

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

Rapport

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 du rapport : 21 juillet 2022

# SOMMAIRE

Sommaire .....	3
Rapport .....	5
1. Généralités .....	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Cadre juridique .....	5
1.3. Situation.....	5
1.4. Présentation du projet .....	6
1.5. Avis des personnes publiques.....	7
1.6. Composition du dossier .....	8
2. Organisation et déroulement de l'enquête .....	9
2.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	9
2.2. Modalités de l'enquête.....	9
2.3. Concertation préalable .....	9
2.4. Information effective du public .....	9
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête .....	10
2.6. Climat de l'enquête.....	10
2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres .....	10
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse .....	10
2.9. Relation comptable des observations .....	10
3. Analyse des observations .....	10
3.1. Observation de Famille Braman-Jereb... ..	10
3.2. Observation anonyme .....	11

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

# RAPPORT

## 1. Généralités

### 1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte, approuvé le 6 juin 2013 et ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées les 14 décembre 2017 et 15 octobre 2020.

### 1.2. Cadre juridique

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique du fait qu'il diminue les possibilités de construire.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

### 1.3. Situation

La commune de Bourron-Marlotte est située en limite sud de la forêt de Fontainebleau, à 8 km de la ville de Fontainebleau. Elle est arrosée par le Loing.

Les parties habitées se sont développées dans le quart nord-est du territoire communal, au contact de la forêt, sous la forme d'un habitat pavillonnaire ayant progressivement comblé l'espace entre deux noyaux villageois plus anciens. Au contact de la zone agglomérée, le château de Bourron-Marlotte (XVII<sup>e</sup> siècle) est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Quelques petits noyaux bâtis sont dispersés au sein des espaces naturels. Les qualités tant architecturales que paysagères des secteurs urbanisés ont justifié la création d'une protection particulière sous la forme d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Une activité industrielle est également installée, avec une carrière de silice et grès industriels exploitée en milieu forestier, dans le quart nord-ouest de la commune, et diverses activités liées ou non à cette carrière et installées dans un secteur détaché des zones à vocation d'habitat. Des milieux naturels de très grand intérêt sont présents sur le territoire communal : massif de Fontainebleau, basse vallée du Loing et, en connexion avec celle-ci, site du Coteau des Évangiles et bois des Clapiers, constitué de pré-bois mêlés de pelouses calcicoles. Ces milieux font l'objet de plusieurs protections en tant que sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 ou réserve de biosphère. Certaines de ces protections cernent de près l'enveloppe urbaine. Le reste du territoire, au sud de la commune, est couvert par une plaine agricole.

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

La commune est desservie par la route départementale 607, ex-route nationale 7, qui traverse une petite partie du bourg, à son extrémité ouest. La desserte par les transports collectifs est réalisée par les gares ferroviaires de Bourron-Marlotte et de la commune voisine, Montigny-sur-Loing, du réseau express régional (RER) francilien, et par quatre lignes d'autocar permettant de rejoindre Fontainebleau, Nemours ou Melun.

La population, qui était restée stable avec quelque 2400 habitants entre 1962 et 1990, était de 2759 habitants en 2018, après avoir connu un maximum de 2858 habitants en 2006.

Le parc de logements (1376 logements) présente les caractéristiques d'un bourg rural à fonction résidentielle et de villégiature : 87 % de maisons, 83 % de résidences principales, 10 % de résidences secondaires, 7 % de logements vacants, 74 % de ménages propriétaires de leur logement. Le parc comprend également des logements sociaux (70 logements représentant 6 % du parc immobilier).

### 1.4. Présentation du projet

Le projet a pour objectifs, d'une part de mettre en cohérence les règles du PLU et celles de l'AVAP, d'autre part de mieux préserver le cadre de vie des habitants et le fonctionnement du bourg.

L'AVAP, ayant valeur de site patrimonial remarquable (SPR)<sup>1</sup>, couvre l'ensemble des zones urbanisées de Bourron-Marlotte et comporte des règles de construction qui ne sont pas toujours cohérentes avec celles du PLU en vigueur. Le projet de modification vise à supprimer dans le PLU les règles qui ne sont pas cohérentes avec celles figurant dans l'AVAP, notamment celles relatives à l'aspect et aux abords des constructions.

La forme urbaine particulière du bourg, qui est caractérisée par des rues étroites avec constructions ou murs de clôture en limite du domaine public, mais également par des cœurs d'îlots non construits présentant un grand intérêt paysager et naturel, paraît menacée par une densification insuffisamment régulée, que du reste la structure en lanières du parcellaire, notamment dans la zone UB, favorise. Ces menaces se traduisent, sur la voirie communale, par un excès de stationnement entraînant des difficultés de circulation et par des défauts de sécurité des accès aux nouvelles constructions. Elles se traduisent également par une altération du cadre de vie et du caractère patrimonial et paysager de la commune due à des divisions de terrain supprimant les espaces paysagers intra-urbains, une imperméabilisation des sols et une dévalorisation du bâti ancien.

---

<sup>1</sup> SPR : nouvelle procédure créée par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016. Dans l'attente de la transformation de l'AVAP en SPR, les règles de l'AVAP continuent d'être appliquées.

La modification porte uniquement sur le règlement écrit du PLU, notamment celui des zones UA et UB. Dans celles-ci, les changements apportés concernent notamment :

- L'aspect extérieur des constructions (renvoi aux règles de l'AVAP, en maintenant néanmoins des règles propres au PLU au sujet des clôtures) ;
- Les conditions de réalisation des voies et accès aux nouvelles constructions ;
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies d'une part, aux limites séparatives d'autre part ;
- Les limitations de l'emprise au sol des constructions ;
- L'application de coefficients de pleine terre ;
- La création de places de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation ;
- L'édiction ou l'amendement de règles relatives aux affouillements ou exhaussement de sols, à l'imposition de seuils en rez-de-chaussée pour lutter contre les problèmes d'écoulement d'eaux, aux changements de destination des constructions implantées le long de la route départementale 607.

Dans un souci de mise en cohérence des règlements des différents PLU de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, les règles relatives aux réseaux et à l'assainissement (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) ont été réécrites dans l'ensemble des zones, en renforçant notamment l'obligation de traitement et de conservation ou d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

### **1.5. Avis des personnes publiques**

À l'exception de celui du préfet de Seine-et-Marne, les avis des personnes publiques associées sont favorables sans réserve ni observation.

L'avis du préfet est également favorable mais se conclut par une réserve expresse relativement à la prise en compte des remarques qui y sont exprimées.

Certaines remarques du préfet portent sur des points particuliers qui peuvent être facilement traités par des ajustements ou des compléments rédactionnels à apporter au règlement du PLU. Au-delà de ces points particuliers, le préfet observe que le projet conduit à réduire les droits à construire, ce qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de densification découlant du schéma directeur de la région Île-de-France et inscrits au PLU. Il demande que la notice apporte des précisions sur les possibilités de densification dans les zones UA et UB.

Pour répondre à cette demande, la communauté d'agglomération a demandé à un bureau d'études d'analyser les possibilités de densification du tissu urbain constitué. Ces analyses ont fait l'objet d'un document qui a été joint au dossier d'enquête dès qu'il a été disponible. Il montre que les possibilités de construction

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

par utilisation des parcelles non bâties ou en modifiant les parcelles déjà bâties s'élèvent 264 logements en capacité brute, à ramener à 158 logements compte tenu de la rétention foncière estimée à 40 % de la capacité brute. L'objectif fixé par le PLU en 2013 étant la création de 150 logements nouveaux dont une partie était envisagée dans le bâti existant et compte tenu que, depuis 2013, 55 logements nouveaux ont été construits sur la commune, il apparaît que le projet de modification du PLU mis à l'enquête ne compromet pas l'atteinte de l'objectif de production de logement par densification du tissu urbain tel qu'inscrit au PLU en vigueur.

### 1.6. Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête est composé des pièces suivantes :

#### A. Pièces administratives

1. Délibération du 16 juin 2021 du conseil municipal de Bourron-Marlotte demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire la modification n° 3 du PLU de Bourron-Marlotte
2. Délibération du 24 juin 2021 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau
3. Décision de la MRAE du 12 mai 2022 dispensant dévaluation d'environnementale
4. Décision du 29 mars 2022 du tribunal administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur
5. Avis de personnes publiques associées
  - Chambre d'Agriculture (avis du 28 avril 2022)
  - Syndicat mixte d'études et de programmation Nemours-Gâtinais (avis du 12 avril 2022)
  - Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France (avis du 25 avril 2022)
  - Préfet de Seine-et-Marne (avis du 11 mai 2022)
  - CCI Seine-et-Marne (courriel du 20 avril 2022)
6. Arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prescrivant la mise à l'enquête
7. Avis d'enquête publique parus dans la presse

#### B. Modification n° 3 du PLU

- Notice complémentaire au rapport de présentation (avril 2022)
- Règlement (mars 2022)

#### C. Pièces administratives annexes

- Compléments apportés au rapport de présentation de la modification n° 3 du PLU de Bourron-Marlotte (pièce ajoutée au dossier le 24 juin 2022).

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E22000033 / 77 du 29 mars 2022, M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

### 2.2. Modalités de l'enquête

Par son arrêté n° 2022-037 du 6 mai 2022, M. le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit la réalisation d'une enquête publique relative au projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte.

Les modalités d'organisation de l'enquête avaient été préalablement discutées lors d'une réunion tenue à la mairie de Bourron-Marlotte le 5 mai 2022 avec monsieur Émilien Moutault, responsable du service urbanisme et chef de projet PLUI au pôle urbanisme habitat déplacements de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, madame Chantal Payan, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, vice-présidente en charge de la commission urbanisme et madame Magali Roussel, service urbanisme. Le projet m'a été présenté au cours de cette réunion qui a été suivie d'une visite du site.

L'enquête s'est déroulée du 31 mai 2022 à 9h00 au 29 juin 2022 à 17h30 pendant 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Bourron-Marlotte. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, ou, sous format numérique, sur les sites internet de la communauté d'agglomération et de la mairie ou encore sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être déposées en ligne sur un registre électronique ouvert à cet effet ou transmises par courriel.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Bourron-Marlotte :

- Le mardi 31 mai 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 18 juin 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 29 juin 2022 de 14h30 à 17h30.

### 2.3. Concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation préalable autre que la consultation des personnes publiques (Cf. 1.5).

### 2.4. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *La République de Seine-et-Marne* le 16 mai 2022 ;

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

- *Le Parisien* le 16 mai 2022.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *La République de Seine-et-Marne* le 6 juin 2022 ;
- *Le Parisien* le 6 juin 2022.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et aux emplacements habituels d'affichage de la mairie de Bourron-Marlotte ;
- Sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et sur celui de la commune de Bourron-Marlotte.

### **2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

### **2.6. Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. J'ai reçu seulement deux visites lors des permanences que j'ai tenues.

### **2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres**

Le registre d'enquête m'a été remis à la fin de ma dernière permanence, qui coïncidait avec la fin de l'enquête. Il a été clos et signé par mes soins.

### **2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

J'ai établi le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales à la date du 30 juin 2022 et l'ai remis et commenté le 1<sup>er</sup> juillet 2022 à monsieur Émilien Moutault, représentant la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, monsieur Victor Valente, maire de Bourron-Marlotte, madame Chantal Payan, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, vice-présidente en charge de la commission urbanisme et madame Magali Roussel, service urbanisme de la mairie.

Par lettre en date du 7 juillet 2022, M. le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau m'a fait connaître ses observations en réponse aux observations du public.

### **2.9. Relation comptable des observations**

Deux observations ont été émises. La première a été remise sous forme de courrier à la mairie et annexée au registre d'enquête : elle a également été déposée sur le registre électronique ouvert pendant l'enquête. La seconde a été inscrite directement sur le registre d'enquête.

## **3. Analyse des observations**

### **3.1. Observation de Famille Braman-Jereb**

*Famille Braman-Jereb demande à pouvoir détacher, à l'arrière du terrain constitué par les parcelles A398 et A397, situées 31 rue Gambetta, un*

*terrain constructible, lequel serait situé à quelque 130 mètres de la rue Gambetta mais à seulement 10 mètres environ d'une autre voie publique, le chemin rural des Taillis de la Vallée. Toutefois, le terrain issu de la division serait séparé dudit chemin rural par un terrain appartenant à la commune (parcelle A1783) et, sans un accès à ce chemin, n'apparaît pas constructible. Famille Braman-Jereb demande donc à pouvoir créer un accès au chemin rural des Taillis de la Vallée via la parcelle appartenant à la commune, ce qui lui a été refusé jusqu'à présent.*

### ↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le terrain dont le détachement est envisagé en vue de pouvoir y construire est situé en zone UB du PLU. Il est, en grande partie, situé dans la bande des 50 mètres comptée à partir du chemin rural des taillis de la Vallée dans laquelle il est possible de construire. Le projet de modification du PLU ne change pas cette règle de constructibilité. En revanche, il crée une nouvelle règle qui limite à 40 mètres la longueur des bandes d'accès aux terrains à construire (article UB3 du règlement. Le terrain en question ne pourrait donc être desservi ni à partir de la rue Gambetta du fait de cette nouvelle règle ni à partir du chemin rural par manque de maîtrise foncière, ce qui ne le rendrait pas constructible.

### ↳ *Observations de la personne responsable du projet*

***La demande ne concerne aucune des évolutions apportées au règlement d'urbanisme par la présente modification et ne peut entraîner aucune évolution de celui-ci pour y répondre. Il ne peut donc pas y être donné suite dans le cadre strict de cette procédure.***

*La décision d'un transfert de propriété de la part de la commune d'une partie des parcelles lui appartenant pour permettre un accès à ces propriétaires depuis le chemin rural des Taillis de la Vallée est une affaire spécifique qui sera abordée ultérieurement.*

### ↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

La demande d'accès au chemin rural des Taillis de la Vallée est sans rapport avec le projet de modification du PLU puisqu'elle porte sur le passage sur un terrain privé appartenant à la commune et que le refus qui lui a été opposé ne découle pas des règles instaurées par le projet de modification, ni du reste de celles figurant dans le PLU initial. Un accès alternatif, par la rue Gambetta, à supposer qu'il soit physiquement possible compte tenu de la configuration des parcelles et des constructions qui y sont édifiées, se trouve interdit par la nouvelle règle limitant la longueur des bandes d'accès. Cette règle paraît justifiée, un accès par une bande privative d'une trop grande longueur ne manquant pas de poser des problèmes pour l'accès de certains services publics, ne serait-ce que la lutte contre les incendies.

L'observation n'est pas retenue.

### **3.2. Observation anonyme**

*La personne qui a déposé cette observation juge que la réduction de 35 % à 25 % du coefficient d'emprise au sol applicable en zone UB est trop*

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

*contraignante, notamment sur des parcelles de petite taille. Elle souhaite que, si ce coefficient est réduit, il soit fixé à 30 %.*

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

L'introduction d'un coefficient d'emprise au sol en zone UA et sa réduction à 25 % en zone UB sont justifiées, dans la *notice complémentaire au rapport de présentation*, par la volonté de ne pas remettre en cause la morphologie urbaine et de préserver le couvert végétal, sans compromettre l'atteinte des objectifs d'accueil de la population et de production de logements.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

***Cette observation est recevable car elle est directement liée à une évolution du règlement voulue par la présente modification et elle soulève une vraie question qu'il convient de traiter : comment prendre en charge l'évolution de constructions qui auraient épuisé tous leurs droits à construire avec ces nouvelles dispositions ? La commune et la Communauté d'agglomération n'entendent pas revenir sur la nouvelle règle mise en place par la présente modification : le coefficient d'emprise maximal restera fixé à 25% en zone UB.***

*Mais, au vu de cette observation, le souci de la collectivité est d'offrir la souplesse nécessaire pour permettre une certaine évolution des constructions qui auront épuisé tous leurs droits en mettant en place des compléments aux règles d'emprise pour traiter de manière rigoureuse et clairement encadrée ce cas particulier.*

*Pour respecter les textes réglementaires et offrir une équité de traitement pour toutes les constructions, ces dispositions complémentaires doivent se calculer en « chiffres absolus » et non en pourcentages et demeurer mesurée, tout en donnant un point de référence temporel clairement établi pour baser les calculs.*

***Selon ces principes, il conviendra tout d'abord de démontrer qu'à la date d'approbation de la présente modification l'emprise au sol des constructions existantes sur la parcelle ont atteint ou dépassé 25% de ce terrain d'assiette.***

*Dans ce cas, les compléments proposés sont les suivants :*

***Distinction est faite entre extension des constructions principales existantes et annexes :***

*Une extension totale (en une ou plusieurs fois) de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est retenue pour les constructions principales.*

*La construction ou l'extension (en une ou plusieurs fois) de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est retenue pour les annexes.*

*Le calcul de ces surfaces se fait à partir de la date d'approbation de la présente modification.*

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Cette réduction du coefficient d'emprise au sol fait corps avec les autres mesures du projet de modification du PLU, telles que obligation de conserver les eaux pluviales sur le terrain, application d'un coefficient de pleine terre (50 % en zone UB), possibilité de construire sur une seule limite séparative et non sur les deux,

création de deux places de stationnement au minimum par logement, cet ensemble de mesures étant justifié par le choix de préserver le caractère patrimonial et paysager du bourg et de ne pas aggraver les conséquences de la saturation de la voirie communale.

La proposition de la communauté d'agglomération consistant à rendre la règle un peu moins contraignante à l'égard des constructions existantes paraît pertinente dans la mesure où il est plus difficile d'obtenir par extension d'une construction une surface utile donnée à l'intérieur d'une emprise fixée, que ça ne l'est par la réalisation d'une construction entièrement nouvelle. Toutefois, telle que formulée, la proposition de règle complémentaire n'atteint que partiellement l'objectif recherché puisque, par exemple, une construction dépassant l'emprise au sol maximale pourrait en bénéficier alors qu'une construction légèrement inférieure à celle-ci ne le pourrait pas. Une amélioration de la rédaction qui éliminerait cet inconvénient serait à envisager.

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

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Lucas', is written over a horizontal line.

Bernard Lucas