



Commune du Département de
Seine et Marne

BOURRON-MARLOTTE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée

RAPPORT DE PRESENTATION



Table des matières

Table des matières	2
PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	3
1. <i>LES EVOLUTIONS DU PLU</i>	3
2. <i>CONTENU</i>	3
PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL	4
1. PRESENTATION GENERALE.....	4
2. PRESENTATION DES TENDANCES ET EVOLUTIONS	4
2.1. LES EVOLUTIONS CARTOGRAPHIQUES.....	4
2.2. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	5
3. LE SITE NATURA 2000	6
3.1. LE MASSIF DE FONTAINEBLEAU	6
3.2. LES RIVIERES DU LOING ET DU LUNAIN.....	6
PARTIE 3 - MOTIVATIONS, CONTENUS ET INCIDENCES	7
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U	7
2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS.....	8
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	9



PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1. LES EVOLUTIONS DU PLU

La commune de Bourron-Marlotte est dotée d'un P.L.U. depuis 2013.

En 2015, une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) a été créée sur le territoire de la commune.

C'est donc le P.L.U. de 2013 qui fait l'objet de la présente modification simplifiée.

2. CONTENU

Cette modification a pour objet de préciser des éléments cartographiques du zonage et de modifier certaines prescriptions règlementaires.

La modification simplifiée implique l'évolution des documents suivants :

- Le règlement du P.L.U. opposable,
- Le plan de zonage,
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.



1. PRESENTATION GENERALE

Bourron-Marlotte est une commune du département de la Seine-et-Marne située au Sud de la Forêt de Fontainebleau et à environ 75 km de Paris.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau créée depuis le 1^{er} janvier 2017 par la fusion de deux communautés de communes : celle du Pays de Fontainebleau et celle d'Entre Seine-et-Forêt.

Cette communauté d'Agglomération qui regroupe désormais 26 communes bénéficie de nombreuses compétences et notamment la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

2. PRESENTATION DES TENDANCES ET EVOLUTIONS

2.1. LES EVOLUTIONS CARTOGRAPHIQUES

La présente procédure vise à affiner la cartographie du zonage en précisant notamment le périmètre de protection des cœurs d'îlots grâce aux techniques informatiques récentes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU opposable prévoit effectivement une protection de ces cœurs d'îlots.

Plusieurs orientations expriment cette volonté :

- « Protéger les cœurs d'îlots en y stoppant le remplissage du bâti et en y privilégiant la végétation »,
- « Mettre en œuvre une politique de remplissage des espaces interstitiels dans le bourg, tout en préservant la forme urbaine originelle des îlots en maintenant les cœurs d'îlots »,
- « Conserver une présence végétale forte dans le bourg ».

Cette forme urbaine en îlot, accompagnée d'une importante végétation en son cœur, constitue un élément identitaire de la commune que le PLU opposable souhaite préserver au titre du patrimoine d'une part et au titre de sa participation à l'existence d'un corridor écologique d'autre part.

Le PLU prévoyait par ailleurs un développement démographique et donc la possibilité de développer l'offre en logements. Afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, l'objectif était d'accueillir ces logements au sein de l'enveloppe urbaine existante par le biais du renouvellement et du comblement de dents creuses.

Afin de conjuguer ces deux objectifs, il a été identifié des cœurs d'îlots dont le périmètre devait permettre une constructibilité sur 50 m comptés depuis la voie.

Les techniques disponibles lors de l'approbation du PLU ne permettaient toutefois pas de bénéficier d'une cartographie très précise. Ainsi, la constructibilité dans le bourg était



PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL

parfois inférieure à 50 m en raison de ce périmètre.

La modification simplifiée envisagée ici vise donc à corriger à la marge ces périmètres de protection pour assurer d'une part, une constructibilité sur 50 m depuis la voie sur les quartiers d'habitat concernés et préserver d'autre part les cœurs d'îlots verts en cœur de bourg débutant au-delà de ces 50 m.

2.2. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Cette modification simplifiée vise également à modifier certaines dispositions réglementaires.

Concernant la réglementation de la zone UA, les changements suivants ont été opérés :

- UA6 : la réglementation de l'article 6 est complétée de la phrase « *Au-delà d'une bande de 50m, l'existence des cœurs d'îlots implique qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter* »,
- UA11 : modification de la phrase « *la superficie des fenêtres de toit ne pourra excéder 5% par pan de toiture* 1/6^{ème} de la longueur du faitage ».

Concernant la réglementation de la zone UB, les changements suivants ont été opérés :

- UB3 : suppression de la phrase « *aucune construction principale nouvelle ne peut se desservir sur la rue des Petites Aulnes* »,
- UB6 : la réglementation de l'article 6 est complétée de la phrase suivante : « *Au-delà de cette bande de 50m, l'existence des cœurs d'îlots implique qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter* »,
- UB11 : modification de la phrase « *la superficie des fenêtres de toit ne pourra excéder 5% par pan de toiture* 1/6^{ème} de la longueur du faitage ».

Par ailleurs, la loi ALUR a supprimé les articles 5 relatifs à la superficie des terrains et les articles 14 relatifs au Coefficient d'Occupation du Sol (COS). L'ensemble des articles 5 et 14 qui apparaissaient encore au règlement même s'ils étaient sans objet ont été supprimés.



3. LE SITE NATURA 2000

3.1. LE MASSIF DE FONTAINEBLEAU

Le « *Massif de Fontainebleau* » est désigné au titre des directives Oiseaux mais également Habitat.

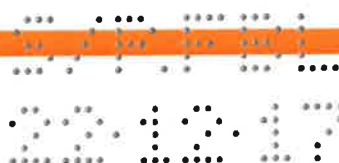
Ce massif forestier situé au Sud de l'Île-de-France est d'une très grande richesse faunistique et floristique. Il accueille chaque année des millions de visiteurs. Ce massif constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature.

Il est composé d'une mosaïque de milieux d'intérêt communautaire favorable à de nombreuses espèces floristiques et faunistiques comme les espèces d'oiseaux (Pics, rapaces, Fauvette Pitchou, circaète Jean-Le-Blanc, Blongios nain).

3.2. LES RIVIERES DU LOING ET DU LUNAIN

Le territoire de Bourron-Marlotte est également couvert par une partie de la zone spéciale de conservation nommée « *Rivières du Loing et du Lunain* » issue de la directive habitat.

Ce site est localisé à l'extrémité Sud de la commune. Ces deux rivières entaillent un plateau calcaire recouvert de limons marno-argileux. Les cours d'eau découvrent des horizons géologiques inférieurs variés dont les sables de Fontainebleau, des marnes vertes, des argiles et des calcaires. L'objectif est d'y conserver des zones de frayère et des milieux naturels particulièrement bien préservés.



1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U

Le PLU est un document d'urbanisme ayant vocation à organiser le développement d'un territoire sur le long terme. Les prévisions sur une longue période sont toutefois complexes, il arrive donc que durant son existence, le PLU nécessite des ajustements. Pour cela, il existe plusieurs procédures qui varient en fonction de l'ampleur des adaptations envisagées.

Les ajustements ici exposés ont pour objet d'une part, de préciser le plan de zonage notamment les périmètres de cœurs d'îlots et d'autre part, de modifier plusieurs dispositions réglementaires.

Certaines modifications réglementaires visent à prendre en considération l'existence d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Certaines modifications ont pour objet de prendre en compte la loi ALUR qui a notamment supprimée les articles 5 et 14.

Ces modifications ne sont pas de nature à changer les orientations du PADD. Conformément aux dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure à mettre en place est donc une procédure de modification du PLU opposable.

L'article L 153-41 du code de l'urbanisme prévoit qu'une modification est soumise à enquête publique dès lors où le projet engendre :

- Soit une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit une diminution des possibilités de construire ;
- Soit une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification exposée ici ne présente pas ces effets justifiant ainsi qu'elle ne soit pas soumise à enquête publique et qu'elle soit dite simplifiée.

Cette modification a pris en compte

- Le schéma régional des cohérences écologiques en imposant le maintien des composantes de la trame verte et bleue et la prise en compte des objectifs
- Le plan climat-énergie
- Le schéma des carrières

Cette modification est compatible avec

- Le S.D.R.I.F
- Le SDAGE et le SAGE
- Le PPRI de l'Yerres



2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

Concernant les modifications à la marge du plan de zonage.

Ces modifications concernent uniquement les périmètres de protection des cœurs d'îlots. Elles visent à préciser ces périmètres grâce aux techniques informatiques récentes et assurer une constructibilité effective sur 50 m depuis la voie sur les îlots concernés par un tel secteur.

Concernant les dispositions réglementaires écrites :

- Article UB3

L'interdiction quant à la desserte via la rue des petits Aulne est supprimée. En effet, il s'agissait d'une erreur d'appréciation puisque cette voie est viabilisée et permet la circulation des véhicules. En outre, les réseaux présents sont suffisants pour y accueillir de nouvelles constructions en cohérence avec les potentiels résiduels.

- Articles UA 6 et UB 6

Les mêmes modifications sont opérées sur les articles 6 des zones UA et UB.

La règle est complétée de la phrase suivante : « *Au-delà de cette bande de 50m, l'existence des cœurs d'îlots implique qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.* »

Cette modification vise à préciser le sens de la règle en ce qu'elle expose le but de la limitation de la constructibilité. Elle permet également de marquer la localisation des cœurs d'îlots commençant donc au-delà de 50 m depuis la voie.

- Articles UA 11 et UB 11

Les mêmes modifications sont opérées sur les articles 11 des zones UA et UB.

Ainsi, concernant les toitures une seconde modification est réalisée comme suit : « *la superficie des fenêtres de toit ne pourra excéder 5% ~~par pan de toiture~~ 1/6^{ème} de la longueur du faitage* ».

Le changement quant à la pente de toiture autorisée et à la superficie des fenêtres des toits visent à se mettre en cohérence avec le règlement de l'AMVAP couvrant la commune.



3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R 121-16 du code de l'urbanisme précise que sont soumises à évaluation environnementale, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Il convient donc de mesurer l'incidence de la modification simplifiée du P.L.U. sur l'environnement et notamment les sites Natura présents sur le territoire.

Sur la commune, les sites Natura 2000 concernent essentiellement le massif forestier de Fontainebleau et les milieux aquatiques des bords du Loing.

Les milieux à préserver sont les suivants :

- Les milieux aquatiques, le cours d'eau en lui-même et la plaine alluviale : le maintien de la dynamique fluviale est indispensable pour la conservation des différents habitats,
- Les lits majeurs, ses bras morts et mares alimentés par la nappe alluviale : le maintien d'une bonne qualité physicochimique des eaux profondes est indispensable pour la conservation des différents habitats,
- Les massifs boisés et leur diversité écologique.

Les changements envisagés dans cette procédure consistent à :

- Préciser à la marge les périmètres de protection des cœurs d'îlots,
- Modifier les aspects des toitures (pente, superficie des fenêtres de toits,)
- Prendre en compte la loi ALUR en supprimant notamment les articles 5 et 14 du règlement dans sa partie écrite.

La modification essentielle susceptible d'avoir un impact sur l'environnement concerne la modification des plans de zonage car elle concerne les périmètres de protection des cœurs d'îlots.

Toutefois, cette modification ne se fait qu'à la marge puisqu'il s'agit de localiser plus précisément ce périmètre afin de permettre une constructibilité jusqu'à 50 m compté depuis la voie.

Ce tracé, plus précis, n'a pour objet que de déplacer le périmètre de quelques mètres par endroits. Les modifications n'ont pas pour conséquence d'enlever ou d'ajouter de façon importante une telle protection.

Ces éléments ne sont pas de nature à avoir un impact significatif sur les sites Natura présents sur le territoire et plus largement sur l'environnement.

