

**SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE DE
BOURRON-MARLOTTE
(AVAP)**

Modification n°1
approuvée au Conseil Communautaire du

...

1.NOTICE



SOMMAIRE

1. Présentation de la modification n°1 du SPR	p. 4-5
1.1 Contexte réglementaire	p. 4
1.2 L'objet et les motifs de la modification n°1	p. 5
2. Contenu de la modification n°1 du SPR	p. 6-11
2.1 Requalification de parcelles en secteurs 3 et 4	p. 6-7
2.2 Ajustement des dispositions relatives aux huisseries pour les constructions neuves	p. 8-9
2.3 Mise en concordance des éléments repérés et de la légende du règlement graphique	p. 10
2.4 Synthèse et conclusion	p. 11

1. Présentation de la modification n°1 du SPR

1.1 Contexte réglementaire

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bourron-Marlotte a été approuvé sous le régime juridique de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) par délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2015.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) ayant maintenu les servitudes d'utilité publique des AVAP ainsi que leur règlement en tant que document de gestion, l'AVAP de Bourron-Marlotte a de fait été classée en SPR.

L'article 112, paragraphe III, de la loi LCAP prévoit l'évolution des règlements des AVAP :

« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. *Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région. »*

L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme étant la Communauté d'Agglomération du Pays de de Fontainebleau (CAPF) depuis le 1^{er} janvier 2017, celle-ci conduit la modification du SPR de Bourron-Marlotte (délibération n°2024-011 de la séance du Conseil Communautaire du 8 février 2024). Le SPR de Bourron-Marlotte ne concernant que le territoire communal, la commune de Bourron-Marlotte est associée à la procédure de modification. La Commission Locale du SPR (CLSPR) réunie le 6 décembre 2023 a voté à l'unanimité des membres présents la prescription de modification du SPR de Bourron-Marlotte.

1.2 L'objet et les motifs de la modification n°1

L'objectif principal de la modification n°1 du SPR de Bourron-Marlotte est la mise en compatibilité des différentes dispositions réglementaires régissant le territoire communal.

Il s'avère en effet que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourron-Marlotte, approuvé le 6 juin 2013 et dont la dernière modification date du 29 septembre 2022, et le SPR sont contradictoires quant au sujet des constructions agricoles (prévues en zone A du PLU et zone 5 -plaine du Loing- du SPR). L'élaboration en cours du PLUi du Pays de Fontainebleau ne suffisant pas à régler cette incohérence, la modification du règlement du SPR de Bourron-Marlotte apparaît nécessaire pour faire coïncider les deux zonages. Quelques parcelles en zone 5 du SPR seront donc requalifiées en zone 3 (extensions pavillonnaires) et réciproquement afin de ne pas créer de déperdition en termes de surfaces protégées et de niveau de protection.

Par ailleurs, la modification du SPR est l'occasion de corriger des dispositions réglementaires qui se révèlent, au terme de plusieurs années d'application des règles, inadaptées ou difficilement applicables :

- ajuster les dispositions relatives aux huisseries pour les constructions neuves afin de favoriser l'expression d'une architecture contemporaine de qualité (fin du recours systématique aux volets battants et encadrement de la pose de volets roulants) ;
- mettre en concordance la légende du règlement graphique et le repérage sur le plan (suppression des entrées de légende sans objet ou, à l'inverse, figuration d'éléments légendés mais non reportés).

Chacun de ces ajustements constitue une évolution mineure des dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces qui réunies ne modifient pas l'économie générale du règlement du SPR. L'adaptation à la marge de quelques règles et secteurs ainsi que la correction d'erreurs matérielles permettra en effet une meilleure perception du SPR, en particulier aux yeux des habitants de Bourron-Marlotte, et une application plus efficace d'un document rendu plus fiable pour la protection du patrimoine.

2. Contenu de la modification n°1 du SPR

2.1 Requalification de parcelles en secteurs 3 et 5 (graphique)

La zone 5 (plaine du Loing) du SPR de Bourron-Marlotte est un secteur dans lequel le règlement interdit « *les installations et constructions nouvelles de toute nature* » (article 5.1.1). Pourtant, la constructibilité de certaines des parcelles en zone 5 du SPR est prévue, sous conditions, par le document d'urbanisme en vigueur qui leur applique le règlement de la zone A. Il s'agit donc de mettre en adéquation les règles de constructibilité des différents textes régissant le territoire de Bourron-Marlotte en modifiant le zonage du SPR des quelques parcelles concernées par cette incohérence réglementaire (surface totale d'environ 92 000 m²) qui passent ainsi en zone 3 (extensions pavillonnaires) :

Extrait du règlement graphique
existant

Extrait du règlement graphique
modifié

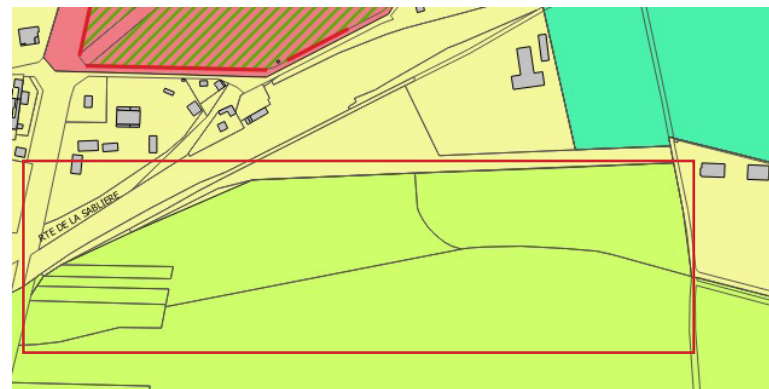


Afin, d'une part, de respecter l'équilibre des périmètres et niveaux de protection édictés par le règlement du SPR existant et, d'autre part, d'aboutir la démarche de mise en cohérence du SPR et du document d'urbanisme de Bourron-Marlotte, des parcelles relevant de la zone 3 du SPR passent en zone 5 (surface totale d'environ 112 000 m²) :

Extrait du règlement graphique existant



Extrait du règlement graphique modifié



2.2 Ajustement des dispositions relatives aux huisseries pour les constructions neuves (écrit)

Outil de protection des bâtiments et espaces patrimoniaux, les SPR sont aussi des lieux d'expression d'une architecture contemporaine de qualité. Or, l'obligation formulée dans le règlement existant du SPR de Bourron-Marlotte de recourir systématiquement aux volets battants, d'une part, et l'interdiction pure et simple de poser des volets roulants, d'autre part, ne favorisent pas l'innovation pour les constructions neuves voire engendrent des anachronismes et anomalies préjudiciables à la valeur architecturale des projets récents.

Ainsi, les articles qui concernent les « menuiseries » des constructions neuves dans la zone 1 (villages anciens), zone 2 (zones de villégiature) et zone 3 (extensions pavillonnaires) sont modifiés :

Articles existants	Articles reformulés et/ou ajoutés
1b.4.2 : Les volets seront réalisés en bois et seront selon le type de bâtiment, persiennés, semi-persiennés ou pleins avec ou sans ajours de contrevent. Les volets pleins seront sans écharpes.	1b.4.2 : On privilégiera les volets battants en bois qui seront selon le type de bâtiment persiennés, semi-persiennés ou pleins avec ou sans ajours de contrevent. Les volets pleins seront sans écharpes. Les volets roulants seront autorisés s'ils s'intègrent à la construction et que les caissons ne sont pas visibles depuis l'espace public : - le caisson sera réalisé à l'intérieur de la construction ; sont interdits les coffres saillants posés sur les maçonneries ainsi que la pose de glissière et coffre débordant contre menuiserie au nu extérieur ; - la peinture et la teinte du volet ainsi que des glissières seront identiques et décidées en harmonie avec la façade (voir l'article 1b.4.9).
1b.4.5 : sont interdits : - Les volets roulants visibles depuis l'espace public - Les menuiseries en plastique - Les filets de métal doré ou argenté imitant les petit bois.	1b.4.5 : Sont interdits : - les menuiseries en plastique ; - les filets de métal doré ou argenté imitant les petits bois.

Articles existants	Articles reformulés et/ou ajoutés
<p>2b.4.4 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants visibles depuis espace public - Les menuiseries en plastique - Les filets de métal doré ou argenté imitant les petit bois. 	<p>2b.4.4 : On privilégiera les volets battants en bois qui seront selon le type de bâtiment persiennés, semi-persiennés ou pleins avec ou sans ajours de contrevent. Les volets pleins seront sans écharpes. Les volets roulants seront autorisés s'ils s'intègrent à la construction et que les caissons ne sont pas visibles depuis l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le caisson sera réalisé à l'intérieur de la construction ; sont interdits les coffres saillants posés sur les maçonneries ainsi que la pose de glissière et coffre débordant contre menuiserie au nu extérieur ; - la peinture et la teinte du volet ainsi que des glissières seront identiques et décidées en harmonie avec la façade (voir l'article 2b.4.9). <p>2b.4.5 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les menuiseries en plastique ; - les filets de métal doré ou argenté imitant les petits bois.
<p>3.4.3 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants visibles depuis espace public - Les menuiseries en plastique - Les filets de métal doré ou argenté imitant les petit bois. 	<p>3.4.2 : Pour les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés si les caissons ne sont pas visibles depuis l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le caisson sera réalisé à l'intérieur de la construction ; sont interdits les coffres saillants posés sur les maçonneries ainsi que la pose de glissière et coffre débordant contre menuiserie au nu extérieur ; - la peinture et la teinte du volet ainsi que des glissières seront identiques et décidées en harmonie avec la façade (voir l'article 3.4.8). <p>3.4.4 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les menuiseries en plastique ; - les filets en métal doré ou argenté imitant les petits bois.



























2.3 Mise en concordance des éléments repérés et de la légende du règlement graphique

Il a été relevé des erreurs matérielles sur le règlement graphique dont la modification améliorera la lisibilité et la fiabilité du SPR mais qui sera sans incidence sur l'application des règles.



















Ainsi, les entrées de légende sans objet ont été modifiées :

- Limites de zones et de périmètre de l'AVAP (suppression car redondance) ;
- Bois et vergers (suppression car par de repérage sur le plan existant) ;
- Sols protégés (suppression car par de repérage sur le plan existant) ;
- Puits et pompes (fusion car impossibles à distinguer sur le plan existant) ;
- Muret et dispositif à claire voie (suppression car par de repérage sur le plan existant) ;
- Monument Historique (simplification et figuration car pas de repérage sur le plan existant).

Extrait du règlement graphique existant

	
	
	
Zones de l'AVAP	
	Zone 1 (villages anciens)
	Zone 2 (zones de villégiature)
	Zone 3 (extensions pavillonnaires)
	Zone 4 (franges ouvertes du bourg)
	Zone 5 (plaine du Loing)
	Zone 6 (franges boisées du bourg)
Typologie du bâti	
	Type A - Bâti villageois traditionnel
	Type B - Bâti XIXème classique assimilable au type traditionnel
	Type C - Villas XIXème
	Type D - Bâti individuel début XXème assimilable aux villas
Végétaux d'intérêt	
	arbre isolé ou en alignement
Parcs et jardins d'intérêt	
	Parcs et jardins d'intérêt
Bois et vergers	
	Bois et vergers
Sols protégés	
	minéral
	végétal
Petit patrimoine	
	Puits
	Pompe
	Autre élément (statue, fontaine, bassin...)
Clotures d'intérêt	
	Muret et dispositif à claire voie
	Mur minéral
	Muret minéral

Extrait du règlement graphique modifié

	Périmètre SPR
Typologies du bâti	
	Type A - bâti villageois traditionnel
	Type B - bâti XIXème classique assimilable au type traditionnel
	Type C - villas XIXe
	Type D - bâti individuel début XXe assimilable aux villas
	Autres
Zonage SPR	
	Zone 1 (villages anciens)
	Zone 2 (zones de villégiature)
	Zone 3 (extensions pavillonnaires)
	Zone 4 (franges ouvertes du bourg)
	Zone 5 (plaine du Loing)
	Zone 6 (franges boisées du bourg)
	Parcs et jardins d'intérêt
Végétaux d'intérêt	
	arbre isolé ou en alignement
Petit patrimoine	
	puits, pompe
	autre élément (statue, fontaine, bassin...)
Clôtures d'intérêt	
	Mur minéral
	Muret minéral
* Monuments Historiques	

2.4 Synthèse et conclusion

La modification n°1 du SPR de Bourron-Marlotte permet d'améliorer la lisibilité et la fiabilité du règlement ainsi que de le sécuriser en :

- le mettant en cohérence avec les documents d'urbanisme, en particulier pour la constructibilité au sujet de laquelle les règles actuelles sont ponctuellement contradictoires ;
- le rendant plus facilement applicable du fait d'un ajustement de certains articles relatifs au cas spécifique des constructions neuves ;
- le purgeant des éléments graphiques sans objet.