



PLAN LOCAL d'URBANISME de BOURRON-MARLOTTE
MODIFICATION N°3

Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique du dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte portant sur des corrections et compléments à apporter à plusieurs articles de son règlement écrit, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de synthétiser, tout **en précisant les réponses qui y ont été apportées dans le dossier de modification pour l'approbation**. Il s'agit des observations de :

- La **Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le 11 mai 2022.
- Du **Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (SMEP) Nemours-Gâtinais** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le 12 avril 2022.
- La **Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France**, le 28 avril 2022.
- La **Chambre de commerces et d'industrie de Seine-et-Marne**, le 20 avril 2022
- La **Chambre des métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne**, le 28 avril 2022

A cela doit être ajouté :

- La **décision favorable de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France**, saisie en application des articles L.104-6 et R.104-23 du Code de l'urbanisme. Cette décision « après examen au cas par cas, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Bourron-Marlotte (77) après examen au cas par cas » qui a été prise en date du 12 mai 2022.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans la colonne de droite.

OBSERVATIONS DE LA DDT DE SEINE-ET-MARNE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p><i>Nota : ne sont repris ici de l'avis de la DDT de Seine-et-Marne que les observations sur le contenu de la modification où sont demandés des explications, des évolutions de contenu ou des compléments de la part de la Communauté d'agglomération.</i></p> <p>I Modification du règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remarques sur les évolutions apportées aux articles 6 et 7 en zones UA et UB <p>Il apparaît que la combinaison des dispositions 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.</p> <p>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.</p> <p>À toutes fins utiles, est recommandé que les piscines soient implantées à 3 mètres des limites séparatives et non à 1 mètre dans les zones UA et UB.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remarques sur les évolutions apportées à l'article 9 des zones UA et UB <p>le règlement en vigueur des zones UA et UB n'indique pas de Coefficient d'Emprise au Sol (CES).</p> <p>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.</p>	<p>Comme on le rappellera plus loin, objectivement ces nouvelles dispositions tendent bien à réduire les droits à construire. Mais, elles s'avèrent somme toute limitées et ne remettent pas en cause les capacités d'accueil permises par le PLU lors de son approbation.</p> <p>Les précisions demandées par l'avis de la DDT ont été ajoutées à l'article 6 du règlement des zones UA et UB.</p> <p>Compte tenu de la configuration des terrains qui peut être plus contrainte en zone UA, à la différence de la zone UB où les terrains sont plus importants, la Communauté d'agglomération suit la recommandation de la DDT concernant l'implantation des piscines uniquement pour la zone UB et maintient le recul de 1 mètre en zone UA.</p>

OBSERVATIONS DE LA DDT DE SEINE-ET-MARNE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p>Le projet vise à restreindre les droits à construire. De ce fait, il ne favorise pas la densification au sein du tissu bâti.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>II <u>Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF)</u></p>	<p>Dont acte. Mais, il a été démontré que cette évolution ne fait que respecter la philosophie sous-tendant le PLU, lors de son approbation, et de l'AVAP/SPR ; deux documents ayant reçu l'aval des services de l'État.</p> <p>Cette notice explicative a été intégrée dans le dossier de modification.</p> <p>On 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 où n'existait pas l'obligation de calculer lesdites potentialités de densification. Ce calcul n'existe donc pas dans le rapport de présentation du dossier original.</p> <p>L'évaluation des capacités actuelles a donc été réalisée. Celle-ci a pu démontrer qu'elles restent encore très significatives dans le respect des règles cumulées du PLU en vigueur et de l'AVAP/SPR.</p> <p>Ensuite, on a pu prouver 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.</p> <p>La correction demandée a été effectuée.</p> <p>Comme vu plus haut, cette absence a été corrigée et l'étude a démontré que la modification n'allait pas à l'encontre des politiques publiques actuelles.</p>

OBSERVATIONS DE LA DDT DE SEINE-ET-MARNE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p>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.</p> <p>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 m² de surface plancher, et non 50 m² comme indiqué dans la zone UB.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 de la construction et de l'habitation) et ainsi préciser le ratio pour les places de stationnement de ces derniers.</p> <p>III Conclusion</p>	<p>Dont acte.</p> <p>La correction demandée a été effectuée.</p> <p>Ces dispositions, qui s'imposent au PLU ont été précisées pour la zone UB, qui n'est toutefois que concernée à la marge, et pour la zone UX qui accueille la gare de « Bourron-Marlotte – Grez ».</p> <p>La gestion des places de stationnement sur voirie publique ne relève pas directement du PLU et il n'apparaît pas utile de faire référence à cette obligation. Par contre, un paragraphe a été rajouté sur les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements pour assurer le stationnement automobile des personnes à mobilités réduites en application du Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.162-1, R.162-2 et R.162-10).</p> <p>Comme demandé, un paragraphe a été rajouté pour rappeler que 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 régies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).</p>

OBSERVATIONS DE LA DDT DE SEINE-ET-MARNE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p>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).</p> <p>Le règlement écrit devra être modifié, et ce, afin d'être compatible avec les dispositions du PDUIF.</p> <p>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.</p>	<p>Les compléments et corrections demandés ont été ajoutés au dossier de modification pour son approbation permettant de satisfaire aux attentes des services de l'État.</p>
AVIS DU SYNDICAT MIXTE D'ÉTUDES ET DE PROGRAMMATION NEMOURS-GATINAIS	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p>Monsieur le Président,</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prend acte de cet avis favorable.</p>
AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p>Monsieur le Président,</p> <p>Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte.</p> <p>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.</p>	<p>La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prend acte de cet avis favorable.</p>

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarques particulières de la part de notre Compagnie.	
AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE SEINE-ET-MARNE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
Sans observation.	La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prend acte de cette absence de remarques.
AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET D'ARTISANAT DE SEINE-ET-MARNE	REPONSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
Sans observation.	La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prend acte de cette absence de remarques.



PLAN LOCAL d'URBANISME de BOURRON-MARLOTTE
MODIFICATION N°3

Réponses aux conclusions motivées du Commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique du dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte, organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, Monsieur le Commissaire enquêteur a recueilli les observations, propositions et contre-propositions émises par le public dans les conditions définies par les textes :

- Sur des registres d'observations « papier » tenus à la disposition du public en mairie de Bourron-Marlotte ainsi qu'au siège de l'agglomération du Pays de Fontainebleau, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sur un registre dématérialisé, également accessible depuis le site internet du Pays de Fontainebleau pendant toute la durée de l'enquête.
- Par courriers reçus en mairie ou au siège du Pays de Fontainebleau, ou enfin par courriels reçus au Pays de Fontainebleau.

Le tableau pages suivantes reprend synthétiquement les conclusions motivées du Commissaire enquêteur et la réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPOSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p><i>Nota : ne sont repris ici des conclusions motivées de Monsieur le Commissaire enquêteur que ce qui concerne les observations exprimées au cours de l'enquête et l'analyse qui en est faite par ce dernier ainsi que les demandes qu'il formule auprès de la Communauté d'agglomération.</i></p> <p>Deux observations ont été déposées par deux personnes différentes.</p> <p>J'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au représentant de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, qui m'a ensuite fait parvenir la réponse de la communauté d'agglomération aux observations formulées.</p> <p>La première observation portait sur une demande d'accès par passage sur un terrain appartenant à la commune. Elle ne résultait pas du projet de modification du PLU mis à l'enquête et n'a pas pu être retenue.</p> <p>La seconde observation portait sur une demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol en zone UB, que le projet de modification du PLU fixe à 25 %. La communauté d'agglomération propose d'y répondre en maintenant ce coefficient mais en autorisant une emprise supplémentaire en cas d'extension de constructions existantes, ceci afin d'obtenir une équité de traitement entre lesdites extensions et les constructions entièrement neuves. Toutefois, la règle qu'elle propose n'atteint que partiellement son but puisqu'elle ne concerne que les constructions qui ont déjà atteint ou dépassé l'emprise maximale. Cette règle pourrait facilement amendée pour trouver son plein effet. Qu'une souplesse en faveur des constructions existantes soit introduite ou non, le maintien d'un coefficient d'emprise au sol de 25 % en zone UB est justifié par le fait qu'il s'agit d'une des mesures principales pour atteindre les objectifs du projet de modification, qui</p>	<p>Comme le souligne le Commissaire enquêteur, cette demande ne concerne aucune des adaptations apportées au règlement d'urbanisme par la présente modification et ne peut entraîner aucune évolution de celui-ci pour y répondre. <u>Il ne peut donc pas y être donné suite dans le cadre strict de cette procédure.</u></p> <p>La décision d'un transfert de propriété de la part de la commune d'une partie des parcelles lui appartenant pour permettre un accès à ces propriétaires depuis le chemin rural des Taillis de la Vallée est une affaire spécifique qui sera abordée ultérieurement.</p> <p><u>Cette observation est effectivement recevable car elle est directement liée à une évolution du règlement voulue par la présente modification et elle soulève une vraie question qu'il convient de traiter</u> : comment prendre en charge l'évolution de constructions qui auraient épuisé tous leurs droits à construire ou en seraient proches avec ces nouvelles dispositions ?</p> <p>La commune et la Communauté d'agglomération n'entendent pas revenir sur la nouvelle règle mise en place par la présente modification : le coefficient d'emprise maximal restera fixé à 25% en zone UB.</p>

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPOSE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
<p>visent à préserver le patrimoine architectural et paysager du bourg ainsi que d'autres éléments du cadre de vie des habitants et qui me sont eux-mêmes apparus parfaitement justifiés.</p> <p>En conséquence, après avoir analysé les pièces du dossier, visité les lieux, tenu les permanences prescrites, analysé les observations recueillies et les réponses de la personne responsable du projet au procès-verbal de synthèse desdites observations que je lui avais remis et commenté,</p> <p>J'émet la recommandation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>J'émet un avis favorable au projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourron-Marlotte.</p>	<p>Mais, au vu de cette observation, le souci de la collectivité est d'offrir la souplesse nécessaire pour permettre une certaine évolution des constructions qui auraient épuisé tous leurs droits ou en seraient proches en mettant en place des compléments aux règles d'emprise pour traiter de manière rigoureuse et clairement encadrée ce cas particulier.</p> <p>La Communauté d'agglomération en accord avec la commune apporte un complément à l'article 9 de la zone UB précisant que pour les constructions existantes ayant déjà atteint ou dépassé l'emprise maximale, une extension de + 30 m² d'emprise au sol maximum pour les constructions principales et + 20 m² d'emprise au sol maximum pour les annexes est possible. Cette règle s'applique également aux les constructions proche de l'emprise maximale sans l'avoir dépassé, dès lors que 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%.</p>