

1a. Rapport de présentation



Aire de mise en

Valeur de l'

Architecture et du

Patrimoine

Arrêtée par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2014

Créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 09 juillet 2015

BOURRON - MARLOTTE

I. INTRODUCTION	2		
1. MOTIF DE LA CREATION DE L'AVAP	2		
2. CREATION DE L'AVAP	3		
A. PROCEDURE	3		
B. PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES	4		
C. PROTECTION DES SITES	4		
D. CONTENU DE L'AVAP	4		
II. ETAT INITIAL	5		
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE	5		
A. HISTORIQUE	5		
2. LE SITE DE L'AVAP	5		
3. DIAGNOSTIC	6		
A. RESUME DU DIAGNOSTIC COMMUNAL	6		
III. LES OBJECTIFS DE L'AVAP	7		
1. MISE EN COHERENCE PLU/AVAP	7		
A. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PADD	7		
B. PERIMETRE ET SECTORISATION	8		
C. CONSTRUCTIBILITE	9		
2. OBJECTIF DE PROTECTION ET DE CONSERVATION DU PATRIMOINE	9		
A. OBJECTIF GENERAL	9		
B. OBJECTIFS COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE L'AVAP	9		
		C. OBJECTIFS DES ZONES URBAINES	12
		D. OBJECTIFS DES ZONES NATURELLES 4, 5 ET 6	15
		3. OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	17

I. Introduction

1. Motif de la création de l'AVAP

En 2005, la commune de Bourron-Marlotte a débuté l'élaboration d'une ZPPAUP. Depuis, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 est entrée en vigueur. La commune n'avait alors pas encore approuvé sa ZPPAUP. De ce fait, le document réalisé a du être transformé en AVAP durant les études.

La commune a rejoint la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau en mars 2012. De ce fait, c'est aujourd'hui la communauté de communes qui finalise l'élaboration du document communal.

A ce titre, la communauté de communes a prescrit l'élaboration de l'AVAP par délibération du 11 juillet 2013.

En parallèle de l'élaboration de l'ex ZPPAUP, la commune de Bourron-Marlotte a prescrit l'élaboration de son PLU. Celui-ci a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 06 juin 2013.

2. Création de l'AVAP

a. Procédure

Par délibération du 11 juillet 2013, la communauté de communes a prescrit l'élaboration de l'AVAP de Bourron-Marlotte.

Par délibération du 11 juillet 2013, le conseil communautaire a nommé les 15 membres de l'instance consultative, dénommée Commission Locale de l'AVAP.

Celle-ci est composée de :

- 1 représentant de la commune de Bourron Marlotte,
- 6 représentants de la communauté de communes,
- Le préfet ou son représentant,
- Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant,
- Le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant,
- Le président de la CCI de Seine et Marne ou son représentant,
- 2 représentants en qualité de personne qualifiée au titre de la protection du patrimoine culturel ou de l'environnement local,

- 2 représentants en qualité de personne qualifiée au titre des intérêts économiques locaux.

L'architecte des bâtiments de France peut assister avec voix consultative aux réunions de la Commission.

Ses missions sont les suivantes :

- Dans le cadre du suivi de l'étude de la révision, de se prononcer en particulier à deux stades de la procédure d'instruction : sur le projet d'AVAP qui sera soumis à l'organe délibérant puis à l'examen de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude qui sera soumis à l'accord du préfet de département puis à l'organe délibérant de la collectivité .
- Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ainsi que sur les recours formés auprès du préfet de région, en application de l'article L.642-6 du code du patrimoine.

b. Protection des abords des Monuments Historiques

L'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des Monuments Historiques sur le territoire qu'elle couvre. Au delà, dans les parties résiduelles du périmètre de 500 m en abords des Monuments Historiques, la servitude continue de s'appliquer. A Bourron-Marlotte, 3 sites sont particulièrement concernés : une Cave Voutée du XIIème siècle, l'Eglise de Bourron et le Château de Bourron.

c. Protection des sites

L'AVAP se substitue aux sites inscrits. Les sites classés restent en vigueur et s'ajoutent au règlement de l'AVAP. Elle se substitue donc au site inscrit des abords des bois de la Commanderie et de la Justice. Les sites classés de la commune sont exclus du périmètre de l'AVAP.

d. Contenu de l'AVAP

L'AVAP de Bourron-Marlotte, comme toute AVAP, est composée de trois documents :

- le présent rapport de présentation des objectifs de l'AVAP et son annexe, le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un règlement écrit,
- un document graphique, divisé en 3 plans.

II. Etat initial

1. Présentation de la commune

a. Historique

La commune de Bourron-Marlotte a fait l'objet d'une évolution urbaine diversifiée en raison de son histoire singulière :

- Occupation gallo-romaine
- Occupation des francs sur le périmètre du château et de l'église
- Installation d'un village constitué au Moyen-âge dès le IX^{ème} siècle
- Création du hameau de Marlotte fin XIII^{ème} début XIV^{ème}.
- Du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle, développement de Bourron et son hameau Marlotte
- Développement économique au XIX^{ème} siècle
- Installation de la première communauté artistique entre 1850 et 1860
- De 1870 à 1914, développement de la communauté artistique, construction de somptueuses villas et développement touristique

- Depuis l'entre-deux guerres, un développement urbain simplifié, principalement sous forme pavillonnaire

2. Le site de l'AVAP

L'AVAP est divisé en 6 zones :

Pour les zones urbaines, qui englobent tout le tissu urbain de la commune :

- La zone 1 correspond aux secteurs de village de Bourron et de Marlotte,
- La zone 2 correspond aux secteurs de villégiature,
- La zone 3 correspond aux secteurs pavillonnaires

Pour les zones naturelles :

- La zone 4 correspond aux franges ouvertes,
- La zone 5 correspond à la plaine du Loing,
- La zone 6 correspond aux franges boisées de la commune, hors site classé.

3. Diagnostic

a. Résumé du diagnostic communal

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental de la commune figure en annexe 1. Le résumé suivant est extrait du PLU communal.

Bénéficiant d'une qualité de vie remarquable fondée sur un patrimoine culturel et naturel exceptionnel, Bourron-Marlotte souhaite conserver ce qui fait ses atouts (son environnement forestier et rural ainsi que son bourg d'exception) mais aussi valoriser et déployer les sites d'activités économiques.

A la jonction entre l'imposant massif forestier de Fontainebleau et la plaine agricole, le bourg de Bourron-Marlotte doit conserver en priorité, sa frange et sa symbiose entre boisements et urbanité. La commune doit donc organiser l'accueil modéré, progressif et régulier de nouveaux habitants à l'intérieur de son enveloppe urbaine. Le renouvellement urbain et la densification du bourg devront donc se faire en maintenant l'harmonie entre bâti et végétation.

De plus, la vitalité de son bourg étant également un enjeu fort pour le bien être de ses habitants, toutes les tranches

d'âges doivent pouvoir se loger à Bourron-Marlotte et les commerces et les services seront particulièrement soutenus.

La grande qualité de son environnement impose à la commune d'entrer dans une démarche d'aménagement durable qui passe essentiellement par la gestion des déplacements. Favoriser les transports collectifs ferrés et sécuriser les déplacements piétons et cycles sont les axes majeurs.

III. Les objectifs de l'AVAP

1. Mise en cohérence PLU/AVAP

a. Mise en compatibilité avec le PADD

Le PLU de Bourron-Marlotte a été élaboré en parallèle de l'ex ZPPAUP. De ce fait, le PLU et la ZPPAUP ont été élaborés conjointement. La mise en compatibilité de la présente AVAP et du PLU de la commune a donc été une évidence pour la commune. Les objectifs communaux transcrits dans le PADD s'imbriquent clairement avec les objectifs de l'AVAP.

Le PADD du PLU définit les objectifs suivants :

- **Agir pour une démographie équilibrée et dynamique**
 - Œuvrer pour une croissance démographique équilibrée et maîtrisée
 - Encourager une diversification modérée du logement

- **Organiser le développement urbain**

- Conserver les caractéristiques patrimoniales de l'organisation urbaine
- Maitriser l'évolution du bâti dans le bourg
- Organiser l'accueil en logements dans le bourg

- **Développer une économie durable**

- Préserver les ressources naturelles
- Conforter le parc industriel
- Développer l'artisanat et les services
- Développer le commerce et service de proximité

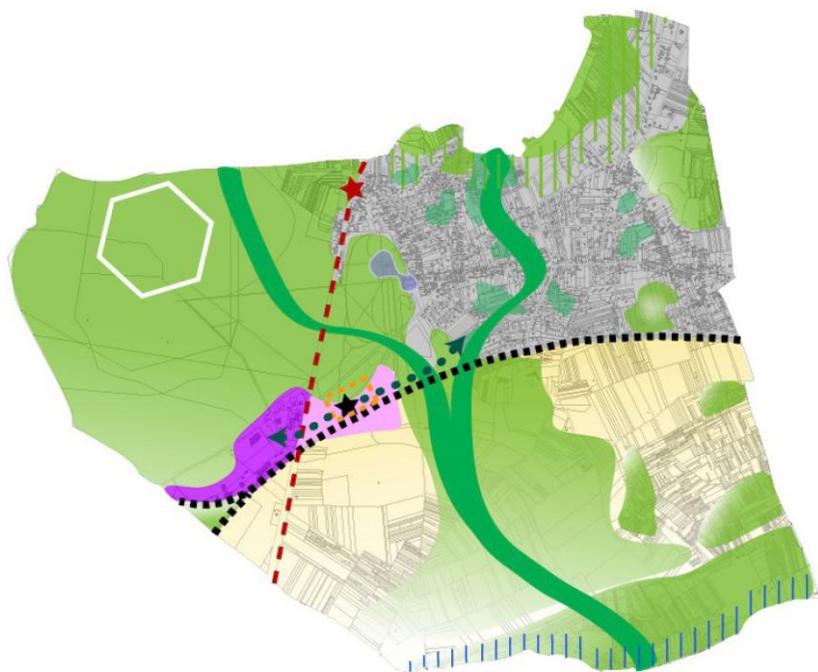
- **Préserver l'environnement**

- Protéger la richesse des milieux naturels
- Préserver les paysages et les traditions
- Améliorer la qualité de l'eau et de l'air

- **Gérer les déplacements**

- Renforcer l'usage du transport collectif
- Améliorer les transports collectifs
- Développer les circulations douces

• **Les orientations spatiales**



- Développer les liaisons ferrées
- Renforcer l'économie autour de la gare
- Améliorer les déplacements doux
- *— Maintenir les transports collectifs
- ||||| Stopper le mitage
- Protéger les entités naturelles
- ||||| Assurer la transition bois / bâti
- Préserver les coeurs d'îlots
- — — Préserver les corridors écologiques
- Conforter l'artisanat
- Conforter l'industrie
- Poursuivre l'exploitation minière
- Economiser les terres agricoles

b. Périmètre et sectorisation

Contrairement à l'AVAP, le PLU couvre l'intégralité du territoire communal alors que l'AVAP se concentre sur le tissu urbain et ses abords.

Zone du PLU	Définition	Zone AVAP
UA	Tissu urbain traditionnel	1 et 2
UB	Secteurs pavillonnaires	3
UX	Secteur d'activités économiques	3
A	Zones agricoles	4, 5, 6
AA	Bâti diffus en zone agricole	5
N	Zones naturelles	1, 4, 5, 6 et hors AVAP
NA	Bâti diffus en zone naturelle	1, 4, 5, 6 et hors AVAP
NB	Emprise du Château	1
NC	Emprise de la carrière	hors AVAP

Les zones urbaines correspondent bien entre elles.

Les disparités existantes au sein des zones naturelles est légitime du fait que le PLU prévoit des occupations des sols qui n'entrent pas dans la réglementation des AVAP.

c. Constructibilité

L'articulation avec les règles du PLU a été vérifiée lors de la rédaction du règlement. D'une manière générale, lorsque l'AVAP définit des gabarits et des emprises de constructibilités, elle reprend les dimensionnements proposés par le PLU. Dans quelques cas elle devient plus restrictive, assurant en cela sa mission de préservation des vues et des patrimoines. De la même façon, en toute logique, les articles de l'AVAP traitant des éléments extérieurs des bâtisses sont plus restrictifs que le PLU.

Dans la zone 3 de l'AVAP, la distinction est bien faite dans le règlement entre la zone d'activité et le reste du tissu urbain. De même, les règles correspondant à des secteurs réduits (NA, NB par exemple) n'entrent pas en conflit avec les règles des différentes zones de l'AVAP.

2. Objectif de protection et de conservation du patrimoine

a. Objectif général

L'objectif commun du PADD et de l'AVAP est de maintenir un équilibre entre préservation de l'environnement bâti et paysager et développement urbain et durable. Il s'agit également de limiter l'étalement urbain en contenant l'urbanisation au plus près des limites actuelles afin de préserver la biodiversité des franges protégées entre le massif forestier et le tissu urbain. Le développement urbain s'effectuera donc par le biais d'une densification maîtrisée et d'une grande qualité architecturale et urbaine.

b. Objectifs communs à l'ensemble des secteurs de l'AVAP

Objectifs architecturaux

- Bâti de type A - bâti villageois traditionnel : témoignage de l'identité rurale traditionnelle et pittoresque de la commune, corps de ferme, maisons de ville à l'alignement, logis, etc.

- Bâti de type B - bâti XIXème classique assimilable au type traditionnel : bâti urbain bourgeois traditionnel à valoriser, témoins de l'évolution de la commune
- Bâti de type C - villas XIXème : ensembles des extravagantes demeures des artistes installés à Bourron-Marlotte. Celles-ci constituent le patrimoine le plus singulier de la commune et sont la trace d'une histoire exceptionnelle et font la renommée de la commune.
- Type D - bâti individuel début XXème assimilable aux villas : il s'agit là des quelques demeures récentes, qui par leur originalité, participent à l'éclectisme architectural de la commune.
- Les constructions neuves : l'AVAP englobe tout le tissu urbain et notamment les zones pavillonnaires. Il s'agit là pour la commune de maîtriser son développement et d'orienter la construction sur son territoire vers une architecture moderne et audacieuse.
- Les clôtures (les murets et dispositifs à claire voie, les murs minéraux et les murets minéraux) : la conservation des murs et murets de clôture est indissociable de la conservation du bâti. Les murs de clôture prolongent les murs de façade et de pignon des bâtiments. L'objectif est donc de conserver le lien existant entre les murs de clôture et le bâti. De plus,

ces éléments de rupture entre espace public et espace privé sont le reflet de l'époque à laquelle ils ont été érigés, servant ainsi de repère visuel d'importance, notamment dans le cas de villas ou demeures éloignées de l'espace public.

- Le petit patrimoine (les puits, les pompes, les autres éléments comme les statues, fontaine, bassin, etc.) : ces éléments marquent l'espace public ou privé et sont des éléments d'embellissement des bourgs ou les reflets d'éléments techniques indispensable à la vie traditionnelle.

Objectifs urbains

- Les sols protégés (Sols minéraux protégés, Sols végétaux protégés) : il s'agit là de cours intérieures ou d'espaces publics (dissociés des jardins et parcs) pour lesquelles il est recommandé l'unité du traitement de sol, dans l'objectif de conserver l'authenticité des lieux.
- Cheminement piéton à conserver : L'objectif de la protection de ces chemins est de préserver leur

authenticité par la protection du sol et la mise en place de mobilier urbain adapté à la "rusticité" des lieux. Ces chemins participent par ailleurs aux continuités piétonnes qui connectent différents secteurs de la commune.

Objectifs naturels

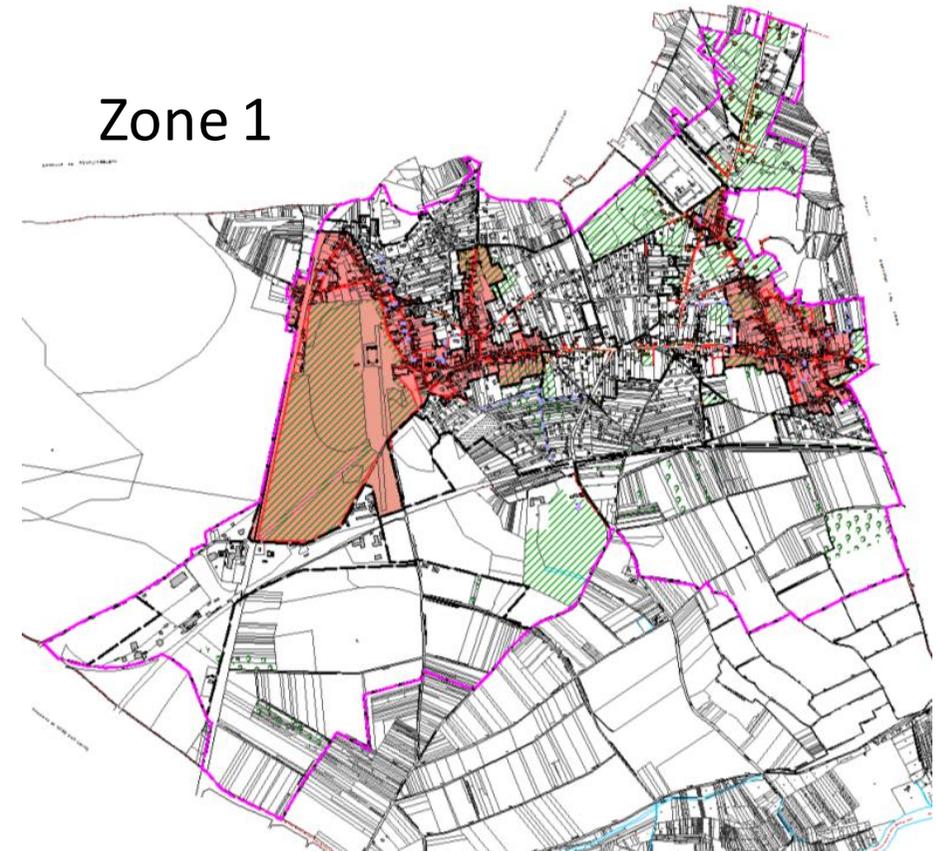
- Les végétaux d'intérêt - arbres isolés ou en alignement : il s'agit là de préserver les éléments végétaux verticaux les plus emblématiques du bourg dans l'espace public ou privé.
- Les parcs et jardins d'intérêt : il s'agit là des parcs ou jardins privés, notamment de la Belle Epoque, qui comporte des essences exotiques spectaculaires, comme les séquoias par exemple qu'il s'agit de préserver. Ces parcs font partie du riche patrimoine communal au même titre que les villas.
- Les bois et vergers : ces espaces naturels correspondent aux petits boisements et vergers témoins du passé liés aux pépinières de la commune. Principalement situés dans la vallée du Loing, leur intérêt est historique, paysagers et environnemental.

c. Objectifs des zones urbaines

Objectifs de la zone 1

La zone 1 correspond au village ancien, traditionnel. L'objectif de cette zone est la protection stricte du patrimoine bâti villageois. En ce sens, une forte majorité du bâti est défini comme bâti de type A, B voire C pour lesquels toute démolition est proscrite, sauf cas particuliers. De même, toute intervention ou extension de l'existant est très finement encadrée. La protection de cette zone porte également en grande partie sur les murs et murets de clôture, très présents. La protection des espaces naturels/semi naturels est également présente, en espace public et privé.

L'objectif est clairement de conserver le cadre de vie villageois des 2 cœurs de bourgs correspondant aux espaces urbanisés les plus anciens.

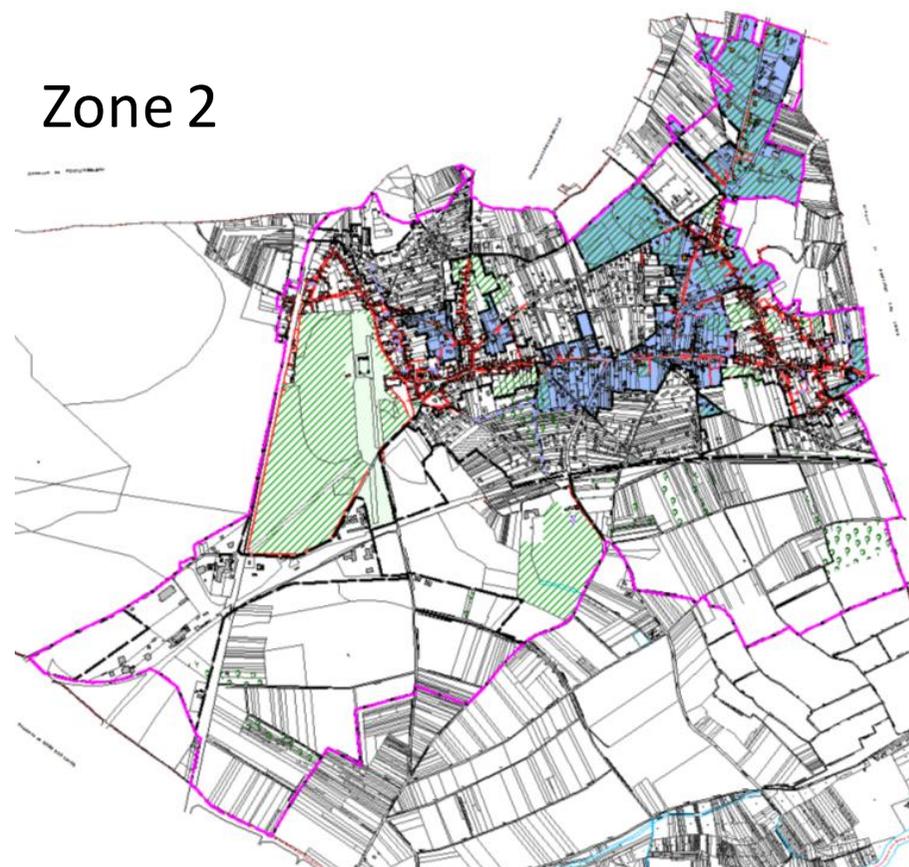


Objectifs de la zone 2

La zone 2 correspond à la zone de villégiature, avec ses somptueuses villas. L'objectif de cette zone est également la protection du patrimoine bâti, singulier dans cette zone. En ce sens, une partie du bâti est définie comme bâti de type B, C et D pour lesquels toute démolition est proscrite, sauf cas particuliers. De même, toute intervention ou extension de l'existant est très finement encadrée. La protection de cette zone porte également en grande partie sur les murs et murets de clôture, très présents. L'intégration des constructions neuves est un objectif important de cette zone, afin de permettre d'intégrer des gestes architecturaux originaux au sein d'une zone dont la singularité de l'architecture fait tout le charme et la renommée. La protection des espaces naturels/semi naturels est également présente, principalement dans les grands parcs et jardins liés aux villas, qui s'étendent parfois sur plusieurs hectares.

L'objectif est clairement de conserver l'identité propre de ces quartiers de villégiature originaux.

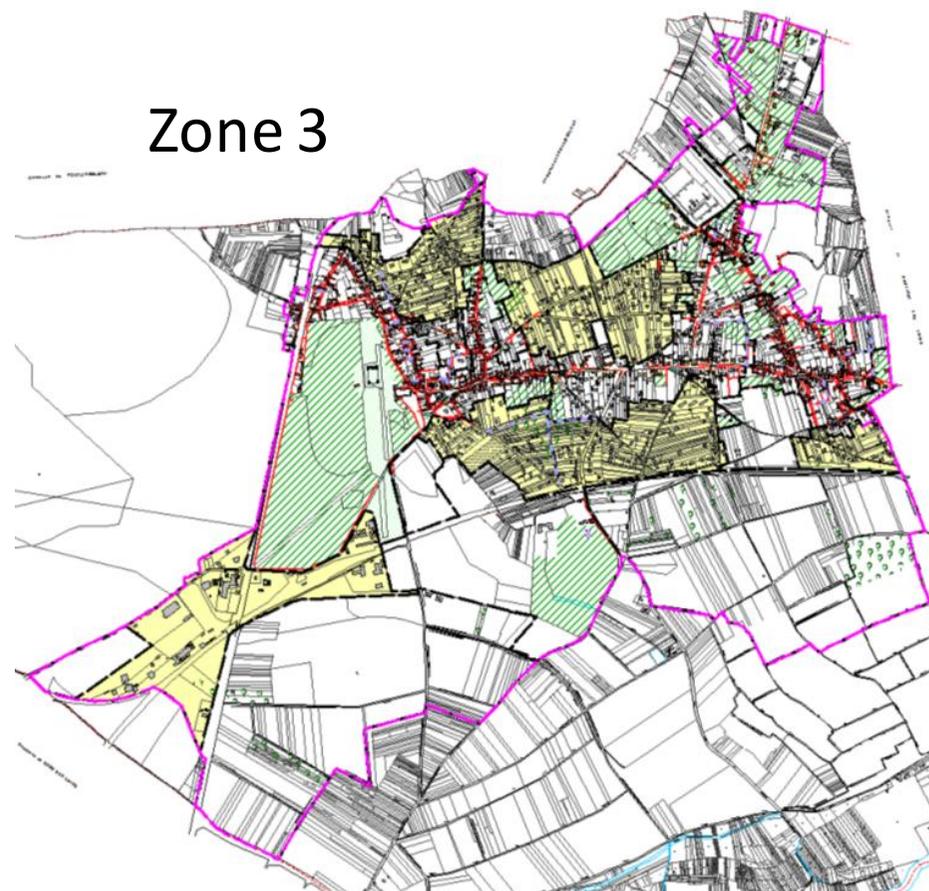
Zone 2



Objectifs de la zone 3

La zone 3 correspond au tissu pavillonnaire le plus récent. Elle englobe également le secteur de la gare et de la zone d'activités. L'objectif de cette zone est, dans une mesure moindre que dans les zones 1 et 2, la protection du patrimoine bâti, peu présent dans cette zone. En effet, seulement une petite portion du bâti est protégée. L'intégration des constructions neuves est un objectif primordial de cette zone, afin de permettre d'intégrer des gestes architecturaux originaux au sein de cette zone ou de rester dans un cadre architectural plus traditionnel, évitant les excès. La protection des espaces naturels/semi naturels est également présente, surtout sur les franges du tissu urbain, avec les bois et vergers, qui jouent notamment un rôle tampon entre le tissu urbain et la voie ferrée.

L'objectif est de maîtriser l'urbanisation dans cette zone et d'y accueillir des constructions s'intégrant parfaitement au site ou faisant l'objet d'un parti-pris de qualité.

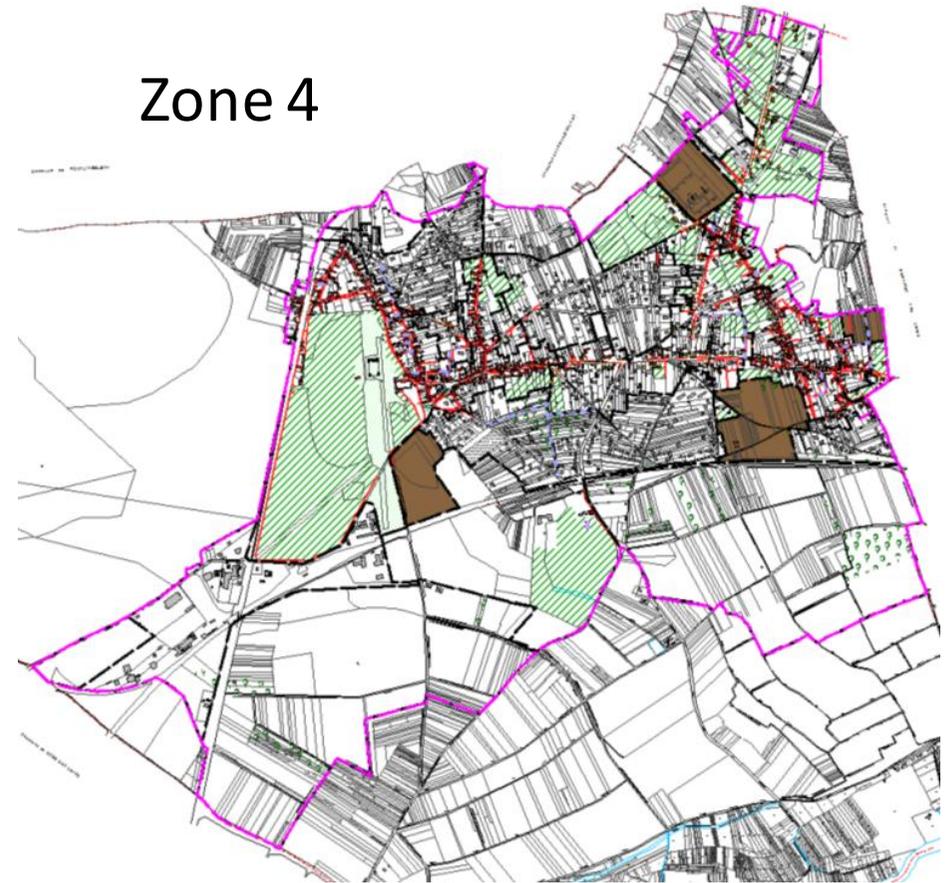


d. Objectifs des zones naturelles 4, 5 et 6

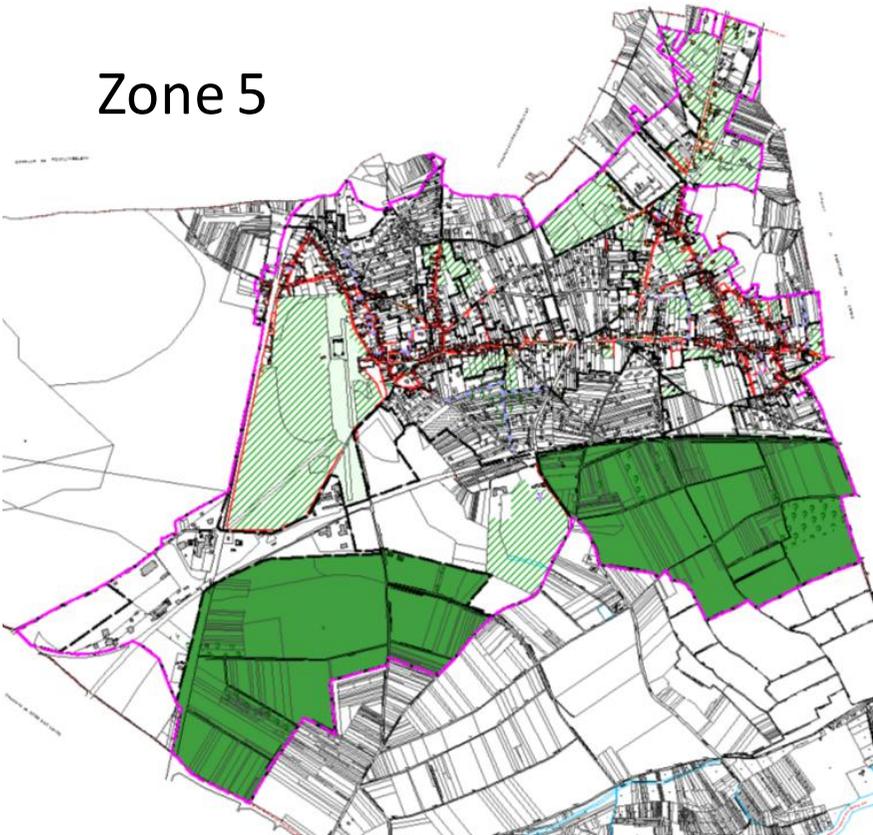
L'objectif de ces 3 zones est commun. Il s'agit de préserver les éléments naturels les plus remarquables d'un point de vue identitaire, paysager et environnemental. Chaque zone correspond à un milieu ; la zone 4 correspondant aux franges ouvertes du bourg, la zone 5 à la vallée du Loing et la zone 6 aux franges boisées du bourg.

Dans chacune des zones, les espaces boisés (bois et parcs) et les vergers devront être maintenus, le changement d'occupation des sols est ainsi proscrit. L'objectif environnemental est clairement affiché et il s'agit de protéger ces éléments que l'on peut considérer comme des « pas japonais » au sein de la trame verte de la commune ; ils constituent des éléments de passage pour l'avifaune, l'entomofaune et toute autre forme animale entre le massif de Fontainebleau et la vallée du Loing.

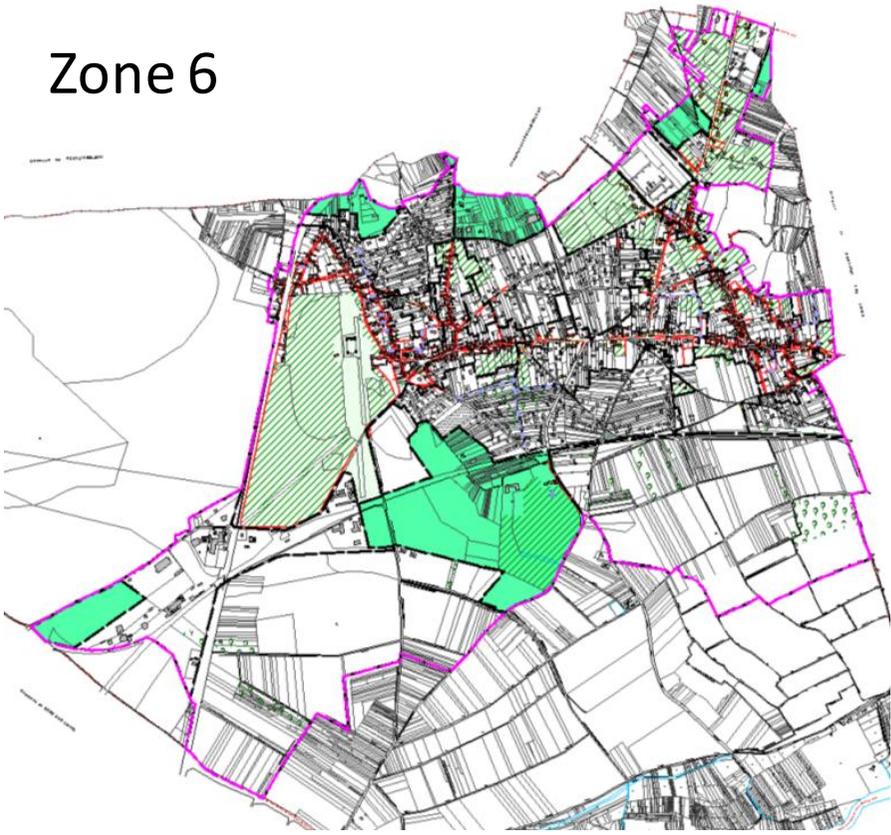
Zone 4



Zone 5



Zone 6



3. Objectifs en matière d'économie d'énergie et de développement durable

L'objectif de la commune est d'intégrer les notions de développement durable tout en respectant le caractère particulier des nombreux patrimoines de la commune. La notion de développement durable a été introduite dans le bâti, avec les dispositifs d'économie d'énergie notamment mais aussi au travers de la préservation de l'environnement.

Dans le bâti, différents équipements innovants en matière de développement durable ou d'économie d'énergie peuvent être intégrés aux bâtis neuf ou anciens. Cette intégration devra se faire dans le respect du bâti d'intérêt historique et patrimonial. Afin d'éviter de dénaturer ce précieux patrimoine, certains de ces aménagements sont proscrits. Sur le bâti sans intérêt architectural particulier, notamment en zone 3, ainsi que dans le bâti neuf l'intégration de ces équipements devra également se faire dans le respect du bâti d'intérêt et de l'espace public environnant.

Les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques prises en compte et règlementées sont les suivantes :

- L'amélioration par les façades,
- L'amélioration par la toiture,
- L'amélioration par les fenêtres,
- Les dispositifs solaires,
- L'aérothermie (pompes à chaleur)
- L'éolien.

Tous ces dispositifs sont règlementés de manière plus ou moins souple selon la zone et le bâti en question.

Sur le bâti existant des zones 1, 2 et 3, les règles permettent de bien intégrer les améliorations possibles du bâti. Les dispositifs solaires sont interdits sur le bâti de type B, C et D ; ils sont autorisés sur les bâtiments de type A puisque leur forme et la pente des toitures le permet. La solution la moins impactante est toujours celle retenue.

Sur les constructions neuves, d'autres types d'amélioration sont autorisés puisqu'ils peuvent directement s'intégrer au parti pris architectural.

Concernant les espaces verts, naturels ou nés de la main de l'homme, l'objectif premier est la préservation. Le patrimoine naturel fait partie de l'identité de Bourron-Marlotte. Sa protection porte sur des espaces complets (jardins, parcs, vergers) Ces éléments présentent souvent une importante surface en pleine terre qui accueille une végétation diversifiée et de taille variée. L'imbrication de ces strates a également un intérêt certain pour la faune ordinaire, comme les passereaux, rongeurs et insectes. De plus, ces terrains peuvent avoir le même intérêt pour la faune patrimoniale liée au massif forestier de Fontainebleau, notamment les espèces forestières, comme le Pic Mar, la Grive Litorne ou encore le Torcol Fourmilier. De même, la taille de certaines essences offrent de bon postes de chasse pour les rapaces du massif, comme l'Epervier d'Europe ou encore le Faucon Hobereau.

Elle porte aussi sur des éléments isolés (alignements, arbres isolés) qui peuvent jouer le même rôle, à moindre échelle.

La question du traitement des sols permet également de limiter l'imperméabilisation des sols (protection des cheminements, des espaces verts, sols végétaux et minéraux), cela permet le renouvellement de la strate arborée si nécessaire et permet l'enrichissement de la microfaune, base de tout écosystème.