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.