

Commune de Bourron-Marlotte  
Plan local d'urbanisme  
Modification n° 3  
Enquête publique

Conclusions motivées

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

### **Commissaire enquêteur**

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État  
Résidence du Château  
12 allée des Hêtres  
77000 Vaux-le-Pénil  
+33160694913  
bernard.lucas3@wanadoo.fr

### **Décision**

Décision prise par M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun  
Date : 29 mars 2022  
N° : E22000033 / 77

### **Autorité organisatrice**

M. le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau  
Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté n° 2022-037 du 6 mai 2022

Date des conclusions : 21 juillet 2022

## CONCLUSIONS MOTIVEES

Bourron-Marlotte est une commune de 2759 habitants située en lisère de massif forestier de Fontainebleau, à 8 km au sud de Fontainebleau. Le bourg se compose de deux noyaux villageois anciens autour desquels s'est développé un habitat pavillonnaire formant avec ceux-ci une continuité urbaine. Ce bourg présente un grand intérêt patrimonial tant du point de vue architectural et urbain que paysager. Un peu à l'écart du bourg, un secteur regroupe diverses activités économiques.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 puis modifié en 2017 et en 2020. Elle a demandé à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, compétente en la matière, de le modifier à nouveau. L'approbation de cette modification nécessite une enquête publique régie par le code de l'environnement.

Après ma désignation par Monsieur le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun comme commissaire enquêteur, l'enquête a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du 31 mai 2022 à 9h00 au 29 juin 2022 à 17h30. L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

La modification projetée part du constat qu'une densification mal maîtrisée des zones urbaines UA et UB couvrant le bourg entraînerait une dégradation du cadre de vie des habitants et altérerait la forme urbaine traditionnelle tout en portant atteinte aux espaces paysagers intra-urbains. Elle est également fondée sur le fait que certaines règles du PLU ne sont pas cohérentes avec celles de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) instaurée pour protéger le territoire communal.

La modification porte uniquement sur le règlement écrit du PLU et comporte des règles relatives à l'implantation et à l'emprise des constructions dans les zones UA et UB ainsi que des règles relatives à la réalisation des voies et accès aux nouvelles constructions et des règles concernant les emplacements de stationnement privés exigibles en accompagnement de celles-ci. Elle supprime les règles du PLU qui ne sont pas cohérentes avec celles de l'AVAP.

Ces dispositions s'inscrivent dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Bourron-Marlotte visant à « *conserver les caractéristiques patrimoniales de l'organisation urbaine* ». La forme urbaine du bourg se caractérise par une densité linéaire importante du bâti proche de la voirie, ménageant néanmoins des espaces entre les façades des bâtiments, et par

### Modification n° 3 du PLU de Bourron-Marlotte

l'existence de vastes espaces non bâtis et végétalisés à l'arrière des constructions. Il convient donc, si l'on veut préserver ces caractéristiques, d'éviter que de nouvelles constructions ne créent une continuité du bâti le long des voies ou, pour celles situées en retrait, ne détruisent une trop grande part des espaces naturels subsistants. C'est le but de l'instauration de nouvelles règles relatives à l'implantation et à l'emprise des constructions. Certaines règles de l'AVAP vont du reste dans le même sens. De plus, l'étroitesse des rues et la densité des constructions ont amené une saturation de la voirie due au stationnement de nombreux véhicules, entraînant des difficultés de circulation tant pour les véhicules individuels que pour les transports et services collectifs. Il paraît nécessaire d'éviter que ces difficultés ne s'aggravent, d'où les nouvelles exigences relatives aux accès et aux emplacements de stationnement hors voirie.

La communauté d'agglomération a montré que ces modifications ne compromettaient pas l'objectif inscrit au PLU en 2013 relatif à la production de logements par densification des espaces urbains existants.

Les dispositions projetées par la modification n°3 du PLU de Bourron-Marlotte me sont donc apparues justifiées.

Deux observations ont été déposées par deux personnes différentes.

J'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au représentant de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, qui m'a ensuite fait parvenir la réponse de la communauté d'agglomération aux observations formulées.

La première observation portait sur une demande d'accès par passage sur un terrain appartenant à la commune. Elle ne résultait pas du projet de modification du PLU mis à l'enquête et n'a pas pu être retenue.

La seconde observation portait sur une demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol en zone UB, que le projet de modification du PLU fixe à 25 %. La communauté d'agglomération propose d'y répondre en maintenant ce coefficient mais en autorisant une emprise supplémentaire en cas d'extension de constructions existantes, ceci afin d'obtenir une équité de traitement entre lesdites extensions et les constructions entièrement neuves. Toutefois, la règle qu'elle propose n'atteint que partiellement son but puisqu'elle ne concerne que les constructions qui ont déjà atteint ou dépassé l'emprise maximale. Cette règle pourrait facilement être amendée pour trouver son plein effet. Qu'une souplesse en faveur des constructions existantes soit introduite ou non, le maintien d'un coefficient d'emprise au sol de 25 % en zone UB est justifié par le fait qu'il s'agit d'une des mesures principales pour atteindre les objectifs du projet de modification, qui visent à préserver le patrimoine architectural et paysager du bourg ainsi que d'autres éléments du cadre de vie des habitants et qui me sont eux-mêmes apparus parfaitement justifiés.

En conséquence, après avoir analysé les pièces du dossier, visité les lieux, tenu les permanences prescrites, analysé les observations recueillies et les réponses de

## Conclusions motivées

la personne responsable du projet au procès-verbal de synthèse desdites observations que je lui avais remis et commenté,

**J'émet la recommandation suivante :**

- Assortir la règle fixant à 25 % le coefficient maximal d'emprise au sol en zone UB d'une possibilité de dépassement limitée de cette emprise en cas d'extension de construction existante ;

**J'émet un avis favorable** au projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 21 juillet 2022

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas