

Courriel reçu le mercredi 20 avril 2022

A l'attention de M. Emilien MOUTAULT,

Je fais suite au courrier du 31 mars dernier et à la consultation des différents documents du PLU de la modification N°3 de la commune de Bourron-Marlotte.

Après lecture des éléments téléchargeables, je n'ai pas de remarques à formuler.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement,

**Delphine DUFEU**

Chargée d'Etudes  
Données et Analyses Territoriales  
Direction Entreprises et Territoires



Paris, le 28 avril 2022



Monsieur le Président,  
Pascal GOUHOURY  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
PAYS DE FONTAINEBLEAU  
44 rue du Château  
77300 FONTAINEBLEAU

N/ Réf. 2022\_ST\_134\_BG\_ES

**Objet : Modification n°3 du PLU de BOURRON-MARLOTTE**  
**Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 12 avril 2022. Il consiste en plusieurs évolutions réglementaires et graphiques sur les zones UA et UB.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,



Signé par Christophe HILLAIRET

✓ Signed and certified by **you sign** 



ÎLE-DE-FRANCE  
SEINE-ET-MARNE



Communauté d'agglomération du Pays de  
Fontainebleau  
Monsieur Pascal GOUHOURY  
Président de la communauté d'agglomération  
44 rue du Château  
77300 – Fontainebleau

Melun, le 25 Avril 2022

*Dossier suivi par : Damien CANTET  
Chargée d'Études en Urbanisme  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : [damien.cantet@cma-idf.fr](mailto:damien.cantet@cma-idf.fr)*

**Objet :** Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de modification n°3 du PLU de Bourron-Marlotte

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 31 mars 2022 relatif au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

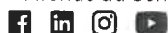
Thierry FROMENTIN  
Président

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT ÎLE-DE-FRANCE

CMA Seine-et-Marne – Antenne de Melun

4 Avenue du Général Leclerc - Melun . 01 64 79 26 09 . [www.cma77.fr](http://www.cma77.fr)





# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service territoires, aménagements et connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par Mylene LAURENT  
Fonction : Chargée de planification  
Tél : 01.60.56.73.84  
Mél : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Direction  
départementale  
des territoires

Vaux-le-Pénil, le 11 mai 2022

**Le Préfet de Seine-et-Marne**

à

**Monsieur Pascal GOUHOURY  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de  
Fontainebleau  
44, rue du Château  
77 300 Fontainebleau**

**Objet : Bourron-Marlotte – Notification aux personnes publiques associées – Modification n° 3 du PLU**

**Référence : STAC PSPT 2022-99**

**Numéro chronos : MAARCH/2022A/1298**

Le projet de modification de droit commun n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bourron-Marlotte a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 13 avril 2022. Il a pour objectifs de :

- corriger les incohérences entre les dispositions du PLU et celles du Site Patrimonial Remarquable ;
- répondre aux problématiques de sécurité des accès aux constructions et de dégradations des espaces paysagers en ville.

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis peut être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R. 153-8 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le PLU de la commune de Bourron-Marlotte a été approuvé le 6 juin 2013, modifié le 14 décembre 2017 et le 15 octobre 2020. Le projet de cette modification de droit commun fait suite à l'arrêté du conseil communautaire n° 2021-098 du 24 juin 2021.

Le territoire communal se situe dans le périmètre de deux zones Natura 2000 (directive habitats et oiseaux). De ce fait, le projet de la modification n° 3 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme.

La municipalité de Bourron-Marlotte a soumis le projet de modification de son PLU à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas. **Conformément à l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis de la MRAe doit être joint au dossier d'enquête publique.**

La modification n° 3 a pour objectif de faire évoluer le règlement écrit pour les zones UA, UB, UX, A, AA et N. En conséquence, la modification est la bonne procédure à suivre.

#### **I Modification du règlement écrit :**

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Concernant la zone UA, le règlement opposable permet une implantation à l'**alignement ou en retrait de 2 mètres**. La modification n°3 du PLU porte ce retrait par rapport aux emprises publiques de **5 mètres minimum et indique notamment qu'au-delà de la bande des 50 mètres constructible, aucune construction principale ne peut s'y implanter.**

Concernant la zone UB, le règlement indique que les constructions doivent être implantées avec un retrait de **4 mètres** par rapport aux emprises publiques. Le projet de PLU porte ce retrait à **6 mètres** sauf 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, et ce s'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> au sol et 4 mètres de hauteur.

Il est à noter notamment que de nouvelles dispositions prévoient une **bande de constructibilité de 50 mètres, comptée à partir de l'alignement. Ainsi, au-delà de cette bande aucune construction principale ne peut s'y implanter.**

- **Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone UA, le PLU opposable indique que les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins **3 mètres** par rapport aux emprises publiques. Les nouvelles dispositions indiquent que les constructions doivent s'implanter **soit sur une seule limite séparative (y compris pour la limite de fond), soit en retrait d'au moins 4 mètres.**

En zone UB le retrait de certaines constructions passent d'un retrait de **3 mètres à 3,50 mètres et doivent s'implanter sur une seule limite séparative (y compris pour la limite de fond de jardin).**

#### **Remarques :**

Il apparaît que la combinaison des dispositions susvisées des articles 6 et 7 dans les zones UA et UB **réduisent les droits à construire aussi bien en limite séparative qu'à l'alignement et notamment en fond de parcelle.**

En appui de l'article 3, il conviendrait de préciser à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques que les propriétés situées à l'angle 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 voies adjacentes.

À toutes fins utiles, est recommandé que les piscines soient **implantées à 3 mètres des limites séparatives** et non à 1 mètres dans les zones UA et UB.

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions.**

Le PLU en vigueur des zones UA et UB n'indique pas de Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Le projet prévoit dans la bande de constructibilité de 50 mètres un Coefficient d'Emprise au Sol de 65 % en zone UA et de 25 % en zone UB de la superficie de la propriété.

## Remarques :

Le règlement en vigueur des zones UA et UB n'indique pas de Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

Le projet prévoit dans la bande de constructibilité de 50 mètres un Coefficient d'Emprise au Sol de 65 % en zone UA et de 25 % en zone UB de la superficie de la propriété.

Le projet vise à restreindre les droits à construire. De ce fait, il ne favorise pas la densification au sein du tissu bâti.

Il convient 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.

En outre, les nouvelles dispositions sur le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne sont pas claires.

Il conviendrait de préciser que l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra pas excéder 25 % de la parcelle ou de l'unité foncière, et non de la propriété.

**L'absence d'étude de densification dans la notice ne permet pas de juger de la compatibilité par rapport au SDRIF 2013. Le projet de PLU est donc susceptible d'aller à l'encontre des politiques publiques actuelles.**

## **II Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF)**

Pour mémoire, le PDUIF a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014. Le PDUIF doit être compatible avec le SRCAE et le SDRIF 2013. À toutes fins utiles, le PDUIF a fait le choix d'effectuer une évaluation en continu. De ce fait, le PDUIF couvrant la période 2010-2020 sera toujours opposable tant que le nouveau PDUIF ne sera pas approuvé.

**Le projet modifie et complète l'article 12 du règlement relatif au stationnement.** Pour rappel, le PDUIF fixe des normes plancher valant prescriptions pour les vélos. Ainsi, le PDUIF indique pour les Bourgs, Villages et Hameaux (BVH) une norme plancher pour les bureaux à moins de 500 mètres d'une gare qu'il ne pourra être construit **plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface plancher, et non 50 m<sup>2</sup> comme indiqué dans la zone UB.**

De même, le PDUIF indique pour les constructions à usage de logement situés à moins de 500 mètres : « il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (article L. 151-36 du Code de l'urbanisme). Dans le cas où le règlement d'un PLU comporterait des normes contraires à cette disposition, le pétitionnaire du permis de construire pourra passer outre ». Le règlement écrit ne prend pas en compte cette disposition du PDUIF concernant la zone UB qui **se situe à moins de 500 mètres de la gare.**

Le PDUIF précise que conformément au décret n°2006 1658, du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement. **Il serait donc opportun de profiter de la modification du PLU afin d'intégrer cette disposition au règlement écrit.**

Enfin, il conviendrait pour toutes nouvelles opérations de constructions de prendre en compte le stationnement des véhicules électriques et hybrides (articles R 111-14-2 et R 111-14-3 du code la construction et de l'habitation) et ainsi préciser le ratio pour les places de stationnement de ces derniers.

## **III Conclusion**

La modification n°3 du PLU de la commune de Bourron-Marlotte vise à **réduire les possibilités de densification et va donc à l'encontre des objectifs de densification énoncés dans le SDRIF 2013.** Le projet de modification met en place un CES dans les zones UA et UB (respectivement 65 % et 25 %), en plus d'une bande de constructibilité de 50 mètres. La notice **devra donc apporter des précisions, notamment vis-à-vis des potentialités de densification repérée dans le PLU actuel (rapport de présentation).**

**Le règlement écrit devra être modifié, et ce, afin d'être compatible avec les dispositions du PDUIF.**

En conséquence, l'État émet **un avis favorable sous réserve expresse** de la prise en compte des présentes remarques sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Bourron-Marlotte.

Pour le Préfet en par délégué  
Le directeur départemental des territoires

  
Vincent JECHOUX

**Syndicat Mixte composé par :**

**La Communauté de Communes du Pays de Nemours :** AMPONVILLE, BAGNEAUX-SUR-LOING, BOULANCOURT, BURCY, BUTHIERS, CHATENOY, CHEVRAINVILLIERS, DARVAULT, FAY-LES-NEMOURS, FROMONT, GARENTREVILLE, GREZ-SUR-LOING, GUERCHEVILLE, LARCHANT, MONCOURT-FROMONVILLE, NANTEAU-SUR-ESSONNE, NEMOURS, ORMESSON, RUMONT, SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS, VILLIERS-SOUS-GREZ.  
**La Communauté de Communes Gâtinais-Val-de-Loing :** ARVILLE, AUFFERVILLE, BEAUMONT-DU-GATINAIS, BOUGLIGNY, BRANLES, CHAINTREUX, CHATEAU-LONDON, CHENOU, EGREVILLE, GIRONVILLE, ICHY, LORREZ-LE-BOCAGE, LA MADELEINE-SUR-LOING, MAISONCELLES-EN-GATINAIS, MONDREVILLE, OBSONVILLE, POLIGNY, SOUPPES-SUR-LOING, VAUX-SUR-LUNAIN, VILLEBEON.

**JYP/LDR - 22-05**

**CAPF**

**Monsieur le Président Pascal GOUHOURY  
44 rue du Château  
77300 FONTAINEBLEAU**

**Souppes-sur-Loing, le 12 avril 2022**

**Réf. :** Votre courrier en date du 31.03.2022

**Objet :** Avis du SMEP Nemours-Gâtinais sur le projet de modification n°3 du PLU de Bourron-Marlotte

Monsieur le Président,

Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez notifié le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte.

Au regard de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous informe que ce projet n'appelle pas de remarque particulière de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

**Le Président,**



**Jean-Yves POUJADE**