Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

Bourron-Marlotte

...BOURRON-MARLOTTE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

NOTICE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Septembre 2022

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du : ..... 6 Juin 2013
Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Communautaire du : ..... 29 septembre 2022

UA64
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE 5

1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 5
2 L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION 5
3 LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 6
4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 7
5 LA PROCEDURE DE MODIFICATION 8
6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION 9

LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION DU PLU 11

1. PRESENTATION GENERALE 11
2. LES MOTIVATIONS DE LA PRESENTE MODIFICATION 12

DIAGNOSTIC 17

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 17
2. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR 49

EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION 57

1. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION 57
2. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU PAR LA MODIFICATION 58

INCIDENCES DE LA MODIFICATION 97

ANNEXES 101

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] *modifié ».*

1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Bourron-Marlotte a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2013.

Depuis lors ce document a connu **deux modifications simplifiées** approuvées le 14 décembre 2017 et le 15 octobre 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Bourron-Marlotte s'applique à la totalité de son territoire communal.

La Commune de Bourron-Marlotte appartient à l'arrondissement de Fontainebleau et au Canton de Fontainebleau et fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Elle est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fontainebleau** approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015. Toutefois, ce document n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation au plus tard 6 ans après son approbation et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ne s'étant pas prononcé sur l'opportunité de le réviser ou pas, **celui-ci est devenu caduc à compter du 10 mars 2020** en application de l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme.

Aussi, depuis cette date, seul le **Schéma Directeur d'Ile-De-France** (SDRIF), approuvé le 18 octobre 2013, publié le 8 novembre 2016 et modifié le 26 août 2019, s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité.

Enfin, une **aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine** valant site patrimonial remarquable (AVAP-SPR), créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du « Pays de Fontainebleau » du 9 juillet 2015, couvre une partie du territoire communal.

Le PLU, le SDRIF et l'AVAP-SPR sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la Commune.

2 L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Par délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2021, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a décidé d'engager la modification n°3 du PLU en vigueur de Bourron-Marlotte pour ajuster plusieurs articles de son règlement écrit.

Il s'avère, en effet, que la commune est aujourd'hui confrontée à des incohérences entre certaines règles du PLU et du Site Patrimonial Remarquable posant des difficultés lors de

l'instruction, ainsi que par des problématiques de sécurité des accès aux constructions et de dégradations des espaces paysagers en ville ne permettant plus de préserver la cadre de vie remarquable de la commune.

L'importante pression foncière et une urbanisation non-maîtrisée ont ainsi des conséquences néfastes sur le cadre de vie des habitants et du fonctionnement du village :

- **Saturation de la voirie communale :**
  - stationnement sur le domaine public entrainant des difficultés de circulation (notamment bus et SMICTOM) et dégradant l'espace public.
  - sécurité des accès des nouvelles constructions.
- **Pression sur les équipements publics : réseaux, école et centre de loisirs.**
- **Altération du cadre de vie et du caractère patrimonial et paysager remarquable de la commune (SPR, village de caractère et touristique) :**
  - Division de terrains supprimant les espaces paysagers du tissu urbain : parc et jardins remarquables, espaces boisés.
  - Imperméabilisation des sols.
  - Dévalorisation du bâti ancien du village et des villas remarquables.

Il s'agit donc d'intervenir essentiellement sur le règlement écrit des zones UA (tissu ancien) et UB (extension pavillonnaire) afin de :

- Fluidifier l'article sur l'aspect extérieur des constructions entre les règles du PLU et du SPR en donnant la primauté de celui-ci sur le PLU.
- Préciser les conditions de création de voies et d'accès sécurisés pour les nouvelles constructions.
- Revoir l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre de garer des véhicules et d'aérer les constructions.
- Revoir l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin d'aérer les constructions, limiter les conflits de voisinage et préserver l'intimité des habitants.
- Réduire de façon limitée l'emprise au sol maximum des constructions.
- Appliquer une hauteur maximum aux constructions à toiture plate.
- Mieux réglementer les surfaces et le nombre d'emplacements de stationnement en fonction des règles du PDUIF.
- Fixer un coefficient d'imperméabilisation et éventuellement de pleine terre sur les terrains même en dehors des cœurs d'ilot à protéger.
- Clarifier certaines règles (changements de destination commerce/habitation…).

3 LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

> *« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole*

ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

Ces conditions étant respectées, la modification est mise en œuvre pour les cas suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^er^ du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code » (article L. 153-41 CU).

Le cntenu du remaniement appté dans le cdre de cette prédure cnsistant en des adaptaions limitées du règlemen écrit , s'inscrit talemen dans ce cadre déini ci -dessus.

Aussi, en applicati de l'article L.153 -41 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourron-Marlte .

Par ailleurs, il s'avérait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 présents sur la commune. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Ile-de-France, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non

Par décision en date du **12 mai 2022**, la MRAe a répondu qu'« en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte (77 telle que présentée dans le dossier de demande, **n'est pas soumise à évaluation environnementale** »[1]

4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification cmpte les pièces suivantes :

- Une **notice complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évuti du PLU (bjec tifs et présentati technique) engendrée par la mdificati et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évutis du dument d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'envirnement acceptable (ou cmpensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes entatis du Projet d'Aménagement et de Dévelpement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

[1] On trouvera en annexe au présent dossier la demande au cas par cas et la décision de la MRAe.

- Le **règlement écrit modifié** faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion.

Les autres pièces du dossier de PLU demeurent inchangées dans le cadre de cette procédure

5 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure

Même si elle n'est rendue obligatoire par le Code de l'urbanisme, délibération du Conseil communautaire prescrivant la modification du PLU de Bourron-Marlotte.

2 - La transmission du dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la concertation

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'État.
- le Maire de Bourron-Marlotte.
- La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau chargée de l'élaboration et du suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- La Région Ile de France, notamment au titre du SDRIF.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).
- Ile-de-France Mobilités, notamment au titre du PDUIF.

Sont également consultés pour avis, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Président publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU de Bourron-Marlotte modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux article L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Ce chapitre explique la nature et la justification des évolutions apportées au P.L.U. en vigueur de Bourron-Marlotte dans le cadre de la présente modification n°3.

1. PRESENTATION GENERALE

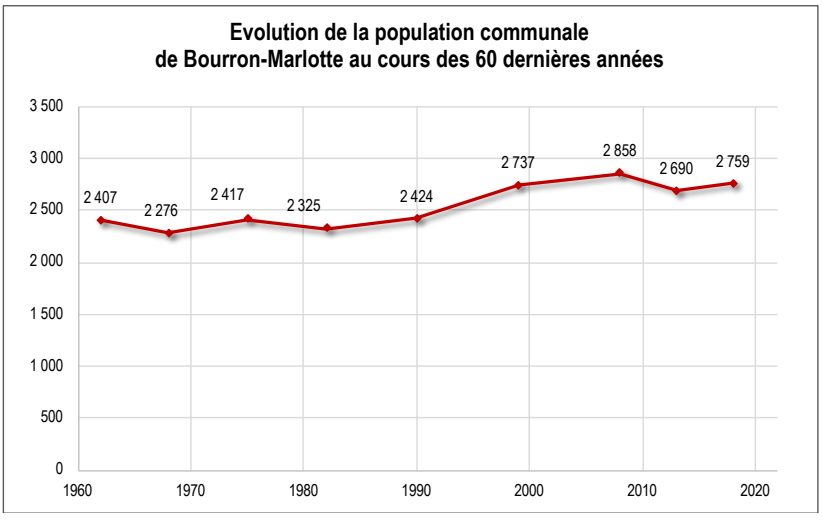
Entourée par les communes de Montigny-sur-Loing, Recloses, Grez-sur-Loing et La Genevraye, la commune de Bourron-Marlotte est située au Sud de la Forêt de Fontainebleau, à 8 km au Sud-Est de la ville du même nom et à 75 km de Paris.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

D'une superficie de 11,2 km², elle bénéficie d'une histoire riche et d'un cadre de vie exceptionnel, grâce notamment à la diversité de ces milieux naturels et à la proximité de la forêt de Fontainebleau qui occupe le quart Ouest du territoire communal, tandis que les terres agricoles se développent sur le coteau surplombant la vallée du Loing.

Traditionnelle commune de villégiature et résidentielle, Bourron-Marlotte possède aussi une composante industrielle réelle avec l'exploitation des carrières de grès et des industries qui gravitent autour de cette activité.

L'évolution démographique de Bourron-Marlotte est rythmée par des périodes de croissance et de reflux successives. Globalement stable entre 1962 et 1990 autour de 2 400 habitants, la population a chuté entre 1975 et 1982, en raison d'un solde migratoire négatif. Cette situation est notamment liée à la fermeture de la raffinerie en 1974.

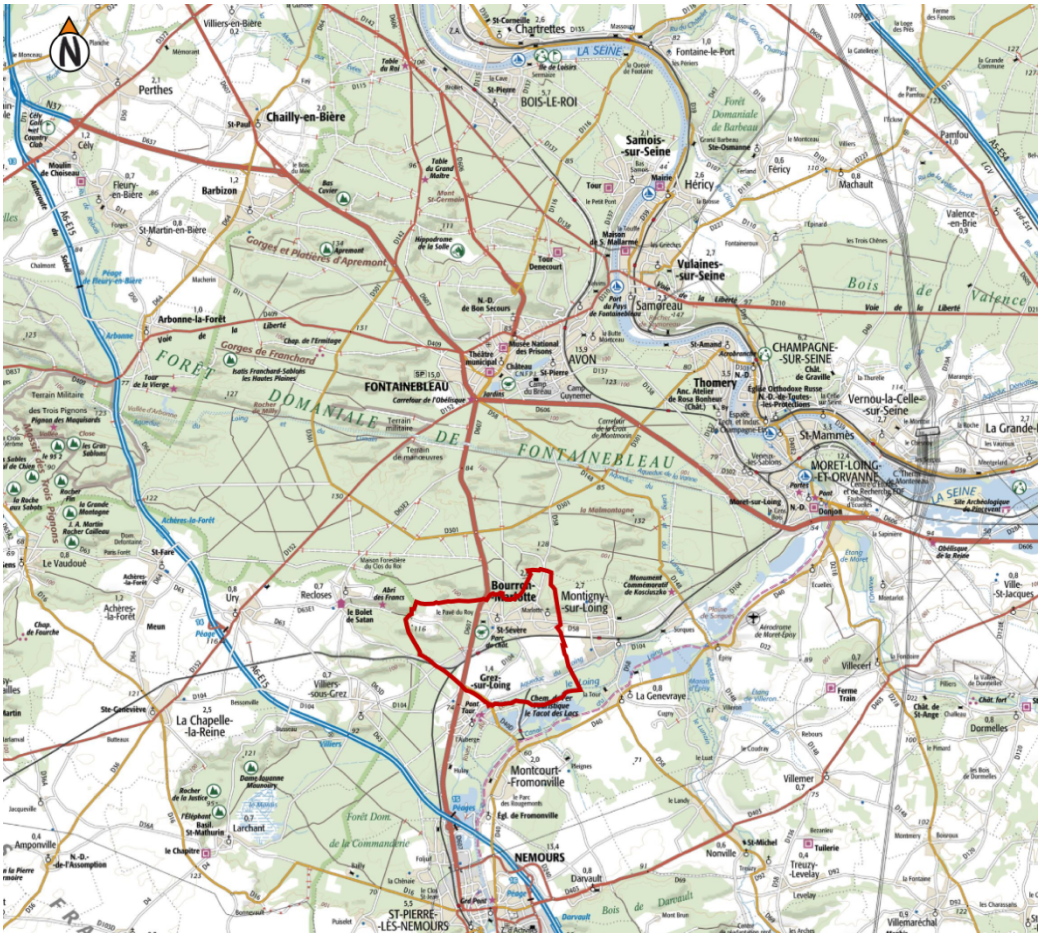


A partir de 1990, la commune a renoué avec la croissance jusqu'en 2006 où la population atteint son point haut avec 2 858 habitants.

Après 2006, elle est de nouveau confrontée à une diminution nette de sa population (2 683 habitants en 2011). Les dernières données attestent toutefois d'un certain redémarrage démographique, avec de 2 759 habitants en 2018.

Quoi qu'il en soit, dans les 60 dernières années, la population communale s'est accrue de 350 habitants (+14,6%).

Le développement urbain, qui s'est effectué essentiellement dans le quart Nord-Est de la commune, encadré à l'Ouest par la RD 607 et au Sud par la voie ferrée, s'est traduit par l'implantation de lotissements d'habitat pavillonnaire.



2. LES MOTIVATIONS DE LA PRESENTE MODIFICATION

La procédure de modification engagée par Communauté d'Agglomération Pays de Fontainebleau, compétente en matière d'urbanisme, sur le PLU de la commune de Bourron-Marlotte est motivée par la nécessité de corriger, dans le règlement écrit, des incohérences entre certaines règles du PLU et du Site Patrimonial Remarquable posant des difficultés lors de l'instruction, ainsi que par des problématiques de sécurité des accès aux constructions et de dégradations des espaces paysagers en ville ne permettant plus de préserver la cadre de vie remarquable de la commune.

Au bout de plusieurs années de fonctionnement, il apparaît que dans la plupart des articles des zones urbaines principalement dédiées à l'habitat (zones UA et UB) disposent d'un libellé peu précis et incomplet qui ne permet pas de traiter efficacement les difficultés évoquées.

Il est donc nécessaire, sur la base de ce retour d'expérience, de procéder à un large « toilettage » de ces textes, sans pour autant faire évoluer substantiellement l'équilibre de ces règles.

Plus précisément, il s'agit de faire évoluer les différents articles des zones UA (tissu ancien) et UB (extensions pavillonnaires) sur les points suivants :

- **Article 1 :**

  Suppression des « affouillement et exhaussements de sol » de la liste des aménagements strictement interdits, pour les autoriser sous conditions (article 2).

- **Article 2 :**

  - Gestion des changements de destination des construction existantes le long de la RD 607
  - Gestion des affouillements et exhaussements de sol pour les constructions et aménagements de terrains
  - Imposition d'un seuil en rez-de-chaussée pour les constructions pour lutter contre les problèmes d'écoulement des eaux

- **Article 3 :**

  - La distinction entre voies ouvertes à la circulation publique et les accès aux terrains
  - Les exigences en termes de gabarit des voies
  - Les règles à respecter pour la sécurité routière
  - La gestion des impasses
  - La gestion des bandes d'accès (problème de l'« urbanisation en drapeau »)

- **Article 4 :**

  - Les règles portant sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement et la gestion des eaux pluviales sont détaillées, de façon à mieux encadrer le raccordement des constructions. Elles visent ainsi à prévenir la contamination de l'eau potable, le rejet d'eaux polluées dans le milieu naturel, la surcharge du réseau d'assainissement ou l'accroissement du débit de fuite des eaux pluviales en sortie du terrain, et à imposer le prétraitement de certains effluents.
  - Celles portant sur les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication apportent des précisions quant à l'intégration paysagère de ces équipements.

- **Article 6 :**

  - L'augmentation du recul (facultatif) à 6 m au lieu de 2 m en zone UA et 6 m au lieu de 4 m en zone UB vise à déplacer le stationnement privé depuis la rue vers les parcelles construites.
  - D'autres règles d'implantation sont formulées de façon plus claire ou ajoutées, dans une optique d'harmonie paysagère.

- **Article 7 :**

  Clarification des formulations et augmentation des retraits par rapport aux limites séparatives (retrait de 3,5 m au lieu de 3 m, implantation sur une limite au maximum) afin de mieux encadrer les nouvelles constructions pour éviter

des implantations dégradant les formes urbaines en place et/ou causant des difficultés de fonctionnement urbain (accès, stationnement, vis-à-vis…).

- **Article 9 :**
  - L'ajout d'une emprise au sol maximale en zone UA (qui n'en avait pas) et sa réduction en zone UB ont pour objectif de maîtriser la densité du bâti pour qu'elle garde une cohérence avec le tissu urbain actuel.
  - Maintien d'espaces non bâtis, donc potentiellement laissés en pleine terre et supports de végétation.

- **Article 10 :**

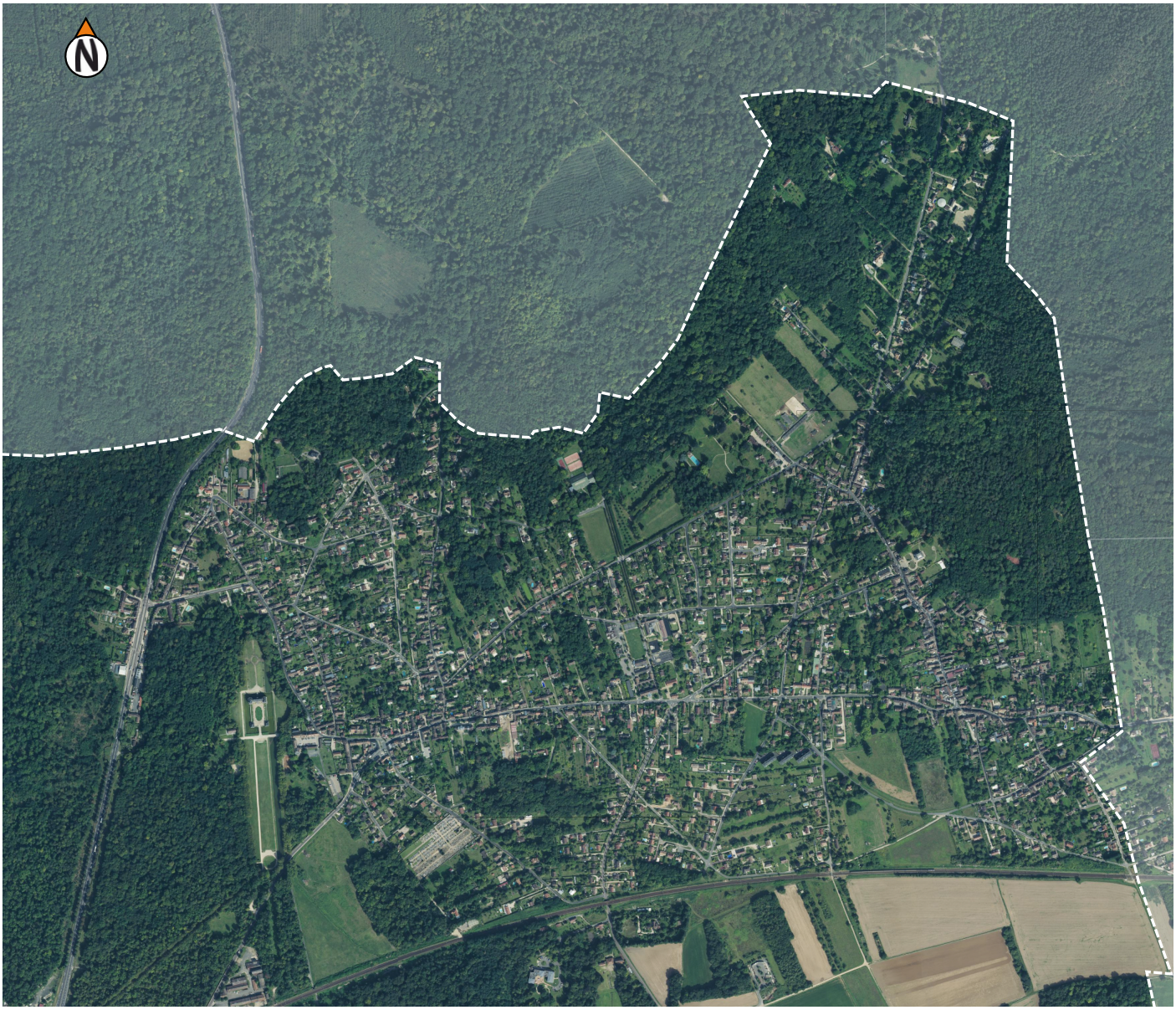
  Un complément est apporté à cet article sans changer le contenu des règles pour préciser le calcul de la hauteur pour les constructions à toiture-terrasse.

- **Article 11 :**

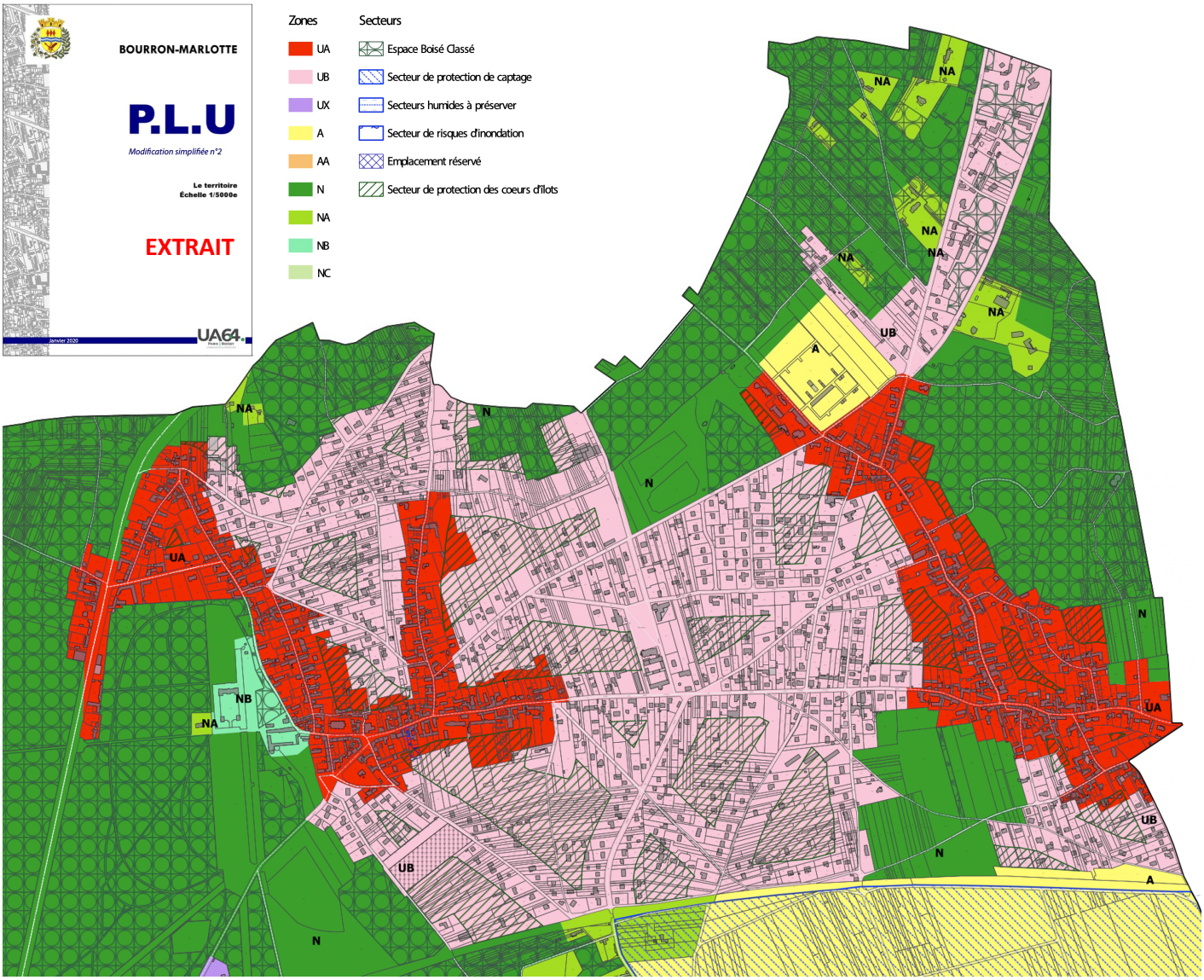
  Cet article a été modifié pour renvoyer aux seules règles fixées par l'AVAP-SPR, qui prévalent sur celle du PLU. L'enjeu de cette évolution est avant tout celui de la suppression des incohérences entre les deux textes et la lisibilité des règles pour le pétitionnaire.

- **Article 12 :**
  - Mise en compatibilité de l'article 12 « stationnement » avec les prescriptions du PDUIF et distinction notamment les dispositions prises pour les vélos.
  - Développement du texte pour préciser les différentes règles.

- **Article 13 :**
  - Ajout de règles générales demandant le maintien de la végétation existante et, pour les opérations d'ensemble, la création d'espaces verts commun d'un seul tenant.
  - En dehors des secteurs de protection des cœurs d'ilot, introduction d'un pourcentage de superficie à conserver en pleine terre, en lien avec l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) et adapté à la morphologie du bâti propre à chaque zone, pour garantir la perméabilité des terrains et leur disponibilité pour la végétation.



L'urbanisation à vocation d'habitat sur la commune de Bourron-Marlotte



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur localisant les zones UA et UB vouées à l'habitat

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 LE CADRE PHYSIQUE

1.1.1 Topographie – géologie

La commune de Bourron-Marlotte est localisée au Sud du plateau forestier de Fontainebleau dont l'altitude moyenne évolue entre 120 m NGF et 130 m NGF. Le village de Bourron-Marlotte est implanté aux pieds des coteaux boisés à une altitude de l'ordre de 70 à 80 m NGF.

Du point de vue géologique, le territoire communal, dont notamment la plus grande partie du village et de l'urbanisation moderne, est essentiellement couvert par la formation dite « limon des plateaux », couverture très générale mais mince, d'un ou deux mètres d'épaisseur. Ce dépôt s'échelonne sur tout le Quaternaire.

Sur les Sables de Fontainebleau, le limon se charge abondamment de cet élément sableux.

La formation des Sables de Fontainebleau est surtout présente sur une frange Nord / Nord-Est. Elle peut atteindre 70 m d'épaisseur et repose en concordance sur les Calcaires de Brie. C'est un sable assez fin, dont les grains sont assez irréguliers. Le sable est en majeure partie meuble, blanc ou parfois coloré en violet par le manganèse ou en roux par le fer.

Surtout au sommet, et aussi par endroits dans la masse, il se concrétionne en grès siliceux soit imparfaits et restés poreux, soit entièrement nourris et très durs, à texture de quartzite.

C'est la qualité de ces sables qui a motivé l'implantation ancienne de la carrière SIBELCO au Nord-Est de la commune.

1.1.2 Hydrologie – hydrographie

a) Hydrologie

3 masses d'eau souterraines sont recensées sous la commune :

- FRGG092 : Calcaires tertiaires libres de Beauce.
- FRHG210 : Craie du Gâtinais.
- FRHG218 : Albien-néocomien captif.

L'aquifère multicouche de la nappe de Beauce fait l'objet d'une forte exploitation depuis de nombreuses années, ce qui a conduit à classer cette masse d'eau souterraine en « état médiocre » du point de vue quantitatif et à mettre en place une politique très rigoureuse de gestion de prélèvement, mais aussi du débit des cours d'eau alimentés par la nappe, avec un objectif d'atteinte du bon état quantitatif en 2021. La nappe est également affectée d'un « mauvais état » chimique en raison des pesticides, avec un objectif d'atteinte du « bon état » chimique en 2027.

La nappe de la Craie du Gâtinais bénéficie d'un « bon état » quantitatif en 2015, mais a été mise en place une politique de conciliation des intérêts des usagers et de garantie de retour à l'équilibre du bassin. On constate un « mauvais état » chimique en raison des pesticides, avec un objectif d'atteinte du bon état chimique en 2027.

La nappe de l'Albien-néocomien captif est en « bon état » quantitatif et chimique depuis 2015. Mais, ici aussi, a été mise en place une politique de meilleure répartition des prélèvements afin d'assurer sa fonction de secours pour l'AEP future et les besoins de la sécurité civile.

De nombreux **captages d'eau** destiné à l'alimentation humaine sont recensés sur la commune et à proximité :

- La commune de Bourron-Marlotte exploite sur son territoire trois captages AEP : au Nord-Est de la commune, et les deux captages des Ségretz, au Sud-Est.
- Le champ captant de Bourron-Marlotte désigne un ensemble de trente-huit forages artésiens exploitant le niveau aquifère de la craie sénonienne géré par la Société Eau de Paris. Il est également situé au Sud-Est.
- Le captage alimente le village de Recloses, à 1,2 km à l'Ouest-Nord-Ouest de Bourron-Marlotte.
- Le syndicat intercommunal des eaux de Grez-sur-Loing et Moncourt – Fromonville exploite les captages AEP localisés sur le territoire de la commune de Grez-sur-Loing : le captage des Vallées et celui des Près Belle Île.

En matière de Périmètre de protection de ces différents captages, la zone agglomérée du bourg et de ses extensions :

- Est bordée au Sud par le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) du champ captant des sources de Bourron et entièrement incluse dans son Périmètre de Protection Éloignée (PPE).
- Est très ponctuellement couverte (bâti autour de la rue Louis Rault) par le Périmètre de Protection Éloignée (PPE) du captage du Nord-Est.

b) Hydrographie

Bourron-Marlotte est bordée au Sud par la rivière le Loing, qui s'écoule vers le Nord-Est. Sur une bonne partie de son tracé, le Loing est doublé par un canal. Affluent rive gauche de la Seine, long de 143 km, il sert d'exutoire à un bassin versant de 4 150 km^2. A cheval sur trois départements (l'Yonne, le Loiret et la Seine et Marne), il prend sa source à Sainte-Colombe-sur-Loing dans l'Yonne et conflue avec la Seine à Saint-Mammès.

La masse d'eau correspondante est : FRHR88A *« Le Loing du confluent de la Clery (exclu) au confluent de la Seine (exclu) »*.

Les écoulements de surface dans la vallée, entre Bagneaux-sur-Loing et Écuelles, sont régis par le Loing et le canal du Loing. L'alimentation de ce dernier est complexe (bassins réservoirs et pompages sur le bassin de la Loire, rivières et nappes). Les communications entre le Loing et le canal sont également complexes : à certains endroits, c'est le Loing qui alimente le canal, à d'autres endroits, c'est le canal qui réalimente le Loing.

D'après l'état des lieux réalisé en 2019 par l'Agence de l'eau Seine-Normandie, la masse

d'eau est en bon état écologique. Elle est également en bon état chimique, sauf si sont prises en compte les substances ubiquistes (HAP, *etc.*), qui sont présentes dans tous les compartiments environnementaux et dont certaines peuvent persister même après leur interdiction. Le SDAGE 2016-2021 fixait l'objectif de retour au bon état chimique à 2021.

1.2 LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE

1.2.1. Les inventaires et protections réglementaires

c) Les sites Natura 2000

Plusieurs **sites Natura 2000**[1] sont répertoriés sur la commune et à proximité.

Sur le territoire communal, deux sites peuvent être relevés :

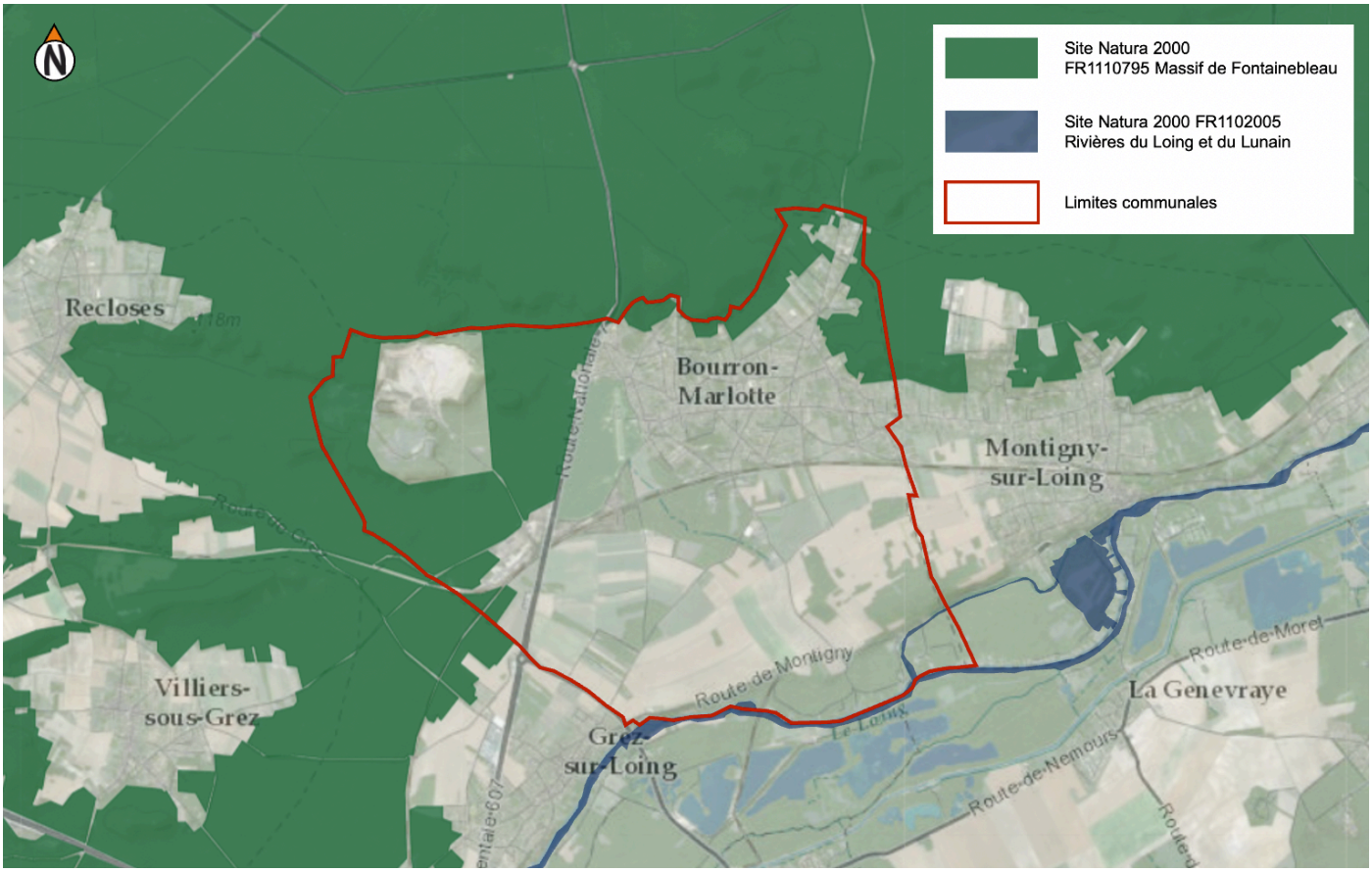
- Le site Natura 2000 FR1100795 (Dir. Habitats) / FR1110795 (Directive « Oiseaux ») du « Massif de Fontainebleau », de 28 059 ha, dont une part couvre le Nord et l'Ouest du territoire communal.
- Le site Natura FR1102005 (Directive « Habitats ») « Rivières du Loing et du Lunain », de 400 ha, qui délimite le Sud de la commune.

On soulignera que le site Natura 2000 du « Massif de Fontainebleau » cerne toute la limite Nord de la zone bâtie du bourg de Bourron-Marlotte.

[1] La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à *« la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage »* dite Directive *« Habitats »*, vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.
Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive *« Habitat »*. Ils sont dénommés *« Zone Spéciale de Conservation »* quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne *« Oiseaux »* et s'appuient sur les *« Zones Importante pour la Conservation des Oiseaux »*.

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.



d) Les ZNIEFF

Plusieurs **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**[1] sont répertoriés dans un rayon de 20 km autour de l'espace urbain de Bourron-Marlotte.

Sur le territoire communal, trois sites peuvent être relevés :

- La ZNIEFF de type 1 n° 110001222 « Massif de Fontainebleau » de 20 711 ha dont une faible part couvre le territoire communal.

[1] Les **ZNIEFF,** lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

*- **Les ZNIEFF de type 1**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.*

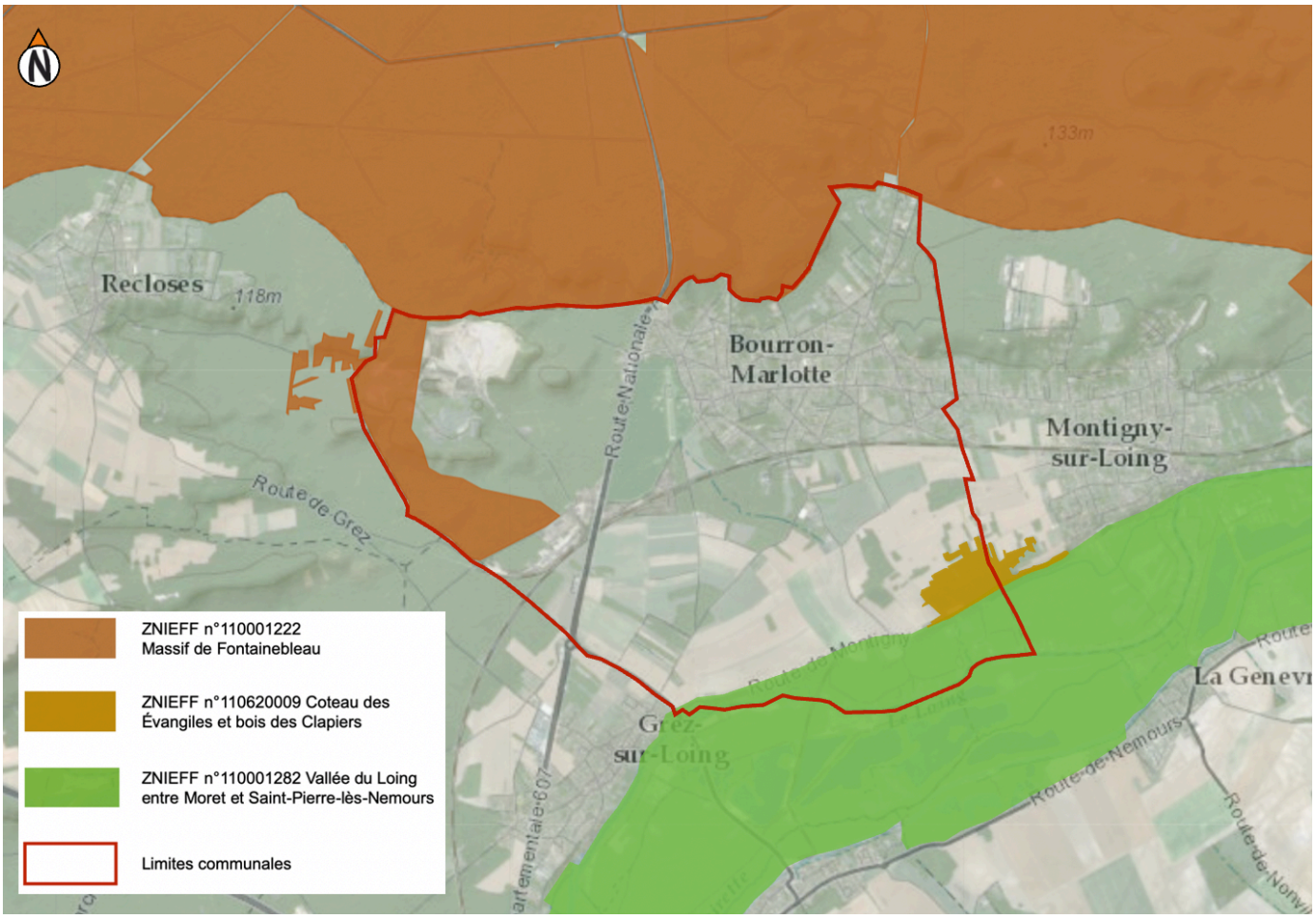
*- **Les ZNIEFF de type 2**, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.*

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

- La ZNIEFF de type 1 n° 110620009 « Coteau des Évangiles et bois des Clapiers » de 24,73 ha.
- La ZNIEFF de type 2 n° 110001282 « Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours » de 1 749 ha.

La ZNIEFF du « Massif de Fontainebleau » présente un périmètre proche de celui du site Natura 2000, mais ne cerne pas d'aussi près l'enveloppe urbaine de Bourron-Marlotte. Les deux autres ZNIEFF sont situées beaucoup plus au Sud et n'offrent aucun contact avec celle-ci.



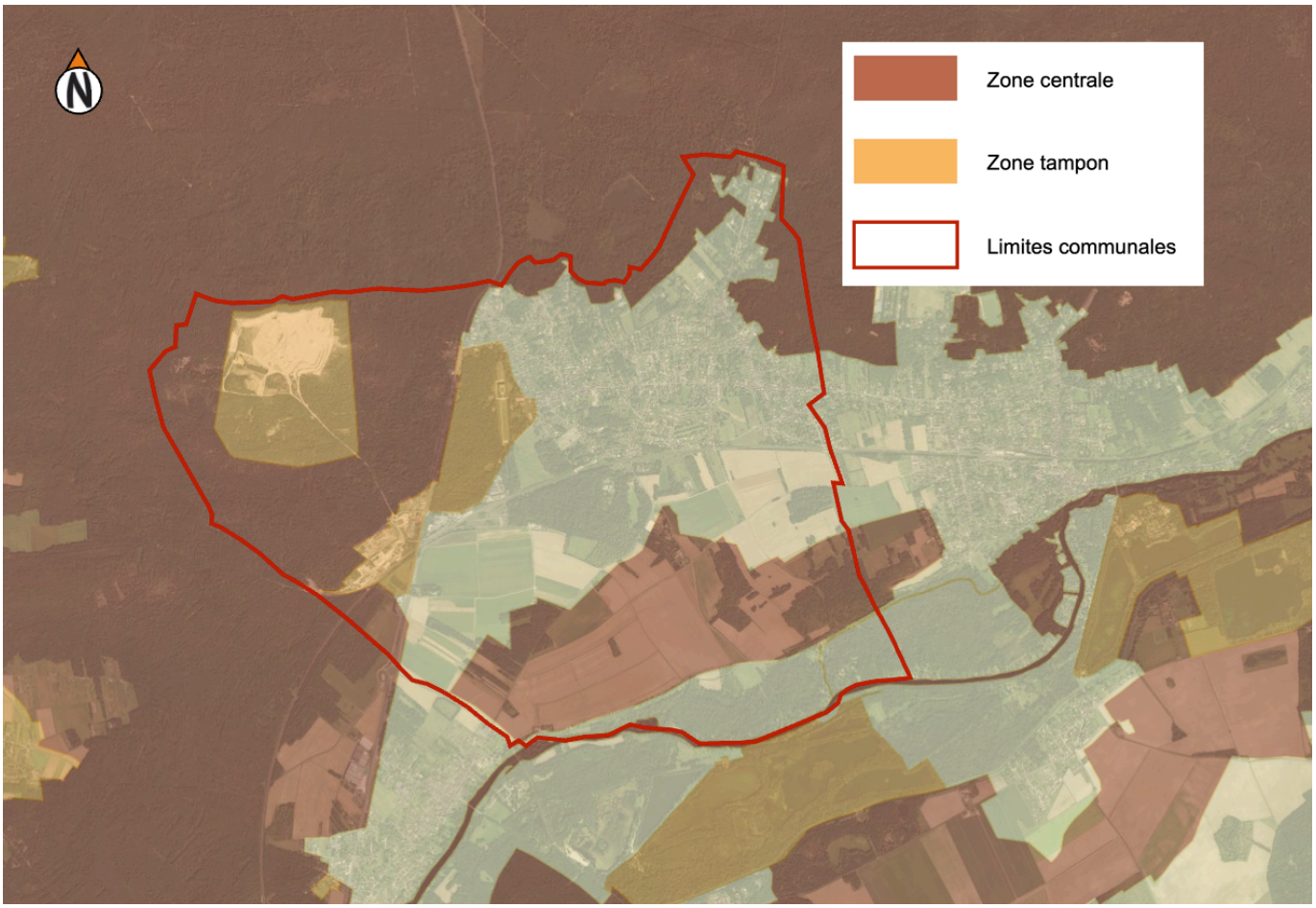
e) Réserve de biosphère

La commune est partiellement concernée par **la zone centrale de la réserve de biosphère n° FR6300010 « Fontainebleau et Gâtinais »**[1] reprenant le même périmètre que le site

[1] Une réserve de biosphère est une aire protégée reconnue par l'UNESCO comme une région modèle conciliant la conservation de la biodiversité et le développement durable.
Les sites reconnus en tant que Réserve de biosphère obéissent à des critères communs définis dans un cadre statutaire de leur Réseau mondial approuvés par la Conférence générale de l'UNESCO de 1995. Ils restent placés sous la juridiction souveraine des États où ils sont situés, tout en faisant partie du Réseau mondial des réserves de biosphère.
Les réserves de biosphère sont structurées suivant trois types de zones : une (ou des) « aire(s) centrale(s) » qui doit (vent) faire l'objet d'une réglementation à long terme en matière de protection de la nature, une « zone tampon » qui vise à renforcer la protection des aires centrales, et une « aire de transition » plus large.

Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » auquel s'ajoute une grande partie de la plaine alluviale du Loing. A celle-ci s'ajoute la zone tampon n° FR6400010 de la même réserve de biosphère qui couvre notamment le site de la carrière SIBELCO.

Elle vient donc cerner de près une grande partie du périmètre de la zone urbanisée communale.



f) Zones humides

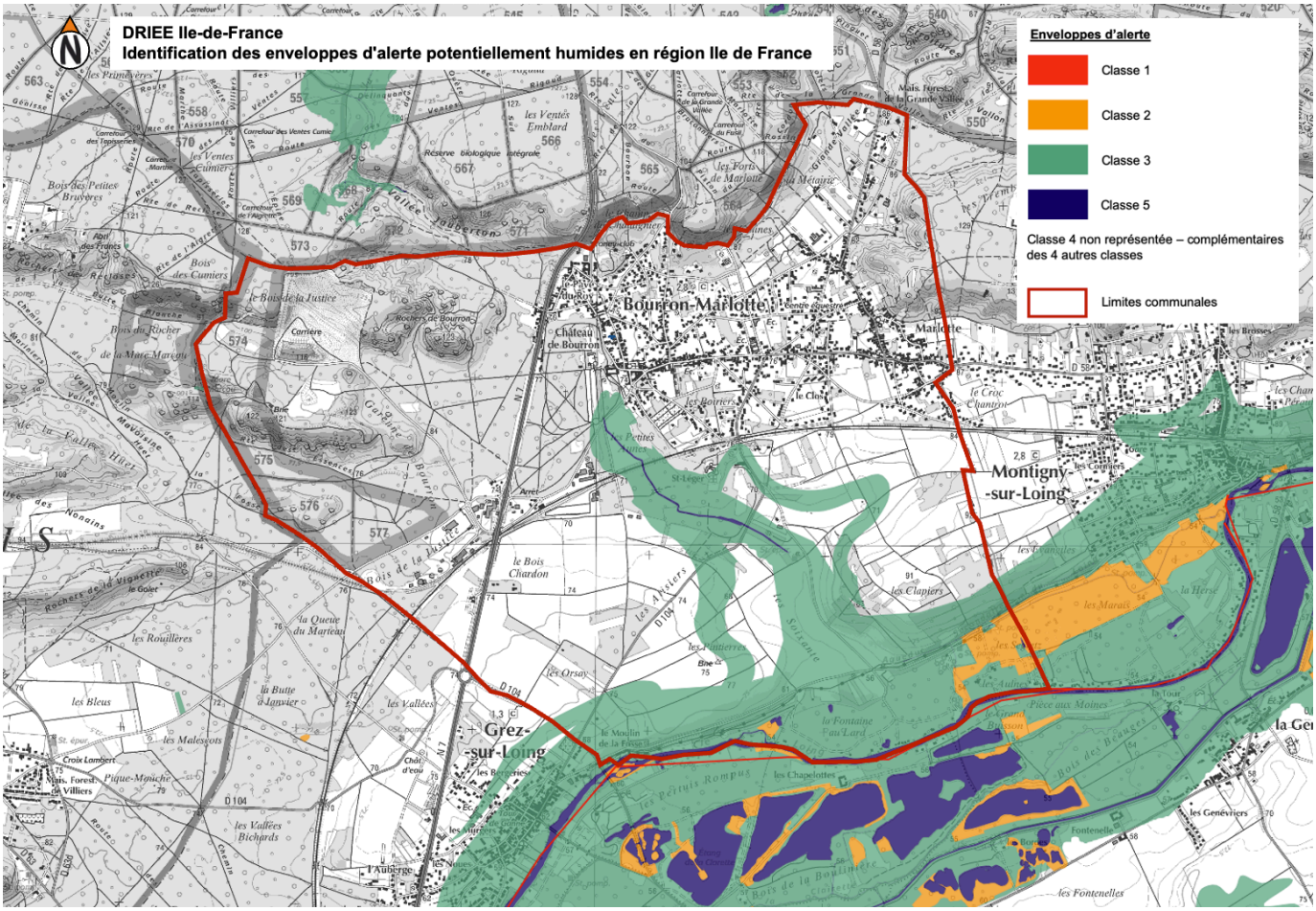
Des zones humides couvrent une partie du Sud de la commune.

Les enveloppes d'alertes produites par la DRIEE Ile-de-France identifient comme **zones humides avérées** quelques annexes hydrauliques du Loing.

Plus généralement, la vallée du Loing et celles tracées par ses affluents historiques, qui traversent les espaces agricoles du territoire du Nord au Sud, sont considérées comme **zones humides probables**.

De ce fait, même si cet inventaire n'identifie pas de zones humides au sein de l'enveloppe urbaine, le Sud-Ouest de celle-ci est au contact de la zone probable existant de part et d'autre du Fossé de Saint-Léger.

L'ensemble de la réserve de biosphère doit être dotée d'une politique de gestion concourant aux Objectifs de développement durable.



1.2.2. *Trame verte et bleue – Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France*

Conformément à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue un document cadre régional qui vise à l'identification et à la mise en œuvre de la **Trame verte et bleue** régionale[1].

Le SRCE d'Île-de-France adopté et signé le 21 octobre 2013 fait apparaître l'organisation suivante :

- Deux **réservoirs de biodiversité** d'importance régionale :
  - Le réservoir de biodiversité boisé du vaste massif de la **forêt de Fontainebleau.**

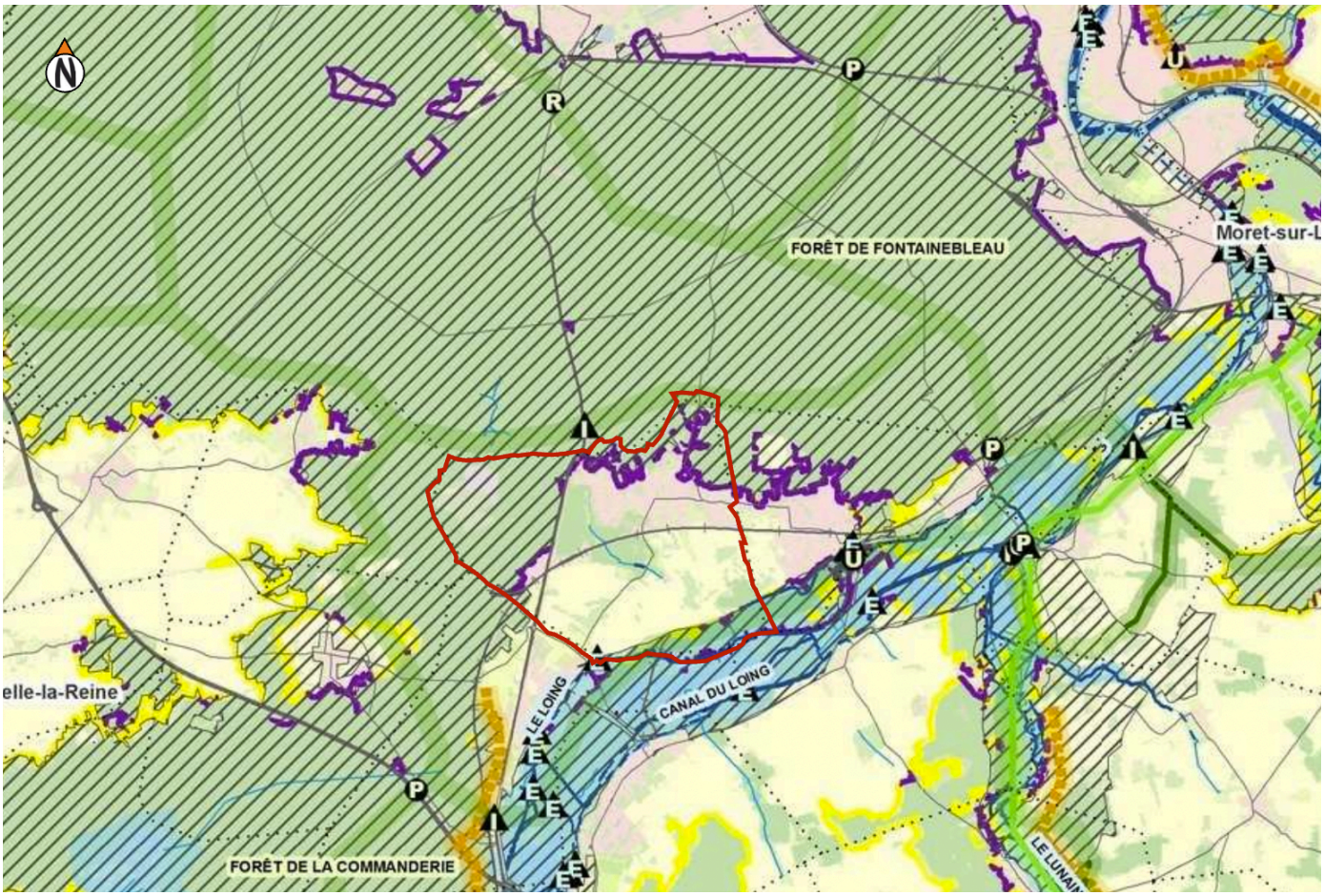
[1] L'objectif du SRCE est, sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors identifiées dans un atlas cartographique à l'échelle 1/100 000ème) de définir les **enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques régionales** et de déterminer un **plan d'actions** stratégique pour y répondre.
Le SRCE doit être pris en compte dans les documents de planification et les projets d'aménagement et d'urbanisme, au niveau intercommunal ou communal. Ces documents identifient plus précisément tous les espaces et les éléments du paysage contribuant à la trame verte et bleue et à sa fonctionnalité et déterminent des prescriptions / recommandations pour la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

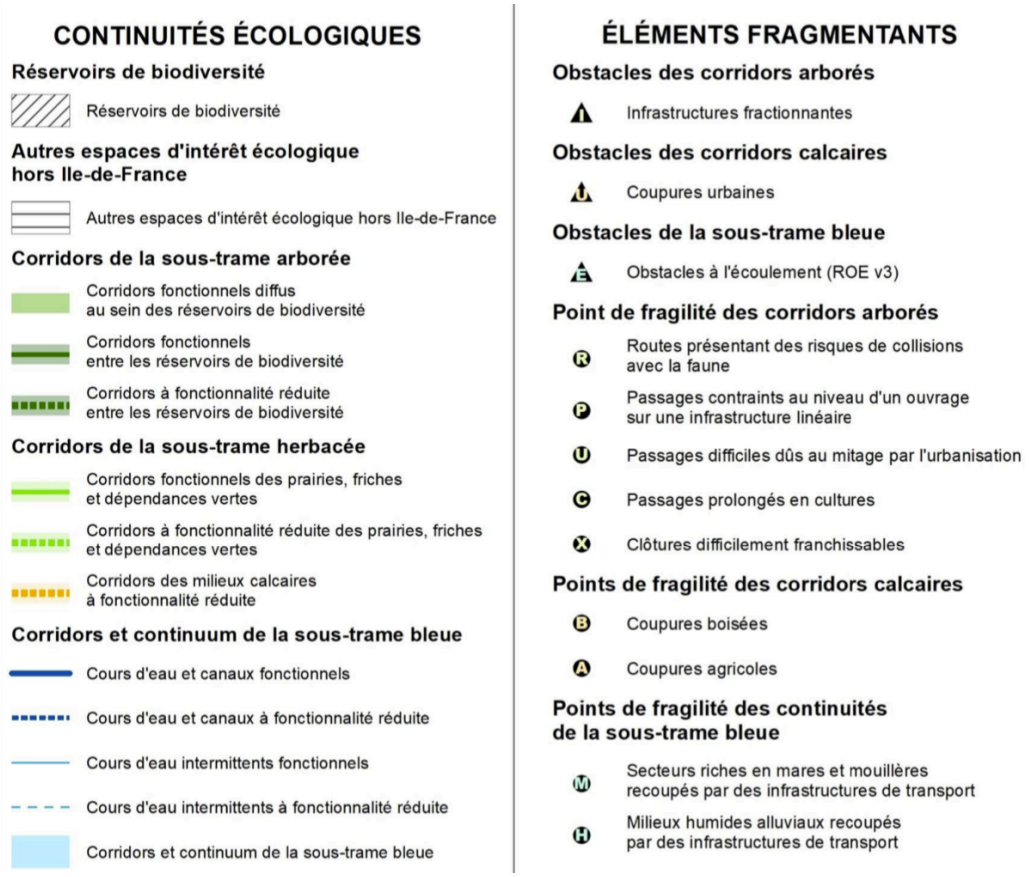
– la vallée du Loing qui forme également un ***continuum* de la sous-trame aquatique et humide (bleue) couvrant** qui rejoint la vallée de la Seine plus à l'Est.

Tous deux jouent également le rôle de **corridors écologiques fonctionnels** pour la sous-trame boisée, ainsi que la sous-trame bleue pour le Loing.

- **Des lisières de boisements de plus de 100 ha**, principalement en contact avec le milieu urbain, sauf pour les lisières agricoles au Sud de la commune.

Le SCoT du Pays de Fontainebleau, aujourd'hui caduc, avait repris de manière identique les caractérisations opérées par le SRCE.





1.2.3. Les principaux milieux naturels sur la commune

Le territoire communal est couvert par des ensembles naturels de très grand intérêt comme le montrent les différents inventaires et protections décrits ci-avant.

a) Le massif forestier de Fontainebleau

Le plus remarquables d'entre eux est le massif forestier de Fontainebleau qui couvre le quart Ouest de la commune et la frange Nord / Nord-Est.

Ce vaste massif forestier abrite une diversité biologique remarquable à la fois en termes de flore, de faune et d'habitats naturels. Il s'agit du plus important noyau de diversité d'Europe pour ce qui est des arthropodes[1] (avec notamment 3 300 espèces de coléoptères[2] et 1 200 espèces de lépidoptères[3]) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire.

Cette diversité animale et végétale est étroitement liée à la diversité importante d'habitats en présence. Les platières gréseuses et les Chaos de grès comme les « Rochers de Bourron »

[1] Les arthropodes font partie du groupe des Invertébrés. Les caractéristiques principales de cet embranchement sont des appendices segmentés, un squelette externe (exosquelette) et des pattes articulées à l'état adulte (arthropodes signifie pieds articulés). Le groupe des arthropodes contient notamment les insectes, les araignées, les scorpions et les scolopendres.

[2] Les Coléoptères sont des insectes se caractérisant par une paire d'ailes rigides, les élytres. Ces derniers se rejoignent parfaitement dans l'axe du corps couvrant totalement ou partiellement l'abdomen. Ils sont constitués de nombreuses espèces dont les scarabées, les coccinelles, les lucanes, les chrysomèles, les hannetons, les charançons, les carabes, les leptures, etc.

[3] Nom savant des papillons.

sur la commune, sont généralement entourés de landes sèches européennes, de pelouses calcaires et sablo-calcaires ou bien de chênaies pubescentes et de hêtraies acidophiles atlantiques ou acidophiles médio-européennes. Cette diversité d'habitats est induite par des conditions de sols et d'expositions très particulières (plateaux calcaires par endroits, colluvions sablo-calcaires, sables et grès dans d'autres).

Par le biais de sa diversité d'habitats naturels et semi-naturels, le Massif de Fontainebleau favorise l'accueil et l'installation de la biodiversité.

Les grands mammifères sont naturellement très présents : populations d'ongulés (cerfs et biches, chevreuils) et sangliers.

Les forêts de hêtres et les formations alluviales favorisent par exemple la présence des rapaces telle que la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), ainsi que le cortège des pics associés comme le Pic cendré (*Picus canus*) et le Pic noir (*Dryocopus martius*) qui apprécient les hêtraies sénescentes.

Certaines espèces d'insectes saproxylophages déterminantes comme le Grand capricorne du chêne (*Cerambyx cerdo*), le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ou le Pique-prune (Osm*oderma eremita*) et certaines espèces de mousses comme le Dicrane vert (*Dicranum viride*) y sont également inféodés.

Les landes peuvent aussi favoriser l'implantation d'espèces faunistiques caractéristiques comme l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*) ou l'Alouette lulu (*Lulula arborea*).

De nombreux chiroptères fréquentent également le massif dont des espèces déterminantes au titre de la Directive « Habitats-faune-flore » comme la Barbastelle d'Europe, le Murin de Daubenton, la Pipistrelle pygmée, l'Oreillard gris et la Sérotine commune.

Si la partie du massif présente sur la commune bénéficie de nombreuses protections comme on a pu le voir, y compris son interface avec l'enveloppe urbaine aujourd'hui bien maîtrisée, elle n'en subit pas moins une pression humaine (touristique notamment) importante liée à la proximité de l'agglomération parisienne, comme l'ensemble de la forêt.

b) La basse vallée du Loing

Cet ensemble de plus petite taille (de l'ordre de 75 ha sur la commune) n'en présente pas moins **un grand intérêt rattaché à son statut de zone humide**.

Plus largement, ce territoire comprend une mosaïque de milieux très diversifiés (prairie humide, forêt alluviale, pelouse sèche sur calcaire, etc.). Cette diversité permet le développement de nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial comme le Murin de Bechstein, la Sterne pierregarin, la Bouvière, la Céphalanthère rouge...

Sur la commune, le fond de vallée est en grande partie boisé : les communautés végétales y sont assez diversifiées alternant entre boisements et saussaies marécageuses, issus de l'abandon de pratiques agricoles. Y sont présents des jeunes et anciennes peupleraies, de la Frênaie-Charmaie ou encore des boisements alluviaux de type Aulnaies-Frênaies. On retrouve par ailleurs le long du cours d'eau une strate herbacée typique des roselières (Phragmites australis) ou encore des magno-cariçaies (*Carex acutiformis*, *Carex riparia*).

Sur ce tronçon du Loing, des poissons de fond ont été recensés tels que la Loche de rivière (*Cobitis taenia*) ou encore la Bouvière (*Rhodeus sericeus*). Des groupements de végétation aquatique eutrophe, tel que les rivières à Renoncules, alternent avec des tapis de Nénuphars et une végétation immergée composée de Cératophylles et Myriophylles dans les zones plus profondes et limoneuses.

Enfin, les plans d'eau de carrières réaménagées qui jouxtent la rivière au Sud, sur la commune de Grez-sur-Loing favorisent l'établissement d'une avifaune nicheuse et hivernante d'intérêt.

Ce site, également bien protégé (PPRI, périmètres de protection du champ captant, etc.), n'en connaît pas moins une certaine pression humaine même si elle est moins forte que le précédent et est éloigné d'au moins 1,5 km de l'urbanisation du bourg de Bourron-Marlotte.

c) Le site des « Coteau des Évangiles et bois des Clapiers »

Ce dernier site, en connexion avec le précédent, couvre une superficie d'une vingtaine d'hectares au coin Sud-Est de la commune et vient compléter la diversité des milieux.

Il est constitué d'un ensemble de pré-bois à Chêne pubescent, chênaies-frênaies, fourrés et bosquets mêlés de pelouses calcicoles méso-xérique à xériques[1] sur des colluvionnements de sables issus de la formation des sables et grès de Fontainebleau et de placages de graviers des hautes terrasses du Loing.

La périphérie de cet ensemble est occupée par des cultures permettant des marges de végétation spontanées. La partie Sud en limite de la route joignant Montigny à Grez-sur-Loing est occupée par l'aqueduc de la Vanne, aqueduc sur lequel est installé une pelouse calcicole historiquement connue pour sa richesse en orchidées. L'aspect mosaïque de l'ensemble offre des écotones potentiellement favorables à la présence de nombreuses espèces animales vertébrés et invertébrés.

Ce site se présente globalement dans la même situation que le précédent, avec toutefois une protection un peu moindre et une plus grande proximité de l'urbanisation (sur Montigny-sur-Loing à 200 m).

d) Les autres milieux

Les autres milieux communaux ne présentent pas le même intérêt que ceux exposés ci-dessus. Il convient toutefois de les évoquer.

La plaine agricole du Sud de la commune

Cet espace qui couvre une grande partie de la moitié Sud de la commune présente une dominante agricole. Les milieux cultivés accueillent, en règle générale, **une biodiversité limitée** en raison de pratiques culturales peu compatibles : parcelles de grande superficie, manque de haies, valorisation d'une espèce végétale, travail de la terre, ajout de produits phytosanitaires…

Les espaces cultivés sont cependant des milieux exploités par une flore particulière, les commensales de culture, et une faune, certes assez pauvre mais qui participe à la vie de ces

[1] Qualifie un milieu aride de façon permanente.

espaces : insectes butineurs et phytophages, petits mammifères (rongeurs, insectivores) et grands mammifères (chevreuil, sanglier, blaireau) venant du massif forestier, ainsi que les oiseaux (rapaces, passereaux, etc.).

Au contact des « Coteau des Évangiles et bois des Clapiers », on retrouve aussi de petits boisements et des haies permettant l'installation d'une diversité plus élevée d'espèces.

Le tissu urbain du village de Bourron-Marlotte

Il convient, bien entendu, de s'arrêter sur ce tissu urbain directement concerné par évolutions induites par cette modification du PLU et où la végétation est très largement présente.

Dans le tissu urbain relativement lâche autour des noyaux anciens plus denses, la végétation se concentre au niveau des jardins, arrière et avant. Les clôtures sur rue se composent généralement de haies libres ou taillées très fournies et d'un muret d'appui surmonté d'une grille de fer forgé ou d'un grillage. Ces clôtures végétales constituent un des éléments majeurs du paysage urbain étant donné la prédominance de l'habitat pavillonnaire, implanté en retrait par rapport à la voie et dégageant ainsi un espace libre très planté. Toutefois, de nombreux murs hauts anciens constituent des éléments fragmentant qui contraignent la circulation des petits mammifères.

Les jardins de ces espaces, ajoutés les uns aux autres, composent ainsi de vastes ensembles végétalisés de façon variée, hébergeant de nombreuses espèces. Leur biodiversité reste cependant assez méconnue, d'autant qu'elle bénéficie de la proximité du massif de Fontainebleau dont on a souligné le grand intérêt.

En termes de biodiversité, la qualité de la végétation est aussi importante que le gradient d'urbanisation. Par exemple, les jardins privés sont souvent beaucoup plus riches en espèces végétales, et donc en ressources potentielles pour une éventuelle faune, que de grands espaces verts où prédominent les pelouses rases. Mais, cette qualité de la végétation est elle-même très dépendante de son type d'entretien, les pratiques de jardinage étant plus ou moins agressives, non seulement pour les plantes elles-mêmes mais aussi pour les substrats : eau, sol, air.

En secteur pavillonnaire, à partir d'un certain degré de densité, qu'il soit un choix de l'aménageur ou qu'il soit la résultante de divisions foncières et adjonctions de seconde ligne, le pourcentage d'espaces verts et d'espaces non imperméabilisés diminue mécaniquement, de façon drastique, empêchant la constitution ou le maintien d'une trame verte.

L'agencement des volumes bâtis, tout comme des murs de clôture, joue aussi un rôle important : il peut engendrer une fragmentation de la trame verte ou au contraire créer des espaces verts continus de belle dimension. De même, les effets indésirables de l'urbanisation : minéralisation progressive des sols liés à la densification, perturbation quotidienne par les activités humaines, circulation des espèces rendue difficile par de multiples obstacles, conditions de gestion des espaces verts peuvent obérer la qualité de la biodiversité.

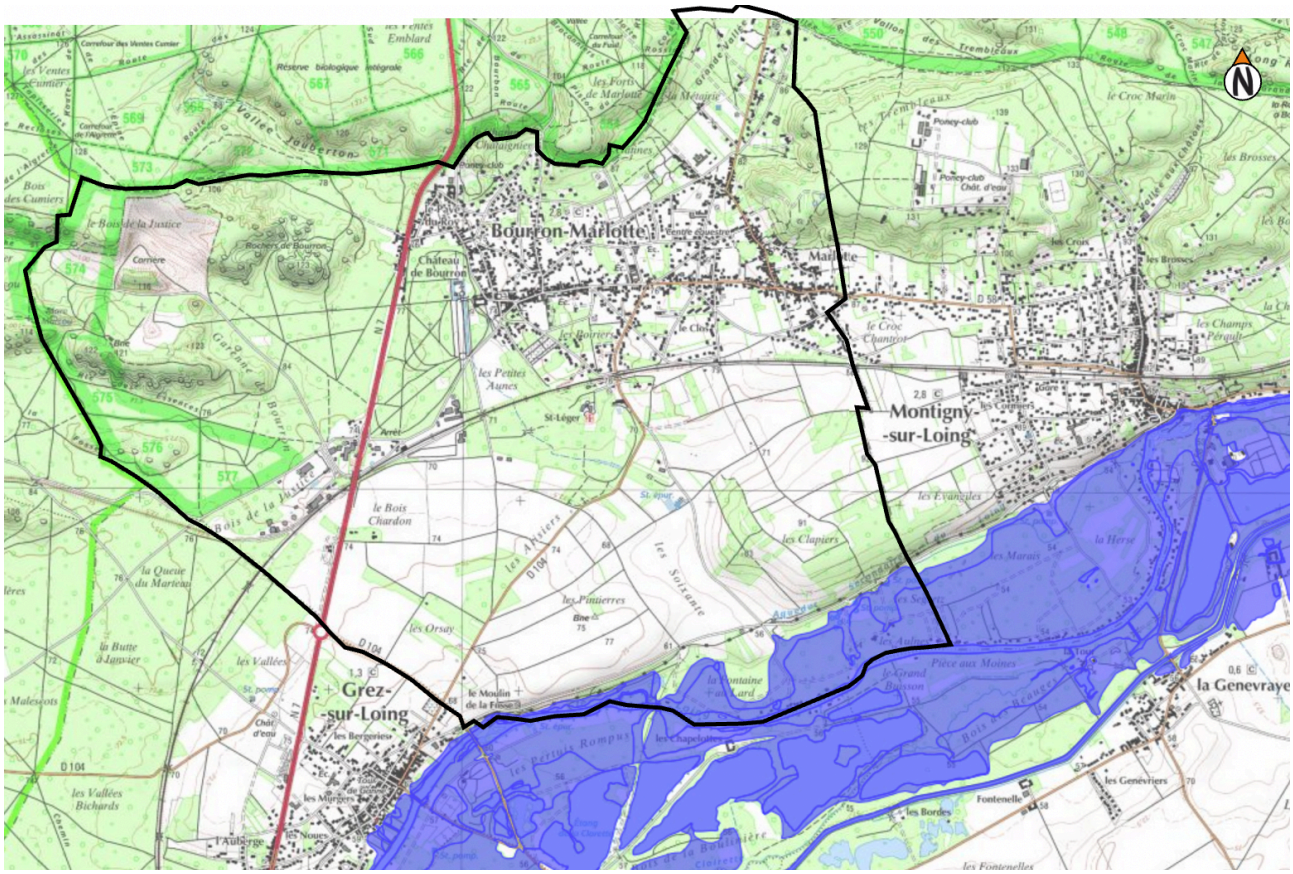
1.3 RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Plusieurs types de risques majeurs sont recensés sur la commune de Bourron-Marlotte (*sources : DDRM 77 et Géorisque*) :

- Inondation.
- Retrait-gonflement des argiles.
- Cavités souterraines (hors mines).
- Feux de forêt.
- Séisme : Zone de sismicité : 1 (très faible).
- Anciens sites industriels et sols pollués.
- Nuisances sonores.

1.3.1. Inondation

La commune de Bourron-Marlotte est concernée **le Plan de Prévention du Risque Inondation de « la vallée du Loing de Château-Landon à Fontainebleau »** approuvé par arrêté préfectoral du 3 août 2006.



Localisation du périmètre inondable du PPRi

En raison de son implantation à plus de 1,5 km des zones à risques, **l'enveloppe urbaine du bourg de Bourron-Marlotte ne peut pas être affecté par une éventuelle inondation du Loing.**

1.3.2. Cavités souterraines (hors mines)

Une cavité naturelle est recensée sur la commune, la grotte du « puits Grand-Jean ». Celle-ci est localisée au Nord du centre-bourg de Bourron, sous la rue Pasteur.

1.3.3. Feux de forêt

En raison d'une couverture forestière occupant plus d'un quart du territoire communal (bois de la Commanderie, bois de la Justice…), le risque « feux de forêts » est avéré sur la commune de Bourron-Marlotte.

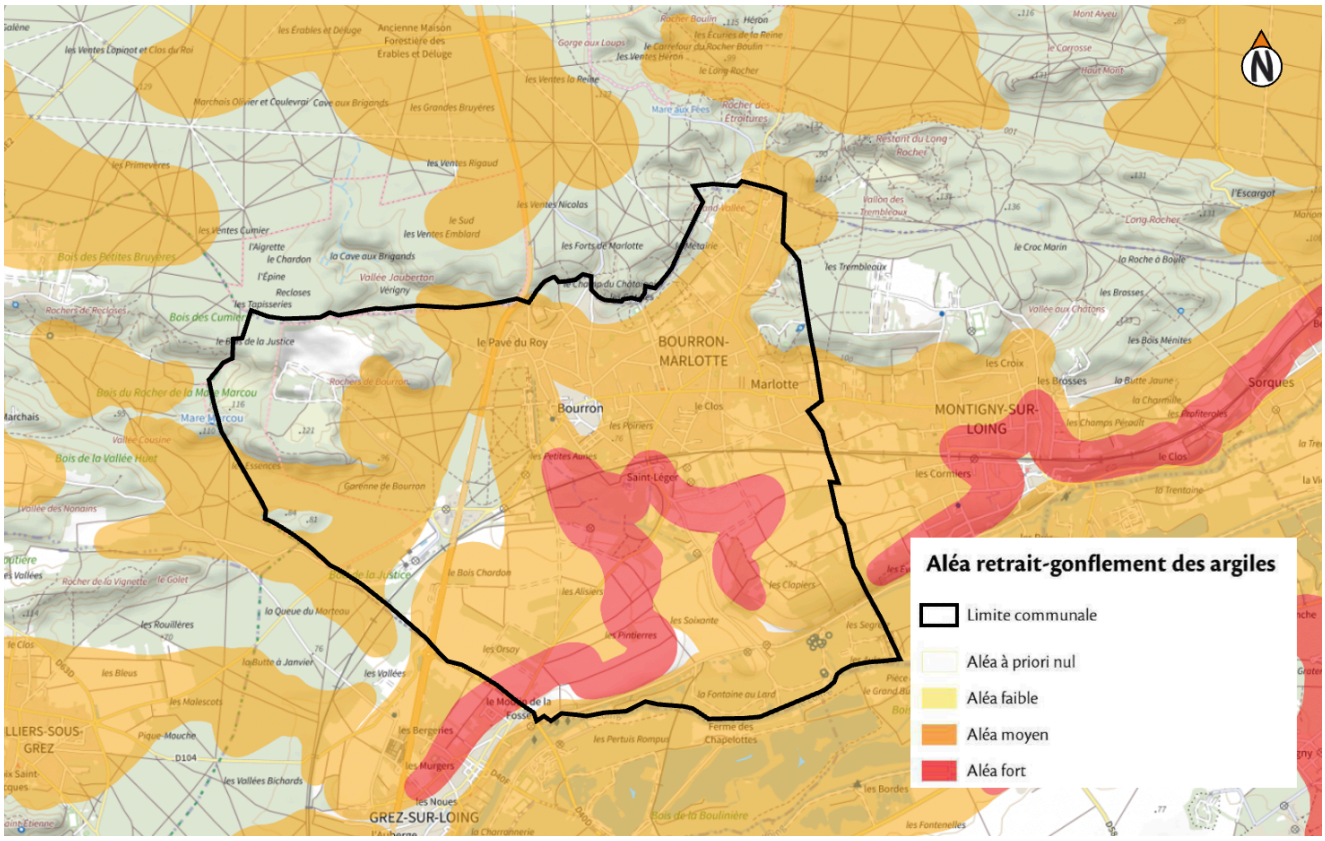
Il concerne plus particulièrement le massif boisé à l'Ouest de la commune, mais aussi les franges Nord et Nord-Est de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, si des mesures DFCI sont appliquées depuis longtemps sur cette partie du massif, la commune ne dispose pas de Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF).

1.3.4. Retraits-gonflements des sols argileux

La commune de Bourron-Marlotte est également exposée aux retraits-gonflements des sols argileux, avec un aléa principalement moyen sur une grande partie du territoire, voire fort dans la vallée agricole.

La plus grande partie du tissu urbain du bourg de Bourron-Marlotte est affectée par un aléa moyen.



1.3.5. Séisme

La commune de Bourron-Marlotte est concernée par une zone de sismicité très faible (niveau 1).

1.3.6. Risque industriel

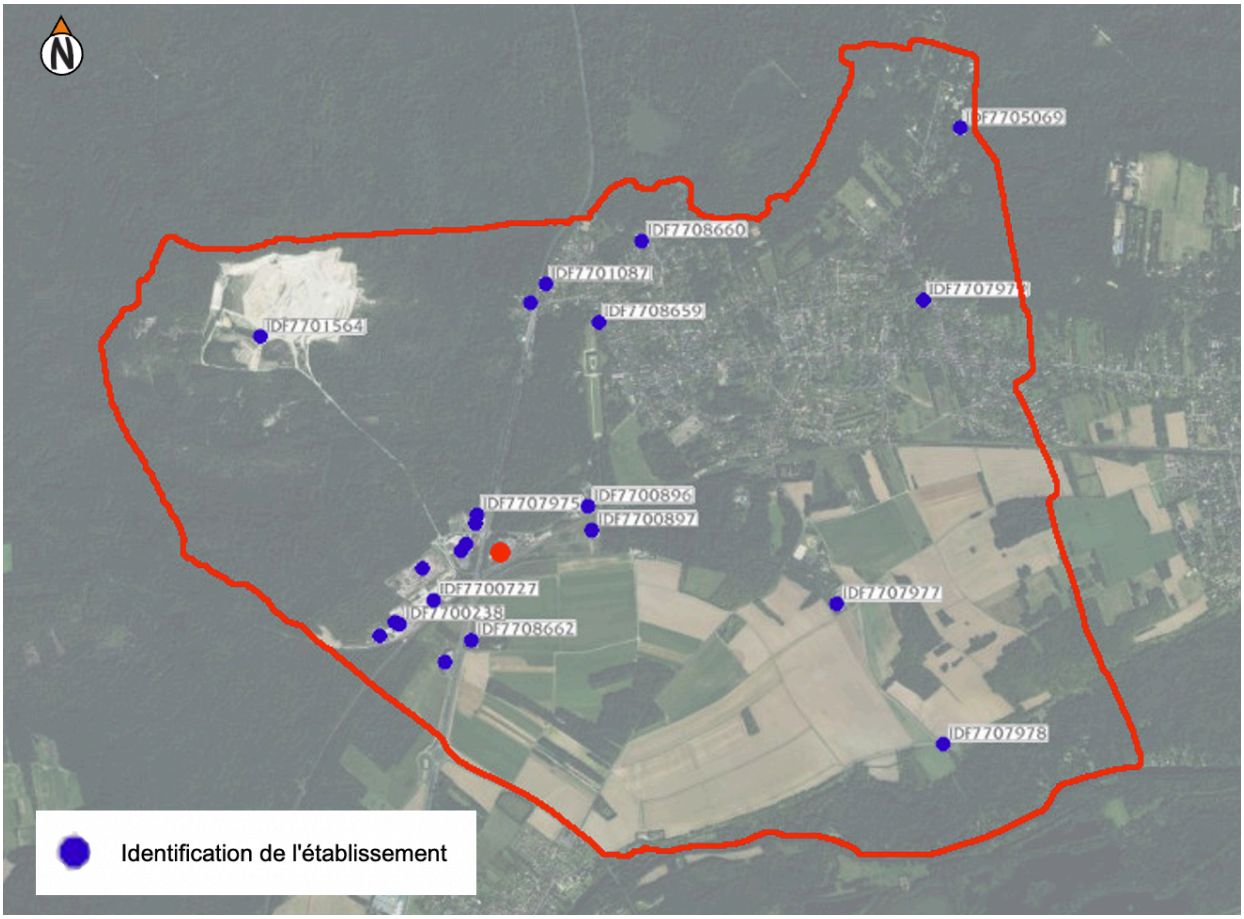
La Base des Installations classées relève 3 ICPE sur la commune.

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime en vigueur	Statut Seveso
BERNARD BOIS	77780	BOURRON MARLOTTE	Autorisation	Non Seveso
BOULY MERVILLE et CIE	77780	BOURRON MARLOTTE	Inconnu	Non Seveso
SIBELCO France	77780	BOURRON MARLOTTE	Autorisation	Non Seveso

Le site de la carrière SIBELCO apparaît au sein de cette base. Les deux autres ICPE sont situées dans la zone industrielle.

1.3.7. Anciens sites industriels et sols pollués

D'après la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS), **32 sites industriels** sont présents sur la commune de Bourron-Marlotte (en bleu sur la carte ci-après). Si la plupart sont implantés dans la zone d'activité du Bois de la Justice, six d'entre elles sont identifiés en limite de l'espace urbanisé.



Les éventuelles pollutions des sols attachées à ces sites sont déjà prises en compte par le PLU en vigueur et les évolutions de ce document développées plus loin ne vont pas exposer davantage les personnes et les biens à ce risque.

1.3.8. Nuisances sonores

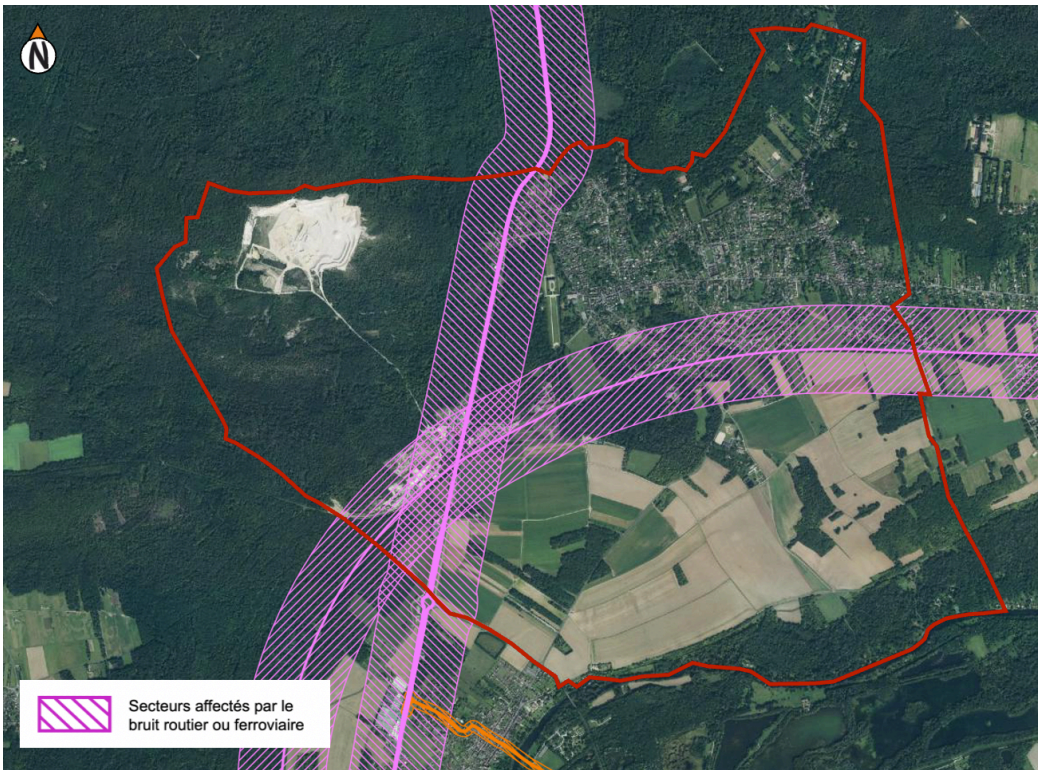
Certaines parties du territoire de Bourron-Marlotte sont exposées aux nuisances sonores engendrées par les axes de communication.

C'est l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies bruyantes sur le département de la Seine-et-Marne du 19 mai 1999 qui définit le classement des tronçons d'infrastructures décrit ci-dessus.

Deux voies bruyantes sont recensées sur la commune, de catégorie 2 (soit une zone affectée par le bruit de 250m de part et d'autre de l'axe) **:**

- **La RD 607**, la traversant du Nord au Sud en son centre.
- **La voie ferrée Moret-sur-Loing – Montargis**, la traversant d'Est en Ouest.

Si le Pavé du Roy, le long de la RD 607 et le Sud de la zone bâtie riveraine de la voie ferrée sont exposés à la nuisance, le reste de la zone agglomérée y échappe.



1.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

1.4.1. Le paysage

Le territoire de Bourron-Marlotte est un composite de différentes unités paysagères naturelles qui se différencient en grande partie par la topographie.

En effet, la différence d'altimétrie entre les bordures du plateau forestier de Fontainebleau et les plaines qui encadrent la vallée du Loing est localement supérieure à 50 mètres. La transition entre les deux structures se fait par des reliefs assez affirmés formant des versants boisés marqués par des petites buttes isolées comme à l'Ouest celles des Rochers de Bourron et des Rochers des Essences ou au Nord-Est (sur la commune de Fontainebleau) le Rocher des Étroitures, et entaillés localement par des talwegs comme celui formé par la vallée du Jauberton au Nord-Ouest.

Sur ce socle naturel, l'urbanisation s'est développée au fil des siècles pour constituer les villages de Bourron et de Marlotte, aujourd'hui réunis. Surnommé la perle du Gâtinais, ce village discret doit sa notoriété à son passé artistique, notamment grâce à l'intérêt manifesté au XIX^{ème} siècle par des peintres paysagers.

On distinguera successivement :

- Les limites Sud-Est du Massif de Fontainebleau.
- La vallée du Loing.
- La plaine agricole.
- L'espace urbanisé du bourg de Bourron-Marlotte.

a) Les limites Sud-Est du Massif de Fontainebleau

Bourron-Marlotte se situe sur la limite Sud-Est du Massif de Fontainebleau, l'entité paysagère la plus emblématique de la région. Celle-ci est caractérisée par un paysage de versants boisés.

C'est l'Ouest de la commune, où les boisements occupent une place prédominante, franges du massif forestier de Fontainebleau lui-même et bois de la Commanderie plus au Sud, qui reprend tous les aspects de ce paysage si significatif. Mais ces boisements forment également au Nord-Est un « écrin » où vient se lover l'enveloppe urbaine du bourg de Bourron-Marlotte.

Le massif forestier de Fontainebleau est un paysage unique, fortement ancré dans l'histoire et la géographie nationale. **Il est classé depuis de nombreuses années par l'Unesco au Patrimoine mondial des sites naturels**.

A la différence du plateau qui se développe au Nord où la forêt s'étend sur de longues distances sur des terrains bien plats, laissant peu de place aux échappées visuelles permettant une appréciation globale du paysage, la topographie locale, où émergent des reliefs de monts et de buttes et les fameux alignements de chaos de grès les plus au Sud, offre une qualité de pittoresque tout à fait particulière (que l'on retrouve certes ailleurs dans le massif) qui a séduit les peintres paysagers du XIX^{ème} siècle.



Une image typique de chaos de grès

Ces chaos correspondent le plus souvent à des zones ouvertes, avec la présence de chaos rocheux de grès écroulés dans les pentes et reposant sur du sable, présentant une des particularités de la forêt de Fontainebleau. Ici la végétation basse génère des ambiances différentes et le relief permet les rares échappées visuelles sur l'ensemble du massif ou vers la vallée du Loing. Elles donnent une diversité, des repères, une orientation à ces paysages qui, autrement, resteraient sans échelle.



Une échappée visuelle sur l'ensemble du massif

Au sein de ce paysage naturel largement fréquenté, la vaste carrière SIBELCO, qui ne peut s'appréhender que par une perception rapprochée et ponctuelle, n'en constitue pas moins une entité très artificialisée, fortement minérale, contrastant très nettement avec l'environnement boisé

b) La vallée du Loing

A l'autre extrémité de la commune, le paysage fermé de la vallée contraste avec les espaces ouverts de la plaine agricole.

L'étroitesse de la vallée est accentuée par la limite franche constituée au Nord par le relief des coteaux qui la surplombent, mais aussi par la présence d'une végétation boisée dense occupant tout le fond de vallée humide.

Celle-ci tend à bloquer les vues, notamment depuis la Route de Montigny qui la longe et occulter la rivière qui ne peut être découverte que par contact rapproché depuis ses berges ou depuis les rares franchissements comme le pont de la RD 104 sur Grez-sur-Loing en limite communale.

On notera enfin que ce paysage particulier est marqué par une présence humaine ancienne, comme le Moulin de la Fosse qui marque la maîtrise ancestral du cours d'eau par l'activité, mais aussi par une occupation plus tournée vers les loisirs ces dernières décennies avec les cabanons des bords de l'eau qui leur donne un cachet particulier où le meilleur peut côtoyer le pire…



Le paysage boisé des bords du Loing occupé par les cabanons

c) La plaine agricole

Au pied des versants du massif forestier s'étend un plateau intermédiaire occupé par des parcelles agricoles et l'urbanisation.

La plaine agricole occupe les terrains les plus plats, entre la vallée du Loing et les boisements au Nord. Elle engendre les paysages les plus ouverts de la commune. La modernisation de l'activité agricole et son intensification ont conduit, comme dans de nombreuses campagnes de France, à une simplification des paysages pour permettre l'exploitation mécanisée, avec l'abandon des haies. La « profondeur de champ » peut être ainsi importante notamment selon un axe Est-Ouest sur une plaine largement dégagée où seuls les faibles accidents de relief et les boisements relictuels peuvent limiter la vue.

De ce fait, avec les points de vue depuis le haut des versant boisés, c'est l'ensemble paysager qui offre le plus de vues lointaines. Le regard porte loin et permet de resituer l'unité paysagère à l'échelle du grand paysage, que ce soit vers le Sud ou le Sud-Est.



La plaine agricole ouverte avec ses vues sur le grand paysage au Sud-Est

En raison de sa morphologie spécifique, les constructions peuvent avoir un impact fort dans l'horizon. La zone industrielle, en particulier, apparaît comme un « point d'appel visuel » qui, par son impact, intervient dans la construction de l'identité du site.

d) L'espace urbanisé du bourg de Bourron-Marlotte

Le paysage urbain de Bourron-Marlotte recèle de nombreuses qualités. Il est caractérisé par de fréquents et forts contrastes, tant architecturaux que paysagers. Des lotissements pavillonnaires peu denses et très arborés se confrontent avec des noyaux anciens compacts aux bâtiments ceinturés de hauts murs. Les rapports à la rue apparaissent également radicalement différents. Cependant, cette mixité des formes, des styles et des typologies est généralement unifiée par la trame verte, le traitement de l'espace public et la récurrence de certains matériaux (moellon de grès ou de calcaire).

Rappelons que la qualité tant de ce paysage que du patrimoine bâti a justifié la création d'une AVAP/SPR.

Dans son analyse l'AVAP/SPR définit trois grands types de paysages urbains :

- Les deux noyaux villageois de Bourron et de Marlotte, présentant une forme urbaine traditionnelle avec un bâti relativement dense en front de rue. Le paysage urbain y est affirmé par un front bâti continu et minéral.
- Les quartiers de « villégiature », composés de villas du XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècles, moins étendus, qui se sont développés autour des deux noyaux. Le paysage urbain est mixte avec une alternance entre le minéral et le végétal.
- Enfin, le tissu pavillonnaire constitué à partir de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, qui occupe de façon très lâche une vaste superficie et a englobé les deux autres ensembles.

Les noyaux villageois

Le tissu ancien s'organise en plusieurs ensembles, distincts à l'origine au milieu de l'espace rural, mais aujourd'hui raccordés par l'urbanisation postérieure. Outre les villages de Bourron et de Marlotte, on notera Beauregard au Nord-Est et Le Pavé du Roy enserrant le Nord du parc du château de Bourron.

Il est implanté le plus souvent le long de voies étroites sans que ne se dégage réellement de centre bourg, à l'exception de la petite place dégagée à l'intersection des rues du Général de Gaulle et le l'Égalité et de l'avenue Blaise de Montesquiou.

Le bâti existant est essentiellement composé de longères[1]. L'aspect longiligne de ces bâtiments ruraux résulte de l'accolement de plusieurs fonctions ou de plusieurs habitations modestes. Les constructions les plus anciennes sont en moellon de grès ou de calcaire. Les façades sont rues ou recouvertes d'un enduit à la chaux grasse de couleur claire.

Les longères sont tantôt orientées perpendiculairement ou parallèlement par rapport à la voirie de desserte. Les façades sur rue sont peu percées voire aveugles. Celles-ci sont fréquemment prolongées de part et d'autre par de hauts murs qui font de ces rues étroites

[1] La longère est, en architecture rurale, une habitation étroite, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, majoritairement de 2 niveaux à Bourron-Marlotte. Cette architecturale rurale, construite essentiellement au XIX^{ème} siècle, était généralement l'habitat des paysans et artisans modestes.

des espace visuels très confinés fortement orientées selon l'axe de la voie et avec de rares échappées visuelle latérales permettant d'appréhender l'intérieur des jardins.



Des rues étroites bordées par des bâtiments à l'alignement et des murs hauts : des espaces visuels confinés

Des maisons de ville accolées sont venues compléter le tissu ancien. Elles témoignent d'une diversification des fonctions urbaines avec le plus souvent du commerce ou de l'artisanat surmonté d'une habitation. Les ouvertures sont disposées de façon symétrique et régulière sur la façade ou le pignon. Le grès se prêtant mal à la taille, les encadrements de baies en pierre ont été habillés de bandeaux lissés au mortier de chaux.

Dans l'ensemble du tissu ancien, les pignons ou les façades sont à l'alignement et se succèdent les uns derrières les autres créant un front bâti continu et très minéral, antinomique des intérieurs de parcelles très végétalisées. Ces bâtiments ont une hauteur généralement de R+1 et beaucoup plus rarement de R+2. Les toitures sont à deux pans et sont recouvertes par de la petite tuile plate.

L'ensemble du bâti est proche de la voie et s'étend sur une profondeur variant de 30 à 50 m. Au-delà, la végétation domine. Ce sont pour la très grande part des jardins recevant de grands arbres.

Les quartiers de « villégiature »

Les villas constituant ces quartiers sont pour la plus grande part localisée autour de Beauregard à l'Est (rue Auguste Allonge) et au Nord-Est (Le Bas de la Métairie, La Grande Vallée) de la commune, sur un secteur très enchâssé dans la forêt offrant un cadre paysager de très grande qualité.

Les maisons sont vastes d'une hauteur variant du R+1 au R+2 avec des toitures en pente. Au-delà de leur gabarit, c'est leur architecture qualitative qui les différencie de l'ensemble de l'habitat. En effet, chaque demeure cultive les caractéristiques nobles de l'architecture de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle avec un vocabulaire architectural beaucoup plus diversifié.



Les villas : une architecture beaucoup plus sophistiquée (ici des références anglo-normandes) au sein d'espaces de parc nettement plus conséquents

Ces propriétés bénéficient de terrains plus vastes et accueillent des parcs ou jardins remarquables. écrins des habitations implantées en retrait de la voie. La végétation de façade, composée de haies libres, taillées ou d'alignements d'arbres formés, habille les abords des rues, derrière des clôtures grillagées et/ou des mur-bahuts. Les parcs eux-mêmes se distinguent par la qualité des essences souvent exotiques.

Cet ensemble bâti est beaucoup moins dense que les noyaux villageois.

Le tissu pavillonnaire moderne

Principalement au Nord du village de Bourron et, toujours au Nord, entre les secteurs de bâtis anciens et villégiatures des deux villages jusqu'à se rapprocher de la forêt, mais également au Sud de ces derniers jusqu'à la voie ferrée, s'est développé sur de vastes superficies le bâti pavillonnaire moderne.

Même si leur architecture s'inspire des constructions traditionnelles, elle en diffère sur plusieurs points :

- Les volumétries et les hauteurs {rez-de-chaussée + combles) sont souvent moins importants.
- Les formes sont moins complexes et plus standardisées, même si on relève quelques variantes sur la forme des toitures. Globalement la recherche de la qualité architecturale y est beaucoup moins affirmée.
- Les matériaux de façade sont le plus souvent des enduits de couleur grège et de granulométrie divers. Ceux de couverture sont presque systématiquement la tuile plate foncée.

Cette urbanisation apparaît plus compacte que celle des quartiers de « villégiature », avec

des parcelles ayant une taille variant entre 1 100 m² et 800 m² en règle générale. Elle présente les caractéristiques principales des tissus pavillonnaire de la seconde moitié du XX^{ème} siècle avec la construction individuelle implantée au cœur de son terrain d'agrément, en retrait de la rue.

Toutefois, son organisation affecte également une plus forme particulière, notamment au Sud, privilégiant les voies en impasse à partir des rues principales, autour desquelles s'implantent les constructions, constituant autant d'entités « fermées » fragmentant le tissu urbain.

Malgré cela, on constate que de nombreux cœurs demeurent peu ou pas bâtis et occupés par une végétation arborée souvent importante.

En termes paysagers, cette végétalisation de toutes ces parcelles bâties, plus ou moins développée selon l'âge de la construction, les jardins, les boisements et les espaces plantés dessinent un paysage bâti très vert d'un attrait indéniable acté par l'AVAP/SPR.

Ces différentes composantes peuvent en outre définir des ambiances très variées, selon :

- La densité, qui influe directement sur le rapport espace bâti / espace dédié aux jardins.
- Les époques de construction, à l'origine des variantes architecturales.
- La largeur de ses voiries, ainsi que le traitement de leurs abords (variation des retraits des constructions, présence de murs de clôture, stationnement, plantations d'alignement, etc.).
- La présence d'un éventuel arrière-plan paysager (perméabilité visuelle ou non des clôtures, arbres de haut jet, plus rarement coteaux boisés plus éloignées).

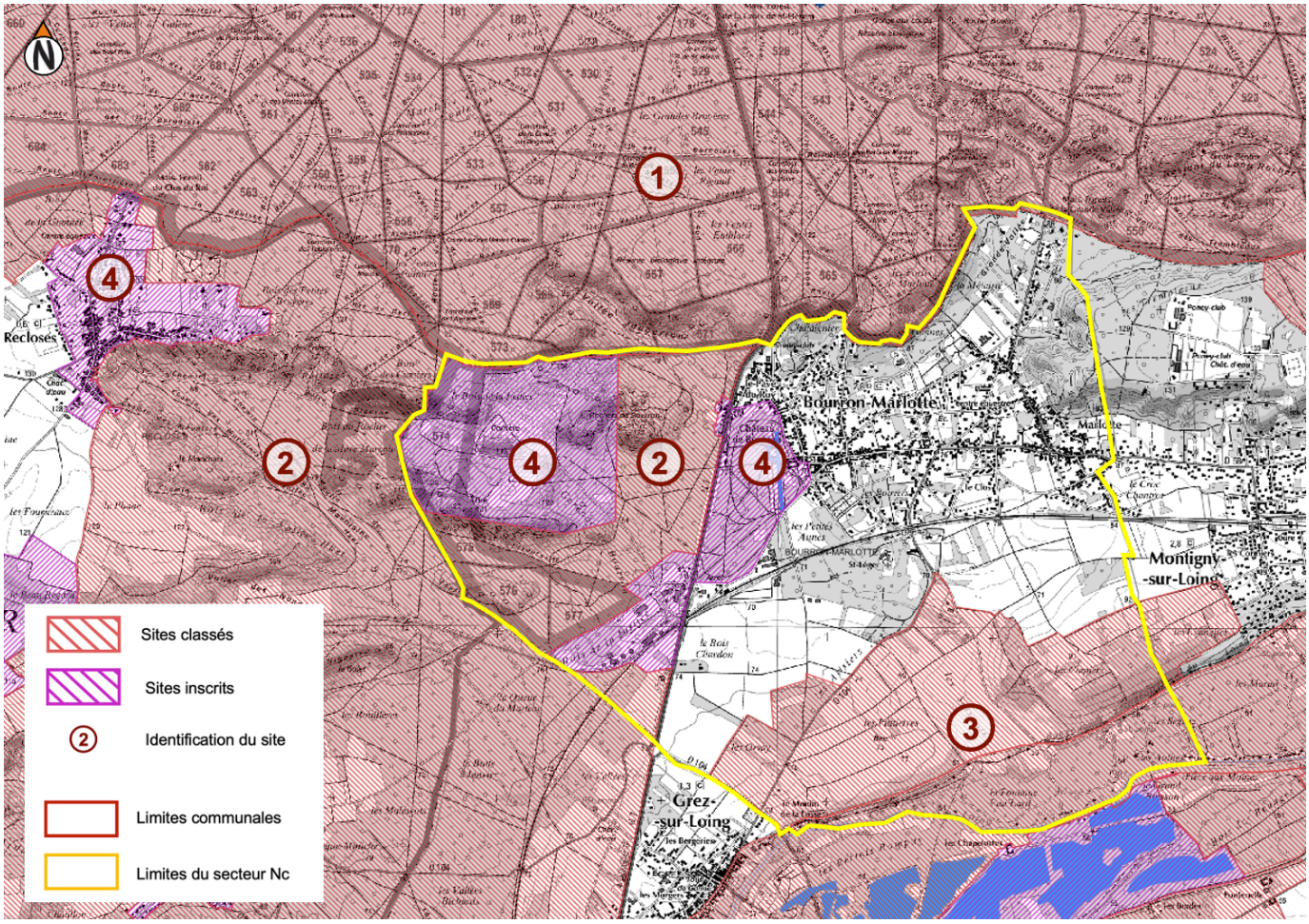
e) Les protections réglementaires

Le contexte paysager décrit ci-dessus possède pour une grande part une très grande qualité et un réel prestige, tout particulièrement la forêt de Fontainebleau qui fait l'objet de nombreuses protections réglementaires.

Trois sites classés et un site inscrit sont relevés sur la commune de Bourron-Marlotte et ses voisines :

- Site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau » (arrêté du 2 juillet 1965) – *n°1 sur la carte ci-après.*
- Site classé « Forêt domaniale et bois de la Commanderie, forêt domaniale de Larchant, bois de la Justice et leurs abords » (décret du 22 mars 2000) – *n°2 sur la carte ci-après.*
- Site classé « Rives du Loing » (décret du 13 novembre 1975) et son extension classée (décret du 30 août 1978) – *n°3 sur la carte ci-après.*
- Site inscrit « Bois de la Commanderie, bois de la Justice et leurs abords » (arrêté du 12 janvier 1966) – *n°4 sur la carte ci-après.*

Comme le montre la carte ci-dessous, si les espaces bâtis de Bourron-Marlotte ne sont pas directement concernés par ces protections, ils sont largement bordés par celles-ci.



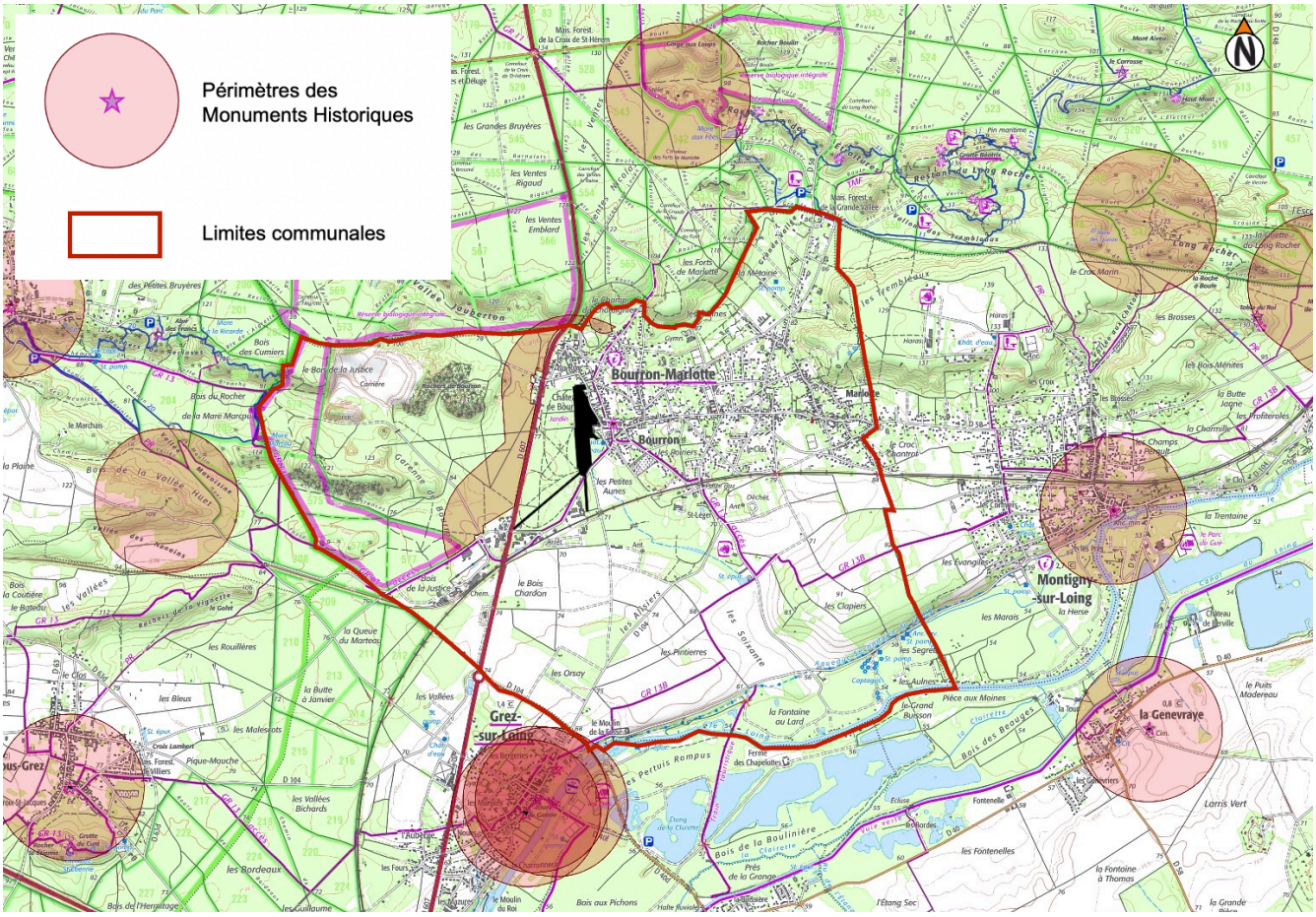
Par ailleurs, **le classement de la forêt de Fontainebleau au patrimoine mondial UNESCO est proposé** en tant qu'extension du site UNESCO déjà existant du château : « Château de Fontainebleau, jardins, parc et forêt : paysage culturel à valeur universelle exceptionnelle ».

1.4.2. Le patrimoine bâti

Comme pour le paysage, le patrimoine bâti proche de la zone NC est riche et diversifié. Il fait lui aussi l'objet de nombreuses protections.

a) Les protections au titre des monuments historiques

Plusieurs monuments sont répertoriés au titre de la protection des Monuments Historiques autour de l'espace urbanisé de Bourron-Marlotte, sur la commune même et les communes voisines :



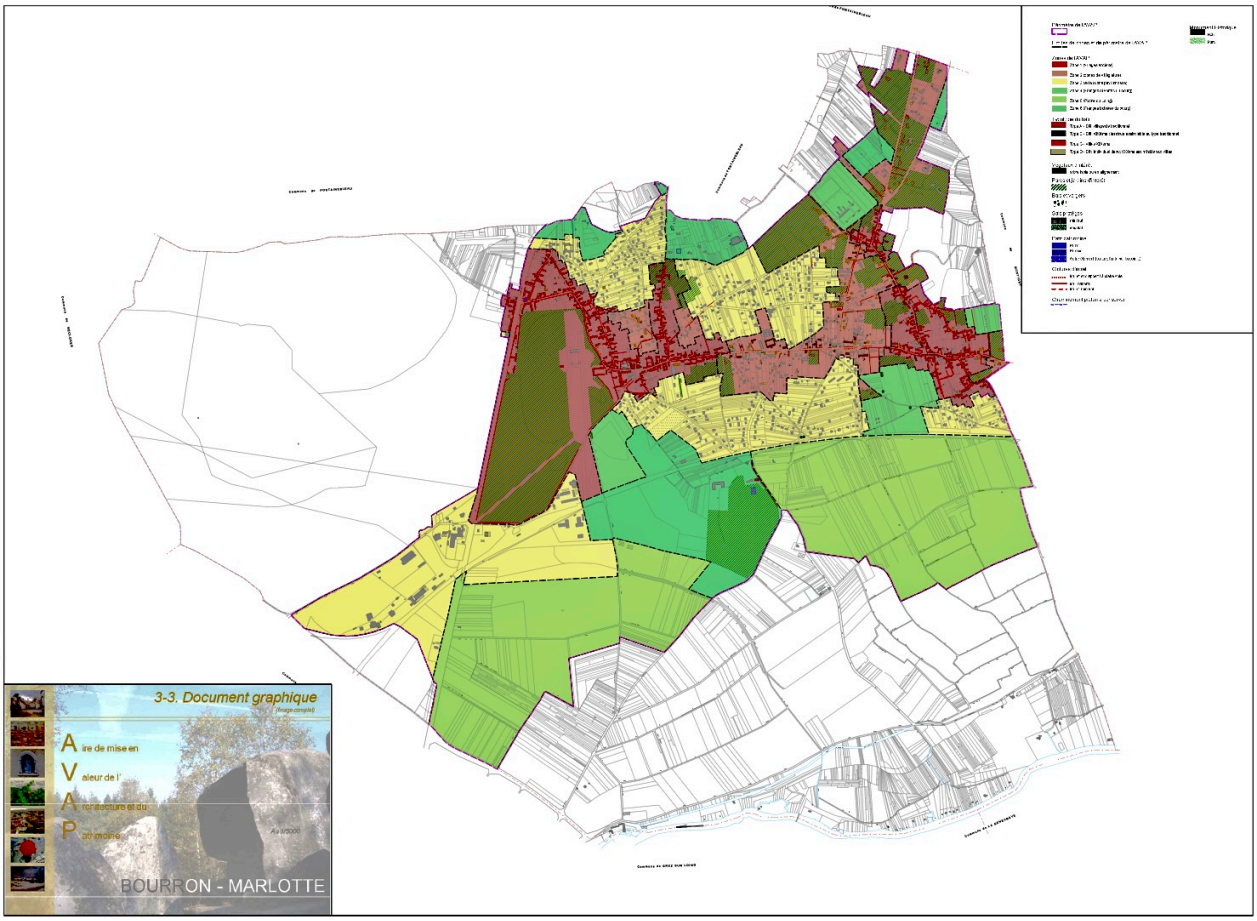
On relèvera surtout, au contact direct de la zone agglomérée, **le château de Bourron-Marlotte** du XVII^{ème} siècle et la partie ordonnancée de son parc, extérieurs classés par arrêté du 29 octobre 1971, intérieur inscrit à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 18 mars 1926.

b) L'AVAP-SPR de Bourron-Marlotte

Le plus important en matière de protection et valorisation du patrimoine bâti à Bourron-Marlotte est, bien sûr, **son « aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AVAP) valant « site patrimonial remarquable » (SPR)[1] qui couvre tout l'espace urbain de la commune.**

[1] Les SPR ont été créés par la loi « relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » (loi LCAP) du 7 juillet 2016. Ils remplacent notamment les AVAP et ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager.
Le nouveau dispositif permet d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur un même territoire. Ces enjeux sont retranscrits dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes :
- Soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme).
- Soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (servitude d'utilité publique)

À l'image des AVAP ou des ZPPAUP, les SPR ont un caractère de servitude d'utilité publique. Le périmètre des SPR est défini librement lors de sa création.
En l'attente de l'élaboration d'un SPR selon les nouvelles règles, l'AVAP continue à être appliquée.



Celle-ci a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du « Pays de Fontainebleau » du 9 juillet 2015. Elle a pour but d'assurer la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur du patrimoine communal.

Rappelons qu'au regard du PLU en vigueur, il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose à lui et dont, notamment, le règlement prévaut sur celui du document d'urbanisme.

Cette AVAP/SPR s'étend sur 471,5 ha, soit près de 42% du territoire communal. Elle englobe toutes les zones urbanisées de Bourron et Marlotte ainsi que des espaces naturels encore non protégés. Globalement, elle correspond aux zones UA et UB du PLU ainsi qu'à une partie des zones N (et secteurs) et A.

Le zonage de l'AVAP comporte différentes zones urbaines et naturelles classées par époque et typologie. Pour les zones urbaines qui nous concernent plus directement ici, 3 ont été délimitées (Cf. analyse paysagère ci-avant) :

- La zone 1 correspondant aux secteurs de village (87,5 ha).
- La zone 2 correspondant aux secteurs de villégiature (62 ha).
- La zone 3 correspondant aux secteurs pavillonnaires (117 ha).

Pour ses concepteurs et la commune, la portée règlementaire de l'AVAP/SPR est double.

D'une part, il s'agit de protéger le patrimoine architectural communal, extrêmement riche

et témoin de nombreuses époques et traditions. Dans le même esprit, la commune souhaite, pour l'intégralité de son territoire, maitriser les constructions nouvelles en insistant sur une architecture traditionnelle ou contemporaine, sans tomber dans les travers d'une urbanisation et d'une architecture banalisée.

D'autre part, l'environnement naturel et paysager est également protégé, y compris dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit tout d'abord de la préservation d'espaces verts privés, tels que les parcs, qui peuvent accueillir une population avicole diversifiée, autant comme terrains de gagnage que de reproduction. De même, l'AVAP/SPR s'emploie à préserver les éléments forts des espaces naturels tampon entre la zone urbaine et les zones protégées, comme la forêt de Fontainebleau.

En tout état de cause, l'AVAP/SPR s'attache à préserver l'organisation du tissu urbain existant, y compris dans la zone 3 correspondant aux secteurs pavillonnaires. Dans ce but, elle s'emploie donc à maîtriser la densification de ces espaces bâtis.

Dans cet esprit, outre les constructions patrimoniales repérées par le document et pour lesquelles ce document définit des règles de conservation et de restauration, l'AVAP/SPR instaure également des règles plus générales d'implantation par rapport aux voies et de de gestion des espaces libres de toute construction dans les 3 zones couvrant l'enveloppe urbaine. Or, comme on le verra ci-après, ces dispositions ne sont toujours cohérentes avec celles du PLU en vigueur (articles 6, 11 et 13). L'instruction des autorisations d'urbanisme a montré au fil du temps la difficulté de lire et appliquer simultanément ces deux corps de règles et a fait apparaître des incohérences entre les deux difficiles à gérer. L'un des buts de la présente modification est de résoudre ces difficultés.

1.4.3. Le patrimoine archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Île-de-France, la commune de Bourron-Marlotte abrite plusieurs sites archéologiques. Tous sont identifiés à distance du site de projet. L'abri orné à Recloses, est également un site archéologique proche.

1.5 LES POTENTIALITES DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN CONSTITUE

Ce chapitre a été rajouté dans le dossier d'approbation à la demande des services de l'État qui s'inquiétaient de voir se réduire les possibilités de densification à la suite de la présente modification et que celles-ci aillent donc à l'encontre des objectifs de densification énoncés dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) 2013.

Il était donc demandé, sur ce sujet, d'intégrer dans la notice explicative une démonstration que les modifications proposées permettent toujours la réalisation des potentialités de densification identifiées dans l'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Cette demande précise ne peut toutefois pas répondre exactement à cette demande dans la mesure où le PLU de Bourron-Marlotte, relativement ancien (2013), a été établi à une époque ou n'existait pas l'obligation de calculer lesdites potentialités de densification. **Ce calcul n'existe donc pas dans le rapport de présentation du dossier originel**.

Pour pallier cette absence, on trouvera donc ci-après le calcul des capacités actuelles dont on verra qu'elle restent encore très significatives dans le respect des règles cumulées du PLU

en vigueur et de l'AVAP/SPR.

Ensuite, on démontera que, bien qu'elle ait des incidences, l'évolution des règles d'implantation et de densité ne remet pas en cause ces capacités d'accueil.

1.5.1. Le calcul des capacités actuelles de densification du tissu urbain

Depuis 2013, date d'approbation du PLU, 55[1] logements ont été réalisé sur la commune avec des parcelles comprise entre 400 et 800 m² pour les constructions réalisées dans les zones UA et UB du PLU. Cela correspond à un rythme de l'ordre de 7 constructions nouvelles par an, sur la période écoulée.

L'évaluation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat consiste à préciser le potentiel de production de logements neufs en renouvellement urbain. L'analyse du potentiel de densification porte donc sur l'ensemble des terrains bâtis ou non situés au sein des espaces bâti constitué, classés en zones urbaines par le PLU. Bien entendu, les espaces affectés par des protections sont exclus des terrains mobilisables ou éligibles à la densification (voir plus loin).

Le Code de l'urbanisme incite à satisfaire les besoins de développement des collectivités en mobilisant prioritairement le potentiel de construction de logements neufs en densification des espaces déjà urbanisés puis seulement si besoin, mobiliser des fonciers en extension urbaine (en consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers - ENAF).

Compte tenu de la nature même de cette modification du PLU qui ne concerne que l'évolution du règlement des zones urbaines UA et UB, celle-ci n'entraîne aucune consommation nouvelle des ENAF et ne remet pas en cause la mobilisation des différents fonciers déjà artificialisés, même si elle en fait évoluer les paramètres.

Par ailleurs, on rappellera que **dès son origine, le PLU en vigueur ne s'était pas orienté vers une politique d'extension de l'enveloppe urbaine au détriment des ENAF** pour l'accueil de nouveaux logements puisque celui-ci ne contient aucune zone à urbaniser. Dans ces conditions, il est effectivement essentiel de déterminer quelles sont aujourd'hui les opportunités pour la commune de Bourron-Marlotte de bâtir au sein-même des tissus bâtis, en s'employant à tenir compte des formes architecturales et urbaines existantes et du cadre de vie spécifiques du territoire.

a) Principes d'analyse du potentiel brut des parcelles bâti ou non

Le potentiel de densification est calculé sur l'ensemble des parcelles bâties ou non situées au sein de ces espaces bâtis constitués. Ces ensembles fonciers et immobiliers constituent différents gisements qui recèlent un potentiel de construction. Les différentes catégories de gisements fonciers en intensification sont ici les suivants :

- Les dents creuses : des parcelles non bâties mais situées au sein des espaces bâtis constitués qui peuvent être constructibles immédiatement, à l'initiative de leurs propriétaires.

[1] Source : Sitadel

- Les parcelles bâties : dans les espaces bâtis constitués susceptibles d'accueillir de l'habitat neuf, la plupart des parcelles sont déjà bâties et certaines de ces parcelles peuvent évoluer en se densifiant. Elles constituent fréquemment un gisement non négligeable.

Les parcelles déjà bâtis forment un gisement foncier très important et de manière moindre les dents creuses pour ce territoire. La nature du gisement des parcelles bâti (des parcelles privées, habitées, et qui comportent déjà une construction) complexifie l'analyse des capacités de densification et de mutation. Sur des terrains déjà bâtis et habités, il s'agira de donner des marges de manœuvre aux propriétaires privés qui souhaiteraient faire évoluer ou densifier leur terrain.

Même si le PLU définie les possibilités de densification et de mutation des parcelles, seuls les habitants de ces secteurs pourront décider de faire évoluer. Il faut en effet, bien sûr, tenir compte de la rétention du propriétaire à vendre son bien selon le motif : jardin d'agrément, investissement à moyen long terme, lègue d'un patrimoine...

b) Méthodes de calcul pour évaluer le potentiel de densification

Le calcul du potentiel de densification et de mutation des tissus bâtis et des dents creuses est effectué sur l'ensemble des terrains situés au sein des espaces bâtis constitués. Toutefois, **l'identification de ce foncier disponible dans le tissu urbain doit tenir compte de plusieurs impératifs qui s'imposent. Ils constituent de fait des « facteurs limitants » de la mobilisation possible de cette ressource :**

- Les secteurs de protection de cœur d'îlot définis par le PLU en vigueur. On soulignera à ce propos que, contrairement à ce qu'affirme l'avis de Monsieur le Préfet, **l'imposition d'une bande constructibilité de 50 mètres à partir des principales voies n'est pas mise en place par la présente modification, mais est bien une décision du PLU en vigueur**, qui avait d'ailleurs reçu l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France, comme on pourra le voir plus loin en détail.
- Les jardins et les arbres protégés dans le cadre de l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) devenue Sites patrimonial remarquable (SPR) qui se rajoutent la plus part du temps aux cœurs d'îlots du PLU.
- Les terrains couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont peu nombreux dans les zones UA et UB.
- Les terrains occupés par des équipements publics ou collectifs (écoles, salles des fêtes, cimentière, stade, parking, …) ou des activités (artisanales, stockage, …).

L'ensemble de ces terrains inconstructibles selon l'application croisée du PLU et de l'AVAP/SPR sont reportés en gris sur la carte page suivante. De fait, ils représentent une superficie non négligeable au sein de l'enveloppe urbaine.

En contrepoint, il est donc possible d'identifier les principaux gisements potentiels, Sur cette base, a été établie une méthode pour analyser l'aptitude à la densification des parcelles bâties et des dents creuses.


N
0
100
200 m
UB
UA
UB
UB
UA
Zones inconstructibles

Une première approche du gisement de parcelles bâties mobilisables a consisté à les quantifier en surface (en ha) et en nombre de parcelles. Plus un terrain est grand, plus celui-ci est susceptible d'accueillir un grand nombre de logements. L'unité foncière (soit une parcelle, soit un ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire) est déterminante pour identifier et évaluer les gisements fonciers dans la mesure où elle en caractérise la « gouvernance » : à chaque parcelle correspond une structure de propriété (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, indivision…) qui prendra la décision de faire évoluer, ou non, son gisement foncier.

La méthode de calcul du potentiel de densification croise l'analyse des parcelles avec une analyse minutieuse du territoire. Pour les parcelles déjà bâties, la taille minimale de terrain (dénommé ci-dessous « surface résiduelle ») pour envisager une nouvelle habitation a été identifié.

Le raisonnement est donc le suivant :

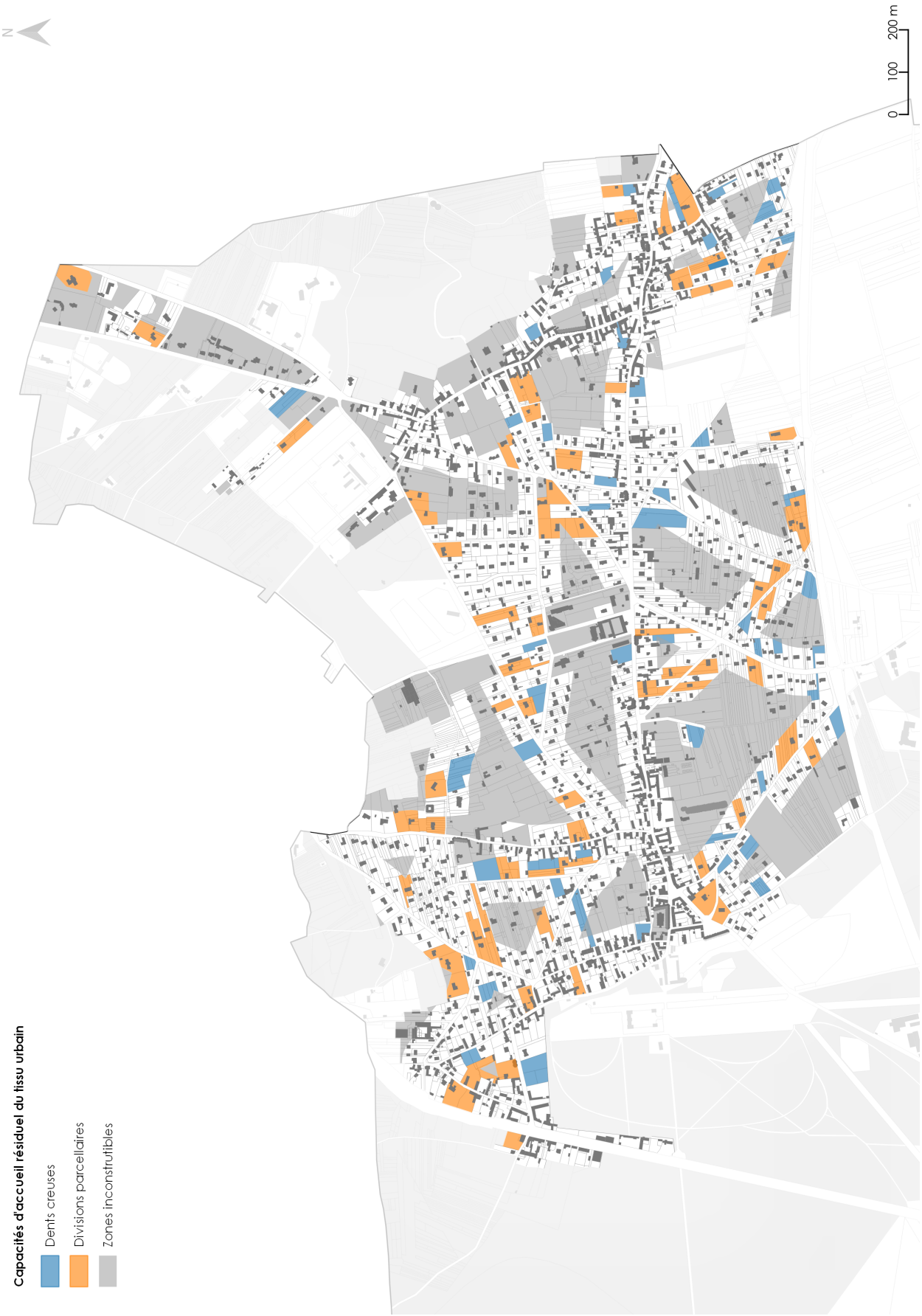
- Est-ce qu'il reste de la place sur le terrain déjà bâti ?
- Si oui, en fonction de leurs implantations, combien de nouveaux terrains à bâtir pourrait-on y implanter ?

Ce potentiel brut doit ensuite être objectivé avec la prise en compte qu'une densité de référence, ainsi que de la rétention foncière. Pour calculer ce potentiel nous avons utilisé :

- Une densité moyenne de 16 logements/ha. Le PADD ne proposant pas d'objectifs en termes de nombre de logement à l'hectare, il a été décidé après analyse des découpages parcellaires les plus récents de retenir une densité de 16 logements/ha, soit 625 m^2 en moyenne.
- Une rétention foncière de 40%

L'analyse cartographique de l'état d'occupation du parcellaire actuel (voir carte page suivante) permet d'arriver aux résultats suivants en termes de capacité brute totale (avant application du taux de rétention), exprimée en hectares selon les deux configurations :

	SUPERFICIE Totale
Capacité des dents creuses	6,8 ha
Capacité densification des parcelles bâties (avec une pondération de 625 m^2 par terrain avant d'être détaché)	9,7 ha
Capacité brute totale	**16,5 ha**


N
0
100
200 m
Capacités d'accueil résiduel du tissu urbain
Dents creuses
Divisions parcellaires
Zones inconstructibles

Sur cette base, peut être évalué le nombre de logements potentiellement réalisables :

	SUPERFICIE Totale	NOMBRE DE LOGEMENTS (16 log/ha)
Capacité des dents creuses	6,8 ha	109 log
Capacité densification	9,7 ha	155 log
Capacité brute totale	**16,5 ha**	**264 log**
Capacité totale redressée avec taux de rétention (40%)	**9,9 ha**	**158 log**

***In fine*, en tenant compte du taux de rétention, la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et des dents creuses de la commune est donc de 9,9 ha soit environ 160 logements au maximum.**

Cette capacité, qui n'est, bien sûr, qu'un ordre de grandeur, permet de répondre aux objectifs d'accueil de population fixés par le PLU en vigueur.

2. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

2.1. LA PHILOSOPHIE ET L'ARCHITECTURE DU PLU EN VIGUEUR

On ne développera pas ici le descriptif en détail du PLU en vigueur de Bourron-Marlotte, notamment de son règlement écrit puisqu'on y reviendra longuement dans la partie suivante de la présente notice de présentation consacrée à la reprise dudit règlement.

On en rappellera simplement la philosophie et l'architecture en s'intéressant plus particulièrement aux zones urbaines dont le règlement écrit est appelé à évoluer dans le cadre de cette modification.

Traditionnellement, le PLU en vigueur de Bourron-Marlotte organise la gestion du territoire communal en différentes zones :

- **Les zones urbaines** : généralistes, d'une part, où la fonction résidentielle est privilégiée (zones UA et UB) ; spécialisées, d'autre part, zone UX dédiée à l'accueil des activités.
- **Les zones agricoles** : la zone A proprement dite, dédiée aux espaces agricoles de la commune où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, et la zone AA ayant pour objet d'autoriser des constructions en taille et capacité limitées pour satisfaire des besoins ne pouvant trouver place qu'en zones agricoles ou naturelles (correspondant dans le Code de l'urbanisme actuel aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL - définis à L.151-13)

- **Les zones naturelles** : la zone N proprement dite, protégeant les espaces naturels de la commune, et les zones NA, NB et NC : la première couvrant les STECAL au sein de la zone naturelle, la seconde couvrant l'emprise du château de Bourron et ses dépendances et la dernière couvrant le périmètre de la carrière SIBELCO.

On notera cependant que dans cette organisation, **le PLU n'a mis en place aucune zone « à urbaniser » consacrée à l'extension de l'urbanisation**.

Globalement donc, ce PLU, selon la même logique que l'AVAP/SPR, est un document très protecteur du territoire communal, n'autorisant qu'un développement très encadré au sein des zones urbaines elles-mêmes.

Rappelons enfin que lors de ses études, **la révision du PLU en 2013 s'était fixé un objectif d'accueil d'environ 350 personnes**, soit à raison d'environ 2,3 personnes par foyer, la création d'environ 150 logements nouveaux se répartissant entre création de logements dans le bâti existant et création de logements en constructions neuves.

Selon les chiffres de l'INSEE, la population communale s'est accrue de 2 690 hab. en 2013 à 2 759 hab. en 2018, soit une augmentation de 65 personnes en 5 ans. **Cette croissance est donc cohérente avec les prévisions du PLU calculées sur 10 ans**.

2.2. PRESENTATION DES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT : LES ZONES UA ET UB

La présente modification a pour objet de revoir le règlement écrit des zones UA et UB. On en présentera donc succinctement les principales caractéristiques.

2.2.1. La zone UA

La zone UA couvre le bâti traditionnel, et correspond à peu de choses près à la zone 1 des « secteurs de village » de l'AVAP/SPR. Les dispositions arrêtées par son règlement écrit visent les mêmes objectifs que l'AVAP/SPR, mais ne sont pas rédigés de la même manière, avec les risques d'incohérence déjà évoqués.

Les principales dispositions du règlement sont les suivantes :

- Afin de conserver une forme urbaine homogène, les règles du PLU s'appliquent à chaque parcelle nouvelle, qu'elle soit ·ou non issue d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

- Afin d'éviter une densification inorganisée, les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès « direct » à la voie. Les terrains ayant un accès par passage sur fond voisin, passage commun n'ayant pas la configuration d'une voie, ne sont pas constructibles.

- Les règles d'implantation prennent en compte la forme urbaine traditionnelle. Les constructions y sont le plus souvent implantées à l'alignement mais couramment avec de petits décrochés en façade, même si un mur de clôture assure la continuité visuelle. L'article 6 autorise donc une implantation soit en limite, soit à au moins 2 m de la limite avec la voie. Ce retrait minimum de 2 m a pour objet de laisser une bande de terrain suffisamment large pour y réaliser un entretien correct. L'article 7 autorise quant à lui une implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m.

- Les constructions principales ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 50 m des principales voies afin de préserver les cœurs d'ilots.
- Afin de préserver la symbiose entre le tissu bâti et les espaces naturels, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait d'au moins 10 m de la limite avec la zone N.
- Les règles de hauteur et d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels. La hauteur est ainsi limitée à 6 m à l'égout du toit et à 10 m au faîtage.
- Afin de favoriser l'implantation du commerce de proximité de préférence en centre ancien où la création de places de stationnement est le plus souvent impossible sauf à détruire une partie du bâti ancestral, cette activité a été exonérée des règles de stationnement,

2.2.2. La zone UB

La zone UB se différencie du zonage de l'AVAP/SPR en ce sens où elle couvre sans distinctions particulières les zone 2 et 3 de l'AVAP/SPR. Ainsi sont gérés par un même règlement les secteurs de villégiature présentant un caractère patrimonial élevé et le tissu pavillonnaire récent dont on a vu que les volumes, l'aspect et même les implantations, étaient assez sensiblement différents. Celui-ci est donc contraint d'adopter des règles assez minimalistes.

Si les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB sont relativement similaires à celles de la zone UA, les règles d'implantation et de densité sont adaptées au tissu plus lâche et à l'architecture essentiellement pavillonnaire :

- Afin de conserver une forme urbaine homogène, les règles du PLU s'appliquent à chaque parcelle nouvelle, qu'elle soit ·ou non issue d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.
- Afin d'éviter une densification inorganisée, les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès « direct » à la voie. Les terrains ayant un accès par passage sur fond voisin, passage commun n'ayant pas la configuration d'une voie, ne sont pas constructibles.
- Les constructions présentant une très grande variété dans l'implantation par rapport aux voies, les constructions nouvelles peuvent donc s'implanter dans une bande comprise entre 4 et 50 m d'une voie. La règlementation prend en compte la situation existante et l'opportunité de la préserver.
- L'article 7 autorise une implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m. Toutefois, afin de limiter les vis-à-vis entre voisins, les baies doivent être en recul d'au moins 8 m des limites séparatives. De même, la longueur des constructions sur une limite ne devra dépasser 15 m.
- Conformément à l'objectif du PADD visant à maintenir le caractère résidentiel, la distance entre deux constructions principales sur une même parcelle est fixée à 18 m et l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de la propriété.
- Ici aussi, les constructions principales ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 50 m des principales voies afin de préserver les cœurs d'ilots.

- Dans le même souci de symbiose entre le tissu bâti et les espaces naturels, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait d'au moins 10 m de la limite avec la zone N.

- Enfin, les règles de hauteur et d'aspect visent à favoriser l'insertion des constructions dans un environnement de qualité. La hauteur est ainsi limitée à 6 m à l'égout du toit, mais à seulement 8 m au faîtage.

2.2.3. Le traitement des cœurs d'îlot

Un trait commun aux deux zones, et qui peut apparaître comme une spécificité du PLU de Bourron-Marlotte, est l'instauration d'un **secteur de protection des cœurs d'ilots** couplée au maintien d'une bande constructible d'une profondeur de 50 m à partir des principales voies.

Cette prescription graphique résulte de l'application de ce qu'est aujourd'hui l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme[1].

Ce qui a motivé cette disposition est la reconnaissance, au-delà de l'intérêt paysager, du rôle majeur de corridor écologique joué par les plantations de ces cœurs d'ilots, mais également des très importants potentiels de constructibilité de ces espaces peu à peu remis en cause par une urbanisation mal contrôlée.

Selon le Rapport de Présentation du PLU en vigueur, l'instauration de ce **secteur de protection des cœurs d'ilots**, inconstructible, avait trois objectifs :

- *Il impose la conservation d'un couvert végétal et donc la conservation des corridors écologiques,*

- *Il réduit les secteurs de remplissage urbain à la partie avant des terrains et donc permet de n'édifier de nouveaux logements qu'en proportion compatible avec les équipements publics et la taille de la commune.*

- *Il renforce le caractère traditionnel urbain en implantant les constructions plutôt à proximité des voies.*

Restent toutefois admises, dans les cœurs d'ilots, les petites constructions qui sont liées aux logements existants que ceux-ci soient dans le secteur de protection, ou en dehors mais avec la partie arrière dans le secteur de protection.

[1] *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

La profondeur de la **bande constructible** a été arrêtée à 50 m pour plusieurs raisons. Elle permet :

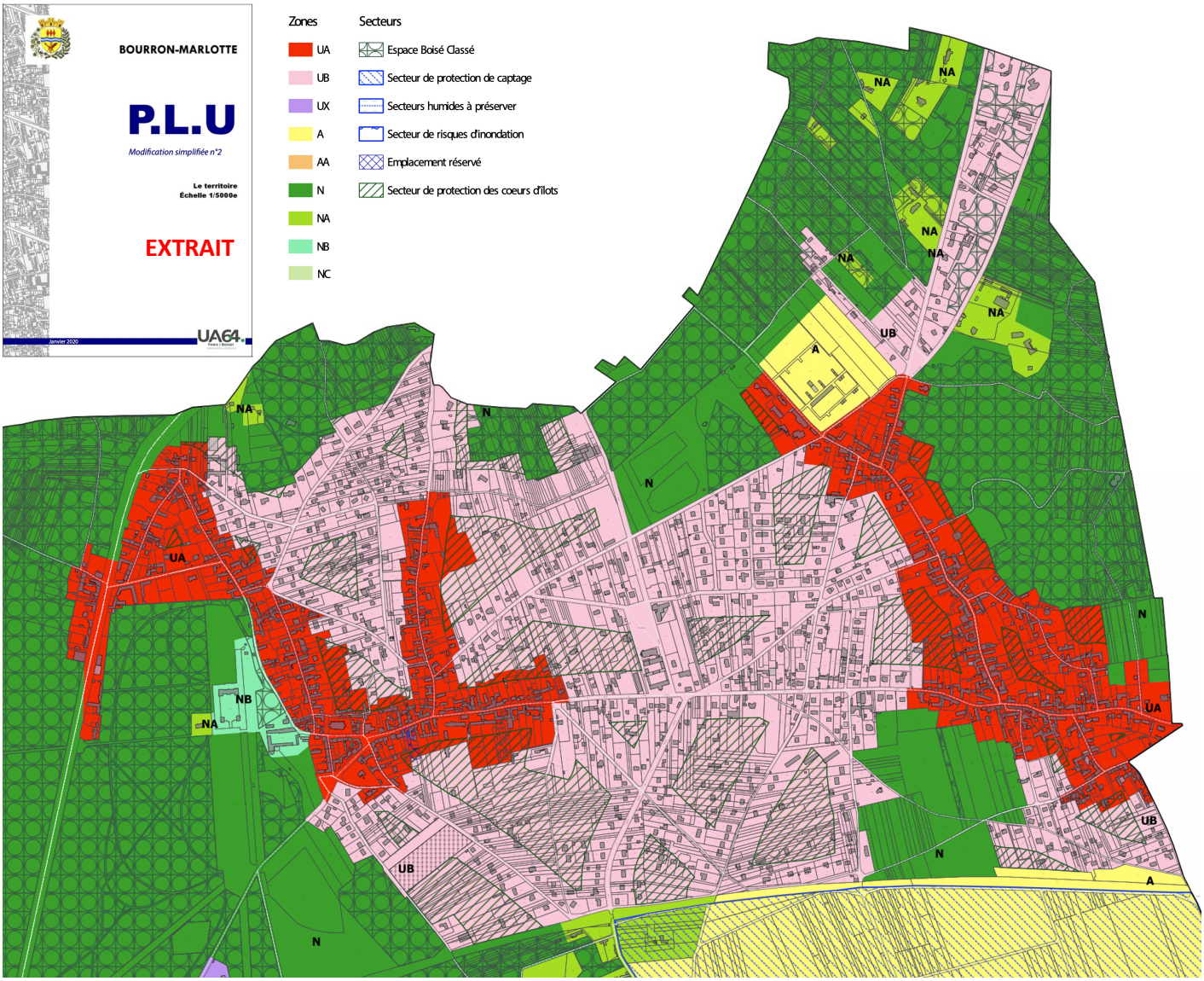
- *De prendre en compte la plus grande part des constructions existantes. Il reste certes des constructions qui se trouvent inévitablement dans les parties en cœurs d'ilot, mais le règlement des zones U les a prises en compte en autorisant leur extension.*
- *Une bande constructible suffisamment profonde pour que puissent s'implanter des constructions sur deux fronts et donc offrir suffisamment de constructibilité et répondre aux obligations en matière de satisfaction des besoins en logements,*
- *De conserver des potentiels suffisants pour que puissent s'édifier de petits bâtiments de logements collectifs qui assureront la diversité de l'offre en logements.*

Notons que cette disposition propre au PLU s'ajoute à la mesure de protection des « parcs et jardins d'intérêt » instaurée par l'AVAP/SPR qui couvre une grande partie de l'espace bâti au Nord-Est et à l'Est de la commune. Celle-ci instaure que ces parcs et jardins *« devront conserver leur intégrité et ne pourront pas être démantelés »*. En matière de construction, seules y sont autorisées *« les constructions constituant des extensions ou des annexes des constructions existantes sous réserve que celles-ci ne désorganisent pas l'aménagement paysager existant et qu'elles n'entrainent pas un abatage significatif d'arbres* ».

En couplant ces deux dispositions, c'est une grande partie de l'espace urbain de Bourron-Marlotte qui est de fait inconstructible.

Enfin, pour être complet, on notera que dans son courrier d'août 2012, analysant le projet de PLU dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associée, **l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Seine-et-Marne formulait l'avis suivant** :

« Le choix a été fait, ce dont il faut se féliciter, de protéger les cœurs d'ilots dans le PLU […]. Ces cœurs d'ilots recouvrent, pour beaucoup, les parcs et jardins d'intérêt repérés dans le cadre de l'AVAP et soumis, là également, à une réglementation visant à leur conservation. »



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur localisant les zones UA et UB vouées à l'habitat



Localisation des « cœurs d'îlot » au sein des zones UA et UB vouées à l'habitat

EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION

Ce chapitre rappelle la motivation de la présente modification n°3 et définit les évolutions apportées au dossier de PLU par la procédure.

1. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°3 engagée par Communauté d'Agglomération Pays de Fontainebleau, compétente en matière d'urbanisme, sur le PLU de la commune de Bourron-Marlotte a pour seul objet la réécriture assez substantielle du règlement des zones UA et UB, mais qui ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme portée par son PADD.

Elle est motivée par deux préoccupations de natures très différentes :

- **La première relève de la « forme » dans l'écriture du règlement.** Au bout de plusieurs années de fonctionnement, il apparaît que la plupart des articles des zones urbaines principalement dédiées à l'habitat (zones UA et UB) disposent d'**un libellé peu précis et incomplet** qui ne permet pas de traiter efficacement les difficultés rencontrées. Il est donc nécessaire, sur la base de ce retour d'expérience, de procéder à un large « toilettage » de ces textes, sans pour autant faire évoluer substantiellement l'équilibre de ces règles.

  Dans le même ordre d'idée, il est apparu nécessaire de **corriger, des incohérences entre certaines règles écrites du PLU et du Site Patrimonial Remarquable** posant des difficultés lors de l'instruction.

- **Les secondes traitent du « fond »**. Il s'agit en premier lieu de **recaler ponctuellement les règles visant à remédier à certains risques de dégradations des espaces paysagers en ville** ne permettant plus de préserver la cadre de vie remarquable de la commune et remettant en cause les philosophies à la base du PLU et de l'AVAP/SPR décrites ci-avant. Il s'agit également, de façon plus ponctuelle, de mettre les **règles de stationnement** en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Plus précisément, les évolutions apportées au règlement peuvent se résumer comme suit :

- Préciser la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités (articles 1 et 2).
- Mieux encadrer voiries, dessertes et réseaux (articles 3 et 4).
- Traiter certaines dérives de la densification observées ces dernières années (articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13).
- Mieux articuler les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères avec les règles de l'AVAP/SPR (articles 6, 11 et 13).
- Préciser les règles de stationnement dans le respect du PDUIF (article 12).

Ces évolutions sont justifiées et présentées article par article dans ce qui suit.

2. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU PAR LA MODIFICATION

2.1. COMPLEMENT APPORTE AU CHAPITRE DES DISPOSITIONS GENERALES

2.1.1. La justification

Dans le paragraphe consacré aux définitions figure une définition des « annexes » aux constructions principales.

Or celle-ci s'avère trop succincte et trop imprécise et elle n'a pas toujours pu encadrer, ou difficilement, la construction de telles annexes, notamment dans les cœurs d'îlots protégés.

C'est plus particulièrement l'absence de dimensions maximales, tant en superficie qu'en hauteur, qui pose les difficultés les plus fréquentes.

Il apparaît donc nécessaire d'être beaucoup plus précis quant aux destinations de telles constructions et à leur gabarit enveloppe.

2.1.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire la définition des « annexes » comme suit dans le chapitre des dispositions générales.

a) Le libellé en vigueur

*On dénomme « **annexes »**,*

- *les locaux et constructions accessoires,*
- *les constructions qui sont soit non closes, soit non couvertes, dont les piscines,*

*Les autres constructions sont dénommées **« constructions principales ».***

b) Le libellé proposé

*On dénomme « **annexes »**, les locaux secondaires constituant des dépendances fonctionnelles à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle.*

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carport, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc.

Leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m^2 et leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

2.2. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA1 ET UB1 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES »

2.2.1. La justification

Les articles UA1 et UB1 interdisent les affouillements et exhaussements de sol quelle que soit leur nécessité.

Une telle interdiction, au demeurant très rare dans un règlement d'urbanisme concernant les zones constructibles, s'est avérée très contraignante pour de nombreuses opérations de construction dès lors qu'il s'agissait d'aménager des soubassements, des sous-sols ou procéder à des mouvements de terrains, même très ponctuels.

Il n'est, bien sûr, pas question de les autoriser sans discernement. Aussi, la volonté de la commune est de supprimer cette interdiction systématique aux articles UA1 et UB1, tout en précisant les règles venant encadrer ces affouillements et exhaussements de sol ,dans un souci de l'environnement et la minimisation des risques éventuels, aux articles UA2 et UB2.

2.2.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de supprimer l'alinéa interdisant les affouillements et exhaussements de sol dans les articles UA1 et UB1.

2.3. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA2 ET UB2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS »

2.3.1. La justification

Les évolutions apportées à ces articles sont ici de **plusieurs natures** :

- Dans la suite logique de ce qui précède, édicter les règles venant gérer **les affouillements et exhaussements de sol** pour les constructions et aménagements de terrains.
- Imposer **un seuil en rez-de-chaussée** pour les constructions afin de lutter contre les problèmes d'écoulement des eaux.
- Et, **spécifiquement pour l'article UA2**, corriger une disposition sur les destinations des constructions existantes implantées le long de la RD 607 au Pavé du Roy.

a) La gestion des affouillements et exhaussements de sol

Si la municipalité souhaite donner l'autonomie nécessaire pour procéder à des affouillements et exhaussements de sol, elle n'entend pas moins les encadrer fortement aux vu du contexte paysager très sensible.

Il s'agit donc d'indiquer très précisément les cas où ces mouvements de terrains peuvent être acceptés selon une liste fermée : **ils devront être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la**

réalisation d'une infrastructure routière.

Par ailleurs, la bonne gestion du cadre paysager et des risques sur le terrain d'assiette, mais aussi à ses abords, impose que **la topographie existante ne soit pas bouleversée, notamment pour ce qui est des dépôts de terre, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au sit**e.

Le nouvel alinéa inséré dans les articles UA2 et UB2 vient acter ces dispositions.

b) La gestion des remontées de nappes phréatiques et ruissellements

Si la zone agglomérée de Bourron-Marlotte n'est pas soumise au risque inondation classique, certains secteurs bâtis sont soumis au phénomène de remontée des nappes phréatiques ou de ruissellement par refus d'infiltration lors d'évènements pluvieux importants. A cette occasion, l'eau peut aller jusqu'à envahir les caves ou les rez-de-chaussée.

Certains épisodes ont d'ailleurs fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune pour « inondations et coulées de boue », le dernier remontant à fin mai 2016.

Pour remédier en partie à ce risque, il est possible d'imposer un niveau de plancher en rez-de-chaussée et des seuils qui soient systématiquement plus hauts que le niveau de la voirie de desserte des constructions concernées.

C'est ce qu'entend faire dorénavant la municipalité pour diminuer drastiquement la survenue de l'aléa. Cette règle doit s'appliquer aussi bien aux constructions neuves qu'aux constructions existantes en cas de réhabilitation ou d'extension.

c) La gestion du changement de destination des constructions existantes implantées le long de la RD 607 au Pavé du Roy

Dans le règlement en vigueur de la zone UA, une disposition particulière apparaît à l'article 2 concernant le changement de destination de certaines constructions au Pavé du Roy :

> *« Le changement de destination d'hôtellerie ou de commerces pour une destination d'habitat n'est autorisé que pour les constructions sur un terrain en frange de la RD 607. »*

Cette disposition entendait à l'origine favoriser le maintien, voir un certain développement d'un pôle d'activité commercial le long de la RD 607.

Toutefois, il est rapidement apparu que la configuration de la voie, les problèmes de sécurité routière engendrés par l'accès aux activités économiques existantes, justifient le souci de ne pas en créer d'autres. D'autre part, il n'était pas non plus pertinent de créer de nouveaux logements exposés aux nuisances (sonores principalement) occasionnées par le trafic routier.

La municipalité décide donc de **figer les changements de destination le long de la RD 607** de toutes les constructions existantes et de supprimer purement et simplement cet alinéa.

2.3.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de rajouter deux alinéas aux articles UA2 et UB2 pour gérer les affouillements et exhaussements de sol et les remontées de nappes phréatiques et ruissellements, tout en supprimant l'alinéa à l'article UA2 concernant les constructions riveraines de la RD 607.

Le nouvel article UA2 est dorénavant rédigé comme suit (textes ajoutés en rouge, textes supprimés en bleu rayé) :

Les constructions destinées à :

- *l'artisanat, à condition que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ,*
- *l'entrepôt à condition :*
  - *qu'il soit lié à une activité existante sur le terrain,*
  - *que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat,*
  - *que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².*

~~*Le changement de destination d'hôtellerie ou de commerces pour une destination d'habitat n'est autorisé que pour les constructions sur un terrain en frange de la RD 607.*~~

Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, de ne pas bouleverser la topographie existante, notamment pour ce qui est des dépôts de terre, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Pour les constructions neuves et dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les ouvertures (y compris les soupiraux et les portes de garages) existantes ou à créer en rez-de-chaussée devront être dotées d'un seuil d'une hauteur minimum de 0,20 mètres par rapport au niveau de la voirie.

Pour les constructions et aménagements existants qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes à condition qu'ils ne conduisent pas à un changement de destination du bâtiment.

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres, les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Les évolutions de l'article UB2 sont identiques à la seule différence de la suppression de l'alinéa concernant le Pavé du Roy qui n'y figure pas.

Pour être complet, on rajoutera que **l'article UA1 est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :**

Le changement de destination des constructions existantes implantées le long de la

RD 607 n'est pas autorisé.

2.4. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA 3 ET UB 3 « DESSERTE ET ACCES SUR VOIE »

2.4.1. La justification

Les articles UA 3 et UB 3 « desserte et accès sur voie », rédigés de la même manière, sont extrêmement succincts et l'expérience a montré qu'ils n'abordent pas, ou pas assez précisément, un certain nombre de points présents dans des rédactions plus classiques. Ce qui entraîne à la fois de grandes incertitudes pour les pétitionnaires sur ce qu'il est réellement possible de faire ou non et de vraies difficultés de traitement pour les instructeurs des autorisations d'urbanisme qui manquent d'un cadre précis pour fiabiliser leurs autorisations et plus encore leurs refus.

La lacune la plus importante est **l'absence de distinction entre les accès aux terrains et les voies ouvertes à la circulation générale** si bien qu'aucune disposition spécifique à l'une et à l'autre n'est vraiment arrêtée.

De ce fait, les aspects les plus problématiques sont les suivants :

- **Pour les accès** :
  - aucune règle à respecter pour la **sécurité routière** n'est définie pour valider la recevabilité d'un accès et aucune condition n'est précisée dans ce cas, tels qu'une autorisation de création conditionnée à des prescriptions techniques spéciales, ou, dans le cas de plusieurs voies desservant un même terrain, le choix de celle présentant le risque routier le moins important.
  - Il n'est pas, non plus, précisé de **gabarit** minimum à respecter pour un accès à créer.
  - Enfin, il apparaît indispensable de gérer rigoureusement la création de **bandes d'accès**. Une absence de règle dans ce domaine n'a pas permis de traiter correctement les difficultés d'une urbanisation spontanée au coup par coup « en drapeau », souvent peu qualitative et pouvant entraîner des problèmes de voisinage.

- **Pour les voies ouvertes à la circulation générale :**
  - Aucune exigence en termes de **gabarit** n'est fixée pour les voies nouvelles, tant pour la chaussée que les trottoirs.
  - Au vu des évolutions législatives récentes, aucune disposition ne figure pour orienter le cas échéant l'aménagement des voies nouvelles vers le **partage des modes de déplacement**.
  - A la suite de difficultés pour imposer des **aménagements de sécurité** (notamment visibilité), il est apparu nécessaire de préciser les règles minima à respecter.
  - Enfin, l'analyse de la morphologie urbaine a montré plus haut le grand nombre de voies en impasse créées ces dernières années et les effets négatifs qu'elles ont pu engendrer sur l'organisation du tissu urbain. La municipalité souhaite donc mieux **gérer la longueur de ces impasses.**

Ce constat conduit à proposer une refonte complète de la rédaction de ces deux articles en adoptant le découpage classique entre dispositions s'appliquant aux accès, d'une part,

et aux voies, d'autre part.

Ce nouveau libellé s'emploie à répondre à toutes les déficiences relevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme au cours des dernières années sur les points soulevés ci-dessus.

Les évolutions les plus significatives sont listées ci-après.

Pour les accès, en raison du grand nombre de rues étroites qui peuvent compliquer les manœuvres pour pénétrer sur un terrain, voire engendrer des risques accidentogènes, il sera dorénavant imposé la règle suivante pour les nouveaux accès qui y seraient créés :

> *Un recul du portail d'au moins 1,50 m dans le cas d'une voirie de moins de 8 m de large, avec, si possibilité technique, une clôture à pan coupé permettant un angle de braquage de 30° par rapport à la rue.*

Dans la même logique que la mise en place de seuils pour les rez-de-chaussée des constructions, pour mieux gérer les risques liés aux ruissellements, l'altimétrie des **seuils** des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Pour les bandes d'accès, bien que les bandes de constructibilité de 50 mètres limitent déjà les possibilités de bâtir sur la profondeur, elles ne permettent pas d'encadrer tous les cas de figure et il est possible de trouver des situations permettant l'édification de 3 constructions en épaisseur à partir de la voie, ce qui n'est pas souhaité en regard des objectifs conjoints de l'AVAP/SPR et du PLU. Ainsi, est-il décidé de limiter les longueurs des bandes d'accès à 40 mètres pour ne permettre que 2 constructions en épaisseur. Par la même occasion, pour des raisons de sécurité (accès des véhicules de secours) une largeur minimum de 3,50 mètres leur est imposée.

Pour la voirie nouvelle, des gabarits minimums sont dorénavant imposés : 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3,50 mètres minimum pour les voies à sens unique. Ces gabarits restent limités pour ne pas créer de nouvelles voies hors d'échelle par rapport à la voirie ancienne tout en offrant des dégagements suffisants. Une largeur minimum de 1,50 mètres pour les trottoirs est également prescrite dans le respect de la réglementation dédiée aux personnes à mobilité réduite.

Afin d'être le plus compréhensible et le plus précis possible, il a même été décidé d'accompagner le texte d'une illustration graphique pour ce qui concerne les aménagements à respecter à l'intersection de deux voies.

Enfin, selon la même logique que pour les bandes d'accès, la longueur maximale d'une **impasse définitive** ne pourra pas dépasser 50 mètres.

2.4.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire entièrement les articles UA3 et UB3 selon le même libellé dans les deux cas.

a) Le libellé en vigueur

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- *les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,*
- *les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants,*
- *les annexes.*

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions ou des terrains constructibles, doivent être aménagées de telle sorte :

- *qu'elles se raccordent aux voies existantes en limite de l'opération,*
- *qu'elles se raccordent à au moins deux extrémités aux réseaux de voies existantes dès lors que cela est possible,*
- *à défaut, si elles se terminent en impasse, être aménagées pour que les véhicules puissent faire demi-tour.*

b) Le libellé proposé

ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privée ouverte à la circulation automobile ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publique ou privée ouvertes à la circulation automobile, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. L'accès sur la voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les voies publique ou privée ouverte à la circulation automobile peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Ainsi, un recul du portail d'au moins 1,50 m pourra notamment être imposé dans le cas d'une voirie de moins de 8 m de large, avec, si possibilité technique, une clôture à pan coupé permettant un angle de braquage de 30° par rapport à la rue.

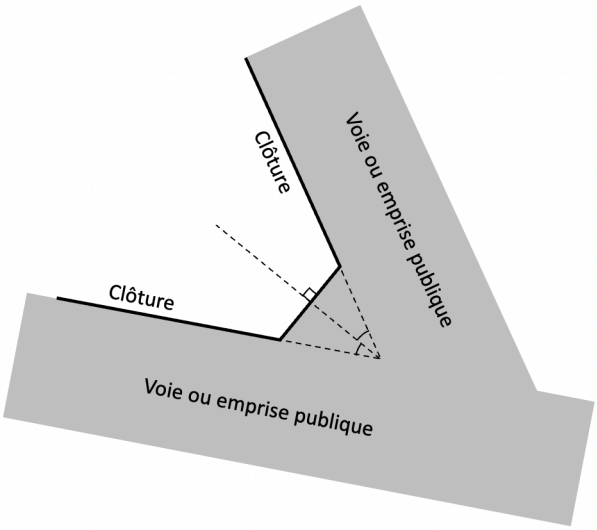
La longueur des bandes d'accès ne devra pas dépasser 40 mètres et avoir une largeur minimum de 3,50 mètres pour permettre l'accès des services de secours.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan de coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies (schéma ci-dessous).



Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- *Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3,50 mètres minimum pour les voies à sens unique.*
- *Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.*
- *Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de deux trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures.*

A l'intérieur des opérations d'aménagement (lotissement) les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou pour tenir compte de contraintes particulières (forme de la parcelle, relief, boisement) :

- *Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser*

50 mètres.

- *Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.*

2.5. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES 4 « RESEAUX ET ASSAINISSEMENT »

2.5.1. La justification

Comme pour les précédents articles 3, les articles 4 « Réseaux et assainissement » présentent également une structure peu classique qui ne distingue pas la gestion des eaux potables, de l'assainissement, ni les réseaux divers.

Ainsi, il n'est pas toujours évident de savoir à quoi se réfèrent certaines dispositions (quel type de réseau…). D'autre part, la hiérarchie des paragraphes met en avant des objets qui, tout en ayant leur importance, ne le méritent pas nécessairement autant (piscine).

Seules les eaux pluviales disposent d'un paragraphe spécifique et un corps de règles suffisamment explicite, même si aucune référence chiffrée n'est proposée (pluie de référence), alors que rien de précis n'est édicté pour l'eau potable, l'assainissement des eaux usées, le réseau électrique, le réseau téléphonique, la fibre optique…

Mais au-delà du constat de ces carences conduisant aux mêmes difficultés d'interprétation pour les pétitionnaires et de traitement par les instructeurs, ce qui prime ici, c'est la volonté de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, au titre de ses compétences « assainissement, eau et protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie », de profiter de cette modification pour harmoniser le règlement du PLU de Bourron-Marlotte avec celui de la plupart des communes de l'agglomération.

La nouvelle architecture des articles UA4 et UB4 sera désormais la suivante :

- Eau potable.
- Eaux usées.
- Eaux pluviales.
- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication.

Les dispositions arrêtées donnent un cadre réglementaire beaucoup plus précis dans chacun de ces domaines, mais apporte également des indications techniques nouvelles qui permettent de mieux dimensionner les dispositifs à mettre en place que ce soit pour l'assainissement des eaux usées (obligation de traitement), les eaux pluviales (obligation de traitement intégral sur l'unité foncière et dimensionnement des ouvrages sur la pluie vingtennale au minimum) ou les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication.

On soulignera enfin que dans le souci d'harmonisation évoqué plus haut, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a souhaité aller au-delà des seules zones UA et UB est ce sont les articles 4 de toutes les zones qui ont été actualisés sur les mêmes bases. Avec, toutefois, des adaptations spécifiques pour , d'une part, tenir compte de l'absence du

réseau d'assainissement collectif en rajoutant des dispositions propres à l'assainissement individuel et, d'autre part, ne pas inscrire de règles pour les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication qui n'apparaissaient pas nécessaires.

2.5.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire entièrement les articles UA4 et UB4 selon le même libellé dans les deux cas et de procéder de même pour les autres zones avec des adaptations spécifiques.

a) Le libellé en vigueur

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- *les travaux et les extensions d'une construction existante,*
- *les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.*

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- *eau potable, à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes,*
- *électricité,*
- *assainissement eaux usées,*

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi si nécessaire, une dépollution.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- *soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,*
- *soit rejetées à un émissaire naturel.*

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec

un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

b) Le libellé proposé

Pour les zones UA et UB

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, …) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION :

Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ,ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Pour les autres zones

Le libellé du paragraphe « eaux usées » est ainsi complété :

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.6. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA6 et UB6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES »

2.6.1. La justification

On aborde ici le premier article concerné par certaines dérives de la densification observées ces dernières années

De fait, la reprise de cet article aborde bien le fond en proposant une adaptation des règles de recul par rapport aux voies, mais celle-ci reste somme toute limitée. Mais, ici encore, la nouvelle rédaction vise tout autant à rendre la présentation des autres dispositions plus cohérente, sans pour autant les faire évoluer.

Plus précisément, le nouveau texte fait évoluer le retrait des constructions comme suit :

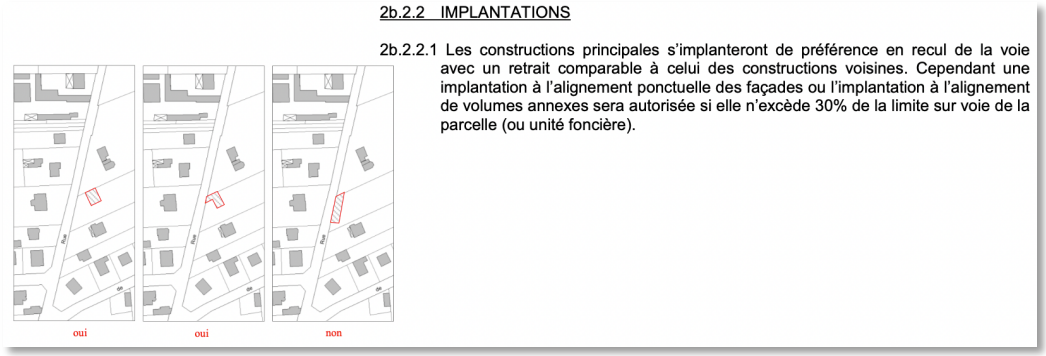
- **En zone UA**, si l'implantation à l'alignement de la voie est bien maintenue, car caractéristique d'une grande partie des implantations existantes dans les deux bourgs, l'implantation alternative avec un retrait de 2 mètres minimum est remplacée par la possibilité d'un retrait d'au moins 5 mètres.

- **En zone UB**, le retrait minimum systématique de 4 mètres est porté à 6 mètres.

Ces évolutions qui, on le voit bien, restent limitées, n'ont pas tant pour objet de remettre en cause la morphologie du bâti et le rapport à la voie des constructions, mais de s'employer à gérer les problèmes de stationnement non maîtrisés dans des rues étroites en permettant aux occupants des nouvelles constructions riveraines de pouvoir disposer si possible d'une place de stationnement en profondeur devant celles-ci et de ne pas occuper la voirie.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions de recul s'appliquent à toutes les constructions, y compris les annexes, dont les garages qui en sont actuellement exemptés.

Concernant la question de la forme, il s'agissait d'avoir une lecture plus facile des règles, ramassant dans un même paragraphe toutes celles traitant des implantations des constructions principales par rapport aux voies toute supprimant des dispositions ne relevant pas de cet article (implantations par rapport aux équipements sportifs et au cimetière). Puis, dans un autres, celles concernant les constructions annexes. Enfin, comme l'avait souligné plus haut l'analyse des relations entre l'AVAP/SPR et le PLU, il est nécessaire de préciser que les dispositions de celle-ci sur l'implantation des constructions par rapport aux voies s'imposent à celui-ci en tant que servitude d'utilité publique.



Exemple de disposition sur les implantations de l'AVAP/SPR (zone 2)

2.6.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les articles UA6 et UB6 comme suit.

a) Pour la zone UA

Le libellé en vigueur

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- *soit en limite de la voie,*
- *soit en retrait de la voie d'au moins 2 m.*

Au-delà d'une bande de 50m, l'existence des cœurs d'îlots implique qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les annexes doivent s'implanter :

- *soit en limite de la voie,*
- *soit en retrait de la voie d'au moins 2 m.*

Toutefois les annexes non maçonnées ne peuvent s'implanter en limite que si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait des constructions principales d'au moins :

- *3m des équipements sportifs,*
- *3m du cimetière.*

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux autres emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

Le libellé proposé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue :

- *soit à l'alignement de la voie,*
- *soit en retrait de la voie d'au moins 5 mètres.*

Les terrains situés à l'intersection de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des deux voies.

Au-delà de la bande de 50 mètres, la protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme impose qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.

Le sens des faîtages des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtis existants environnants. Ainsi, une implantation des bâtiments pourra être imposé pour que les nouveaux faîtages soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux faîtages existants ou aux voies.

Toutefois, une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les annexes, y compris les garages, doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 6 mètres.

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVA/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « implantations ».

b) Pour la zone UB

Le libellé en vigueur

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 4 et 50 m d'une voie. Au-delà de cette bande de 50m, l'existence des cœurs d'îlots implique qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m s'ils n'excèdent pas 20 m² au sol et 4 m de hauteur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- *10m du domaine public ferré,*
- *3m des équipements sportifs,*
- *3m du cimetière.*

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux autres emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

Le libellé proposé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, ***avec un retrait de la voie d'au moins 6 mètres****.*

Les terrains situés à l'intersection de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des deux voies.

Au-delà de la bande de 50 mètres, la protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme impose qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.

Le sens des faîtages des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtis

existants environnants. Ainsi, une implantation des bâtiments pourra être imposé pour que les nouveaux faîtages soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux faîtages existants ou aux voies.

TOUTEFOIS

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée :

- *Lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.*
- *Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 mètres s'ils n'excèdent pas 20 m² au sol et 4 mètres de hauteur.*
- *Le long des emprises ferroviaires où le retrait par rapport à la limite de l'emprise sera d'au moins 10 mètres.*

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVA/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « implantations ».

2.7. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA7 et UB7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

2.7.1. La justification

La démarche suivie pour faire évoluer ces deux articles est strictement similaire à celle des deux articles précédents.

Ici aussi, **sur le fond**, il ne s'agit pas de bouleverser les règles en vigueur, mais simplement de les faire évoluer de façon limitée comme un des leviers pour assurer le maintien de la forme urbaine actuelle sans remettre en cause les capacités d'accueil résiduelle au sein du tissu urbain.

Ainsi, **en zone UA**, si l'implantation en limite séparative est bien maintenue, car caractéristique d'une grande partie des implantations existantes dans les deux bourgs, l'implantation alternative avec un retrait de 3 mètres minimum est remplacée par la possibilité d'un retrait d'au moins 4 mètres.

En zone UB, ce même retrait passe de 3 mètres à 3,50 mètres pour les façades aveugles. Toutes les autres dispositions étant conservées.

Sur la forme, le même travail de mise en cohérence et d'apports de précisions lorsque nécessaire a été réalisé. Le découpage de l'article présente en premier lieu les dispositions générales, puis les dispositions particulières et enfin un paragraphe concernant l'interface

avec les zones naturelles[1].

Pour ce qui est des précisions, il est apparu nécessaire d'indiquer que les règles de recul étaient appliquées de la même manière pour les limites latérales et les limites de fond.

De même, au vu des difficultés rencontrées lors du traitement de certaines autorisations d'urbanisme et dans le respect de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, il est rajouté qu'en cas d'isolation extérieure d'une construction existante implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,30 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation. Toutefois, pour tenir compte de l'avis conforme de l'UDAP, il est précisé que cette disposition ne s'applique qu'après autorisation par l'UDAP.

2.7.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les articles UA7 et UB7 comme suit.

a) Pour la zone UA

Le libellé en vigueur

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter :

- *soit en limite,*
- *soit en retrait d'au moins 3 m,*

directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction couverte.

Les parties implantées en limite séparative ne peuvent comporter ni ouverture, ni éclairement translucide.

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

Les parties enterrées et non couvertes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N,

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 m.

Toutefois ce retrait peut être réduit :

- *pour une annexe, au retrait observé par une annexe existante sur le terrain,*
- *pour une construction principale, au retrait observé par une construction principale existante sur le terrain.*

[1] On notera qu'à la différence du recul par rapport aux voies, l'AVP/SPR ne formule pas de règles sur l'implantation par rapport aux limites latérales.

Le libellé proposé

DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie et par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle se fait selon les modalités suivantes :

- *soit sur une seule limite séparative (y compris pour la limite de fond),*
- *soit en retrait d'au moins 4 mètres.*

Les murs pignons implantées en limite séparative ne peuvent comporter ni ouverture, ni éclairement translucide.

TOUTEFOIS

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée :

- *Lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.*
- *Pour les annexes qui doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre.*
- *Pour les piscines qui doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.*
- *Pour l'implantation des constructions sur les limites séparatives qui ne peut excéder 15 mètres linéaires sur une même limite.*
- *En cas d'isolation extérieure autorisée par le SPR d'une construction existante implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,30 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.*

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative formant en même temps limite de zone

Toutefois ce retrait peut être réduit lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

b) Pour la zone UB

Le libellé en vigueur

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter :

- *soit en limite,*
- *soit en retrait d'au moins 3 m,*

directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction couverte.

De plus,

- *les baies doivent être en retrait d'au moins 8 m,*
- *les parties en limites séparatives ne peuvent excéder 15 ml sur une même limite,*
- *les parties implantées en limite séparatives ne peuvent comporter ni ouverture, ni éclairement translucide.*

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

Les parties enterrées et non couvertes doivent s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N,

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 m.
Toutefois ce retrait peut être réduit :

- *pour une annexe au retrait observé par une annexe existante sur le terrain,*
- *pour une construction principale au retrait observé par une construction principale existante sur le terrain.*

Le libellé proposé

DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie et par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle se fait selon les modalités suivantes :

- *soit sur une seule limite séparative (y compris pour la limite de fond),*
- *soit en retrait d'au moins 3,50 mètres, en cas de façades aveugles, pouvant toutefois comporter une porte d'entrée non vitrée ou des puits de lumière ou des châssis fixes à verres opaques.*
- *soit en retrait d'au moins 8 mètres lorsque la façade dispose d'ouvertures.*

Les murs pignons implantées en limite séparative ne peuvent comporter ni ouverture, ni éclairement translucide.

TOUTEFOIS

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée :

- *Lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.*
- *Pour les annexes qui doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre.*
- *Pour les piscines qui doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.*
- *Pour l'implantation des constructions sur les limites séparatives qui ne peut excéder*

15 mètres linéaires sur une même limite.

- *En cas d'isolation extérieure autorisée par le SPR d'une construction existante implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,30 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.*

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative formant en même temps limite de zone.

Toutefois ce retrait peut être réduit lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

2.8. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA9 et UB9 « EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS »

Nota : aucune évolution est apportée aux article UA8 et UB8.

2.8.1. La justification

Les articles 9 sont, sans aucun doute, les outils les plus puissants (avec les articles 13 : voir plus loin) **pour encadrer les évolutions de la forme urbaine** qui ces dernières années ont pu conduire à des résultats peu satisfaisants en regard de la volonté municipale de valoriser le contexte paysager local.

Dans le cadre de cette modification, leur évolution doit être cependant conduite avec prudence et modération. Elle doit, en effet, veiller à ne pas remettre en cause les orientations du PADD en matière d'accueil de population. Elle doit également respecter le cadre législatif récent incitant à l'intensification du tissu urbain existant. Enfin, plus localement, elle ne doit pas compromettre les objectifs de production de logements que sera amené à arrêter le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de Fontainebleau en cours d'étude.

Ce sont donc ces obligations qui doivent se marier avec le souci, légitime dans une commune comme Bourron-Marlotte au cadre patrimonial aussi riche, de ne pas remettre en cause la morphologie urbaine et préserver le couvert végétal.

Dans la pratique, il s'agit de définir le **coefficient d'emprise au sol des constructions** qui permette d'exprimer ce nouvel équilibre.

- **Pour la zone UA**, dont l'article 9 en vigueur ne règlemente pas l'emprise au sol, le choix est dorénavant de le réglementer. En effet, l'usage combiné des dispositions actuelles permet à l'extrême de permettre à une construction d'occuper toute la parcelle. Cela n'est souhaitable ni pour la morphologie urbaine, ni pour une bonne gestion du cadre paysager et naturel et des risques. **La municipalité entend donc libérer un tiers des parcelles de toute construction en fixant le coefficient d'emprise au sol des constructions à 65%.**

- **Pour la zone UB**, le coefficient d'emprise en vigueur de 35% manifeste déjà clairement le choix de conserver un tissu urbain aéré au bénéfice du couvert végétal et du cadre de vie. En tout état de cause, il n'est pas possible de le faire beaucoup

évoluer au regard des obligations légales. Le nouveau **coefficient d'emprise au sol des constructions est donc fixé à 25%.**

Toutefois, **pour répondre à la recommandation du Commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées**, d'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 proche de cette limite ou l'ayant déjà atteint, une adaptation a été apportée à cette règle stricte.

Initialement, afin de satisfaire cette demande, la communauté d'agglomération proposait de maintenir ce coefficient, mais en autorisant une emprise supplémentaire en cas d'extension de constructions existantes ayant déjà atteint ou dépassé l'emprise maximale, ceci afin d'obtenir une équité de traitement entre lesdites extensions et les constructions entièrement neuves (+ 30 m^2 d'emprise au sol maximum pour les constructions principales et + 20 m^2 d'emprise au sol maximum pour les annexes). Toutefois, le Commissaire enquêteur a estimé que la règle proposée n'atteignait que partiellement son but puisqu'elle ne concernait pas les constructions juste en-dessous de l'emprise maximale et qui ne pouvaient pas bénéficier de l'adaptation de la règle. Il souhaitait donc que cette première rédaction soit amendée pour trouver son plein effet en incluant ces « cas limite » sans remettre en cause le maintien d'un coefficient d'emprise au sol de 25 % en zone UB.

Les exemples ci-dessous montrent clairement la difficulté de gérer ces « effets de bord » :

- Terrain actuel de 500 m² avec construction de 150 m² (30 % d'emprise au sol) : construction possible de 30 m² d'extension et 20 m² d'annexe.
- Terrain actuel de 500 m² avec construction de 120 m² (24% d'emprise au sol) : construction possible de seulement 5 m² (1%) pour atteindre les 25% maximum.

In fine, sans remettre en cause le principe d'un coefficient d'emprise maximal fixé à 25% en zone UB, la commune et la Communauté d'agglomération met en œuvre les mécanismes suivants pour offrir la souplesse nécessaire afin de permettre une certaine évolution des constructions concernées :

- 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 mesurées, tout en donnant un point de référence temporel clairement établi pour baser les calculs.
- il convient donc de démontrer qu'**à la date d'approbation de la présente modification** l'emprise au sol des constructions existantes sur la parcelle approchent, atteignent ou dépassent 25% de ce terrain d'assiette.
- Plus particulièrement, pour les situations ou l'emprise de la ou des constructions existantes sur le terrain d'assiette sont proche de la limite des 25% sans l'atteindre, au vu de la diversité des cas (notamment la taille du terrain), il n'est pas possible de définir une règle chiffrée généralisable. Aussi, a-t-il été préféré une solution basée sur un mode de calcul simple applicable à la diversité des cas : **lorsque l'emprise constatée sur le terrain à la date d'approbation de la présente modification ne permet pas une extension ou une annexe au moins égale à ce que permet la règle pour les constructions existantes sur la parcelle ayant atteint ou dépassé 25%, c'est cette dernière règle qui s'applique**. C'est donc le calcul produit à l'appuis du permis de construire qui justifiera l'application de cette disposition. On soulignera que celle-ci ne constitue en rien une dérogation, mais bien une règle générale s'appliquant à l'intérieure d'une enveloppe objectivement définie.

Pour accompagner ces principales évolutions, quelques compléments et précisions ont également été introduit dans le libellé de ces articles 9 :

- Il est ainsi indiqué qu'en cas de division de terrain, les règles d'emprise au sol continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

  Cette règle est définie en application de la jurisprudence et de la doctrine de l'État[1], qui indiquent que dès lors que le règlement précise qu'il n'est pas fait application du troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette division, que ce soient la parcelle supportant le bâti existant ou à la ou les parcelle(s) nouvellement créée(s) par division.

  Elle a pour souci d'éviter des découpages au détriment du bâti existant, constatés à plusieurs reprises sur la commune, dont la nouvelle parcelle se retrouve réduite à presque rien et ne respecte aucune des règles de recul ou d'emprise.

- D'autre part, une superficie d'emprise au sol est fixée pour toutes les constructions autorisées dans les secteurs de protection des cœurs d'Îlot afin de renforcer leur protection.

2.8.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les articles UA9 et UB9 comme suit.

a) Pour la zone UA

Le libellé en vigueur

Les constructions non maçonnées ne peuvent excéder une emprise au sol supérieure à 12 m² par propriété.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE CŒUR D'ILOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Aucune construction principale nouvelle n'est autorisée.

Sont autorisées :

- *les extensions d'emprise au sol des constructions principales existantes,*
- *les annexes dans la limite de 40 m² totale d'emprise au sol par propriété ,*
- *les piscines non couvertes sans limitation de surface,*
- *les piscines couvertes de moins de 100m²,*
- *les services publics ou d'intérêt collectif.*

Le libellé proposé

DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE DE 50 METRES A PARTIR DES VOIES

*L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **65% de la superficie de la propriété**.*

[1] Cf. réponse ministérielle n°3862 - J.O. Sénat du 11 octobre 2018.

En cas de division de terrain, les règles d'emprise au sol continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Dans les secteurs de protection des cœurs d'Îlot, aucune nouvelle construction principale n'est autorisée.

Sont uniquement autorisées :

- *les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'une emprise supplémentaire de 50 m²,*
- *les annexes dans la limite de 40 m² totale d'emprise au sol par propriété,*
- *les piscines non couvertes dans la limite de 80 m² totale d'emprise au sol,*
- *les piscines couvertes dans la limite de 100 m² totale d'emprise au sol,*
- *les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

b) Pour la zone UB

Le libellé en vigueur

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ILOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Aucune construction principale nouvelle n'est autorisée.

Sont autorisées :

- *les extensions d'emprise au sol des constructions principales existantes,*
- *les annexes dans la limite de 40 m² totale d'emprise au sol par propriété ,*
- *les piscines non couvertes sans limitation de surface,*
- *les piscines couvertes de moins de 100m²,*
- *les services publics ou d'intérêt collectif.*

EN DEHORS DES SECTEURS DE PROTECTION DE CŒURS D'ILOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le libellé proposé

DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE DE 50 METRES A PARTIR DES VOIES

*L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25% de la superficie de la propriété**.*

***Toutefois** :*

- *Lorsqu'il est démontré qu'à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé 25% de ce terrain d'assiette :*

- *Une extension totale (en une ou plusieurs fois) de 30 m² d'emprise au sol maximum est autorisée pour les constructions principales.*
- *La construction ou l'extension (en une ou plusieurs fois) de 20 m² d'emprise au sol maximum est admise pour les annexes.*

– *Les dispositions ci-dessus pour les constructions principales et les annexes s'appliquent également lorsque l'emprise de la ou des constructions existantes sur le terrain d'assiette sont proche de la limite des 25% sans l'atteindre dans le cas suivant : lorsque le calcul démontre que l'emprise constatée sur le terrain à la date d'approbation de la modificationn°3 du PLU ne permet pas une extension ou une annexe au moins égale à ce que permet la règle pour les constructions existantes sur la parcelle ayant atteint ou dépassé 25%, c'est cette dernière règle qui s'applique*

En cas de division de terrain, les règles d'emprise au sol continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Dans les secteurs de protection des cœurs d'Îlot, aucune nouvelle construction principale n'est autorisée.

Sont uniquement autorisées :

– *les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'une emprise supplémentaire de 50 m²,*
– *les annexes dans la limite de 40 m² totale d'emprise au sol par propriété,*
– *les piscines non couvertes dans la limite de 80 m² totale d'emprise au sol,*
– *les piscines couvertes dans la limite de 100 m² totale d'emprise au sol,*
– *les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2.9. L'ANALYSE DES INCIDENCES DE L'EVOLUTION DES REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Venant à la suite de la présentation des évolutions des règles d'implantation et de densité apportées aux dispositions s'appliquant dans les zones UA et UB, apportées par la présente modification, cette analyse s'emploie à démontrer que, malgré cela les capacités d'accueil calculées dans la partie diagnostic ne sont pas substantiellement remises en cause et que les orientations de densification énoncées dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) 2013 sont respectées.

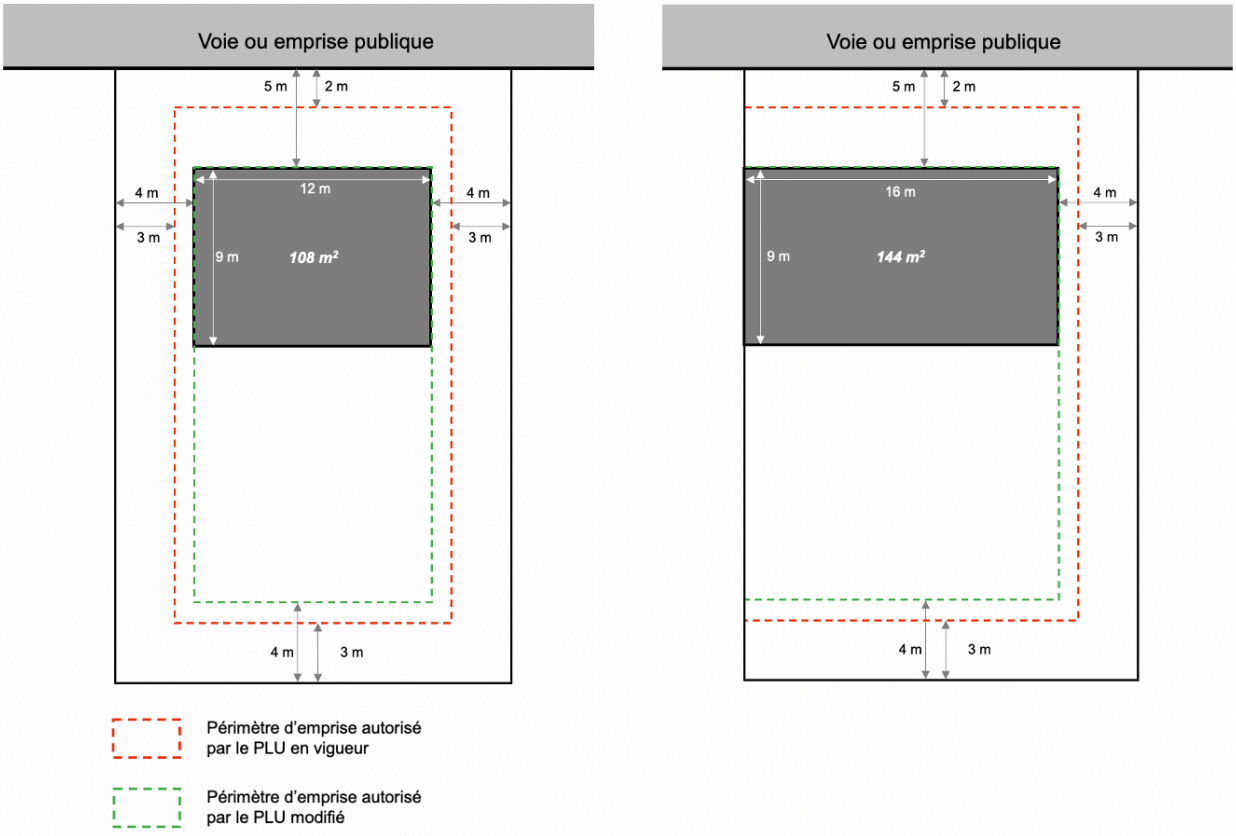
2.9.1. Les incidences dans la zone UA

Rappelons que dans la zone UA, il est prévu d'augmenter le recul minimum imposé par aux voie et emprises publiques de 2 mètres à 5 mètres et par rapport aux limites séparatives de 3 mètres à 4 mètres.

Par ailleurs, concernant l'emprise maximale au sol autorisée, le PLU en vigueur n'en définit pas, alors que la modification impose un maximum de 65% de la superficie de de l'unité

foncière.

Les schémas ci-dessous montrent l'application des règles d'implantation dans les situations les plus tranchées (maximum et minimum) pour une parcelle type d'environ 620 m² et d'environ 20 mètres de largeur.



Si on applique les règles du PLU modifié à cette parcelle type, il est par exemple possible, à titre de référence[1], d'édifier une construction principale pouvant varier entre 110 m² et 145 m² d'emprise (exemple de façades sur rue de 12 m ou 16 m de large et de pignons de 9 m donnant sur les limites séparatives). Sachant que l'application de la nouvelle règle d'emprise au sol autorise au maximum 400 m² d'emprises au sol, ces deux exemples sont autorisés sans contrainte.

Sachant, d'autre part, que le règlement y autorise les constructions sur deux niveaux (rez-de-chaussée + étage), cela correspond à une surface de plancher constructible d'environ 220 m² dans le premier cas et 290 m² dans le second. Surface à laquelle on retire environ 10%, correspondant à la surface moyenne occupée par les murs, soit une constructibilité, certes théorique, qui permet la réalisation de 2 à 3 logements (de 80 m² en moyenne) et donc une densité potentiellement supérieure â 16 logements/ha.

Ces nouvelles dispositions n'impactent donc pas significativement les capacités de densification du tissu urbain couvert par la zone UA et respectent les orientations du

[1] Au vu de l'analyse des constructions les plus récentes sur la commune, on peut estimer la superficie moyenne de l'emprise au sol d'une maison individuelle entre 100 m² et 120 m² d'emprise au sol.

SDRIF 2013 dans ce domaine.

2.9.2. Les incidences dans la zone UB

La même analyse peut être faite pour la zone UB, avec des paramètres toutefois différents.

En effet, outre l'évolutions règles que l'on va voir ci-après, on a retenu une configuration de parcelle type différente que celle de la zone UA. En effet, le découpage parcellaire en zone UB fait apparaître de très nombreuses parcelles « lanièrées », c'est-à-dire étroite (façade de l'ordre de 15 mètres) et longues. Il convenait donc de s'assurer de quelles manière les nouvelles règles y permettent la constructibilité.

Rappelons que dans cette zone, il est prévu d'augmenter le recul minimum imposé par aux voie et emprises publiques de 4 mètres à 6 mètres et par rapport aux limites séparatives de 3 mètres à 3,50 mètres, tout en conservant le même recul spécifique de 8 mètres lorsque le pignon (ou la façade) dispose d'ouvertures.

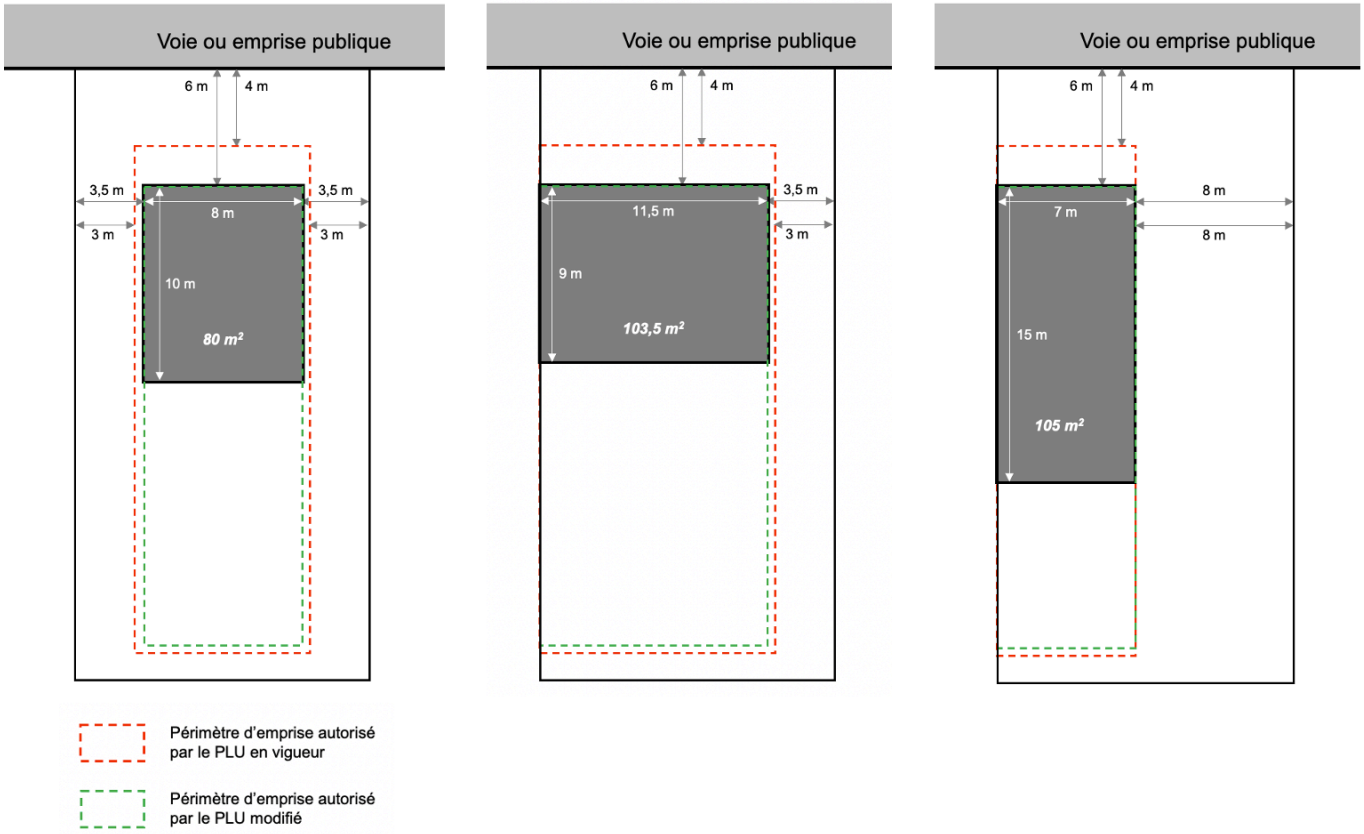
Par ailleurs, l'emprise maximale au sol autorisée, passe d'un maximum de 35% dans le PLU en vigueur à un maximum de 25% à la suite de la modification, soit au maximum 155 m^2 d'emprises au sol pour la même superficie de parcelle qu'en zone UA.

De la même manière que précédemment, les schémas ci-dessous montrent l'application des règles d'implantation dans les situations les plus tranchées (maximum et minimum) mais aussi pour la règle spécifique des 8 mètres.

En tout état de cause, les 3 exemples présentés ici ne dépassent pas le maximum d'emprise au sol autorisé.

Si on leur applique même calcul pour la surface de plancher (une même hauteur qu'en UA de deux niveaux est autorisée), la constructibilité théorique permet en moyenne la réalisation de 2 logements et donc, également, une densité potentiellement supérieure â 16 logements/ha.

Ici aussi, ces nouvelles dispositions n'impactent donc pas significativement les capacités de densification du tissu urbain couvert par la zone UB et respectent les orientations du SDRIF 2013 dans ce domaine.



2.1. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA10 et UB10 « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »

2.1.1. La justification

Ici, la correction proposée est une **correction de pure forme** qui vise à apporter une précision sur le calcul de la hauteur des constructions à toiture-terrasse qui sont autorisées par l'article 11 des deux zones.

Les seules références pour calculer les hauteurs dans le règlement en vigueur sont l'égout du toit et le faîtage. Mais, dans le cas d'une toiture-terrasse, la référence à l'égout du toit pose une difficulté car celui-ci est généralement implanté plus bas que l'acrotère d'une toiture-terrasse (de l'ordre de 1 mètre). Le strict respect de la hauteur à l'égout du toit pose alors des problèmes de hauteurs pour les niveaux habitables à l'intérieur de la construction.

La municipalité décide donc de rajouter l'acrotère pour les constructions à toiture-terrasse comme référence de calcul et fixe sa hauteur à 7 mètres.

Cette nouvelle disposition n'a aucune incidence sur le volume des constructions concernées et ne permet pas de créer de niveaux supplémentaires.

2.1.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de compléter le début des articles UA10

et UB10 comme suit (texte rajouté en rouge) :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- *6 m à l'égout du toit,*
- *7 m à l'acrotère du toit-terrasse,*
- *10 m au faîtage* [en UA]*,*
- *8 m au faîtage* [en UB]*,*

2.2. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA11 et UB11 « ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS »

2.2.1. La justification

Les articles UA11 et UB11 « Aspect et abords des constructions » nous placent au cœur de la relation entre le PLU en vigueur et l'AVAP/SPR, la question de l'aspect des bâtiments étant la préoccupation première de cette dernière.

Comme on l'a déjà indiqué dans l'analyse du PLU en vigueur, l'article 11 « Aspect et abords des constructions » (identique pour les deux zones) développe ses règles propres alors que **la totalité des zones UA et UB est couverte par l'AVP/SPR dont les dispositions sur l'aspect des constructions prévalent sur celles du PLU, en tant que servitude d'utilité publique**.

Rappelons que le règlement de chaque zone de l'AVAP/SPR traite des points suivants :

- Les volumes.
- Les façades.
- Les menuiseries.
- Les toitures.
- Les clôtures.
- Les éléments techniques.

L'instruction des autorisations d'urbanisme montre la difficulté de lire et d'appliquer simultanément ces deux corps de règles et a fait apparaître des incohérences entre les deux toujours porteuses d'insécurité juridique.

L'identification et l'analyse de ces divergences serait longue et difficile à établir de façon exhaustive. Elle n'est de toute façon pas nécessaire pour justifier la reprise de ces articles UA11 et UB11, puisqu'on l'a dit les règles de l'AVAP/SPR prévalent toujours sur celles du PLU.

Le choix retenu par la municipalité est une solution radicale : supprimer la quasi-totalité des dispositions existantes et renvoyer aux règles de l'AVAP/SPR.

Le seul point sur lequel, la commune a souhaité conserver des dispositions spécifiques dans le PLU concerne les clôtures. En effet, les dispositions des deux documents se complètent correctement sur ce sujet, l'AVAP/SPR étant toutefois plus précise quant à l'aspect, les matériaux, mais aussi sur les hauteurs. Elle va même jusqu'à définir des règles

particulières pour certaines localisations. **En tout état de cause, il sera toujours nécessaire de bien conjuguer ces deux corps de règles**.

Le nouveau texte se démarque également des dispositions de l'AVP/SPR dans la mesure où il s'emploie à respecter le nouveau cadre réglementaire (notamment les articles L.101-2, alinéas 6° et 7°, et L.111-16 du Code de l'Urbanisme) visant à **promouvoir l'architecture bioclimatique et les énergies renouvelables** et à ouvrir des possibilités dans ce domaine, sous réserve, bien sûr, de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les articles UA11 et UB11 comme suit.

(Pour des facilités de présentation, dans la mesure où c'est tout le texte de ces deux zones qui doit être remplacé par un libellé totalement différent – à l'exception de celui des clôtures repris comme tel – il n'apparaît pas nécessaire d'en faire rappel ici. On se contentera donc de présenter le nouveau texte, identique pour les deux zones UA et UB).

Le nouveau texte est le suivant (nouvelle rédaction en rouge, rédaction conservée pour les clôtures en noir) :

DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect extérieur des constructions existantes et nouvelles, y compris annexes et clôtures, devra se conformer aux règles propres à chacune des zones de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR), concernant :

- *Les volumes.*
- *Les façades.*
- *Les menuiseries.*
- *Les toitures.*
- *Les clôtures.*
- *Les éléments techniques.*

Sont cependant autorisées les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) proposant une réinterprétation du bâti traditionnel. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. L'Architecte des Bâtiments de France sera le juge in fine de la qualité du projet et du dialogue harmonieux qu'il établit avec le cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser à l'environnement. Elles devront

constituer des ensembles homogènes et être composées de haies doublées d'un grillage, de maçonnerie pleine, de barreaudages, de murets éventuellement surmontés d'une grille.

Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrète.

La partie supérieure des portails et portillons devra être rectiligne quand ils sont en bois et rectiligne ou convexe quand ils sont en métal.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

2.3. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA12 et UB12 « STATIONNEMENT »

2.3.1. La justification

Au risque de se répéter, la motivation de la réécriture de ces articles (au libellé identique) est à nouveau justifiée par des questions de forme. Mais une raison plus fondamentale est aussi présente : **la nécessité de mettre ces article 12 en compatibilité avec les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** et distinguer notamment les dispositions prises pour les vélos.

En effet, en l'absence de Plan Local de Déplacements et de SCoT en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, le PLU de Bourron-Marlotte doit être directement compatible avec les orientations de ce document. Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Bourron-Marlotte est concernées par les **obligations du PDUIF pour les véhicules motorisés** relatives[1] :

- Aux gares et points de desserte des transports collectifs structurants (limitation du nombre de places de stationnement pour les logements dans un rayon de 500 mètres autour des gares). Ces dispositions sont également inscrites aux articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme.
- Aux normes plafonds en matière de stationnement dans les immeubles de bureaux dans le même rayon de 500 mètres autour des gares.

Ces obligations concernent la gare de « Bourron-Marlotte – Grez ». Toutefois, on soulignera que le rayon de 500 mètres autour de cette gare ne concerne qu'une infime frange de la zone UB et n'aura que très peu d'incidences.

Par contre, elles ont une incidence directe sur la zone UX dans laquelle est implantée la gare. Rappelons que cette zone est vouée à l'activité économique, artisanale ou industrielle où sont admis les bureaux et, sous conditions, les logements.

De même, les orientations en matière de **stationnement des vélos** doivent être prise en compte.

[1] On notera que le règlement à fait l'objet d'adaptations sur ces points à la demande des services de l'État à la suite de la consultation des personnes Publiques Associées.

En raison de ce qui suit, outre les articles UA12 et UB12, l'article UX12 doit également être repris.

Dans ce cadre, comme pour d'autres articles, à l'occasion de cette mise en compatibilité, ces articles sont nettement développés. En effet, même si ce n'est pas une obligation de tout réglementer, parmi les constructions autorisées dans les deux zones, seuls les logements et commerces font l'objet de dispositions chiffrées en matière d'offre de stationnement de véhicules motorisés à prévoir sur le terrain d'assiette des constructions.

Il apparaît donc nécessaire de décliner plus systématiquement ces dispositions aux principales destinations de constructions admises que ce soit pour les véhicules motorisés ou les vélos (habitations, bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier pour les véhicules motorisés, auxquelles on a ajouté les établissements scolaires pour les vélos). Dans les deux cas, ce sont les données de référence du PDUIF qui ont été utilisées. Ces chiffres sont déclinés sous la forme de tableaux pour une lecture plus directe.

D'autre part, aucune modalité de calcul n'existe dans ces articles pour préciser comment apprécier précisément ce qu'il convenait de prévoir en termes de superficies dédiées au stationnement, notamment lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, ou dans les cas d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant. Ces situations sont certes peu nombreuses, mais engendraient régulièrement des difficultés de traitement.

Sont aussi rappelés pour information quelques données de gabarit pour les places de stationnement elles-mêmes et les dégagements.

Enfin, il est apparu utile de rappeler les règles qui s'imposent lorsqu'il n'est pas possible de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. De même, à la demande des services de l'État, a été fait un renvoi au Code de la Construction et de l'Habitation concernant le stationnement des véhicules électriques et hybrides et celui des personnes à mobilité réduite.

2.3.2. Nature de la modification

a) Articles UA12 et UB12

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les articles UA12 et UB12 comme suit.

Le libellé en vigueur

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- *soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,*
- *soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,*

RATIOS MINIMAUX

Deux emplacements par logement avec un minimum d'un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

TOUTEFOIS

Les commerces sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant.

Le libellé proposé

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Chaque place de stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur : 5 mètres - largeur : 2,50 mètres.

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations se calcul de la façon suivante :

Constructions destinées à l'habitation	*Il est exigé 1 places de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.* **[Rajout uniquement en zone UB]** ***Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Bourron-Marlotte – Grez »****, en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, ce chiffre est ramené à 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*
Constructions destinées aux bureaux	*Il est exigé une place de stationnement pour 55 m² de la surface de plancher.*

Constructions destinées au commerce	*Il est exigé 3 places minimum si la surface de plancher accueillant le public est inférieure à 80 m².* *Au-delà de 80 m², il est exigé une place par 25 m² de surface de vente supplémentaire.*
Constructions destinées à l'artisanat	*Il est exigé 3 places minimum pour 100 m² de la surface de plancher.*
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	*Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.*
Autres constructions	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la destination de la construction.*

Toutefois, Les commerces sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Les constructions désignées ci-dessous doivent disposer d'un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés, etc.) qui doit être couvert, clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Leur superficie minimum est la suivante :

Constructions destinées à l'habitation	*Pour **l'habitat collectif**, il est exigé 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² par immeuble.*
Constructions destinées aux bureaux	*Il est exigé 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*
Constructions destinées au commerce	*Pour les **commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**, il est exigé a minima une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.*
Constructions destinées à l'artisanat	*il est exigé a minima une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.*
Établissements scolaires	*Il est exigé a minima une place pour 10 élèves.*
Autres constructions	*La superficie du stationnement réservé aux vélos à réaliser est déterminée en fonction de la destination de la construction.*

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en

justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- *Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.*
- *Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 200 mètres de l'opération.*

MISE A DISPOSITION DE PLACES DE STATIONNEMENT DOTEES D'INSTALLATIONS DEDIEES A LA RECHARGE ELECTRIQUE DE VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes à mobilités réduites sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.162-1, R.162-2 et R.162-10).

b) Article UX12

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire l'article UX12 comme suit.

Le libellé en vigueur

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie , par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Le libellé proposé

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Chaque place de stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur : 5 mètres - largeur : 2,50 mètres.

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations se calcul de la façon suivante :

Constructions destinées à l'habitation	***Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Bourron-Marlotte – Grez »,*** *en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*
Constructions destinées aux bureaux	*Il est exigé une place de stationnement pour 55 m² de la surface de plancher.*
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	*Il est exigé 3 places minimum pour 100 m² de la surface de plancher.*
Autres constructions	*Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la destination de la construction.*

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Les constructions désignées ci-dessous doivent disposer d'un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés, etc.) qui doit être couvert, clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Leur superficie minimum est la suivante :

Constructions destinées aux bureaux	*Il est exigé 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	*il est exigé a minima une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.*
Autres constructions	*La superficie du stationnement réservé aux vélos à réaliser est déterminée en fonction de la destination de la construction.*

2.4. CORRECTIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA13 et UB13 « AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS »

2.4.1. La justification

Avec ces articles 13 on revient aux enjeux de protection du cadre paysager et patrimonial de territoire communal.

On a déjà souligné l'importance du rôle joué par les secteurs de protection des cœurs d'ilots, inconstructible, auxquels s'ajoute la mesure de protection des « parcs et jardins d'intérêt » instaurée par l'AVAP/SPR, dans la sauvegarde du cadre paysager communal.

Toutefois, une lacune peut être observée dans ce dispositif : en effet, aucune disposition spécifique de protection de la « nature en ville » et du patrimoine végétal, n'est prévue dans les bandes de constructibilité de part et d'autre des principales voies.

Ici, s'il n'est bien sûr pas question d'y remettre en cause la constructibilité, force est de constater, on l'a déjà décrit plus haut, que la végétation arborée découverte depuis les voies y est également en général de grande qualité et que l'absence de toute protection à son égard va bien à l'encontre des grands objectifs tant du PLU que de l'AVAP/SPR.

Une certaine forme de densification, qui s'est plutôt accélérée ces dernières années profitant de cette lacune, a pu compromettre la qualité de ce cadre.

Il convient donc de trouver un nouvel équilibre, en complément des nouvelles dispositions prises pour les emprises des constructions, afin de mieux encadrer les constructions en protégeant mieux le patrimoine végétal.

Dans le détail, les mesures déjà en place pour les cœurs d'îlots et l'interface avec les zones naturelles N sont maintenues en l'état. Il est rajouté, comme pour les articles 6 et 11, le rappel de la prévalence des dispositions de l'AVAP/SPR sur celles du PLU.

Mais, ce sont surtout les mesures suivantes, au demeurant classiques et prévues par le Code de l'urbanisme, qui sont rajoutées :

- La mise en place de **règles générales de protection de la végétation existante** en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- La **définition, adapté à chaque zone, d'un « coefficient de pleine terre »** en application de l'article L.151-22, alinéa 1, du Code de l'urbanisme :
  - s'exprimant en pourcentage de la superficie du terrain d'assiette.
  - adapté à la morphologie du bâti propre à chaque zone pour maîtriser la densification.

a) Les nouvelles règles générales de protection de la végétation existante

Ces règles visent **à maintenir autant que faire se peut, ou à restaurer**, la végétation arborée présente sur les terrains des bandes de constructibilité.

Ces règles, volontaristes, imposent **sur le terrain d'assiette des projets** que :

- Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs, l'implantation des futures constructions devant respecter au mieux ce patrimoine végétal.

- Leur remplacement sur le terrain d'assiette lui-même doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres[1].

Il est également dorénavant imposé **un pourcentage minimum d'espace vert collectif au sein des opérations d'ensemble** qui pourraient être réalisées. Il a été fixé de manière identique aux deux zones à 10% de l'emprise de l'opération. Ce pourcentage relativement limité tient compte de la nécessité de ne pas entraver l'urbanisation de ces zones plus que ne le permet la législation actuelle.

b) L'application d'un coefficient de pleine terre

Rappelons que le Code de l'urbanisme (article L.151-22, alinéa 1) conseille aujourd'hui de prévoir *« une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville »*.

Compte tenu du contexte local, celui-ci a beaucoup de sens à Bourron-Marlotte.

La notion de « pleine terre » ne fait, aujourd'hui, l'objet d'aucune définition précise dans le Code de l'urbanisme ou dans les différents autres textes législatifs et réglementaires. Toutefois, il est communément admis qu'un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Notons que, outre les raisons de maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère, ces surfaces de pleine terre jouent également un rôle actif dans la régulation des eaux pluviales et des débordements ponctuels évoqués plus haut.

Dans la mise en œuvre de cette disposition, il est apparu utile d'en exonérer les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif pour ne pas pénaliser le fonctionnement des premiers, surtout en centre-bourg, et ne pas contraindre inutilement les seconds au titre de l'intérêt général.

Pour les autres constructions, ce coefficient a été adapté à la morphologie urbaine dominante des deux zones, comme pour l'emprise des constructions, avec le même souci de protéger tout en maintenant de réelles capacités de construction dans le respect des

[1] Jeune arbre en pépinière âgé de 2 à 4 ans, dont le tronc est droit et commence à être ramifié. Il a une hauteur de l'ordre de 2 mètres.

orientations du PADD :

- Pour la **zone UA** à la densité élevée, **ce coefficient est fixé à 15% de la superficie de la propriété comprise à l'intérieur de la bande de constructibilité**.
- Pour la **zone UB** à la densité nettement moindre et où réside réellement l'enjeu de conserver un couvert végétal de qualité, **ce coefficient est fixé à 50% de la superficie de la propriété comprise à l'intérieur de la bande de constructibilité**.

2.4.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les articles UA13 et UB13 comme suit.

a) Le libellé en vigueur

Nota : le libellé en vigueur est identique aux deux zones.

Les aires de stationnement comprenant au moins 12 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 12 emplacements.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ILOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné, constituant un ensemble paysager d'essences variées.

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace compris dans ce secteur.

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N,

Sauf éventuellement pour les constructions autorisées en application de l'article 7, toute imperméabilisation du sol est interdite à moins de 10 m de la limite avec la zone N.

b) Le libellé proposé

Nota : les nouveaux textes des articles UA13 et UB13 sont identiques à l'exception du pourcentage de pleine terre.

REGLES GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres[1].

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.

Les aires de stationnement comprenant au moins 12 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 12 emplacements.

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué

[1] Jeune arbre en pépinière âgé de 2 à 4 ans, dont le tronc est droit et commence à être ramifié. Il a une hauteur de l'ordre de 2 mètres.

en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- [**ZONE UA**] *Elle couvrira au moins **15% de la superficie de la propriété comprise à l'intérieur de la bande de constructibilité** pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce et aux équipements publics et d'intérêt collectif.*
- [**ZONE UB**] *Elle couvrira au moins **50% de la superficie de la propriété comprise à l'intérieur de la bande de constructibilité** pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce et aux équipements publics et d'intérêt collectif.*
- *Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.*

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ILOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

*Il est imposé au moins **80% au sol en espace de pleine terre** planté ou engazonné, constituant un ensemble paysager d'essences variées.*

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace compris dans ce secteur.

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Sauf éventuellement pour les constructions autorisées en application de l'article 7, toute imperméabilisation du sol est interdite à moins de 10 mètres de la limite séparative formant en même temps limite avec la zone N.

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVAP/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, le traitement des espaces libres de toute construction devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « végétal, espaces verts et espaces libres ».

L'analyse ci-après détaille des incidences sur l'environnement des différentes modifications des articles du règlement décrites dans le chapitre précédent.

1. ARTICLE 1

Suppression des « affouillement et exhaussements de sol » de la liste des aménagements strictement interdits, pour les autoriser sous conditions (article 2). **Les précisions ajoutées au sujet de ces conditions permettent d'éviter toute incidence négative sur l'environnement**.

2. ARTICLE 2

La règle concernant les activités commerciales et hôtelières et celle concernant les affouillements et exhaussements de sol (cf. ci-avant) **sont sans effet sur l'environnement.**

La nouvelle règle imposant un seuil en rez-de-chaussée vise à lutter contre les problèmes d'écoulement des eaux : il s'agit d'éviter l'inondation des bâtiments en cas de forte pluie entrainant des ruissellements.

Elle a donc une incidence positive sur la gestion des risques.

3. ARTICLE 3

Les modifications apportées à l'article 3 visent à clarifier les caractéristiques des voies et des accès aux terrains, de façon à assurer la sécurité des personnes. **Elles sont sans effet sur l'environnement.**

4. ARTICLE 4

Les règles portant sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement et la gestion des eaux pluviales sont détaillées, de façon à mieux encadrer le raccordement des constructions. Elles visent ainsi à prévenir la contamination de l'eau potable, le rejet d'eaux polluées dans le milieu naturel, la surcharge du réseau d'assainissement ou l'accroissement du débit de fuite des eaux pluviales en sortie du terrain, et à imposer le prétraitement de certains effluents. **Elles ont une incidence positive sur les ressources en eau** (prévention des pollutions, recharge de la nappe souterraine)**, sur la lutte contre l'artificialisation** (gestion des eaux pluviales par infiltration privilégiée)**, la santé** (protection de l'eau potable) **et les risques** (prévention des ruissellements).

Celles portant sur les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication apportent des précisions quant à l'intégration paysagère de ces équipements. **Elles ont une incidence positive sur les paysages urbains.**

5. ARTICLE 6

L'augmentation du recul (facultatif) à 6m au lieu de 2m vise à déplacer le stationnement privé depuis la rue vers les parcelles construites. D'autres règles d'implantation ont été

formulées de façon plus claire ou ajoutées, dans une optique d'harmonie paysagère. **Ces règles ont une incidence positive sur les paysages urbains.**

6. ARTICLE 7

La modification de cet article permet d'en clarifier les formulations et augmente les retraits par rapport aux limites séparatives (retrait de 3,5m au lieu de 3m, implantation sur une limite au maximum). Il s'agit de mieux encadrer les nouvelles constructions pour éviter des implantations dégradant les formes urbaines en place et/ou causant des difficultés de fonctionnement urbain (accès, stationnement, vis-à-vis…). **Ces règles ont une incidence positive sur les paysages urbains.**

7. ARTICLE 9

L'ajout d'une emprise au sol maximale en zone UA (qui n'en avait pas) et sa réduction en zone UB ont pour objectif de maîtriser la densité du bâti pour qu'elle garde une cohérence avec le tissu urbain actuel. Le maintien d'espaces non bâtis, donc potentiellement laissés en pleine terre et supports de végétation, **a une incidence positive sur les paysages, la trame verte et bleue locale et les sols urbains.**

8. ARTICLE 10

L'évolution de pure forme du calcul des hauteurs dans cette article n'a aucune incidence.

9. ARTICLE 11

Cet article a été modifié pour renvoyer aux règles fixées par l'AVAP-SPR, qui prévalent sur celle du PLU. Si l'enjeu de cette évolution est avant tout celui de la lisibilité des règles pour le pétitionnaire, on peut donc estimer que la meilleure compréhension des règles architecturales s'imposant aux projets **aura une incidence positive sur les paysages et le patrimoine bâti.**

(Nb : des renvois similaires ont également été précisés aux articles 6 et 13).

10. ARTICLE 12

L'article 12 a été mis en conformité avec les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement. **Il est sans effet sur l'environnement** en ce qui concerne le stationnement automobile. Les règles en matière de stationnement vélo, si on suppose qu'elles constituent une incitation à l'usage de ce mode de déplacement, peuvent être considérées comme **ayant une incidence positive sur la qualité de l'air et les émissions de GES** (remplacement des véhicules motorisés pour une partie des déplacements) **et sur la santé** (pratique sportive).

11. ARTICLE 13

L'ajout de règles générales demandant le maintien de la végétation existante et, pour les opérations d'ensemble, la création d'espaces verts commun d'un seul tenant, **a une incidence positive sur les paysages, la trame verte et bleue et les sols.**

L'introduction d'un pourcentage de superficie à conserver en pleine terre, en lien avec l'emprise au sol maximale des constructions (article 9), garantie la perméabilité des terrains et leur disponibilité pour la végétation. **Elle a donc une incidence positive sur les paysages** (caractère moins minéral du tissu urbain)**, la trame verte et bleue, les sols et l'eau.**

Ainsi, toutes les évolutions prévues dans le cadre de cette modification sont neutres ou positives pour l'environnement et la santé. Il n'a pas été relevé d'incidence négative justifiant la prise de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

12. SYNTHESE DES INCIDENCES

Règles modifiées	Incidences sur l'environnement
Paysages et patrimoines	
• Enterrement ou intégration paysagère des réseaux électriques et de communication • Renvoi aux règles de l'AVAP-SPR	Respect de la qualité paysagère et architecturale
• Règles d'implantation du bâti (UA et UB) • Emprise au sol maximale (UA et UB)	Harmonie générale des formes urbaines
• Emprise au sol maximale (UA et UB) • Maintien de la végétation existante (UA) • Création d'espaces verts en cas d'opération d'ensemble (UA) • Pourcentage de pleine terre (UA et UB)	Qualité paysagère des espaces urbains, du cadre de vie (moins minéral)
Biodiversité et trames verte et bleue	
• Emprise au sol maximale (UA et UB) • Création d'espaces verts en cas d'opération d'ensemble (UA) • Pourcentage de pleine terre (UA et UB)	Maintien d'espaces libres, potentiellement végétalisés, dans le tissu urbain
• Maintien de la végétation existante (UA)	Préservation des habitats existants
Ressources en eau	
• Règles d'évacuation des eaux usées et effluents • Conditions dans lesquelles un traitement spécifique peut être exigé • Interdiction de l'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel • Respect de la qualité écologique et chimique des masses d'eau comme préalable au rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel	Réduction du risque de pollution des sols, cours d'eau et nappes souterraines
• Gestion des eaux pluviales à la parcelle • Pourcentage de pleine terre (UA et UB)	Recharge des masses d'eau souterraine
Gestion des sols, lutte contre l'artificialisation	
• Gestion des eaux pluviales à la parcelle • Emprise au sol maximale (UA et UB) • Création d'espaces verts en cas d'opération d'ensemble (UA) • Pourcentage de pleine terre (UA et UB)	Incitation à limiter les surfaces imperméabilisées

Règles modifiées	Incidences sur l'environnement
Énergies, qualité de l'air, gaz à effet de serre	
• Obligations de création de stationnements vélos	Incitation à remplacer certains déplacements en véhicule motorisé par le vélo
Risques et nuisances, santé	
• Imposition d'un seuil en rez-de-chaussée (zones UA et UB)	Réduction du risque de dommages matériels en cas de ruissellement
• Gestion des eaux pluviales à la parcelle et libre écoulement	Prévention de la concentration d'eaux de ruissellement en aval des projets
• Règles de raccordement à l'eau potable	Prévention des risques de contamination de l'eau distribuée
• Obligations de création de stationnements vélos	Incitation à la pratique du vélo

ANNEXES :

1. **Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – Délibération n°2021-098 du 24 juin 2021 : prescription de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Bourron-Marlotte**

2. **Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur le projet de modification du PLU de Bourron-Marlotte**

ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210707-2021-098-DE
Date de télétransmission : 07/07/2021
Date de réception préfecture : 07/07/2021

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 24 juin 2021

Délibération n° 2021-098 - Urbanisme – Prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	55
Ne prend pas part au vote	
Votants	55
Abstention	
Blancs ou nuls	
Suffrage exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
Contre	

L'an deux mil vingt-et-un, le 24 juin, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 18 juin 2021, s'est réuni en visioconférence, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Isabelle TORQUE, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Marie-Laure VASSEUR, Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Richard DUVAUCHELLE, Thibault FLINE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Pascal GROS, Thomas IANZ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Alain THIERY, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :
Mme Sophie BERTHOLIER donne pouvoir à M. Pascal GROS.
M. Christian BOURNERY donne pouvoir à Mme Marie-Laure VASSEUR.
Mme Aurélie BRICAUD donne pouvoir à M. Yann MOREAU.
M. Francis GUERRIER donne pouvoir à Mme Véronique FÉMÉNIA.
Mme Anne GHYSSENS donne pouvoir à M. Alain THIERY.
M. Patrice MALCHÈRE donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.
Mme Mylène MUSY donne pouvoir à M. Yannick TORRES.
Mme Chantal PAYAN donne pouvoir à M. Victor VALENTE.
Mme Cécile PORTE donne pouvoir à Mme Véronique FÉMÉNIA.
M. Thierry REYJAL donne pouvoir à Mme Sandrine-Magali BELMIN.
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE donne pouvoir à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD.
M. Cédric THOMA donne pouvoir à M. Michel CALMY.
M. Frédéric VALLETOUX donne pouvoir à Mme Judith REYNAUD.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210707-2021-098-DE
Date de télétransmission : 07/07/2021
Date de réception préfecture : 07/07/2021

Membres absents :
Gwenaël CLER.
Fabrice LARCHÉ.
Daniel RAYMOND.
Sonia RISCO.
Audrey TAMBORINI.
Gérard TAPONAT.

Secrétaire de Séance : M. Alain THIERY

Rapporteur M. Vitor VALENTE

Ce point a été présenté à la commission finances, ressources humaines, mutualisation du 15 juin 2021.

La commune de Bourron-Marlotte dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juin 2013, modifié le 14 décembre 2017 et le 15 octobre 2020. Par ailleurs, la commune, classée village de caractère, dispose d'un site patrimonial remarquable depuis le 9 juillet 2015.

Il s'avère que la commune est aujourd'hui confrontée à des incohérences entre certaines règles du PLU et du Site Patrimonial Remarquable posant des difficultés lors de l'instruction, ainsi que par des problématiques de sécurité des accès aux constructions et de dégradations des espaces paysagers en ville ne permettant plus de préserver la cadre de vie remarquable de la commune.

Ainsi, afin de répondre à ces objectifs, il est nécessaire d'ajuster plusieurs articles du règlement écrit du PLU par la prescription d'une procédure de modification du PLU de Bourron-Marlotte. La procédure de modification du PLU peut être réalisée dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification de droit commun permet des modifications du règlement écrit et/ou graphique, des OAP ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210707-2021-098-DE
Date de télétransmission : 07/07/2021
Date de réception préfecture : 07/07/2021

Pour rappel, depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux.

La procédure sera menée par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à la demande de la commune de Bourron-Marlotte.

Le dossier de modification est constitué d'un rapport de présentation précisant et justifiant les évolutions du PLU ainsi que des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés...) après modification. Il est complété par le contenu de l'évaluation environnementale si celle-ci a été jugée nécessaire.
Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'examen au cas par cas. Aussi, la modification du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Président du Pays de Fontainebleau notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et au Maire de Bourron-Marlotte. À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation par délibération du conseil communautaire.

La délibération adoptant la modification fera l'objet :
- d'un affichage en en mairie de Bourron-Marlotte et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois,
- d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Elle deviendra exécutoire après publication et un mois après sa réception par la Préfecture, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé.

Le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Bourron-Marlotte, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la loi n°2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu les articles R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1er janvier 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210707-2021-098-DE
Date de télétransmission : 07/07/2021
Date de réception préfecture : 07/07/2021

Vu le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte approuvé le 6 juin 2013, modifié le 14 décembre 2017 et le 15 octobre 2020 ;

Vu la délibération du 16 juin 2021 du conseil municipal de Bourron-Marlotte demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une procédure de modification de son PLU ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une procédure de modification du PLU de Bourron-Marlotte en vue de corriger des incohérences entre certaines règles du PLU et du Site Patrimonial Remarquable posant des difficultés lors de l'instruction, ainsi que des problématiques de sécurité des accès aux constructions et de dégradations des espaces paysagers en ville ne permettant plus de préserver la cadre de vie remarquable de la commune.

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant que le dossier de modification du PLU doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conformément à l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 ;

Considérant que le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et au Maire de Bourron-Marlotte ;

Considérant qu'une enquête publique sera organisée sur la commune de Bourron-Marlotte ;

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- d'approuver les objectifs de la modification du PLU évoqués ci-dessus ;
- prescrire et mener la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte ;
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation d'une modification du PLU ;
- lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage ;
- inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- prendre les mesures de publicité suivantes :
    - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Bourron-Marlotte ;
    - une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
    - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20210707-2021-098-DE
Date de télétransmission : 07/07/2021
Date de réception préfecture : 07/07/2021

- la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et en mairie de Bourron-Marlotte aux jours et heures habituels d'ouverture.

Décision :

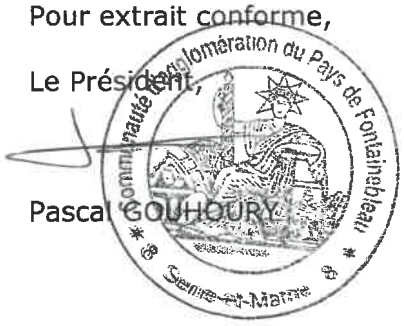
L'assemblée décide à l'unanimité :

- d'approuver les objectifs de la modification du PLU évoqués ci-dessus ;
- de prescrire et mener la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation d'une modification du PLU ;
- de lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage ;
- d'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- de prendre les mesures de publicité suivantes :
  - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Bourron-Marlotte ;
  - une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et en mairie de Bourron-Marlotte aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président,



Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le - 7 JUIL. 2021
Publication le - 7 JUIL. 2021

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

ANNEXES

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Bourron-Marlotte (77) après examen au cas par cas

N°MRAe DKIF-2022-055
du 12/05/2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 12 mai 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, du 20 décembre 2021 et du 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1er décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Bourron-Marlotte approuvé le 06 juin 2013 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°3 du PLU de Bourron-Marlotte, reçue complète le 17 mars 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France en date du 17 mars 2022 ;

Sur le rapport de Sabine Saint-Germain, coordonnatrice ;

Considérant que la procédure, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a pour principal objet de modifier le règlement écrit pour les zones UA (tissu ancien) et UB (extension pavillonnaire) ;

Considérant, d'après le dossier, que le projet de modification consiste notamment à :

- ajouter la définition du terme « annexe » dans la partie définitions;
- interdire les changements de destination des constructions existantes implantées le long de la RD607, pour la zone UA ;
- pour les zones UA et UB :
  - autoriser sous conditions les exhaussements et affouillements de sol ;
  - revoir les règles d'accès pour les terrains constructibles en imposant notamment une longueur maximale de 40 mètres et une largeur minimale de 3,50 mètres
  - détailler les règles portant sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
  - revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, avec notamment une augmentation du recul porté à 6 mètres au lieu de 2 mètres ;
  - augmenter les retraits par rapport aux limites séparatives (retrait de 3,5 mètres au lieu de 3, implantation sur une limite maximum) ;

- ajouter un pourcentage d'emprise au sol maximale (65 % maximum en zone UA et 25 % maximum en zone UB) ;
- ajouter une hauteur à l'acrotère maximale de 7 mètres pour les toits terrasses (non défini au PLU en vigueur) ;
- revoir les règles concernant l'aspect des constructions et les clôtures ;
- revoir le nombre de places de stationnement exigé selon la surface de plancher et le type de construction et intégrer une obligation pour le stationnement des vélos ;
- introduire d'un coefficient de pleine terre ;

Considérant que les évolutions sont ponctuelles et d'ampleur modérée (limitations modérées des droits de construction notamment), sur des zones ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière, et n'entraîne notamment aucune réduction de la protection des enjeux liés au paysage, à la biodiversité, aux milieux naturels, aux risques ;

Considérant que les modifications envisagées participent à une meilleure prise en compte des déplacements et de la préservation de la biodiversité (espaces de pleine terre) ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°3 du PLU de Bourron-Marlotte n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Bourron-Marlotte, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Bourron-Marlotte peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du PLU de Bourron-Marlotte est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 12/05/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex
par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative)