



**BOURRON-MARLOTTE**

# **PLU**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**Document Opposable**

# TABLE DE MATIERES

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| PARTIE 1 DIAGNOSTIC.....                                        | 5  |
| 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....                                    | 5  |
| 2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE.....                     | 6  |
| 2.1 Analyse de l'évolution démographique.....                   | 7  |
| 2.1.1 L'évolution de la démographie communale.....              | 7  |
| 2.1.2 Un vieillissement de la population.....                   | 7  |
| 2.1.3 Le parcours résidentiel.....                              | 8  |
| 2.2 L'analyse des données logement.....                         | 8  |
| 2.2.1 L'évolution du parc de logements.....                     | 8  |
| 2.2.2 Les caractéristiques du logement.....                     | 8  |
| 2.2.3 L'âge des constructions.....                              | 9  |
| 2.3 Les données foncières et les ressources des habitants.....  | 9  |
| 2.4 L'accueil des gens du voyage.....                           | 10 |
| 3 ANALYSE ÉCONOMIQUE.....                                       | 11 |
| 3.1 La population active.....                                   | 11 |
| 3.2 L'activité rurale.....                                      | 11 |
| 3.2.1 Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (P.R.A.D.)..... | 11 |
| 3.2.2 Présentation de la structure agricole.....                | 12 |
| 3.3 L'industrie et l'artisanat.....                             | 12 |
| 3.4 Les commerces et les services.....                          | 13 |
| 3.5 L'économie touristique.....                                 | 14 |
| 3.6 Les employeurs publics.....                                 | 14 |
| 4 LES ÉQUIPEMENTS.....                                          | 14 |
| 4.1 Les équipements aux personnes.....                          | 14 |
| 4.1.1 Les équipements scolaires.....                            | 14 |
| 4.1.2 Les équipements culturels et sportifs.....                | 15 |
| 4.1.3 Les équipements administratifs et de services.....        | 15 |
| 4.2 La gestion de l'eau.....                                    | 15 |
| 4.2.1 La ressource en eau potable.....                          | 15 |
| 4.2.2 L'assainissement.....                                     | 16 |
| 4.3 La gestion des déchets.....                                 | 16 |
| 4.4 La desserte en communication électronique.....              | 16 |
| 5 BESOINS ET POTENTIELS.....                                    | 17 |
| 5.1 La décohabitation et le point mort.....                     | 17 |
| 6 LES DÉPLACEMENTS.....                                         | 18 |
| 6.1 Le réseau routier.....                                      | 18 |
| 6.2 Les difficultés de circulation.....                         | 18 |
| 6.3 Les transports collectifs.....                              | 19 |
| 6.3.1 Le réseau ferré.....                                      | 19 |
| 6.3.2 Les lignes de cars.....                                   | 19 |
| 6.4 Le transport de matières dangereuses.....                   | 20 |
| 6.5 Les circulations douces.....                                | 20 |
| 6.6 Le plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France.....     | 21 |
| 7 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....                        | 21 |
| PARTIE 2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....      | 23 |
| 1 PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉOMORPHOLOGIQUES.....               | 23 |
| 1.1.Le climat.....                                              | 23 |
| 1.2.Le relief.....                                              | 23 |
| 1.3.La géologie.....                                            | 24 |
| 1.3.1. La structure géologique.....                             | 24 |
| 1.3.2. Les ressources du sous-sol.....                          | 24 |
| 1.4.L'hydrologie.....                                           | 25 |

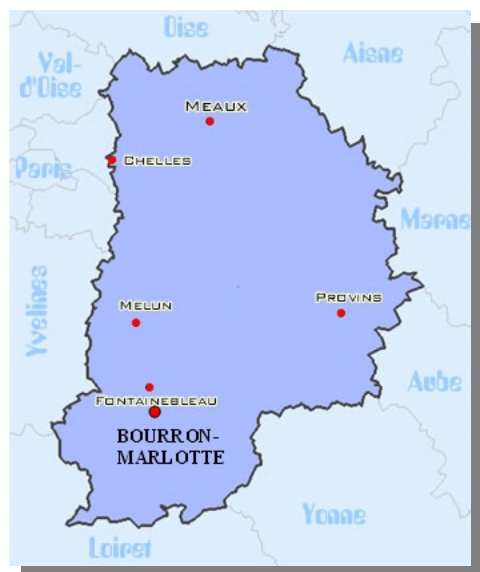
|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.4.1 Le Loing .....                                                                                         | 25        |
| 1.5.Les risques naturels.....                                                                                | 25        |
| 1.5.1 Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (P.G.R.I.).....                                              | 25        |
| 1.5.2 Les risques d'inondation.....                                                                          | 26        |
| 1.5.3 Les risques de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des argiles ..... | 26        |
| <b>2LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL.....</b>                                                        | <b>27</b> |
| 2.1.L'organisation paysagère.....                                                                            | 27        |
| 2.1.1 Les massifs forestiers, les boisements et le site inscrit.....                                         | 27        |
| 2.1.2 La vallée du Loing.....                                                                                | 28        |
| 2.1.3 La plaine agricole et les monts.....                                                                   | 28        |
| 2.2.Les protections paysagères.....                                                                          | 29        |
| 2.2.1 Les sites classés.....                                                                                 | 29        |
| 2.2.2 Les sites inscrits.....                                                                                | 30        |
| <b>3LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....</b>                                                                         | <b>31</b> |
| 3.1.L'organisation du développement urbain.....                                                              | 31        |
| 3.2.Les caractéristiques architecturales et urbaines.....                                                    | 31        |
| 3.2.1 L'habitat ancestral.....                                                                               | 32        |
| 3.2.2 L'habitat de villégiature.....                                                                         | 32        |
| 3.2.3 L'habitat récent.....                                                                                  | 32        |
| 3.2.4 La végétation urbaine et de frange.....                                                                | 33        |
| 3.3. Le patrimoine classé et inscrit au monument historique.....                                             | 34        |
| 3.4. Le développement économique de la RD607.....                                                            | 34        |
| 3.5.Les potentiels urbains.....                                                                              | 35        |
| <b>4LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>                                                                   | <b>35</b> |
| 4.1.Les nuisances.....                                                                                       | 35        |
| 4.1.1 Les nuisances des infrastructures terrestres.....                                                      | 35        |
| 4.1.2 Les nuisances industrielles.....                                                                       | 36        |
| 4.2.La qualité de l'air et les données énergétiques.....                                                     | 36        |
| 4.2.1 Présentation des données générales.....                                                                | 36        |
| 4.2.2 État de la situation.....                                                                              | 38        |
| 4.3.La qualité des sols et de l'eau.....                                                                     | 39        |
| 4.3.1 Le SDAGE Seine Normandie : un outil de gestion et de protection.....                                   | 39        |
| 4.3.2 Le SAGE « Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés ».....                                        | 39        |
| 4.3.3 La qualité des eaux du Loing.....                                                                      | 40        |
| 4.3.4 Les milieux humides.....                                                                               | 40        |
| 4.3.5 Les facteurs de pollution du sol et de l'eau.....                                                      | 40        |
| <b>5LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE.....</b>                                                                           | <b>41</b> |
| 5.1.Les corridors écologiques.....                                                                           | 41        |
| 5.2.Les espaces naturels sensibles (ENS).....                                                                | 42        |
| 5.3.Les zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF).....                      | 42        |
| 5.4.La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).....                                        | 43        |
| 5.5.Le réseau Natura 2000.....                                                                               | 44        |
| <b>PARTIE 3 EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....</b>                                                     | <b>45</b> |
| <b>1 FONDEMENTS DU P.A.D.D.....</b>                                                                          | <b>45</b> |
| 1.1.le SDRIF de 1994.....                                                                                    | 45        |
| 1.2.le SDAGE Seine Normandie .....                                                                           | 45        |
| <b>2LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS.....</b>                                                                  | <b>47</b> |
| <b>3LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES.....</b>                                                                    | <b>51</b> |
| <b>4LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES.....</b>                                                                       | <b>52</b> |
| <b>PARTIE 4 LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</b>                       | <b>53</b> |
| <b>1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT.....</b>                                                                      | <b>53</b> |
| <b>2LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS.....</b>                                                                   | <b>56</b> |

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1. Les espaces boisés classés.....                                                                                | 57        |
| 2.2. Le secteur de zone inondable.....                                                                              | 57        |
| 2.3. Le secteur de protection de captage de l'eau potable.....                                                      | 58        |
| 2.4. Le secteur de milieux humides à préserver.....                                                                 | 58        |
| 2.5. Les secteurs de protection de cœur d'ilot.....                                                                 | 58        |
| <b>3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</b>                                                                             | <b>59</b> |
| <b>4 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES.....</b>                                                                   | <b>59</b> |
| 4.1. La délimitation des zones urbaines.....                                                                        | 59        |
| 4.2. Les dispositions réglementaires communes aux zones u .....                                                     | 61        |
| 4.3. Le secteur de protection de cœurs d'ilot.....                                                                  | 62        |
| 4.4. Les dispositions de la zone UA.....                                                                            | 63        |
| 4.5. Les dispositions de la zone UB.....                                                                            | 64        |
| 4.6. Les dispositions de la zone UX activités.....                                                                  | 64        |
| 4.7. La satisfaction des besoins.....                                                                               | 65        |
| <b>5 LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N.....</b>                                                                     | <b>66</b> |
| 5.1. Le secteur de protection du captage.....                                                                       | 66        |
| 5.2. Présentation de la délimitation des zones.....                                                                 | 66        |
| 5.3. Présentation des dispositions des zones A.....                                                                 | 67        |
| 5.4. Présentation des dispositions des zones N.....                                                                 | 67        |
| 5.5. Les secteurs spécifiques des zones A et N.....                                                                 | 68        |
| <b>PARTIE 5 LES INCIDENCES, MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU<br/>P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b> | <b>69</b> |
| <b>1 LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES.....</b>                                                                  | <b>69</b> |
| <b>2 LES INCIDENCES GÉO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES.....</b>                                                            | <b>70</b> |
| <b>3 LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES.....</b>                                                               | <b>71</b> |
| 3.1. La ressource en eau.....                                                                                       | 71        |
| 3.2. La préservation des ressources exploitables.....                                                               | 71        |
| 3.3. La production sylvicole.....                                                                                   | 71        |
| <b>4 LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX ET LE SITE NATURA 2000.....</b>                                    | <b>71</b> |
| 4.1. Natura 2000.....                                                                                               | 71        |
| 4.2. Les incidences sur la diversité des milieux.....                                                               | 73        |
| 4.3. Les incidences sur les lisères.....                                                                            | 74        |
| <b>5 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....</b>                                                        | <b>74</b> |
| <b>6 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....</b>                                                                        | <b>75</b> |
| 6.1. Les incidences en matière de risques naturels.....                                                             | 75        |
| 6.2. Les incidences en matière de risques technologiques.....                                                       | 75        |
| <b>7 LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE NUISANCE.....</b>                                                                 | <b>75</b> |
| 7.1. les nuisances liées aux installations classées pour la protection de l'environnement.....                      | 75        |
| <b>8 LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS.....</b>                                                                   | <b>76</b> |
| <b>9 LE RESPECT DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>                                              | <b>76</b> |

L'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public et une reconnaissance de terrain établie depuis les espaces publics ou ouverts au public.

Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement et du patrimoine bâti ou écologique.

## 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE



Bourron-Marlotte, commune du département de la Seine-et-Marne, se trouve au Sud de la Forêt de Fontainebleau, à 75 km de Paris. 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.

La commune tire son nom d'une divinité gauloise des eaux *Borro* (source jaillissante Saint-Sévère) et du latin *materiola* signifiant « espace forestier pour l'exploitation du bois de construction ».

Le secteur semble avoir été habité dès le Néolithique, comme le suggère une toponymie d'origine celtique. A l'époque gallo-romaine, un vaste domaine rural s'étend à l'emplacement actuel du château.

C'est au moyen-âge que furent construits l'église et son château-forteresse, domaine des seigneurs Robert de Borron et Adam de Borron.

Mais c'est l'époque contemporaine qui a sans doute imposé sa marque de manière la plus significative. Le 19<sup>ème</sup> siècle est la grande période artistique de Bourron-Marlotte, au cours laquelle de nombreux peintres, écrivains, musiciens et cinéastes viennent tour à tour s'installer dans le village. En 1919, Marlotte est uni à Bourron, augmentant l'importance du site.

Traditionnelle bourgade de villégiature, Bourron-Marlotte prend aussi une composante industrielle avec l'exploitation des carrières de grès et des industries qui gravitent autour de cette activité. Mais pour beaucoup, elle reste avant tout un haut lieu artistique et résidentiel.

La commune s'étend sur 11,2 km<sup>2</sup>. Entourée des communes de Montigny-sur-Loing, Recloses, Grez-sur-Loing et La Genevraye, Bourron-Marlotte est située à 8 km au Sud-Est de Fontainebleau, la plus grande ville des environs.

Au niveau intercommunal, Bourron-Marlotte a récemment intégré (arrêté préfectoral de février 2012) la communauté de communes du Pays de Fontainebleau. Elle regroupe les communes de Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte et Recloses.

En absence de S.Co.T. achevé et opposable, le Plan Local d'Urbanisme de Bourron-Marlotte doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Ile-De-France (S.D.R.I.F.) actuellement opposable, soit le document datant de 1994.

Le présent document a été étudiée et établi avant que ne lui soit rendu opposable les dispositions législatives concernant les lois Grenelle. Il n'intègre donc pas les prescriptions issue notamment de « Grenelle 2 ».

## 2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La société évoluant rapidement et pour mieux comprendre ses mouvements, la méthode de recensement INSEE a notablement évolué. Après une période transitoire entre 1999 et 2006, désormais, des données sont produites chaque année, à partir du mode de calcul suivant :

### La population légale.

Le terme générique de « population légale » regroupe pour chaque commune :

- sa population municipale, qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune,
- sa population comptée à part qui comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune (exemple : étudiants, personnes âgées, etc.) qui logent dans une autre commune mais qui ont conservé leur résidence familiale sur le territoire de la commune,
- sa population totale qui est la somme des deux précédentes.

La population municipale est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires.

Depuis la fin 2008, les populations légales de toutes les collectivités territoriales et de toutes les circonscriptions administratives sont établies annuellement et ont pour date de référence la date médiane des 5 dernières années. Les populations qui prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012, sont celles de fin 2011 ; elles font référence à l'année du milieu du cycle 2007-2011, soit à l'année 2009.

**Sont donc entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les populations légales millésimées 2009.**

Le recensement de la population légale est, pour les communes de moins de 10 000 habitants, exhaustif à raison d'une commune sur 5, chaque année. Pour ces communes, recensées que tous les 5 ans, les données sont établies par extrapolation.

Les populations légales millésimées « n » sont désormais diffusées fin décembre « n+2 » pour les communes, cantons, arrondissements, départements et régions de France et entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier « n+3 ».

### La population statistique.

Le recensement statistique de la population donne accès à de nombreuses données complémentaires sur les caractéristiques et la localisation des personnes et des logements et sur l'emploi.

Les années de références s'apprécient comme pour les données concernant la population légale.

Les modes de recensement de collecte de ces données complémentaires qui servent pour les statistiques, concernent, pour les communes de moins de 10 000 habitants, seulement 25% de la population.

Les résultats statistiques du recensement « n » sont diffusés au cours du second semestre « n+3 ».

Les résultats statistiques **2008** sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2006 à 2010.

## 2.1 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### 2.1.1 L'ÉVOLUTION DE LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

L'évolution démographique de Bourron-Marlotte est rythmée par des périodes de croissance et de décroissance successives. En progression depuis 1968, la population a chuté entre 1975 et 1982, du fait d'un solde migratoire négatif. Cette situation est liée à la fermeture de la raffinerie en 1974.

Par la suite, la démographie a continuellement progressé jusqu'en 2006.

Après 2006, la commune a connu une stagnation démographique. Elle est probablement le fait du desserrement des ménages, tendance observée à l'échelle nationale.

D'après les estimations de la commune établies à partir de diverses données, la population en 2012 est d'environ 2950 habitants. Cette donnée atteste donc d'un redémarrage démographique qui se retrouve d'ailleurs dans une recrudescence de permis de construire. De nombreuses opérations de constructions ont vu le jour dans la commune ces dernières années.

La population légale 2009 se décompose en :

- population municipale : 2766,
- population comptée à part : 101,
- population totale : 2867.

### 2.1.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

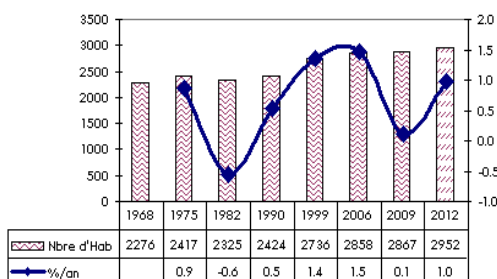
L'analyse de la répartition des âges témoigne d'un vieillissement de la population amenant la commune à un indice de jeunesse nettement inférieur à celui du département (population de moins de 20 ans / population de plus de 60 ans).

On constate effectivement sur les graphes ci-contre une nette progression des classes d'âges les plus âgées et une régression des plus jeunes.

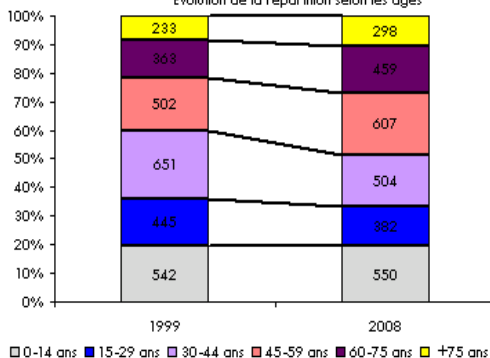
C'est la tranche des 30-44 ans qui enregistre la baisse de représentativité la plus importante avec 150 personnes de moins par rapport à 1999. Ces jeunes ménages sont pourtant nécessaires au maintien de la vitalité du territoire et des équipements notamment scolaires.

De manière incontestable, le processus de vieillissement de la population est présent, même si le redémarrage démographique constatée par la commune mais qui ne se traduit pas encore sur les données INSEE, suppose un ralentissement de ce phénomène.

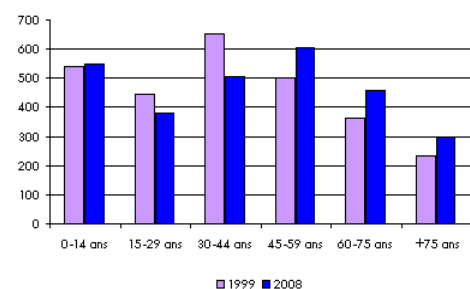
Evolution démographique



Evolution de la répartition selon les âges



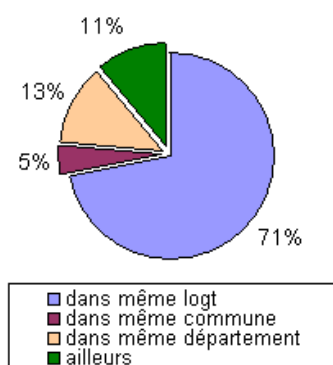
Evolution de la pyramide des âges



Cette tendance peut être imputée à plusieurs causes :

- le prolongement de la durée de vie, tendance générale constatée dans les pays occidentaux,
- le maintien d'une population qui a progressivement vieilli dans la commune voire dans le même logement,
- le solde migratoire (installation sur la commune) au profit de foyers matures,
- le nombre régressant de jeunes étudiants de l'école E.S.C.I. de Fontainebleau, venant se loger sur la commune.

mobilité résidentielle sur 5 ans



## 2.1.3 LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Alors que jusqu'en 2006, la rotation des occupants dans les logements était marquée avec 1/3 des habitants qui n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant, le parcours résidentiel semble s'essouffler. Les habitants vieillissent dans la commune voire dans le même logement.

Toutefois là encore, bien que cela n'apparaisse pas encore dans les chiffres INSEE, la commune constate que des propriétés originellement individuelles, de type grandes demeures traditionnelles, sont aménagées en plusieurs appartements et que s'opère progressivement une diversification de l'offre en logements qui sera de nature à favoriser le parcours résidentiel.

## 2.2 L'ANALYSE DES DONNÉES LOGEMENT

En 2008, le parc de Bourron-Marlotte se composait de 1367 logements toutes catégories confondues.

### 2.2.1 L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

A la suite du recul du nombre de constructions entre 1975 et 1990, une croissance s'est réamorcée en corrélation avec le renouveau démographique des années 1990. Entre 1990 et 1999, 100 logements ont été bâtis.

Depuis 1999, le rythme des constructions s'est ralenti avec la construction d'une centaine de logements en 9 ans.

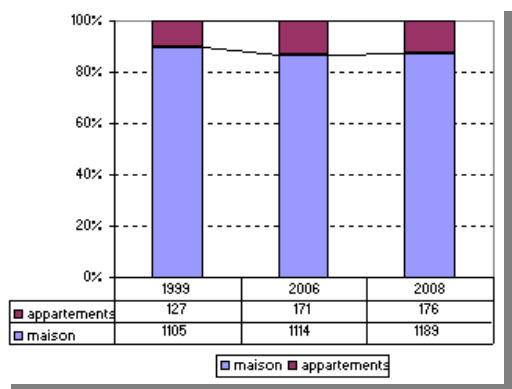
Depuis 1999, les logements nouvellement créés n'ont pas été suffisants pour entraîner un accroissement de la population ; le rythme des constructions n'ayant fait qu'absorber le processus de desserrement des ménages.

Le taux de sous-occupation des logements (logements vacants ou en résidences secondaires) se tasse notablement. Il reste toutefois encore relativement haut à 17%. Mais, même si une part de ces logements pourrait encore être ré-investie en habitation principale, leur caractère traditionnel de « maison de famille » fait que inévitablement un nombre significatif de résidences secondaires subsistera et qu'il convient de ne pas trop compter sur la réduction notable des logements sous-occupés pour accueillir une population nouvelle.

### 2.2.2 LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

La caractéristique résidentielle est dominante dans le paysage urbain de la commune de Bourron-Marlotte. Le parc immobilier de la commune se compose essentiellement de maisons individuelles en accession à la propriété.





Entre 1999 et 2006, le parc a évolué au profit des appartements. Même si cette amorce de diversification s'est tassée, entre 2006 et 2008, les maisons individuelles reprenant le pas sur les appartements, la création de plusieurs logements dans de grandes bâtisses conduira à augmenter progressivement le nombre d'appartements.

Concernant le statut d'occupation, les 3/4 des habitants sont propriétaires de leur logement. Les locataires représentent quant à eux tout de même, plus d'un quart de la population.

La commune dispose d'un parc de logements social qui se compose de 70 logements, représentant 6% du parc immobilier de la commune. C'est le plus fort taux de tous les villages environnants.

Les résidences principales sont pour plus de la moitié composées de 5 pièces ou plus. Les petits logements de 1 et 2 pièces sont peu nombreux (8%), mais plus important que ne pourrait le laisser supposer l'architecture dominante.

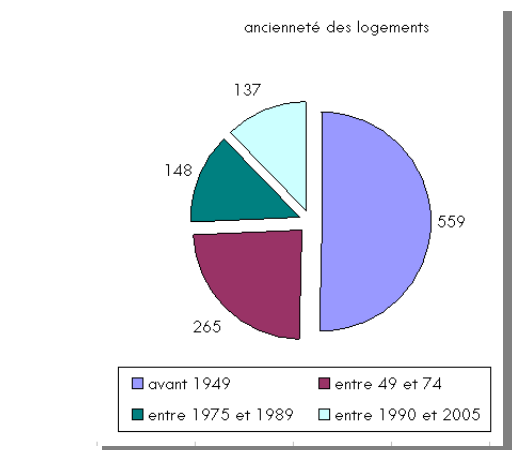
La maison individuelle reste le mode d'habitat dominant dans la commune et les prix d'accession à la propriété ou à la location sont très élevés.

## 2.2.3 L'ÂGE DES CONSTRUCTIONS

La commune de Bourron-Marlotte dispose d'un parc de logements anciens. En effet, la moitié des constructions ont été édifiées avant 1949.

Ce bâti ancien est extrêmement valorisé sur la commune et est en parfait état. Il n'existe que très peu de logements qui appellent une rénovation et les potentiels de ré-investissement du bâti ancien restent limités.

Il en est de même pour le logement pavillonnaire.



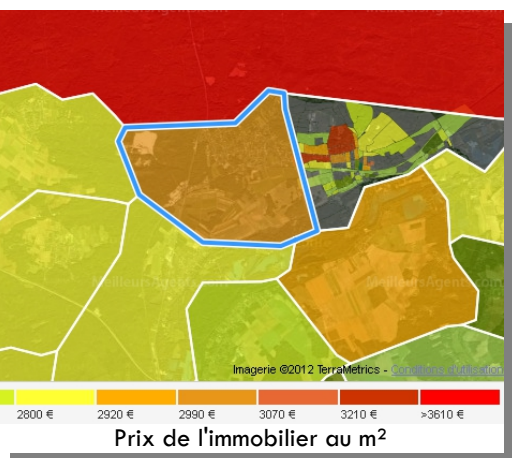
## 2.3 LES DONNÉES FONCIÈRES ET LES RESSOURCES DES HABITANTS

Bourron-Marlotte est plutôt à une valeur foncière haute par rapport aux communes environnantes mise à part Fontainebleau, au Nord. Cette donnée est essentiellement liée au cadre de vie exceptionnel dont bénéficie la commune, à la proximité de Fontainebleau qui offre tous les services et commerce et à la présence d'une gare.

La valorisation de la maison individuelle se ressent dans les couts des habitations avec un cout au m<sup>2</sup> des maisons (2797€/m<sup>2</sup>) supérieur à celui des appartements (2230€/m<sup>2</sup>).

Le revenu fiscal moyen des ménages est de 24736 €, nettement supérieur à celui du département (20863€). 65,7% des foyers sont imposables sur Bourron-Marlotte, quand 63% le sont sur la moyenne départementale.

Il y a donc une relative corrélation entre le cout du logement plus élevé que sur les alentours au regard d'un potentiel d'investissement plus important que sur le reste du département.



Mais ce constat conduit à une difficulté en matière de diversification du logement :

- le cout élevé du foncier limite fortement les possibilités de réaliser des logements à faible montant et donc accessibles à des revenus plus modestes,
- le très bon investissement du bâti traditionnel limite les possibilités de rénovation et de ré-investissement à un cout raisonnable.

## 2.4 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La Loi du 31 mai 1990, modifiée le 5 juillet 2000 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite Loi Besson, a imposé aux départements d'établir des schémas départementaux prévoyant « *les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage* » et a obligé les communes de plus de 5 000 habitants à réserver aux gens du voyage des terrains aménagés sous réserve de dispositions contraires au schéma départemental.

Ces aires d'accueil ont pour vocation le séjour des gens du voyage de quelques jours à quelques mois et doivent permettre à ces familles itinérantes de trouver un terrain digne et apte à les recevoir. Ils y trouveront des équipements sanitaires et de confort nécessaires à leurs besoins quotidiens.

Par ailleurs, ces aménagements doivent faciliter l'intégration des familles dans la vie communale en laissant le libre choix de l'itinérance ou de la sédentarisation.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est élaboré conjointement par le Préfet et le Conseil Général. Il prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation et définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées. Les aires d'accueil doivent répondre aux besoins de séjours et de rassemblements :

- les aires de séjour sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables et peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Le règlement intérieur de chaque aire, au vu de l'évaluation des besoins et des dispositions du schéma, fixe la durée de séjour maximum autorisée,
- les aires de grand passage sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes environ. Leur durée de stationnement est le plus souvent d'une semaine. Leurs motifs peuvent être culturels, familiaux et économiques.

La commune ne dispose pas d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Elle n'a pas été répertoriée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage (en cours d'étude) comme étant un site notable de transit ou de rassemblement justifiant des aménagements spécifiques et n'a donc pas de besoins à satisfaire en la matière.

### 3 ANALYSE ÉCONOMIQUE

#### 3.1 LA POPULATION ACTIVE

Entre 1999 et 2008, le taux d'actif est resté constant (environ 70%). Le taux de chômage a enregistré une baisse de l'ordre de 2% au profit des actifs ayant un emploi.

Ce sont les retraités qui signent la plus grande progression. Après avoir diminué entre 1999 et 2006, leur nombre a ensuite largement augmenté corrélativement aux phénomènes de vieillissement et de ralentissement du parcours résidentiel observés.

La structure socio-professionnelle de la population de Bourron-Marlotte est très marquée par le haut niveau de qualification. Plus de la moitié des habitants est titulaire d'un diplôme bac ou études supérieures.

De plus, entre 1999 et 2006, ce sont les diplômés à bac +2 et plus qui ont significativement augmenté sur la commune.

Plus de 10% de la population exerce en profession individuelle ou en chef d'entreprise, soit notablement plus que sur le reste du département.

Le tissu économique de la commune (entreprises, services, commerces...) offre un gisement de plusieurs centaines d'emplois dont une bonne part bénéficie aux habitants de Bourron-Marlotte. 20% des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune. Parmi les 80% restants, 54% travaillent dans d'autres communes de la Seine-et-Marne, 23% dans les autres départements d'Ile-de-France et 4% en dehors de la région.

Ce constat implique des migrations journalières importantes et nécessite de prévoir des réseaux de transport diversifiés et performants.

Les principaux pôles d'emplois sont :

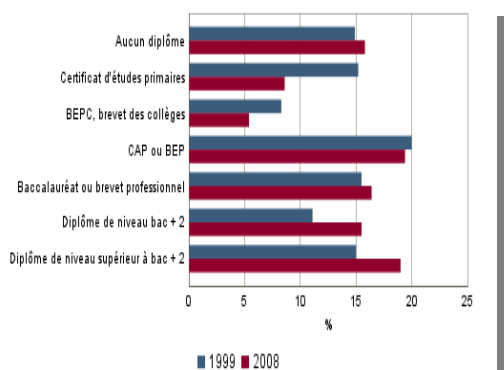
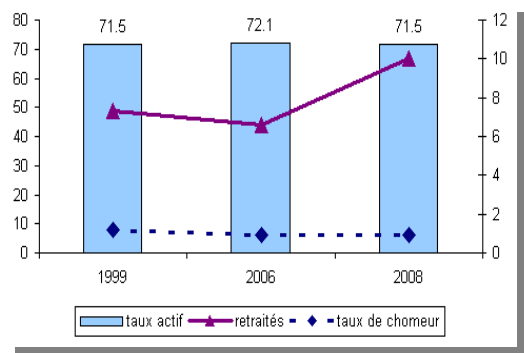
- Fontainebleau-Avon,
- Nemours,
- Montereau-Fault-Yonne,
- Melun,
- Paris et sa banlieue.

#### 3.2 L'ACTIVITÉ RURALE

##### 3.2.1 LE PLAN RÉGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE (P.R.A.D.)

Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires, des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Il prend en compte les dispositions des SDAGE, des S.R.C.A.E. et des D.T.A.D.D..



Il est arrêté par le Préfet de région.

Bien que n'ayant pas de lien juridique avec les documents d'urbanisme, il est lié à l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles qui sont consultés avant toute approbation d'un document d'urbanisme.

### 3.2.2 PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE AGRICOLE

Le recensement général agricole de 2000 atteste de la présence de 9 exploitations sur le territoire communal dont 5 exploitations professionnelles. Aujourd'hui, il n'en reste plus que 4.

La plaine agricole occupe les terrains au Sud de la voie ferrée. Ces terres sont cultivées par le siège d'exploitation localisé au lieu-dit le *Moulin de la Fosse*. Il s'agit principalement de cultures céréalières.

Une entreprise de production de gazon en plaque occupe 120 ha au Nord-Est de la commune. Cette activité est reconnue dans la région et doit perdurer. Même si son siège d'exploitation se trouve en lisière, il convient de lui permettre d'évoluer.

Il existe aussi un centre équestre en limite Nord de l'agglomération entre le bourg et la forêt. Cette installation est desservie par un réseau de petites voies publiques. De ce fait, les camions qui transportent les chevaux ou les marchandises rencontrent de réelles difficultés de circulation.

Un autre terrain, au lieu-dit *Les Chèvres* reçoit aussi une activité équine. Il ne s'agit toutefois pas d'un centre équestre mais d'un ensemble d'installations visant à accueillir des chevaux de propriétaires. Ce terrain est correctement desservi par la rue Gambetta.

Une grande partie des terrains est classée en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée) pour le Brie de Meaux et le Brie de Melun. Ces fromages au lait cru et à pâte molle font preuve d'une grande renommée.

## 3.3 L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

L'activité économique à dominante industrielle s'est fondée sur deux pôles.

Le premier est lié à l'exploitation et la mise en œuvre des matériaux extraits sur la commune. Cette exploitation date du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Elle est réalisée sur les terres du domaine du château et est une condition de l'équilibre économique de ce domaine. 5 à 10 emplois sont permanents sur la carrière. Des entreprises de transformation des granulats se sont implantées à proximité et ont donné naissance à ce qui est aujourd'hui la zone industrielle existant à l'Ouest de la RD 607.

Le second pôle s'est développé autour de la gare, de part et d'autre de la voie ferrée. Ce sont à l'origine, de gros artisanats ou de petites industries qui ont bénéficié de la proximité de la desserte ferrée et de la desserte routière.

La zone d'activités de Bourron-Marlotte se situe donc :

- essentiellement à l'Ouest de son territoire et de la route départementale 607 pour les activités qui sont restées essentiellement industrielles,
- à l'Est de la RD 607, pour des activités de moindre ampleur ou à caractère artisanal de part et d'autre de la voie ferrée.

### 3.4 LES COMMERCE ET LES SERVICES

Bourron-Marlotte a longtemps connu un dynamisme économique sous deux formes :

#### 1. En appui de la RN7.

Initialement voie royale reliant Paris au Sud de la France, l'axe a progressivement drainé une partie du bourg en appui de cette voie. Cette partie du bourg était alors privilégiée pour accueillir les passagers et très longtemps, hôtellerie et auberges ont marqué le « pavé du roi ». Cette tradition de halte a perduré jusqu'à l'ouverture de l'autoroute A6 (une des premières autoroutes nationales). Puis la RN7 a lentement perdu de son intérêt routier et les entreprises qui profitaient de la desserte nationale ainsi que celles qui s'appuyaient sur la circulation de transit ont progressivement disparu. Il n'existe aujourd'hui plus aucune activité de restauration ou d'hôtellerie sur cette voie qui, au demeurant, est un axe bruyant et supportant une pollution liée à l'importance du trafic routier.

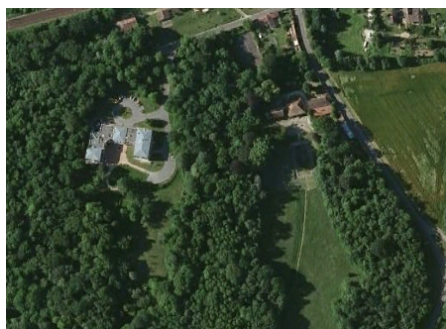
#### 2. Dans le bourg.

Depuis tout temps et parallèlement aux activités économiques qui s'installaient le long de la « RN7 », les deux bourgs de Bourron et de Marlotte ont capté une vie dynamique de commerces et de services. Les habitudes commerciales qui ont progressivement poussé la chalandise vers des pôles commerciaux plus importants et extérieurs à la commune ont généré une perte de l'activité commerciale locale. Toutefois, la présence du château de Bourron et de la forêt de Fontainebleau ainsi que la proximité de hauts lieux comme le château de Fontainebleau lui valent un attrait touristique et une fréquentation notable.

Bien que localisée à mi-chemin entre Fontainebleau et Nemours, deux pôles de commerces et de services majeurs à l'échelle du département, Bourron-Marlotte est un bourg majeur dont la taille et la fréquentation permettent de prétendre à une activité commerciale et de services suffisante. Pratiquement tous les commerces et services sont offerts sur la commune. Y sont particulièrement bien représentés les restaurants (toute gamme) et l'hôtellerie. On signalera que l'unique hôtel de Bourron a, il y a quelques années, été fermé sous l'empire d'un projet visant à le transformer en logements. La commune s'étant alors dotée de moyens pour empêcher cette reconversion, l'hôtel a de nouveau ouvert ses portes et constitue un lieu d'accueil touristique.

L'activité commerciale est répartie en deux entités distinctes : un pôle articulé sur la rue Murger et sur la rue Armand Charnay et un autre autour de la rue du Général de Gaulle, en appui du château et de l'église. La mairie et les équipements scolaires sont à mi-chemin entre ces deux centres.

Alors que le secteur de la rue Murger dispose d'un certain dynamisme commercial, le secteur de l'église, malgré sa localisation à proximité du château et sur la partie la plus fréquentée par les touristes, connaît une moindre vitalité. C'est par contre un lieu fréquenté par les touristes et hôtels, gîtes, chambres et restaurants de qualités y sont prisés.



Maison de retraite

### 3. Au Sud de la voie ferrée.

La commune accueille au sein des espaces naturels et au milieu d'un cadre privilégié, une maison de retraite.

Il s'agit d'un établissement médicalisé de 80 lits hébergeant des personnes valides, dépendantes et semi-dépendantes pour des séjours temporaires.

## 3.5 L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

L'activité touristique est en effet, un autre pan de l'activité économique de la commune.

Les activités touristiques tournent autour de l'attrait forestier du massif de Fontainebleau, du patrimoine bâti historique et des sentiers de randonnée. La commune bénéficie d'une localisation idéale à proximité de plusieurs sites touristiques : le château de Fontainebleau et sa vaste forêt domaniale, la cité médiévale de Moret-sur-Loing, la ville de Nemours, le village de Barbizon (cité de peintres impressionnistes), le château de Vaux-le-Vicomte...

La vallée du Loing est un site touristique surtout en période estivale. Des activités de loisirs nautiques (canoë, aviron, voile, barque, etc.) et un tourisme fluvial sont proposées sur la rivière et le canal.

Le château de Bourron a été converti en hôtellerie et restauration haut de gamme. Des visites du château et de son parc sont également organisées. Plusieurs restaurants et hôtels complètent les capacités d'hébergement.

Par ailleurs, le territoire communal est traversé par le chemin de grande randonnée GR13B.

## 3.6 LES EMPLOYEURS PUBLICS

La commune emploie une cinquantaine de personnes.

# 4 LES ÉQUIPEMENTS

## 4.1 LES ÉQUIPEMENTS AUX PERSONNES

### 4.1.1 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune accueille deux écoles (*effectifs pour l'année scolaire 2011/2012*) :

- une école maternelle (rue Jules Duquesnes) : 3 classes (86 élèves),
- l'école élémentaire Jules Renard (allée des écoles) : 6 classes (151 élèves).

Un service de restauration scolaire est assuré dans la commune. Il se réalise aujourd'hui dans la salle des fêtes. Un projet de construction d'un restaurant scolaire est en cours sur la commune dans le cadre d'un contrat CONTACT (contrat départemental d'aide financière pour la réalisation d'équipements publics).

Des accueils péri et post scolaire sont également organisés.

Les collégiens et les lycéens fréquentent les établissements de Fontainebleau : le lycée François 1<sup>er</sup> et le collège d'enseignement secondaire international. Une carte de transport scolaire est à la disposition des élèves.

#### 4.1.2 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

La commune dispose de locaux associatifs et d'équipements sportifs (terrains, salles, etc.). Ces infrastructures sont notamment utilisées par le tissu associatif qui se compose d'une quarantaine d'associations sportives, culturelles et de loisirs.

#### 4.1.3 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES

La commune possède comme équipements administratifs :

- la mairie,
- la poste,
- les locaux des services techniques,
- le cimetière (disposant aussi d'un colombarium et d'un jardin du souvenir).

Le Centre Communal d'Actions Sociales (C.C.A.S.) intervient auprès des personnes âgées (service de télé-alarme, manifestations, transport, potage de repas, etc.), assure la gestion d'un logement d'urgence, gère l'accueil du public en difficulté, délivre des aides spécifiques (bourses pour les collégiens, les lycéens et les étudiants, bourse au permis de conduire)...

## 4.2 LA GESTION DE L'EAU

La gestion de l'eau, qu'elle concerne la distribution des eaux destinées à la consommation humaine ou son assainissement, est conduite par la commune.

#### 4.2.1 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Bourron-Marlotte est alimentée en eau potable par des points de captage au niveau du lieu dit *Les Segretz* et à la source *Marie Christine*. Ils font l'objet de périmètres de protection.

L'aquifère capté est celui de la craie.

#### Caractéristiques chimiques de l'eau à Bourron-Marlotte (mesures effectuées en 2009)

##### • Bactériologie

Elle est déterminée à partir de la présence ou non de micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination par les bactéries. A Bourron-Marlotte, l'ensemble des prélèvements est conforme. L'eau est de bonne qualité bactériologique.

##### • Nitrates

Les nitrates retrouvés dans l'eau proviennent principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. Leur teneur ne doit pas excéder 50 mg/l. L'eau de Bourron-Marlotte contient des nitrates (26,5 mg/l). Toutefois, la concentration est sans risque pour la santé des consommateurs.

- Fluor

Il s'agit d'un oligo-élément présent naturellement dans l'eau. L'eau distribuée dans la commune est très peu fluorée avec une teneur moyenne inférieure au seuil de détection.

- Pesticides

Les pesticides sont des substances chimiques fréquemment utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. La teneur en pesticides de l'eau distribuée dans la commune est conforme à la limite réglementaire. Il convient toutefois de contrôler l'utilisation des pesticides azotés.

- Dureté

La dureté de l'eau est mesurée en fonction de la teneur en calcium et en magnésium. L'eau de Bourron-Marlotte est assez calcaire mais cela n'a pas d'incidence sur la santé des consommateurs.

En conclusion, l'eau distribuée à Bourron-Marlotte est de bonne qualité et conforme aux valeurs limites réglementaires. Il convient toutefois de surveiller la concentration en nitrates et en pesticides.

La commune a sur son territoire, en limite Sud, les captages des eaux qui alimentent une partie de la capitale et de sa proche périphérie. Ces captages sont au sein d'espaces naturels et font l'objet d'une protection au titre des servitude d'utilité publique.

#### 4.2.2 L'ASSAINISSEMENT

Une grande majorité des constructions est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Une station d'épuration est installée sur le territoire communal. Elle dispose d'une capacité de 3300 équivalent/habitant.

### 4.3 LA GESTION DES DÉCHETS

La collecte et le traitement des déchets domestiques est géré par le SMICTOM de la région de Fontainebleau. Le ramassage est assuré plusieurs fois par semaine sous la forme d'une collecte sélective. Des bornes d'apport volontaire sont au service des habitants un peu partout dans la commune.

En complément, les habitants ont à leur disposition une déchetterie (rue des Soixante Arpents). Un service d'enlèvement des encombrants à domicile est également mis en place à Bourron-Marlotte.

### 4.4 LA DESSERTE EN COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La transmission numérique consiste à faire transiter les informations sur le support physique de communication sous forme de signaux numériques. Ainsi, des données analogiques devront préalablement être numérisées avant d'être transmises. Pour que la transmission soit optimale, il est nécessaire que le signal soit codé de façon à faciliter sa transmission sur le support physique.

Les réseaux de communications électroniques sont organisés en trois niveaux:

- le transport, à l'échelle des pays et des continents,
- la collecte, à l'échelle des régions et des grandes agglomérations,

- la desserte, à l'échelle des communes ou des quartiers.

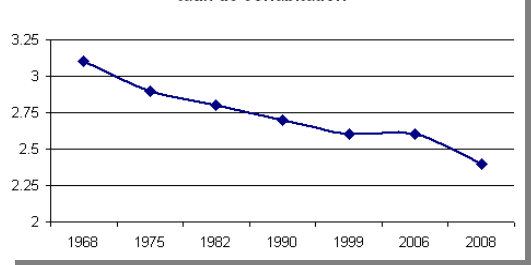
Dans les communications numériques à haut et très haut débit, c'est le secteur privé qui a construit l'essentiel du réseau mondial (*réseaux de transport*), des réseaux nationaux (*réseaux de collecte*), et une large partie des boucles locales (*réseaux de desserte*). Les deux premiers niveaux sont complets, mais les boucles locales ne le sont pas partout, le secteur privé n'y ayant pas toujours trouvé son compte en terme de rentabilité. Sur des centraux téléphoniques qui présentent 5 000 ou 10 000 lignes, l'investissement est intéressant, la clientèle potentielle nombreuse, mais il l'est beaucoup moins sur des centraux de taille moyenne ou petite (500 à 1 500 lignes) comme on en trouve beaucoup dans notre département. Dans ces espaces, les habitants ne disposent que d'offres réduites, ou sont totalement privés de haut débit. On appelle ces secteurs des zones blanches.

La commune de Bourron-Marlotte est couverte par le réseau ADSL depuis 2002 via le déploiement basé à Montigny-sur-Loing. Elle bénéficie d'une connexion haut débit tout comme de la TV par ADSL.

## 5 BESOINS ET POTENTIELS

### 5.1 LA DÉCOHABITATION ET LE POINT MORT

taux de cohabitation



Le vieillissement des ménages habitant ou investissant les logements, ajouté à des phénomènes nationaux de baisse de natalité et de multiplication des foyers monoparentaux, conduit à une baisse du taux de cohabitation considérée comme inexorable.

Entre 1999 et 2006, le taux de cohabitation s'était stabilisé aux alentours de 2,6 personnes par foyer attestant d'un léger répit dans la tendance forte au desserrement des ménages.

Entre 2006 et 2008, le taux de cohabitation a enregistré une nouvelle baisse sensible de l'ordre de 0,2 personnes par foyer. Elle est la conséquence de la progression des personnes seules (+4%) et des foyers monoparentaux (+4%).

Ces tendances lourdes doivent être anticipées. Aussi, en projetant une baisse continue du taux de cohabitation, pour une composition des ménages de 2,3 personnes par foyer, c'est une quarantaine de nouveaux logements qu'il faudra créer pour simplement maintenir le seuil démographique de 2008. Avec un desserrement plus important et un taux de cohabitation de 2,2 personnes par foyer, c'est une centaine de logements qu'il faudra créer.

Or, le diagnostic a mis en évidence que d'une part le bâti, même ancien, est en très bon état et que donc les potentiels en ré-investissement de l'ancien ne sont pas significatifs et que d'autre part, le fort caractère résidentiel et de « maison de famille » d'un grand nombre de demeures ne permet pas d'escompter une forte réduction des logements sous-occupés.

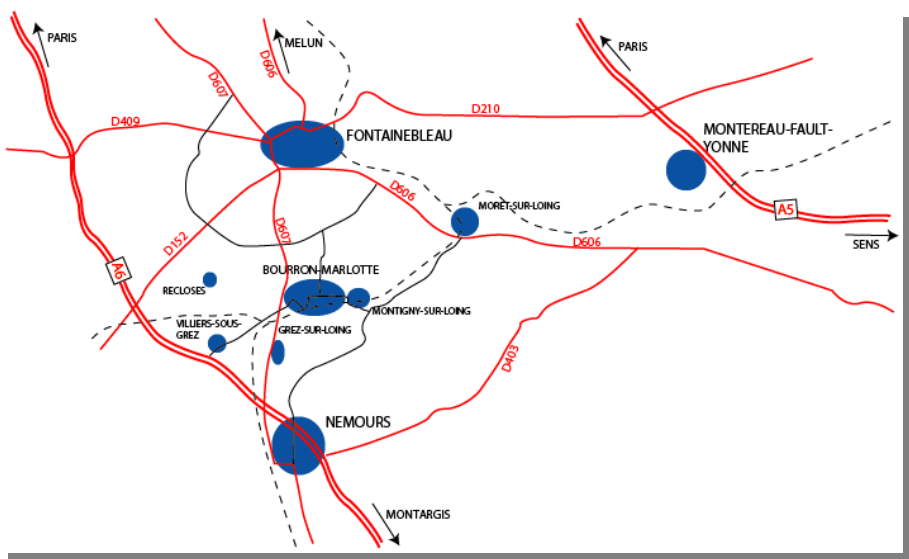
De ce fait, tout au plus une petite cinquantaine de logements pourrait se réaliser en renouvellement urbain et serait donc en mesure de compenser un desserrement de 0,1 point. Au delà, seule la construction de logements neufs

peut palier la décohobitation.

Il est par contre montré ci-après que la forme urbaine distendue offre une très grande capacité, voir une trop grande capacité d'accueil de constructions.

## 6 LES DÉPLACEMENTS

### 6.1 LE RÉSEAU ROUTIER



Le réseau routier de transit est essentiellement supporté par la RD607 (ancienne RN7) qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud depuis Fontainebleau jusqu'à Nemours. Les autres circulations de transit sont celles en provenance de Montigny-sur-Loing.

Dans le centre de la commune, la circulation du fait de l'étroitesse de la voie additionnée aux indispensables stationnements, notamment pour la fréquentation des commerces, ont pour conséquence de rendre la circulation difficile.

Bourron-Marlotte se trouve à proximité de l'autoroute A6 assurant la liaison vers la couronne parisienne et ses nombreux pôles d'emplois.

### 6.2 LES DIFFICULTÉS DE CIRCULATION

La RD607 est un axe classé à grande circulation en application du décret n°2010-578 du 31 juin 2010.

En juin 1994, M. le Sénateur DUPONT signait un rapport intitulé « *Les entrées de ville ou redonner le goût de l'urbanisation* ». Ce rapport, partant d'une préoccupation essentiellement paysagère sur l'état de dégradation des entrées de ville, concluait à la nécessité d'une intervention des pouvoirs publics visant à qualifier les processus d'urbanisation de ces zones. Faisant suite, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (dite « Loi Barnier ») est apparue comme une tentative de réponse au problème de l'urbanisation le long des grandes infrastructures. L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, dont la rédaction est issue de cette loi, a pour objectif d'inciter à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation.

L'article L 111-1-4 dispose « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » Il rajoute « Le plan local d'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction

des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances de la sécurité soumises à la législation de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ».

En conséquence, le long de la RD607 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autres que :

- pour les aménagements et extensions de l'existant,
- celles nécessaires ou exigeant la proximité des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,

sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf à ce qu'une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que les règles du P.L.U. sont compatibles avec la prise en compte des nuisances et de la sécurité, ainsi que de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère.

La RD607 est classée par arrêté préfectoral en infrastructure terrestre bruyante. De part et d'autre de cette voie, à une distance fixée par arrêté préfectoral (annexé au présent P.L.U.), les constructions doivent être réalisées avec une isolation acoustique.

## 6.3 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

### 6.3.1 LE RÉSEAU FERRÉ

Au niveau de la desserte ferroviaire, les habitants ont accès à la ligne R Paris – Moret – Montereau/Montargis, assurant des trajets journaliers en semaine et le week-end.

A raison d'environ un train toutes les heures, il est possible de rejoindre la gare de Lyon en une heure.

Cette gare est actuellement à l'écart du bourg et en est séparé par la perspective du château. Elle est à presque 1 km des premières maisons du bourg de Bourron. De plus, elle est utilisée par de nombreux voyageurs n'habitant pas Bourron-Marlotte.

Elle est par contre en contact direct avec le pôle d'activités de la commune et à moins de 400 m des entreprises à l'Ouest de la RD607.

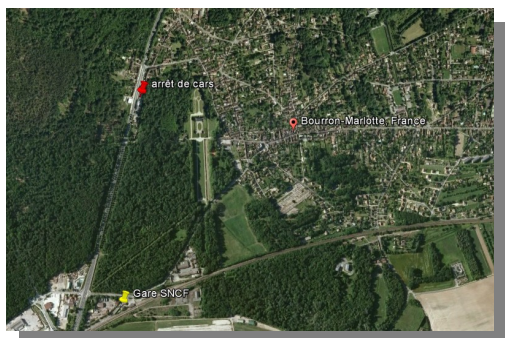
Les conditions de stationnement des véhicules ne sont guère satisfaisantes, le petit parking actuel étant vite saturé et dans un état au sol déplorable. La fréquentation de la gare reste donc modeste, faute de pouvoir y accéder aisément et du fait de la faible fréquence des trains.

L'aménagement de la voie reliant la gare au bourg (trottoirs, éclairage, etc.), notamment pour l'accessibilité piétonne et l'organisation du stationnement autour de la gare, sont des enjeux majeurs nécessaires à une augmentation de l'utilisation du réseau ferré.

### 6.3.2 LES LIGNES DE CARS

Les habitants de Bourron-Marlotte ont accès à un réseau de bus relativement complet. Plusieurs lignes desservent la commune :

- ligne 7 Avon – Fontainebleau – Nemours (5 arrêts : mairie, poste, avenue Blaise Montesquiou, gare, Pavé du Roy),
- ligne 8 Verneux-les-Sablons – Nemours (pas d'arrêt dans la commune),



- ligne 16 utilisée pour rejoindre le centre commercial de Villiers-en-Bierre,
- ligne 17 Champagne-sur-Seine – Héricy (3 arrêts : mairie, avenue Blaise Montesquiou, poste) utilisée pour le transport scolaire,
- ligne 18 B Saint-Pierre-les-Nemours – Montereau (pas d'arrêt dans la commune).

Depuis le début de l'année 2012, la commune est en plus desservie par la ligne 34 du Seine-et-Marne Express (Château-Landon – Melun). L'arrêt est localisé au niveau du Pavé du Roy.

Des aménagements routiers au long de la RD607 viennent d'être réalisés. Ils permettent de conserver la fluidité du trafic et d'assurer la sécurité des usagers des transports, les arrêts cars étant désormais sur contre allée.

Des passages réguliers sont assurés en semaine entre 5h et 21h avec un intervalle entre deux passages de 15 à 30 minutes. Des trajets réguliers sont également proposés le week-end : toutes les heures le samedi entre 6h et 22h, et quelques passages le dimanche et les jours fériés entre 8h et 18h.

## 6.4 LE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune de Bourron-Marlotte est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses règlementées par arrêté préfectoral. Il s'agit de canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société GRT Gaz.

Les risques engendrés par les canalisations de transport de gaz sont susceptibles d'une approche générique étant donné les caractéristiques du produit transporté et les scénarios d'accidents possibles. Il est par conséquent nécessaire de tenir compte des particularités locales (risques et exposition des personnes) pouvant affecter les canalisations concernées.

A chacune des canalisations traversant la commune, sont attachés trois périmètres de protection dont les valeurs dépendent de leurs caractéristiques de pression maximale de service (PMS 25 bar à Bourron) et de diamètre nominal (DN 100 mm à Bourron). Ils concernent les secteurs où les canalisations ne sont pas protégées.

A Bourron-Marlotte, les périmètres sont les suivants :

- dangers très graves avec effets létaux significatifs : 5m,
- dangers graves avec premiers effets létaux : 10m,
- dangers significatifs avec effets sur la santé irréversibles : 105m.

Dans ces secteurs, les établissements recevant du public (plus de 100 personnes) sont interdites et il est interdit de construire ou aménager le terrain sur l'emprise des canalisations afin d'en laisser l'accès libre.

## 6.5 LES CIRCULATIONS DOUCES

Les seules pistes cyclables alentours sont destinées aux loisirs et à la randonnée. Il n'existe actuellement pas de réseau cycle fonctionnel localement permettant de joindre les principales agglomérations et qui pourrait offrir une alternative à la circulation automobile.

Les emprises de voies communales sont trop étroites pour que puisse être



aménagé un site propre à la circulation vélo. La circulation cycle se fait donc sur la chaussée, partageant l'espace avec les véhicules motorisés.

Les liaisons douces piétonnes et cycles entre le bourg et la gare font défaut. Elles permettraient pourtant de renforcer l'usage des transports collectifs.

## 6.6 LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE L'ILE-DE-FRANCE

Les Plans de Déplacements Urbains (P.D.U.) ont été créés par la Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (L.O.T.I.) du 30 décembre 1982 pour rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Par la suite, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (L.A.U.R.E.) du 30 décembre 1996 a modifié ces plans pour en faire des outils de lutte contre la pollution atmosphérique.

L'élaboration d'un plan de déplacements urbains est obligatoire depuis 1998 dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Ces plans de déplacements urbains :

- définissent les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre des transports urbains,
- visent à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part,
- doivent permettre un usage coordonné de tous les modes de déplacement en favorisant les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie,
- précisent les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre,
- cherchent à modérer l'usage de la voiture.

L'Île-de-France est couverte d'un P.D.U. en date du 15 décembre 2000. Celui-ci préconise de privilégier les modes de déplacement les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transport collectif, vélo, marche, etc.).

## 7 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le bon fonctionnement des équipements et services publics induit l'instauration de servitudes dites d'utilité publique.

Ces servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Par opposition aux servitudes de droit privé qui constituent des charges imposées ou consenties au profit ou pour l'utilité d'un fond voisin, les limitations administratives au droit de propriété sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Dans certains cas, ces servitudes peuvent obliger à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique. Enfin, mais plus rarement, ces servitudes peuvent imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux

d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (État, Collectivités Territoriales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.). Elles s'imposent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol et doivent être prises en compte dans les P.L.U..

Celles concernant la commune et ses occupants et qui sont susceptibles d'avoir un impact en matière d'aménagement sont :

- la servitude de libre passage sur les berges du Loing. Elle vise à assurer la possibilité d'accéder au cours d'eau pour en assurer son entretien,
- la servitude de protection du monument. Sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques l'église de Bourron, le château de Bourron (intérieur et extérieur), une cave voutée (rue du Général De Gaulle à Marlotte),
- la servitude de Forêt de protection pour le massif de Fontainebleau,
- la servitude de protection des sites et monuments naturels, concerne le bois de la Commanderie, le bois de la Justice et leurs abords ainsi que l'ensemble formé par la forêt domaniale et les bois de la Commanderie, la forêt domaniale et les bois de Larchant, les bois de la Justice et leurs abords. Cette servitude s'applique également aux rives du Loing,
- la servitude de protection des eaux potables et minérales. Elle intéresse les points de captage « Marie-Christine » et « Puits Segretz »,
- la servitude autour des cimetières, imposant un recul de 100 m des habitants et des puits,
- les servitudes d'alignement des voies nationales, départementales et communales,
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz,
- la servitude relative au chemin de fer, pour la ligne de Bourron-Marlotte à Malesherbes et la ligne de Moret Veneux Les Sablons à Lyon Perrarche,
- le plan de prévention des risques inondation qui réglemente l'usage des sols dans les zones inondables. La servitude de PPRI pour la Vallée du Loing a été instauré en août 2006. Elle est mise en place par l'État et reste sous son contrôle. Elle est composée d'un document graphique délimitant des zones et d'un règlement spécifiant les dispositions applicables dans chacune de ces zones. Ces dispositions s'imposent au P.L.U., c'est-à-dire qu'en cas de contradiction, elles s'appliquent quand bien même elles seraient incompatibles avec le P.L.U..

## 1 PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉOMORPHOLOGIQUES

### 1.1. LE CLIMAT

Le bassin parisien auquel appartient la commune de Bourron-Marlotte se trouve en limite des influences océaniques de l'Ouest et continentales de l'Est. L'influence océanique est prépondérante mais elle altérée par l'éloignement du littoral atlantique qui lui donne une nuance continentale. On parle de climat océanique dégradé.

Les températures sont assez douces. Elles varient d'une moyenne d'environ 5°C pour les mois d'hiver, à une moyenne de 20°C pour les mois d'été. La moyenne annuelle est d'environ 11°C.

Les précipitations sont fréquentes mais de faible intensité. Il tombe entre 650 et 700 mm d'eau par an en moyenne.

La présence du Loing au Sud du territoire communal contribue à augmenter le taux d'humidité conduisant à la création d'un brouillard fréquent.

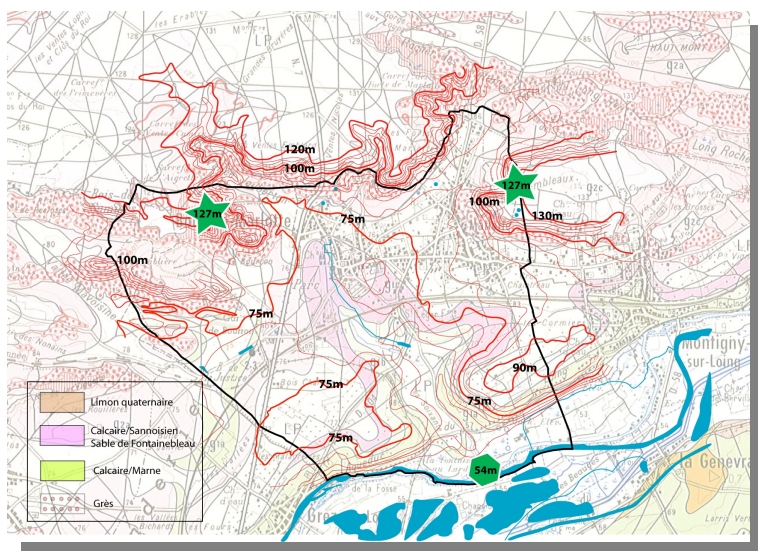
### 1.2. LE RELIEF

Bourron-Marlotte est caractérisée par un relief complexe. L'ensemble du territoire est fondé sur un plateau à une cote moyenne de 75 NGF, basculé vers le Sud jusqu'aux berges du Loing, avec un léger talweg en partie centrale du territoire communal.

Ce plateau est bordé

- au Nord par une ligne de coteaux de 75 à 125 m,
- au Sud par une ligne de coteau de 75 à 55 m.

Quatre buttes marquent le territoire ; trois au Nord encadrent l'agglomération et sont noyées dans la forêt de Fontainebleau, une au Sud est particulièrement sensible du fait de sa localisation en plaine.



## 1.3. LA GÉOLOGIE

### 1.3.1. LA STRUCTURE GÉOLOGIQUE

La structure géologique du sous-sol a des conséquences directes sur le relief, sur le comportement des eaux, notamment souterraines, et sur la nature des sols. Situer la commune dans un contexte géologique permet de mettre à jour son appartenance à des entités qui la dépassent, ainsi que les particularités qu'elle peut développer. La géologie permet aussi de mieux comprendre l'organisation du territoire de la commune, ses différents paysages et milieux naturels.

L'assise principale du Nord du territoire est essentiellement constituée de grès et de Sables de fontainebleau, par ailleurs exploité depuis longtemps et qui a présidé au développement industriel de la commune fondé sur l'extraction et la transformation du granulat.

Le territoire communal repose également sur une couche de calcaire de Brie et de marne verte au niveau de l'affleurement des sources. Ces marnes vertes sont instables notamment sur les terrains en pente et donc essentiellement en rive du Loing.

Le limon de plateau couvre une partie des terres et accueille du fait de ses potentialités, l'activité agricole de Bourron-Marlotte.

Enfin, dans la vallée du Loing, cailloutis et alluvions cohabitent.

Du fait de la présence de marnes argileuses associées à des secteurs en pente, le territoire est concerné par le risque de mouvement de terrain sur certaines zones. Ces zones ne sont pas en agglomération et les risques aux constructions sont dérisoires.

### 1.3.2. LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

#### ➤ Le schéma départemental des carrières

La Loi n°93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières a pour objectif de mieux préciser les conditions dans lesquelles elles peuvent être exploitées.

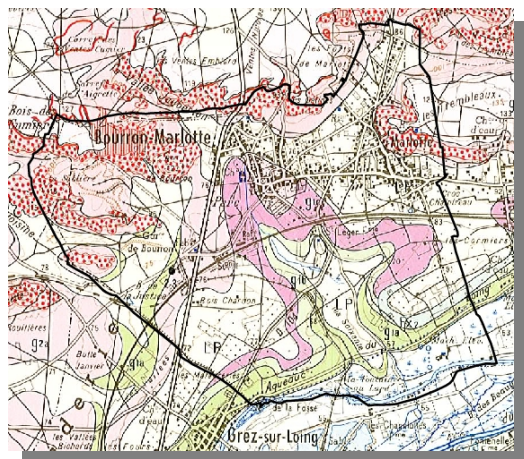
Cette Loi instaure les schémas départementaux des carrières (article L.515-3 du code de l'environnement) qui fixent les conditions d'exploitation ainsi que leur localisation. Les schémas départementaux doivent prendre en compte :

- l'intérêt économique national,
- les besoins en matériaux,
- la protection de l'environnement,
- la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Le schéma départemental des carrières est avant tout un document de planification qui définit les conditions générales d'implantation des carrières mais aussi les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Il existe au Nord-Ouest de la commune, une carrière de silice et grès industriels. Son exploitation est assurée par la société SIFRACO et est autorisée jusqu'en 2019.

De plus, le territoire communal est concerné par le périmètre B de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières définie par décret d'application (11 avril 1969) dont la validité a été prolongée indéfiniment (Loi



n°70-1 du 02 janvier 1970).

## ➤ **L'exploitation des mines d'hydrocarbures**

La commune de Bourron-Marlotte est concernée par deux périmètres du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Nemours » accordé à LUNDIN et TOREADOR ENERGY Fr jusqu'en juin 2012.

## **1.4. L'HYDROLOGIE**

---

### **1.4.1 LE LOING**

Le Loing prend sa source dans la commune de Sainte-Colombe (Yonne) et après un parcours de d'environ 100 km, il entre dans le département de la Seine-et-Marne, à Souppes-sur-Loing, où il s'écoule sur près de 40 km avant de confluer en rive gauche de la Seine. Tout au long de son parcours, le Loing est côtoyé, tantôt en rive droite, tantôt en rive gauche, par le canal du Loing, avec lequel il se confond à deux reprises, à l'aval de Nemours et entre Moret-sur-Loing et la confluence avec la Seine.

Le bassin versant est principalement occupé par des zones agricoles et des secteurs boisés. Les zones humides et plans d'eau présents dans les méandres témoignent de l'exploitation du sous-sol.

Classé en deuxième catégorie piscicole sur tout son cours, le Loing offre un peuplement typique d'un cours d'eau de plaine à écoulement lent dominé par les Tranches, Gardons, Brèmes... et des carnassiers tels que les Perches et les Anguilles.

Sur le Loing canalisé, les berges sont artificialisées limitant de façon significative le développement d'une végétation aquatique. Les habitats piscicoles y sont extrêmement réduits compte tenu du caractère artificiel, de la banalisation du milieu aquatique et de la fréquentation par une navigation de commerce et de plaisance.

La gestion de ces ouvrages entraîne des problèmes au regard des quantités d'eau. Le Loing reçoit des rejets domestiques, pluviaux et d'activités industrielles (extraction de granulats, etc.) qui sont plus ou moins conformes et viennent altérer la qualité de ses eaux.

La commune est également parcourue par l'aqueduc secondaire du Loing.

## **1.5. LES RISQUES NATURELS**

---

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels se concentrent autour des phénomènes de crue des eaux du Loing, et des mouvements de terrain consécutifs au retrait-gonflement des argiles.

### **1.5.1 LE PLAN DE GESTION DU RISQUE D'INONDATION (P.G.R.I.)**

Il concerne des territoires identifiés « dans lesquels il existe un risque d'inondation important ayant des conséquences de portée nationale ».

Le P.G.R.I. est défini à l'échelon de chaque bassin ou groupement de bassins avant le 31 décembre 2015 :

- il doit être compatible avec les SDAGE,
- les S.Co.T., P.L.U. et cartes communales doivent être compatibles avec les objectifs de gestion et les orientations fondamentales des P.G.R.I..

## 1.5.2 LES RISQUES D'INONDATION

Le territoire de Bourron-Marlotte est soumis au risque d'inondation du cours d'eau Le Loing, et est en partie couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral le 3 août 2006.

A ce titre certaines zones sont classées inconstructibles. Il est à noter que les dispositions du P.P.R.I. visent à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

La délimitation de ces zones et la réglementation de servitude d'utilité publique figurent en annexe du présent P.L.U.

## 1.5.3 LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATION DES ARGILES

L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable lorsqu'il est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variation volumétrique dont l'amplitude peut être forte induisant une instabilité des terrains, peu propice à l'implantation du bâti.

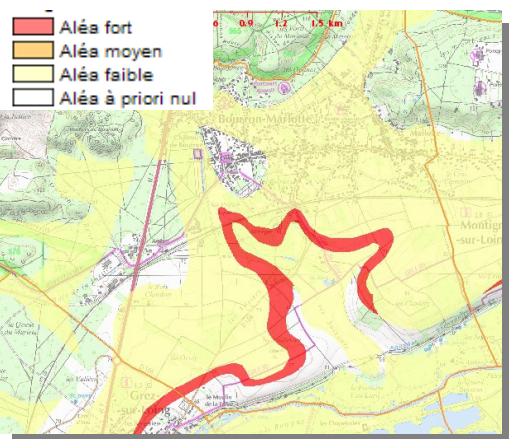
En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène en « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol.

Le territoire communal est couvert par un aléa faible pour 58% de sa superficie et par un aléa fort pour 5% en frange du Loing.

Il est à noter que cette situation est préjudiciable du point de vue de la stabilité des constructions mais également défavorable à l'assainissement individuel.

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles reconnaissent ce phénomène (1982, 1983, 1999).

Toutefois ces terrains sont, en ce qui concerne le territoire communal, en dehors des zones urbanisées et de plus, dans les secteurs inondables où toute nouvelle construction est interdite.



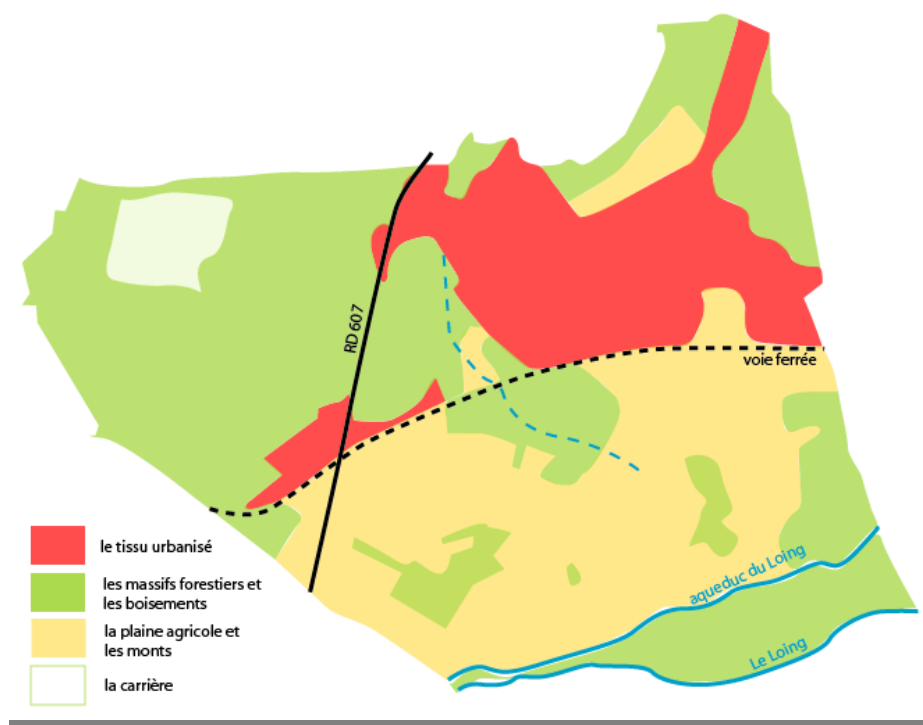
## 2 LE PAYSAGE COMMUNAL ET SON CADRE NATUREL

D'un point de vue général, la population de Bourron-Marlotte bénéficie d'un cadre de vie agréable basé sur la diversité de ces éléments paysagers et leur qualité.

### 2.1. L'ORGANISATION PAYSAGÈRE

Le paysage est composé d'entités particulièrement cernées :

- la forêt qui chapote le territoire en arc de cercle au Nord,
- l'agglomération qui s'inscrit parfaitement dans cet arc de cercle et est limitée par la voie ferrée et l'ancienne RN7,
- les coteaux de la vallée du Loing,
- le plateau agricole marqué par une butte.



#### 2.1.1 LES MASSIFS FORESTIERS, LES BOISEMENTS ET LE SITE INSCRIT

Les massifs les plus importants tels que le bois de la Justice et la forêt domaniale de Fontainebleau constituant la ligne d'horizon Nord du territoire participent très largement à la structure paysagère de Bourron-Marlotte.

Fontainebleau est une forêt de protection. En France, la « forêt de protection » désigne un statut défini dans le code forestier, aux articles L. 411-1 et R. 411-1 et suivants. Il s'agit de la protection foncière la plus stricte applicable aux forêts en France, avec un classement à l'échelle de la parcelle cadastrale validé par le Conseil d'État.

La forêt de protection de Fontainebleau a été mise en œuvre afin de protéger les bois et forêts, quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations, ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population.

On note également la présence de plusieurs bosquets dans la plaine. Pris isolément chacun d'eux a un rôle sylvicole limité mais par contre dans leur ensemble, leur rôle écologique est plus important. Si chaque bosquet en tant que tel ne présente qu'un intérêt réduit, c'est la chaîne de bosquets qui est utile. En effet, elle permet à la faune qui a besoin d'une alternance de milieux boisés et d'espaces découverts de trouver refuge et de se déplacer dans les plaines en restant toujours proche de bosquets de refuge.

## 2.1.2 LA VALLÉE DU LOING

Le paysage fermé de la vallée contraste avec les espaces ouverts de la plaine agricole. L'étroitesse de la vallée est accentuée par la présence d'un nombre importants d'infrastructures (canal, voie ferrée, RD607) qui accompagnent le cours d'eau et d'une végétation dense constituée par la ripisylve, les boisements de coteau, les berges de plans d'eau, les peupleraies...



Cette végétation présente un triple intérêt :

- un abri pour la faune qui peut donc en passant de haie ou d'un bosquet à un autre se déplacer vers les lieux d'abreuvement,
- un équilibre de l'humidité des sols en pompant l'eau lorsque celle-ci est affleurante et en préservant l'humidité des terrains en période de sécheresse,
- une animation paysagère des fonds de vallons.

Cependant, le cours d'eau bordé de milieux humides et/ou de bois a également été investi par l'Homme, de manière traditionnelle et professionnelle, il y a plusieurs siècles, en référence au Moulin de la Fosse et plus résidentiellement ces dernières années. En effet, de la propriété confortable à la cabane, les environs du Loing sont prisés.

L'investissement progressif de ces secteurs met en danger la qualité écologique de ces milieux ; d'autant plus qu'il s'agit de secteurs soumis au risque inondation et que le développement de l'habitat y est préjudiciable.

## 2.1.3 LA PLAINE AGRICOLE ET LES MONTS



La plaine agricole occupe les terrains les plus plats, entre la vallée du Loing et les boisements au Nord. Du fait de sa morphologie spécifique, les constructions et les plantations ont un impact fort dans l'horizon. La zone d'activités, en particulier, ressort très fortement et son impact sur le paysage est incontournable en plaine.

Les monts complexifient le paysage sur les marges Est et Ouest du territoire et limitent l'activité agricole à ses franges. Impraticables pour l'agriculture, ils sont couverts de boisements.

Les espaces de culture ont une biodiversité limitée. Par contre, les quelques bosquets isolés en plaine servent de refuges aux gibiers tels que le chevreuil. Les lisières des bois sont investis par les oiseaux et des insectes. Les mares, lorsque leurs rives ne sont pas trop artificialisées et abruptes, permettent l'inféodation des espèces amphibiennes (batraciens, reptiles, végétation hydrophile, etc.).

## 2.2. LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES

Il existe deux niveaux de protection :

- Le classement : généralement réservé aux sites les plus remarquables, en général à dominante naturelle, dont le caractère, notamment paysager, doit être rigoureusement préservé. Les travaux y sont soumis, selon leur importance, à autorisation préalable du Préfet ou du Ministre de l'écologie. Dans ce dernier cas, l'avis de la commission départementale des sites (CDNPS) est obligatoire. Les sites sont classés après enquête administrative par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État.
- L'inscription : proposée pour des sites moins sensibles ou plus humanisés qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés de très près. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

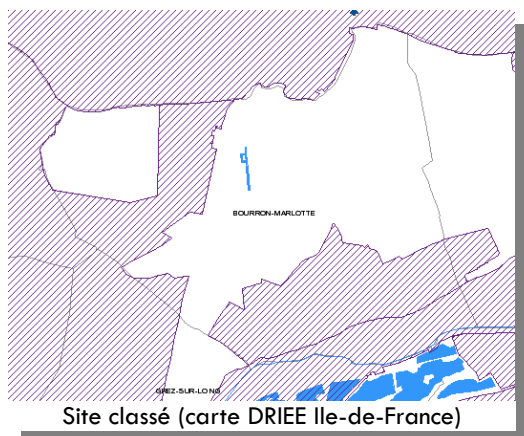
### 2.2.1 LES SITES CLASSÉS

Les sites naturels classés, aussi appelés sites classés, sont un label français qui désigne les sites naturels dont l'intérêt paysager, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque exceptionnel justifie un suivi qualitatif sous la forme d'une autorisation préalable pour les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

*« En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation d'une commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun. Les activités qui n'ont pas d'impact durable sur l'aspect du site telles que par exemple la chasse, la pêche, l'agriculture, continuent à s'exercer librement. Le camping, la création de terrains de caravaning ainsi que l'installation de villages de vacances sont interdits sauf dérogation spéciale accordée par le ministre chargé des sites.*

*Les nouveaux réseaux téléphoniques et électriques doivent faire l'objet d'un enfouissement, sauf cas particuliers liés à des raisons techniques. La publicité est totalement interdite sur les monuments naturels et sites classés.*

*Si la présence d'un site classé, vaut présomption d'inconstructibilité au motif du maintien en état des lieux, cette présomption ne peut en aucun cas être transformée en un principe réglementaire d'inconstructibilité. Le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer l'inconstructibilité ni d'interdire toute activité économique dans le périmètre de classement mais seulement de soumettre à*



Site classé (carte DRIEE Ile-de-France)

autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux. » (Extrait de texte sur le site DRIEE Ile-de-France)

Sur le territoire communal, les sites couvrent une grande partie des espaces qui sont par ailleurs déjà protégés, mais ils couvrent aussi une partie des espaces agricoles au Sud.

Sont concernés la forêt domaniale et bois de la Commanderie, la forêt domaniale de Larchant, le bois de la Justice et leurs abords.

« Le substrat géologique et le couvert végétal, mais aussi une topographie tourmentée, faite de buttes et de monts, de vallées sèches, de plaines et de mares, contribuent à doter le site de paysages pittoresques et de milieux naturels similaires à ceux qui font la célébrité de la forêt de Fontainebleau.

La valeur du site résulte également de la présence de curiosités naturelles plus singulières telles que le marais de Larchant, ou de la présence de nombreux abris ornés attestant de l'occupation humaine fort ancienne des lieux. »

(Fiche annexe du PAC État)

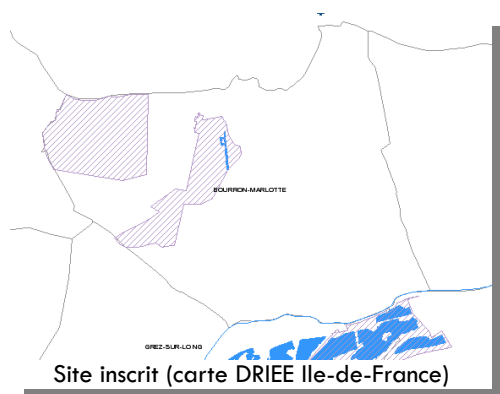
Le Loing, son canal et les flancs de la vallée sont eux aussi répertoriés en tant que site classé.

Le site a été classé par arrêté du 12/01/1966.

## 2.2.2 LES SITES INSCRITS

Deux petits sites sont par ailleurs inscrits.

« Les sites inscrits font l'objet d'une surveillance attentive par l'administration, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P). Il est amené à émettre un avis simple au moins quatre mois avant le commencement des travaux qui relèvent d'un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). L'A.B.F. émet en revanche un avis conforme sur les permis de démolir afin d'éviter la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. L'inspecteur des sites de la Diren peut, le cas échéant, instruire les dossiers aux côtés de l'A.B.F. » (Extrait de texte sur le site DRIEE Ile-de-France).



Site inscrit (carte DRIEE Ile-de-France)

## 3 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### 3.1. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le bourg occupe la partie Nord du territoire communal. Il est ceinturé par les infrastructures de transport (RD607, voie ferrée) et le massif boisé de Fontainebleau.

Le développement urbain s'est organisé de la façon suivante :

- à l'origine, le tissu urbanisé était composé des deux noyaux ancestraux. Les hameaux de Bourron et de Marlotte présentent une forme urbaine traditionnelle typique des anciens villages ruraux avec un tissu bâti villageois relativement dense en front de rue. Le paysage urbain y est affirmé par un front bâti continu et minéral ;
- l'urbanisation s'est ensuite développée entre les deux noyaux initiaux de part et d'autre de la RD104 et autour des hameaux, sous la forme d'un habitat de villégiature. Le paysage urbain est mixte avec une alternance entre le minéral et le végétal ;
- en périphérie, vers le Nord et le Sud, sous la forme d'un tissu pavillonnaire récent très peu dense ;
- de part et d'autre de la RD607, une activité industrielle et artisanale s'est confortée.

Par ailleurs, la commune comporte aussi de petits noyaux bâtis dispersés au sein des espaces naturels.

La plupart sont anciens et fondés sur une grande demeure encore entourée d'espaces ruraux. Ces noyaux sont localisés au Sud de la voie ferrée et ont des origines et des dates de création très diverses. Ils sont surtout en appui de la rue de la Libération, à proximité du passage dénivelé sous la voie ferrée. La maison de retraite est située non loin. L'ensemble a conservé un cadre champêtre et une grande symbiose avec l'espace agricole ou boisé.

D'autres sont à proximité du Loing. Ces édifices sont répartis entre des anciens bâtiments ruraux (le Moulin de la Fosse), des résidences de villégiature de la fin XIX ou début XX<sup>ème</sup> siècle. Enfin, de nombreux petits édifices sont des cabanes de jardin ou de pêche qui ont été confortées sans autorisation et sont devenues plus ou moins habitées.

On signalera aussi qu'un terrain a été entièrement clos de mur au sein de l'espace agricole, au lieu-dit « les Orsays » et est désormais habité par des forains qui y déposent leur matériel et leurs caravanes entre les tournées.

### 3.2. LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES

Le paysage comme le milieu urbain de la commune recèle de nombreuses qualités. Le patrimoine doit ici être entendu au sens large : il s'étend à la notion de paysage et à des lieux ou objets qui peuvent paraître communs à ceux qui les fréquentent depuis longtemps mais qui marquent pourtant l'identité communale. Si ces éléments sont connus, ils ne sont pas forcément reconnus à leur juste valeur.



## 3.2.1 L'HABITAT ANCESTRAL



Les constructions les plus anciennes sont en moellon de grès ou de calcaire. Les façades sont nues ou recouvertes d'un enduit à la chaux grasse de couleur claire.

Le tissu ancien se compose de longères. L'aspect longiligne de ces bâtiments ruraux résulte de l'accolement de plusieurs fonctions ou de plusieurs habitations modestes. Les longères sont tantôt orientées perpendiculairement et parallèlement par rapport à la voirie de desserte. Les façades sur rue sont peu percées voire aveugles.

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 derrière les autres créant un front bâti continu et minéral. Les bâtiments ont une hauteur de R+1 ou 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.

## 3.2.2 L'HABITAT DE VILLÉGIATURE



Les maisons sont vastes d'une hauteur variant du R+1 au R+2 avec des toitures en pente. Elles sont pour la plus grande part localisée en sortie Nord-Est de la commune sur un secteur très encaissé dans la forêt.

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 du 19<sup>ème</sup> siècle.

Ces propriétés bénéficient de terrains plus importants et accueillent des parcs ou jardins remarquables. Ils se distinguent par la qualité des plantations (arbres ancestraux).

Ils sont le plus souvent sur un ensemble de bâti moins dense qu'en partie centrale.

## 3.2.3 L'HABITAT RÉCENT

Sur la périphérie, les évolutions technologiques du XX<sup>ème</sup> siècle ont permis aux édifices de s'exonérer des règles traditionnelles de construction. De plus, le développement des communications a conduit à l'importation de styles étrangers à la région.

Les édifices de la couronne urbaine sont donc très disparates avec :

- une volumétrie parfois complexe,
- des matériaux le plus souvent enduits en couleur et en granulométrie divers,
- des toitures de toutes pentes,
- des hauteurs réduites (rez-de-chaussée + combles) mais dont parfois le

sous-sol surélevé rehausse le tout.



En ce qui concerne la forme urbaine, les différences entre centre traditionnel et extensions récentes sont encore plus frappantes. Jadis, contrainte par la nécessité d'économiser la terre, de se protéger en se rassemblant, de rationaliser les déplacements (raccourcir les parcours pédestres, éviter les cotes, etc.), la rue conduisait d'un endroit à un autre, limitant la consommation de l'espace et regroupant densément les constructions.

Ces dernières décennies ont marqué la rupture avec ces principes ancestraux dans une recherche de « privatisation » de l'espace et de rupture avec la grégarité :

- les constructions ont cherché à s'isoler et à disposer autour d'elles de terrains d'agrément,
- les voies en impasse se sont généralisées, limitant la circulation hors riverain,
- les espaces publics se sont excentrés,
- la circulation routière a envahi l'espace collectif mais aussi privatif.

### 3.2.4 LA VÉGÉTATION URBAINE ET DE FRANGE

Dans le bourg et sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts plantés à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux et les chiroptères (chauves souris, etc.)

A l'intérieur du bourg, l'ambiance urbaine présente un caractère fermé et minéral de par la présence d'un bâti relativement dense qui préserve l'intimité et la tranquillité des cœurs d'ilots végétalisés. Ce caractère est renforcé par les clôtures minérales et le raccourcissement des voies par le stationnement automobile.



Au centre, la végétalisation prend une place plus importante. L'arrière des constructions est occupé par des jardins, des boisements et des espaces plantés dessinant de vastes cœurs d'ilots verts. Ces espaces permettent l'accueil d'une faune et d'une flore variées et participent à l'écologie urbaine.

Les franges de l'enveloppe sont aussi végétalisées. Elles se présentent sous la forme de secteurs ouverts ou de franges boisées, assurant une transition douce entre le milieu naturel et les espaces urbanisés.

Au Nord, la zone urbaine est particulièrement concernée par cette interaction. Composée de bâtisses bourgeoises se lovant avec la forêt de Fontainebleau, cette zone s'apparente à une zone tampon. Les vastes parcelles peu denses laissent la forêt pénétrer le tissu urbain et amortissent la confrontation entre ces deux milieux. D'une part, le traumatisme de l'urbanisation sur le milieu forestier

est amoindri et d'autre part, le cadre paysager est remarquable.

Toutefois, le P.O.S. initial a autorisé les constructions se desservant sur des appendices d'accès ou des « passages communs » qui ont conduit par endroit au mitage des cœurs d'îlots et à une réduction des espaces plantés.

### 3.3. LE PATRIMOINE CLASSÉ ET INSCRIT AU MONUMENT HISTORIQUE

Deux édifices de la commune de Bourron-Marlotte sont classés au titre des Monuments Historiques :

- **L'église Saint-Sévère**

Édifiée au 12<sup>ème</sup> siècle à proximité du château, l'église de Bourron a longtemps servi de nécropole aux châtelains. Composée d'une nef à deux bas-côtés, l'édifice connaît une importante restructuration entre 1850 et 1860. Le clocher latéral est rasé à la hauteur de la nef et l'église change d'orientation. Alors que l'ancien portail regardait vers le Sud, le nouveau se trouve orienté vers l'Ouest. L'église est par ailleurs agrandie : une nouvelle sacristie et un nouveau sanctuaire prolongent le bâtiment.

- **Le château de Bourron**

Le château de Bourron a été construit au début du 17<sup>ème</sup> siècle par François de Sallard à l'emplacement d'une ancienne forteresse féodale. Bâti de brique et de moellon de grès, le château est entouré de douves probablement conçues plus pour le charme qu'elles procurent que pour leur caractère défensif. La propriété s'inscrit dans un vaste parc planté de 40 ha, au sein duquel jaillit la source Saint-Sévère, à l'origine de l'occupation humaine du village dès le néolithique.

Comme tous les châteaux des environs, le château de Bourron est pourvu de glacières. Elles se présentent comme une crypte à demi enterrée dans le sol aux murs épais composée de galeries, qui par leur fraîcheur permettaient de conserver la glace recueillie en hiver.

Au-delà des édifices classés, la commune dispose d'un riche patrimoine architectural. La délimitation d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P.) est en cours.

### 3.4. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA RD607

La RD607 et la gare ont été les deux pôles urbains qui ont généré un développement d'architecture et d'urbanisme liés aux activités économiques.

En terme de superficie et d'impact visuel, les sociétés de transformation et de création de produits dérivés à partir des sables s'imposent sur la zone d'activités. Géographiquement, les sociétés liées à la carrière se situent à l'Ouest de la route départementale.

Aux abords de l'axe de communication, à l'Est, à proximité de la gare, les activités se diversifient vers des activités artisanales.

Au-delà des besoins économiques, la zone d'activités n'a bénéficié d'aucun traitement paysager, ni interne, ni externe.

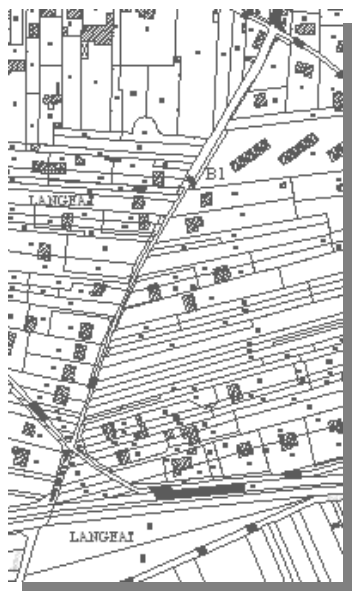




Enfin, on constate que des terrains le long de la RD607 initialement destinés à de l'activité industrielle, ont progressivement évolué vers une vocation en grande partie commerciale. Or, en sortie de la forêt, sur des terrains éloignés du bourg, il serait dommageable que progressivement cette zone d'activités deviennent une banale zone commerciale de bord de voie à grande circulation. De plus, la fréquentation d'une chalandise de particuliers est difficilement compatible avec la circulation des poids lourds de transport de matériaux lourds et avec les nuisances (bruits et poussières...) qu'induisent les activités industrielles. Il convient donc de veiller à ce que les activités commerciales ne chassent pas progressivement les activités de production pourvoyeuses d'emplois directs et indirects.

Entre la gare et le bourg de Bourron, des entreprises datant de plusieurs dizaines d'années se sont installées de part et d'autre de la voie ferrée. Certains de ces bâtiments sont utilisés.

## 3.5. LES POTENTIELS URBAINS



Le tissu bâti traditionnel est certes très dense en partie avant, le long de la voie, mais offre de très importantes parties non bâties en arrière.

Le bâti pavillonnaire offre encore plus de possibilités car non seulement certaines parties bâties subsistent en partie arrière, mais les terrains peuvent se diviser et les parties avant offrent aussi de très nombreuses possibilités de construire.

Une densification de l'ensemble du bâti (partie arrière et partie avant) conduirait à un potentiel de plusieurs centaines de constructions (dont certaines avec plusieurs logements) et ceci d'autant plus que les principes d'aménagement durable conduisent à supprimer les surfaces minimales des terrains constructibles.

Si les potentiels de renouvellement urbain sont réduits (voir ci-dessus), les potentiels de remplissage du tissu urbain sont très importants.

## 4 LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.1. LES NUISANCES

#### 4.1.1 LES NUISANCES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

L'article 13 de la Loi, précisé par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995, prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de trafics susceptibles de nuire aux personnes ou à l'environnement.

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonore ( $L_{aeq}$ ) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 - 22h00) et nocturne (22h00 - 6h00) sur la base des trafics estimés à l'horizon 2020.

Les voies étudiées sont :

- les routes et rues de plus de 5 000 véhicules par jour,
- les lignes ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour,
- les lignes ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour,
- les lignes en site propre de transports en commun 100 autobus ou rames par jour,
- les infrastructures en projet sont également intégrées.

Plusieurs paramètres propres à chaque voie sont pris en compte pour le calcul du niveau sonore :

- sa caractéristique : largeur, pente, nombre de voies, revêtement,
- son usage : trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse autorisée,
- son environnement immédiat : rase campagne ou secteur urbain,
- tissu ouvert : routes en zones non bâties ou bordées de bâtiments d'un seul côté ou en zones pavillonnaires non continues,
- rue en U : voies urbaines bordées de bâtiments disposés de part et d'autre de façon quasi-continue et d'une certaine hauteur.

Suivant ces données, les voies sont classées de la catégorie 1, pour les plus bruyantes à 5, pour les moins bruyantes.

Le classement abouti à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

Par arrêté préfectoral du 23 mars 2001, le Préfet a défini le classement des infrastructures terrestres concernant le territoire communal.

La commune de Bourron-Marlotte est concernée par les axes bruyant suivants :

- la RD607 (anciennement RN7),
- la ligne SNCF Moret/Veneux-les-Sablons à Gare de Lyon.

## 4.1.2 LES NUISANCES INDUSTRIELLES

Au niveau de l'atmosphère les odeurs constituent aussi une source de nuisances. Elles ne sont pas toujours dangereuses mais peuvent parfois devenir intolérables. Les odeurs sont liées à la dispersion de certains composés chimiques odorants inhalés dans l'air.

Trois entreprises existantes dans la commune sont classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) :

- RELAIS DU LOING (enseigne ELF) : dépôts de pétrole, de produits dérivés ou gaz naturel,
- BERNARD BOIS : entreprise spécialisée dans le traitement du bois,
- SIBELCO France : activités de carrières.

## 4.2. LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

### 4.2.1 PRÉSENTATION DES DONNÉES GÉNÉRALES

La pollution de l'air résulte de la présence dans l'atmosphère de substances en quantités supérieures à leur concentration habituelle.

Des conditions météorologiques particulières favorisent soit l'accumulation de la pollution (fort ensoleillement), soit au contraire sa dispersion (fort vent par exemple).

La pollution par les transports est le fait d'une combustion incomplète. Un véhicule rejette dans l'air ambiant un certain nombre de produits qui à forte concentration peuvent s'avérer nocifs pour l'Homme.

On distingue une pollution dite « sensible » visuelle et olfactive qui est directement perçue par les sens de l'individu (fumées des véhicules diesels, odeurs désagréables, poussières, salissures), et une pollution gazeuse que l'on pourrait qualifier de toxique dans la mesure où les constituants émis ont des effets nocifs connus lorsqu'ils sont inhalés à forte dose.

Les populations les plus sensibles sont les malades, les personnes âgées et les enfants.

- **Les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>)**

Les oxydes d'azote regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Le monoxyde d'azote (NO) provient de réactions entre l'oxygène et l'azote de l'air dans les conditions de hautes températures qui sont celles de la combustion. Après oxydation, ce monoxyde d'azote se transforme en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

Les oxydes d'azote sont responsables d'un accroissement de risques respiratoires notamment chez les personnes à risque (enfants, personnes âgées, asthmatiques).

Il s'agit du polluant caractéristique de la circulation routière. Toutefois avec la mise en place des pots catalytiques les émissions d'oxydes d'azotes ont diminué.

- **Les hydrocarbures totaux, ou composés organiques volatils (HC et COV)**

Le terme « hydrocarbure » (HC) recouvre une très grande diversité de polluants. Les composés organiques volatils sont également composés d'hydrogène et de carbone mais avec en plus des atomes divers (oxygène par exemple). Dans le langage courant, les deux termes sont utilisés indifféremment.

Les transports sont à l'origine de près de la moitié des émissions de cette famille de gaz, en particulier les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés au pot d'échappement.

Le benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) est un hydrocarbure faisant partie de la famille des composés aromatiques. Sa toxicité est reconnue « cancérogène ».

Bien qu'émis aussi par certaines activités industrielles, le principal responsable de ces émissions est le transport routier, puisqu'on l'estime généralement responsable de 80 à 85% des émissions totales.

Les COV halogénés contribuent de manière importante à la destruction de la couche d'ozone, et au réchauffement global de la planète.

- **Les particules en suspension**

Il s'agit de l'ensemble des substances solides et liquides de taille inférieure à 50 µm.

Les grosses particules émises principalement par l'industrie sont en baisse alors que les particules fines liées aux émissions des véhicules diesel sont en augmentation.

Elles contribuent à l'apparition de migraines, de toux et de problèmes

cardiovasculaires et respiratoires.

## • Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)

C'est le polluant caractéristique des grandes agglomérations industrialisées. Il provient de la combustion du charbon et du fioul. La tendance générale observée par les réseaux de mesure et de la qualité de l'air est une baisse des teneurs en dioxyde de soufre dans l'air des villes (depuis 1996, la teneur maximale en soufre du gasoil a été portée de 0.2 % à 0.05%).

Il est incolore, mais présente une odeur piquante à forte concentration, et il provoque des migraines, des toux et des problèmes cardiovasculaires.

Très soluble dans l'eau, il est responsable des pluies acides.

## • L'ozone (O<sub>3</sub>)

Contrairement à tous les polluants décrits précédemment, l'ozone n'est pas un gaz émis directement par une activité humaine, il s'agit d'un polluant dit secondaire, issu de réactions chimiques complexes entre les oxydes d'azote, les hydrocarbures et le rayonnement ultraviolet, on parle alors de polluant photo oxydant. Les concentrations maximales ne sont jamais constatées en milieu urbain mais en périphérie voire même assez loin des villes.

L'ozone est le composant principal du smog photochimique.

La pollution par ozone s'attaque surtout aux voies respiratoires et tissus pulmonaires, elle contribue à un accroissement des affections chez les personnes sensibles.

## 4.2.2 ÉTAT DE LA SITUATION

Bourron-Marlotte bénéficie d'une qualité de l'air correcte. En effet, la commune est éloignée des générateurs de masse de pollution tels que les grandes agglomérations, les sites industriels importants ou encore les infrastructures de transports conséquents (aéroport, axes routiers sur-fréquentés).

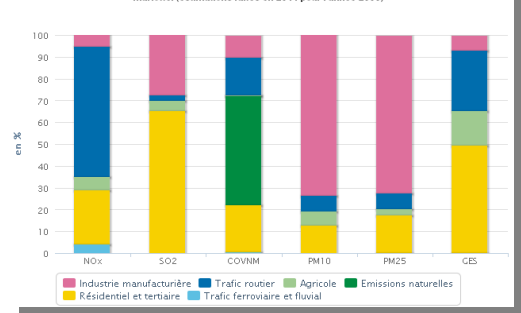
Toutefois, la qualité de l'air souffre d'une circulation automobile pendulaire importante et congestionnée sur la RD607.

En effet, cette voie supporte un trafic impliquant du bruit ainsi que des émanations de gaz d'échappement liées à la combustion des carburants.

Cette pollution est circonscrite ; elle concerne quelques dizaines de mètres de part et d'autre de la voie. Elle se disperse rapidement par le vent. Cette pollution est donc notable par temps anticyclonique, aux heures de grande circulation.

La commune ne dispose d'aucun outil de sa compétence pour réduire cette pollution. L'État, relayé par la Région et le Département tente au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs de réduire la circulation automobile.

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Bourron-Marlotte, (estimations faites en 2011 pour l'année 2008)



## 4.3. LA QUALITÉ DES SOLS ET DE L'EAU

### 4.3.1 LE SDAGE SEINE NORMANDIE : UN OUTIL DE GESTION ET DE PROTECTION

Bourron-Marlotte appartient au bassin versant de la Seine et est donc couverte par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dit de « Seine Normandie ».

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline les orientations du SDAGE en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux de 2015 pour chaque unité hydrographique.

Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 a été révisé pour prendre en compte la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le nouveau SDAGE est opposable pour une période de six ans.

Les principaux objectifs de ce SDAGE, susceptibles de trouver une traduction dans les documents d'urbanisme sont :

- l'amélioration des réseaux d'assainissement et du fonctionnement naturel des cours d'eau, le renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités et des prescriptions du « zonage d'assainissement pluvial » dans les documents d'urbanisme, la dépollution des eaux pluviales si nécessaire avant infiltration lorsque le sol le permet et la réutilisation en développant leur stockage et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.),
- la protection des captages d'alimentation en eau potable,
- la préservation et le maintien des zones humides et la reconquête des terrains perdus,
- la réduction de l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la prévention du risque d'inondation, l'évaluation du risque, la préservation des zones naturelles d'expansion des crues, l'urbanisation raisonnée,
- à l'échelle des zones de protection, le SDAGE recommande d'une part de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés de captage et d'autre part de développer des programmes préventifs de maîtrise de l'usage des sols en concertation avec les Collectivités Territoriales et les acteurs locaux.

Le P.L.U. doit être compatible avec ce SDAGE

### 4.3.2 LE SAGE « NAPPE DE BEAUCE ET MILIEUX AQUATIQUES ASSOCIÉS »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le SDAGE.

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, communément appelé « Nappe

de Beauce », constitue une unité hydrographique qui s'étend sur environ 9500 km<sup>2</sup> entre la Seine et la Loire. Il se trouve réparti sur deux grands bassins, Loire-Bretagne et Seine-Normandie, et deux régions, Centre et Ile-de-France. Ce réservoir alimente naturellement plusieurs cours d'eau dont Le Loing.

Le SAGE est en phase de finalisation. Il poursuit les objectifs suivants :

- gérer quantitativement la ressource en eau,
- assurer durablement la qualité de la ressource,
- protéger les milieux naturels,
- prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation.

### 4.3.3 LA QUALITÉ DES EAUX DU LOING

Le Loing a été largement artificialisé pour permettre une circulation fluviale. Il enregistre depuis des variations de débits marquées, en partie responsable de la dégradation de la qualité de l'eau.

Ajouté à cela, les eaux usées, pluviales et celles issues du lessivage des sols, apportent dans le cours d'eau des matières organiques, azotées, phosphatées, nitratées, des hydrocarbures ainsi que des matières en suspension, dégradant fortement la qualité physico-chimique des eaux.

### 4.3.4 LES MILIEUX HUMIDES

La commune est concernée par un inventaire de milieux humide de

– classe 3 en vert sur la carte ci-contre, localisant les terrains sur lesquels existe un potentiel de milieux humides du fait notamment de leur configuration de relief et de nature du sol

– classe 5 en bleu sur la carte ci-contre figurant les milieux en eaux ne constituant pas du point de vue écologique des milieux humides.

### 4.3.5 LES FACTEURS DE POLLUTION DU SOL ET DE L'EAU

#### • La pollution aux hydrocarbures

La base données BASOL recense les sites et les sols pollués ou potentiellement pollués sur le territoire national.

L'ancien site et mare des raffineries de Bourron y est recensé. La raffinerie a été exploitée jusqu'à la fin des années 1970 pour la fabrication de produits pétroliers (huiles et graisses). La zone appelée « la mare à huiles » a fait l'objet de travaux de dépollution.

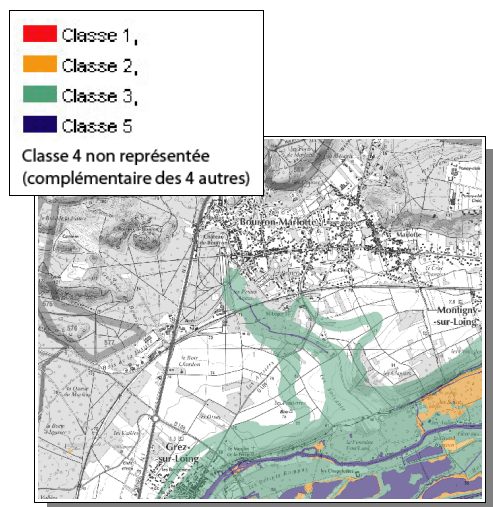
#### • Les pollutions agricoles

L'activité agricole, présente sur le territoire communal, a été indéniablement source de pollution du sol et par voie de conséquence peut représenter une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines, qui se traduit par une forte teneur en nitrates et en atrazines.

Cette pollution est essentiellement liée à l'épandage des pesticides et herbicides. Les principales sources de cet épandage sont :

- en premier lieu l'activité agricole,
- enfin, mais de façon plus marginale, la culture et le jardinage urbain.

Toutefois, l'activité agricole est primordiale pour la commune, celle-ci doit



perdurer. De plus, les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement permettent de constater une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel. Enfin, l'absence d'élevage intensif sur la commune évite d'accentuer ce type de pollution.

Par contre le lessivage des terres conduit à une accumulation des nitrates dans les eaux superficielles et une eutrophisation des milieux aquatiques.

## • Les pollutions dues aux modes de transport

### Axe routier

Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. À chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et notamment aux émissaires naturels.

De plus, les désherbants largement épandus en bordure des axes routiers ou des pistes contribuent également à polluer eaux et sols.

### Le domaine ferré

Les terrains appartenant à l'exploitation ferroviaire sont des sites constituant des lieux le plus souvent pollués. En effet les nécessités du fonctionnement du service public ferroviaire imposent l'utilisation de produits polluants largement répandus sur le sol (désherbant, produit d'entretien des voies, etc.) et génèrent des dépôts divers et stockage de produits polluants.

## 5 LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE

### 5.1. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



Les boisements sur le territoire de Bourron-Marlotte sont nombreux et variés. Ils vont du boisement modeste au massif étendu de plus de 100 hectares. Ils remplissent pleinement leur rôle écologique en proposant de vastes espaces de refuge pour la faune et la flore. Par ailleurs, les lisières sont également des sites majeurs d'échanges écologiques entre espèces du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent.

La plaine agricole est parsemée de plusieurs bosquets. Ces milieux jouent pleinement leur rôle de corridor écologique et permettent à la faune de se déplacer entre les milieux humides et les boisements. Les populations sont souvent dispersées et les échanges entre populations d'une même espèce sont nécessaires pour assurer leur pérennité. La préservation de ces corridors assure le fonctionnement des écosystèmes.

Ces bosquets sont d'autant plus importants que les espaces agricoles sont des milieux très artificialisés dans lesquels la faune trouve des conditions de vie difficile. Ces espaces diversificateurs constituent donc une richesse pour la faune locale qui y trouve refuge et nourriture.

La vallée humide du Loing accueille une végétation et une faune hydrophiles spécifiques nourrissant la biodiversité du territoire. Le Loing constitue également une zone d'abreuvement et de repos pour la faune locale. Il s'agit d'un milieu écologiquement intéressant s'inscrivant dans les continuités écologiques.

Mais la végétation du tissu urbain joue aussi un grand rôle dans les corridors. Les

grands ensembles plantés permettent à une faune diverse de se déplacer sur l'ensemble du territoire et de relier le boisement et les milieux humides du Loing.

## 5.2. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

La protection de la biodiversité et des paysages est l'une des principales compétences des départements en matière d'environnement. Le département de Seine-et-Marne a décidé de développer sa politique dans les domaines de l'environnement en créant des « espaces naturels sensibles ».

La commune de Bourron-Marlotte est concernée par un projet de création de périmètre ENS pour les « Rives du Loing », d'ores-et-déjà site classé et inscrit sur la liste des zones Natura 2000.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet sont de :

- renforcer la préservation et la continuité biologique de la vallée du Loing via le réseau d'espaces naturels sensibles présents dans le secteur (« La Plaine de Sorques » à Montigny-sur-Loing et Moret-sur-Loing ; « la Prairie Clemenceau » à Moret-sur-Loing),
- réhabiliter les bords du Loing pour améliorer la qualité écologique des berges et les rendre accessibles au public,
- valoriser les intérêts paysagers et écologiques de ce site auprès du public.

## 5.3. LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE OU FLORISTIQUE (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine qui identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Cet outil organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. La validation scientifique des travaux est confiée au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et au Muséum National d'Histoire Naturelle. La ZNIEFF ne constitue donc pas une mesure de protection juridique directe.

C'est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Bien que ne constituant pas une contrainte réglementaire, sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée par la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Il convient de noter que le terme de « protection » recouvre des notions différentes :

1. La protection réglementaire des oiseaux ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée ; ces espèces sont protégées vis-à-vis de la chasse. En fait cette protection signifie qu'elles sont « non chassables ».
2. La protection des chiroptères, amphibiens et reptiles ne signifie pas obligatoirement que l'espèce soit rare ou menacée dans la mesure où ils sont tous protégés.
3. A contrario, pour les végétaux, la protection est significative d'une réelle rareté.



Le territoire communal de Bourron-Marlotte est concerné par trois ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type I « Sablières de Bourron-Marlotte »** s'étend sur 43 ha au Nord-Ouest de la commune,
- **ZNIEFF de type II « Massif de Fontainebleau »**. D'une superficie de plus de 17 190 ha, il s'agit d'un ensemble à dominante naturelle dont l'intérêt réside essentiellement en ses forêts, ses landes sèches, ses pelouses silicoles ouvertes médio-européennes, ses dunes intérieures et ses végétations de rochers et falaises intérieures siliceuses. De manière générale, sa géologie particulière et diversifiée en fait un lieu présentant une importante biodiversité et abritant de nombreuses espèces remarquables,
- **ZNIEFF de type II « Vallée du Loing entre Episy et Montcourt Fromonville »** couvrant la partie Sud de la commune, le long de la rivière le Loing. D'une superficie de plus de 800 ha, il s'agit d'un ensemble à dominante naturelle d'intérêt écologique, zoologique, botanique, hydrobiologique et paysager.

## 5.4. LA ZONE D'IMPORTANCE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Cet inventaire, basé sur la présence d'espèces d'intérêt communautaire répondant à des critères numériques précis, a été réalisé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et le MNHN pour le compte du ministère chargé de l'Environnement, avec l'aide des groupes ornithologiques régionaux.

Publié en 1994, cet inventaire a identifié 285 zones couvrant une superficie totale d'environ 4,7 millions d'hectares, dont 4,4 millions d'hectares de superficie terrestre, soit 8,1% de la superficie du territoire national.

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages s'applique à tous les états membres de l'union européenne. Elle préconise de prendre « toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen ». C'est dans ce contexte que la France a décidé de mettre en place les ZICO.

Tout comme les autres états membres, la France s'est engagée à désigner en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux les sites

nécessitant des mesures particulières de gestion et de protection pour conserver les populations d'oiseaux sauvages remarquables en particulier ceux inscrits à l'annexe I de la directive. Ces désignations qui correspondent à un engagement de l'État et ont seuls une valeur juridique, sont pour la plupart effectuées sur la base de l'inventaire des ZICO, ce qui ne signifie pas pour autant que toutes les ZICO doivent être systématiquement ou dans leur intégralité désignées en ZPS.

La totalité du territoire de la commune de Bourron-Marlotte est concerné par la ZICO « **Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes** ». Cette vaste zone (36 309 ha) est reconnue pour ses landes, ses pelouses calcaires et sablo-calcaires, ses chênaies pubescentes, ses hêtraies, ces milieux humides, etc. qui composent une mosaïque de milieux favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux.

## 5.5. LE RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement d'un état de conservation favorable des habitats naturels d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé de deux types de zones naturelles protégées, à savoir les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive « Habitats » de 1992 et les Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la directive « Oiseaux » de 1979.

La commune de Bourron-Marlotte est concernée par les site Natura 2000 suivants :

- **ZPS et la ZSC « Massif de Fontainebleau »**

A la fois désigné au titre des directives Oiseaux et Habitats, ce massif forestier situé au sud de l'Île-de-France est d'une très grande richesse faunistique et floristique. Il accueille chaque année des millions de visiteurs. Ce massif constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Il est composé d'une mosaïque de milieux d'intérêt communautaire favorable à de nombreuses espèces floristiques et faunistiques comme les espèces d'oiseaux (Pics, rapaces, Fauvette pitchou, Circaète Jean-le-Blanc, Blongios nain).

- **ZSC « Rivières du Loing et du Lunain »**

Le site des rivières du Loing et du Lunain est localisé à l'extrémité sud de la commune. Ces deux rivières entaillent un plateau calcaire recouvert de limons marno-argileux. Les cours d'eau découvrent des horizons géologiques inférieurs variés dont les sables de Fontainebleau, des marnes vertes, des argiles et des calcaires. L'objectif est d'y conserver des zones de frayère et des milieux naturels particulièrement bien préservés.



## 1 FONDEMENTS DU P.A.D.D.

Sur les bases d'un diagnostic, le P.L.U. doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestiers dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Une réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée des espaces,
- préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, à améliorer notre cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Ce P.A.D.D. est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal.

Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ces orientations.

Bien qu'étant la clé de voûte du P.L.U., le P.A.D.D. n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

En absence de S.Co.T. couvrant le territoire, les orientations du P.A.D.D. doivent être compatibles avec les documents supra communaux et plus spécifiquement le Schéma directeur d'Ile de France, le Schéma Directeur Aménagement et Gestion des eaux de Seine Normandie.

En absence de S.Co.T. achevé et opposable, le P.L.U. doit être compatible avec :

### 1.1. LE SDRIF DE 1994

Le S.D.R.I.F. de 1994 ne s'applique qu'en ce qu'il ne serait pas incompatible avec des dispositions législatives intervenues postérieurement.

Reste donc opposable :

- une croissance modérée tant spatiale que démographique,
- une protection des boisements et de leurs lisières,
- la protection paysagère de la plaine entre la voie ferrée et le Loing,
- la protection des rives du Loing.

Par contre l'obligation d'économiser les espaces agricoles ou naturels et l'obligation de privilégier le renouvellement urbain rendent inopposables les préconisations d'ouverture obligatoire d'espace urbanisable.

### 1.2. LE SDAGE SEINE NORMANDIE

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire dans les objectifs suivants :

- l'amélioration des réseaux d'assainissement,
- l'amélioration du fonctionnement naturel des cours d'eau,

- le renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- la dépollution des eaux pluviales si nécessaire,
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales lorsque le sol le permet et leur réutilisation en développant leur stockage et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.),
- la protection des captages d'alimentation en eau potable ,
- l'économie de la ressource en eau potable,
- la préservation le maintien et la reconquête des zones humides,
- la réduction de l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la prévention du risque d'inondation, l'évaluation du risque, la préservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale ambitieuse de mettre en cohérence tous les enjeux de la ville.

Le diagnostic a mis en évidence que :

- la population était vieillissante et qu'il fallait favoriser l'accueil de jeunes ménages,
- le parc de logements était dominé par l'habitat individuel en accession à la propriété et qu'il fallait favoriser l'émergence d'un parc résidentiel par la diversification du parc,
- la commune disposait d'un patrimoine bâti étendu et qu'il était nécessaire de préserver,
- le paysage naturel représentait un cadre de vie attrayant par l'étendue des massifs boisés et des espaces agricoles.

Face à ce constat, le P.A.D.D. doit fonder ses objectifs sur le renouvellement urbain qui prendra en compte à la fois la demande en diversité de logements, le nombre de logements, la protection du patrimoine architectural et la vitalité du centre bourg. Il œuvre également pour la conservation d'une présence végétale forte dans le bourg et en frange.

Par ailleurs, les orientations du P.A.D.D. iront dans le sens d'une préservation des zones naturelles et agricoles qui sont le gisement des productions indispensables à l'économie nationale (denrées alimentaires et productions sylvicoles) et les garants du cadre de vie.

Ainsi le P.A.D.D. vise à mettre en œuvre un subtil équilibre entre le développement urbain, la mixité sociale et la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que du paysage.

Ce P.A.D.D. se fonde donc sur :

- la satisfaction des besoins en logements,
- l'organisation du développement considérant la richesse patrimoniale et l'interaction avec les espaces naturels,
- une stricte protection des espaces naturels qui sont indispensables au maintien d'une riche biodiversité constatée, à la production sylvicole (matériau et énergie renouvelable) et à la préservation des corridors écologiques,
- une limitation de la consommation des terres agricoles réservant celles-ci

# EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

essentiellement aux usages qui ne peuvent plus trouver place dans le tissu urbain, considérant que la satisfaction en matière économique bénéficie à tout un bassin de vie et non pas seulement aux habitants de Bourron-Marlotte. Aussi cette consommation des espaces agricoles doit-elle être mesurée à l'échelle du bassin économique et pas seulement au regard de la superficie de la commune.

Le P.A.D.D. est fondé sur des éléments du diagnostic et les constats présentés aux chapitres 1 et 2 du présent rapport sur des orientations en matière d'aménagement présentées en partie centrale du tableau ci-dessous.

Le P.A.D.D. est justifié par une démarche d'aménagement durable présentée en partie droite du tableau ci-dessous.

Le tableau ci-après présente :

- en colonne de gauche, le parti d'aménagement du P.A.D.D.,
- en colonne centrale, les éléments du diagnostic et les constats présentés aux chapitres 1 et 2 du présent rapport qui ont fondé ce parti d'aménagement du P.A.D.D.,
- en colonne de droite, les démarches en matière d'aménagement durable qui justifient les choix présentés en partie gauche du tableau.

## 2 LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS

| Le P.A.D.D. : ses options                                                                                                                                                           | Fondements des options du P.A.D.D.                                                                                                                                                                                                              | Justification des options du P.A.D.D.                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aménagement du Territoire.</b><br><br>Satisfaire les besoins en logements.<br><br>Sauvegarder les espaces indispensables au maintien de la biodiversité et du cadre de vie.      | De par sa proximité avec d'importants pôles d'emploi, et la desserte en transport collectifs, la commune doit satisfaire les besoins en logements tout en veillant à maintenir son cadre de vie remarquable et à ne pas saturer ses équipements | Organiser l'accueil de population.<br><br>Protéger le patrimoine naturel et culturel exceptionnel.                                                                                         |
| <b>Les équipements.</b><br><br>Gérer les eaux pluviales en veillant à leur épuration et en favorisant leur infiltration.<br><br>Gérer l'assainissement dans les secteurs sensibles. | Les sols, les cours d'eau et les réserves souterraines sont sensibles aux pollutions liées au ruissellement urbain, au lessivage des terres agricoles...                                                                                        | Protection de l'environnement et de la qualité des eaux souterraines.<br><br>Le renforcement des équipements de gestion de l'eau et des réseaux est prioritaire sur les zones d'activités. |
| <b>L'urbanisme.</b><br><br>Œuvrer pour une croissance démographique équilibrée et maîtrisée.                                                                                        | Depuis quelques années, la commune enregistre une reprise de la croissance démographique. Afin d'éviter une explosion de la population qui entraînerait la saturation des équipements publics, il est privilégié une                            |                                                                                                                                                                                            |

# EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Objectif de 3300 habitants au terme du présent P.L.U. en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages.</li> <li>– Compenser le vieillissement des foyers en favorisant l'arrivée de jeunes ménages.</li> </ul> <p><b>Conserver les caractéristiques patrimoniales de l'organisation urbaine.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.</li> <li>– Protéger les cœurs d'îlots.</li> <li>– Maintenir une zone de transition en frange entre la végétation et les espaces urbanisés.</li> </ul> | <p>croissance raisonnable et progressive.</p> <p>Toutefois, Bourron-Marlotte n'échappe pas aux phénomènes nationaux de desserrement des ménages et de vieillissement de la population qui mettent en péril le dynamisme communal.</p> <p>Le patrimoine bâti communal est assez riche et diversifié : bâtiments agricoles, habitat de villégiature...</p> <p>La reconversion de certains de ces bâtiments est nécessaire à la pérennité du patrimoine rural et à l'identité du bourg.</p> <p>La façon dont s'est construit le bourg a contribué à la formation de vastes cœurs d'îlots plantés. Tout comme les éléments architecturaux, ils s'inscrivent dans le patrimoine de la commune.</p> <p>Le bourg est entouré d'espaces naturels d'où la nécessité d'assurer une transition douce entre le tissu urbain et ces espaces.</p> | <p>Assurer un développement durable c'est pourvoir aux besoins des populations actuelles et futures.</p> <p>Mêler toutes les tranches d'âges de population permet de faire vivre les équipements et la vie associative et participe à la cohésion sociale.</p> <p>Préserver la forme urbaine originelle des îlots.</p> <p>Transmettre aux générations futures les éléments significatifs du paysage identitaire communal.</p> <p>Préserver les corridors écologique.</p> <p>Contrôler les capacités d'accueil de population.</p> <p>Maintenir la symbiose et la frange végétale entre le bâti et la forêt de Fontainebleau.</p> <p>Ne pas porter atteinte aux sites Natura 2000.</p> |
| <p><b>La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</b></p> <p><b>Préserver les ressources naturelles.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Favoriser l'exploitation sylvicole pour la production de matériaux et d'énergies.</li> <li>– Garantir les espaces nécessaires à la production alimentaire en économisant les terres agricoles.</li> <li>– Agir pour la pérennisation</li> </ul>                                                                                                                                                                                   | <p>Les ressources naturelles sont de trois types : agricoles, sylvicoles et minérales.</p> <p>La commune dispose d'un patrimoine agricole important. 4 exploitations agricoles sont encore en activité dont une entreprise spécialisée dans la production de gazon de renommée régionale.</p> <p>Les pratiques de l'agriculture moderne nécessitent une adaptation et une évolution indispensables des outils de production. La construction de nouveaux bâtiments est</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Chacune de ces ressources participant à l'économie locale, il convient de les préserver.</p> <p>La productivité des terres agricoles participe à l'économie nationale pour la production de denrées alimentaires.</p> <p>Économiser les terres les plus productives et éviter une parcellisation des terres les plus rentables notamment du fait</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>des exploitations agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Poursuivre l'exploitation des ressources minérales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>souvent nécessaire à la viabilité des exploitations.</p> <p>Depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle, l'extraction de matériaux est l'une des activités principales dans la commune.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>qu'elles sont d'un seul tenant et facilement accessibles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>La préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.</b></p> <p><b>Protéger la richesse des milieux naturels.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Protéger le massif forestier et ses lisières.</li> <li>– Maintenir le réseau de bosquets qui parsèment la plaine.</li> <li>– Préserver la richesse écologique des milieux humides et aquatiques.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Il s'agit d'une préconisation du S.D.R.I.F.</p> <p>Ils assurent la communication entre différents espaces et constituent donc de véritables corridors écologiques.</p> <p>Les boisements facilitent l'appropriation d'un vaste territoire et les déplacements de la faune locale, notamment vers les lieux d'abreuvement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Préserver la biodiversité potentielle, la production sylvicole et l'intégrité paysagère de ces espaces.</p> <p>Maintenir les couloirs écologiques.</p> <p>Préserver la biodiversité des espaces naturels qui composent ces corridors.</p>                                                                                                                                |
| <p><b>L'habitat.</b></p> <p><b>Encourager une diversification modérée du logement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maintenir le fort caractère résidentiel.</li> <li>– Assurer un parcours résidentiel.</li> <li>– Laisser s'opérer la diversification du logement en réhabilitation du patrimoine ancestral et en création de nouveaux logements.</li> </ul> <p><b>Maîtriser l'évolution du bâti dans le bourg.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Privilégier le renouvellement urbain sur le bâti vétuste ou désaffecté.</li> <li>– Mettre en œuvre une politique de remplissage des dents creuses tout en préservant la</li> </ul> | <p>Le parc de logements est dominé par la maison individuelle en accession à la propriété. Les logements sont de grande taille. Ajouté à un coût important, la parc ne répond pas aux besoins des jeunes qui ne peuvent accéder directement à la propriété et aux personnes âgées pour lesquelles le logement est devenu trop grand.</p> <p>On constate en parallèle un essoufflement du parcours résidentiel depuis quelques années.</p> <p>Le parc est relativement ancien dans la mesure où la moitié des constructions ont été bâties avant 1949 et donc propice au renouvellement urbain.</p> | <p>Sans perdre le caractère fondamental de la commune, assurer une offre de logement pour tous.</p> <p>Favoriser une réutilisation des bâtiments ou des espaces offrant des possibilités de construire à proximité du centre bourg, des commerces et des équipements.</p> <p>Recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain et maintien du caractère patrimonial.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>forme urbaine originelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rester dans les limites de l'enveloppe urbaine.</li> </ul> <p><b>Permettre l'utilisation des énergies et matériaux renouvelables.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Assurer un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe limitant la consommation des terres agricoles et naturelles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Les transports et les déplacements.</b></p> <p><b>Renforcer l'usage du transport collectif.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Encourager au développement du trafic ferré.</li> <li>– Mettre en valeur le quartier de la gare.</li> <li>– Développer les aires de stationnement en centre bourg et à proximité de la gare et des arrêts de cars.</li> </ul> <p><b>Développer les circulations douces.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sécuriser les déplacements cycles et piétons à l'intérieur du bourg.</li> <li>– Favoriser l'accessibilité à la gare et aux arrêts de cars.</li> </ul> | <p>En terme de transports collectifs, les habitants ont accès à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un réseau de bus mais l'accessibilité aux arrêts autrement qu'à pied est difficile,</li> <li>- une gare et un réseau ferré qui leur permettent de rejoindre la région parisienne assez rapidement. Toutefois, l'éloignement de la gare et le manque de stationnements à ces abords freinent certains usagers.</li> </ul> <p>Il n'existe pas dans la commune de réseaux cyclable et piéton fonctionnels en direction des pôles économiques, de la gare ou du centre. Ils sont pourtant favorables à l'usage des transports collectifs.</p> | <p>Participer à la réduction des gaz à effet de serre en réduisant la circulation automobile.<br/>Réduire la pollution de l'air.</p> <p>Limiter l'usage de la voiture et donc réduire l'engorgement du réseau routier.</p> <p>S'inscrire dans la démarche d'aménagement durable d'économie des déplacements.</p> <p>Renforcer les liaisons douces vers les pôles principaux et notamment les déplacements piétons à l'intérieur de la commune.</p> |
| <p><b>L'équipement commercial.</b></p> <p><b>Soutenir et développer le commerce les services de proximité.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Conforter les commerces, les services, l'hôtellerie, la restauration dans le centre bourg et le domaine du château.</li> <li>– Développer le commerce et les services autour de la gare au bénéfice des usagers du train.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Un certain dynamisme économique s'est progressivement mis en place ; le bourg profitant de la vitrine de la RN7.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Maintenir la vitalité du territoire et plus particulièrement du centre-ville.</p> <p>Renforcer l'attrait du pôle gare et permettre de limiter les déplacements vers les pôles périphériques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                |

# EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Le développement économique.</b></p> <p><b>Conforter le parc industriel.</b></p> <p><b>Développer l'artisanat et les services.</b></p> <p><b>Valoriser les sites d'activités économiques.</b></p> | <p>Les entreprises installées représentent un gisement de plus d'une centaine d'emplois.</p> <p>Le développement de l'emploi est à privilégier dans des secteurs bien desservis par le réseau routier et ferroviaire.</p> <p>Les abords des sites économiques n'ont fait l'objet d'aucun traitement particulier.</p> | <p>En favorisant le déploiement des activités à proximité du réseau ferré, le P.L.U. œuvre pour la limitation des déplacements routiers.</p> <p>Une valorisation des sites est nécessaire à leur bonne intégration dans le paysage et à la mise en valeur de l'entrée de ville.</p> |
| <p><b>Les loisirs.</b></p> <p><b>Œuvrer pour la conservation et la vitalité du château.</b></p>                                                                                                         | <p>L'attrait touristique et la fréquentation notable du château et de la forêt de Fontainebleau participent au maintien des structures commerciales en centre bourg.</p> <p>Ils contribuent également au dynamisme communal.</p>                                                                                     | <p>Préserver le patrimoine qui témoigne de l'histoire locale.</p>                                                                                                                                                                                                                   |

## 3 LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES

Fort de l'analyse démographique qui révèle un vieillissement de la population et un notable desserrement des foyers, la commune fait le choix au travers de son P.A.D.D. d'organiser l'accueil de nouveaux habitants pour satisfaire les besoins locaux et pour compenser la baisse démographique.

La commune a un objectif de 3300 habitants, ce qui conduit au terme du P.L.U. à accueillir environ 350 personnes. À raison d'environ 2,3 personnes par foyer, l'objectif est donc de mettre en place un P.L.U. permettant environ la création d'environ 150 logements nouveaux, se répartissant entre création de logements dans le bâti existant et création de logements en constructions neuves.

L'objectif de 3300 habitants, vise à :

- satisfaire une part des besoins en logements qui s'expriment sur l'Île-de-France et plus précisément sur cette partie du département de Seine-et-Marne, considérant que la commune est particulièrement bien desservie en transports collectifs et se situe à proximité de Fontainebleau donc proche de services, commerces et emplois,
- favoriser le maintien du tissu commercial et de service existant sur la commune,
- maintenir les effectifs scolaires, l'école étant l'une des principales composantes de la vie et du tissu social d'une commune.

Le P.A.D.D. affiche un objectif de répartition des modes d'accueil de nouveaux habitants conformément aux lois sur la diversité de l'habitat. Les objectifs de recomposition du patrimoine ancestral se marieront aux possibilités de construire du logements neuf mais le tout dans un souci de préservation de l'écologie et du paysage ancestral et de contrôle de l'accueil en proportion avec la capacité des équipements de la commune.

## 4 LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES

En matière d'économie, la commune entend favoriser le développement d'une économie durable.

Tout d'abord, le P.L.U. affiche une forte protection des espaces agricoles qui pérennise donc l'activité rurale et la prise en compte de la carrière exploitant de manière rationnelle, une richesse du sous-sol non renouvelable, qui bien que non créatrices d'emplois supplémentaires doivent se maintenir au titre de la production des denrées indispensables.

Ensuite, le P.A.D.D. veille au développement de l'activité économique sur deux axes :

- d'une part, le P.A.D.D. affirme la volonté de création d'emplois par le maintien et la création d'entreprises artisanales ou industrielles,
- d'autre part, le P.A.D.D. veille à la diversification de l'offre commerciale et de service de proximité tant en type qu'en terme de localisation et de répartition sur le territoire.

En privilégiant le développement des commerces et services et notamment l'hôtellerie et la restauration sur le centre bourg, la commune poursuit trois objectifs :

1. elle veille à la proximité des commerces et des habitants et donc limite les déplacements,
2. elle préserve le paysage aux abords des voies à grande circulation en évitant que ne viennent s'y greffer des activités commerciales qui profitent du trafic de transit mais au prix d'une banalisation de l'architecture et des paysages,
3. elle participe au développement d'une activité de loisirs et de tourisme de qualité au sein d'un ensemble bâti patrimonial.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Le règlement du P.L.U. comprend :

- des documents graphiques présentant une délimitation graphique des zones U, A et N et éventuellement de secteurs, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, ceci à des échelles différentes pour en faciliter la lecture. Il n'y a pas de zone AU dans ce P.L.U.
- un document rédactionnel.

Le P.O.S. partitionnait le territoire en un zonage complexe et de nombreux secteurs. Cette situation était sous-tendue par deux circonstances :

- d'une part, un objectif qui prévalait alors : le maintien de situations existantes engendrant une multiplication des secteurs actant de cette diversité constatée par des règles visant à faire perdurer l'état de fait,
- d'autre part, la nécessité de prendre en compte tout un éventail de situations foncières ou de statut spécifique comme les zones inondables, les emprises ferrées, etc.

La notable évolution dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme, et la prise en compte d'un nécessaire renouvellement urbain et une mixité urbaine dans la grande majorité du milieu bâti tend à une simplification du zonage par :

- une volonté affichée au P.A.D.D. de faire évoluer la ville et donc son bâti. Dès lors le découpage en zone s'attache aux capacités d'évolution plus qu'au constat de la situation existante,
- la réglementation sectorielle décrite précédemment, qui transcende la réglementation par zone évite la multiplication des zones et secteurs.

Le zonage du P.L.U. comprend 3 types de zones:

- les zones U, Urbanisées : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le P.A.D.D. ) et desservis par les équipements,
- les zones A, Agricoles : elles ne couvrent que des espaces agricoles ou qui sont destinés à le devenir. Elles peuvent comprendre des secteurs de tailles et de capacités limitées susceptibles de recevoir des constructions,
- les zones N, Naturelles qui peuvent couvrir des espaces agricoles ou non et qu'il convient de protéger pour des raisons historiques, esthétiques ou écologiques et les espaces forestiers. Elles peuvent comprendre des secteurs de tailles et de capacités limitées susceptibles de recevoir des constructions.

La disparition des zones NB du P.O.S. fait que celles d'entre elles qui présentent une densité et un caractère apparentés au milieu urbain ont été classées en zone U. Celles qui doivent rester enserrées dans un milieu naturel ont été classées en zone N de capacité et de taille limitées.

Les « dispositions générales » introduisant le document rédactionnel rappelle la structure du document et les définitions et modalités d'application qui

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

s'appliquent à l'ensemble de la réglementation.

Elles ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes :

- aménagement et travaux. En effet depuis la réforme de l'application du droit des sols entrée en vigueur en octobre 2006, l'aménagement concerne les ouvrages et opérations au sol et les travaux concernent les bâtiments,
- la voie ne peut être qu'un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif, qu'il soit public ou privé, et permettant la circulation et le stationnement des véhicules en sécurité. On considère une voie comme un espace qui a cette configuration quelque soit le nombre de propriétés ou constructions desservies,
- l'article 6 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies (privées ou publiques) et par rapport aux autres emprises publiques comme par exemple des chemins piétonniers, l'école, la mairie, le cimetière, etc.,
- les baies doivent permettre au sens du P.L.U., de voir les fonds voisins ou les espaces collectifs. C'est la raison pour laquelle seules sont considérées comme telles les parties permettant de voir chez le voisin parce qu'elles sont soit transparentes, soit ouvrantes. Ne sont donc pas considérées comme des baies les parties translucides (ex: pavés de verres) ou les parties en toiture (velux) qui ne permettent de ne voir que le ciel. Par contre une porte est une baie,
- les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8. Ces parties enterrées concernent aussi bien celles qui sont couvertes (ex: garage en sous-sol) que celles qui sont à l'air libre (ex: piscine ou rampe de garage),
- l'emprise d'un bâtiment, pour l'application des règles d'implantation ne prend pas en compte les débordements sans liaison au sol; il s'agit des auvent, débord de toit, balcon, prenant donc en compte la volumétrie globale du bâtiment. Il est rappelé que par ailleurs les débords au dessus d'une voie sont réglementés par le code de la voirie routière. Par contre pour le coefficient d'emprise au sol, le P.L.U. s'en remet à la jurisprudence qui considère que celle-ci est la projection au sol des bâtiments,
- depuis octobre 2007, les constructions accessoires étant réputées avoir la vocation de la construction principale, il convient de définir ces notions dans la mesure où le règlement est souvent différent pour les annexes et pour les constructions principales, ces différents édifices ayant des impacts dans le paysage et des capacités d'évolution très différentes,
- les modalités de calcul par tranche (essentiellement utile pour le nombre de places de stationnement) précisent que toute tranche entamée est due. Aussi, dès le premier m<sup>2</sup> de la tranche il faut satisfaire l'exigence de la règle. Par exemple lorsqu'il est mentionné une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup>, de 1 à 50 m<sup>2</sup> il faut réaliser une place et de 51 à 100 m<sup>2</sup> deux places, etc.

Enfin il est rappelé les dispositions de la jurisprudence Seckler qui fait que lorsqu'un projet est sans effet sur une règle, les dispositions de cette règle ne peuvent conduire à interdire le projet quand bien même la situation existante ne

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

satisferait pas ladite règle.

Pour rappel :

Les constructions et les travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique, peuvent s'exonérer du respect des dispositions du P.L.U. qui empêcheraient ces procédés, sauf dans le périmètre de protection du monument classé ou inscrit.

Depuis la Loi SRU, il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible sauf impératif d'assainissement individuel, de protection paysagère spécifique ou de prise en compte d'un patrimoine.

Enfin, il est rappelé que restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U. :

## 1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent P.L.U. Elles s'imposent au présent règlement.

## 2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U..

1. L.111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

2. L.111-4 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements **nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics** d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.

3. L.123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U., plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.

4. R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique**.

5. R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**.

6. R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

7. R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**.

8. L.111-6-2 permettant de s'exonérer, en dehors des périmètres de protection des monuments, des règles du P.L.U. qui empêcherait de mettre en œuvre des processus ou des matériaux évitant l'émission de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production **d'énergie renouvelable**.

Le règlement de chaque zone délimitée aux documents graphiques se décompose en 14 articles :

ARTICLE 1 - Occupations du sol interdites.

ARTICLE 2 - Occupations du sol soumises à conditions.

ARTICLE 3 - Accès et voirie.

ARTICLE 4 - Réseaux et Assainissement.

ARTICLE 5 - Superficie des terrains.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une propriété.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 11 - Aspect et abords des constructions.

ARTICLE 12 - Stationnement.

ARTICLE 13 - Aires de jeux et de loisirs - plantations.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Il est en outre rappelé qu'en application des dispositions de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les occupations du sol qui sont dispensées de toute formalité se doivent tout de même de respecter les règles du P.L.U..

## 2 LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS

Les secteurs sont opposables :

- soit en tant que tels lorsque leur transcription graphique est suffisante (espace boisé classé notamment),
- soit en s'intégrant à la réglementation de la ou des zones concernées quand leur mention au document graphique nécessite un complément réglementaire pour leur application.

Ces secteurs s'expriment donc essentiellement graphiquement. Ils sont, quand nécessaire seulement, complétés par des dispositions rédactionnelles.

Les secteurs sont issus des alinéas a) à i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 2.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont définis en application du a) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Cet article fait explicitement référence à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui est suffisamment explicite en lui-même. Il ne nécessite donc pas de complément rédactionnel.

La trame couvre :

- les grands massifs forestiers constitués par la forêt de Fontainebleau et le bois de la Justice, formant la ligne d'horizon Nord du territoire, reconnus pour leur intérêt sylvicole, paysager et écologique,
- les boisements en frange Nord du tissu bâti assurant la symbiose entre les différents paysages,
- au Sud, la végétation ripisylve et les boisements qui bordent le Loing qu'il convient de préserver pour des raisons écologiques et paysagères,
- la chaîne de bosquets parcourant la plaine dont le diagnostic a montré le rôle paysager et écologique.

Les boisements de plus de 4 hectares sont gérés éventuellement par le code forestier. Leur classement a donc pour but non pas de contrôler leur coupe et abattage, mais de les pérenniser au delà des plans de gestions.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les clairières ou sur les milieux humides. Ces petits espaces non boisés sont en effet très difficiles à localiser sur des propriétés privées. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'a pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées.

Par ailleurs dans la mesure où le règlement impose la conservation de la végétation dans les cœurs d'îlots (voir ci-après), il n'a pas été instauré d'espace boisé classé dans les zones U.

## 2.2. LE SECTEUR DE ZONE INONDABLE

Ils sont définis en application du b) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Les zones inondables font l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation. Ce PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'applique quelles que soient les dispositions du P.L.U. De plus en la matière, seul le Préfet est compétent et la commune ne peut aller à l'encontre des réglementations instituées par ce PPRI.

Toutefois pour assurer une bonne lecture du document, les limites du PPRI ont été retranscrites au plan de zonage et le renvoi à la réglementation spécifique rappelé au règlement, de façon à ce qu'à la lecture du document réglementaire, les administrés ne puissent méconnaître cette contrainte majeure et laisser croire à un droit à construire.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

D'autre part, ces dispositions permettent d'assurer la prise en compte du risque dans le cas d'une inopposabilité du PPRI.

La limite de zone inondable a été transcrite à partir des périmètres d'inondation mentionnés sur la carte d'aléa figurant au PPRI.

La protection contre les risques d'inondation conduit à imposer une interdiction de toute construction et de toute création de surface de plancher de manière à ne pas créer de potentiel de densification.

## 2.3. LE SECTEUR DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU POTABLE

Ils sont définis en application du b) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

La protection de la ressource naturelle d'eau potable conduit à interdire tout usage du sol susceptible d'engendrer des pollutions.

Le secteur a été délimité à partir d'un document graphique établi par l'hydrogéologue figurant l'épandage de rabattement de la nappe. Il vise dans un objectif de précaution à instaurer une protection, notamment vis à vis des usages du sol susceptible, en zone Agricole, de recevoir des produits polluants en forte concentration. Il s'agit du périmètre de protection immédiat et celui dit « rapproché ». En effet c'est sur ces deux périmètres que les risques sont les plus importants et sur lesquels il convient d'être particulièrement vigilant en matière d'utilisation du sol.

## 2.4. LE SECTEUR DE MILIEUX HUMIDES À PRÉSERVER

Ils sont définis en application du h) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Ces milieux dont l'analyse a mis en évidence le potentiel écologique doivent être conservés conformément notamment aux obligations de protection de ce type de milieu imposées par la Loi sur l'eau. De ce fait, le règlement y limite la constructibilité aux constructions et aménagements d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'interdiction de comblement et d'imperméabilisation des rives vise à maintenir les milieux amphibiotiques et donc la biodiversité.

Il est rappelé que les travaux concernant ces milieux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

## 2.5. LES SECTEURS DE PROTECTION DE CŒUR D'ÎLOT

Ils sont définis en application du h) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs sont reconnus d'intérêts patrimonial et écologique. Le règlement y interdit toute nouvelle construction principale et impose que les terrains soient plantés.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Il est rappelé que, les travaux concernant ces milieux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

## 3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune.

Les emplacements réservés ont pour objet :

- de créer une petite surface de stationnement public au cœur de Bourron, proche des commerces,
- d'organiser le stationnement pour les usagers de la gare. Cet équipement vise à favoriser l'usage des transports collectifs. Cet emplacement réservé est sur l'emprise de l'actuel qui sert de stationnement mais pour lequel Réseau Ferré de France n'est pas prêt à faire les aménagements indispensables pour créer une aire de stationnement praticable. La commune souhaite donc devenir propriétaire des terrains pour réaliser elle-même les travaux indispensables au service public de transports collectifs.

## 4 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES

### 4.1. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Les limites de zones U ont été redéfinies pour intégrer conformément à l'article R.123-5, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine que ceux-ci soient ou non soumis à un risque (les dispositions sectorielles précisant la réglementation alors applicable).

Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine :

- des terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic urbain,
- les équipements à caractère urbain (terrains de sports, cimetière, centre technique, etc.),
- les terrains qui sont effectivement urbanisés.

De plus, a été laissé en zone U, le centre équestre existant au Nord de Bourron. Le diagnostic a mis en évidence que cet établissement était difficile d'accès pour les camions indispensables à son exploitation. Dès lors, il convient de ne pas favoriser une pérennisation de cette exploitation agricole. Les bâtiments qui sont proches de la voie ont donc été classés en zone UB, comme le bâti alentour, et la partie arrière non bâtie qui borde la forêt de Fontainebleau a été classée en zone N. De plus, ces terrains étaient déjà en zone U au P.O.S.

Ont aussi été intégrés en zone U, les équipements sportifs de la commune (la salle de sport et les cours de tennis) que le P.O.S. avait laissés en zone Naturelle. Les espaces imperméabilisés et artificialisés leur confèrent un caractère urbain.

Rue de la Claye, la zone U a été étendue pour prendre en compte une



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

construction existante.

La zone IINA du P.O.S. qui borde la rue de Samoïs, dont les terrains situés de part et d'autre et ceux qui lui font face sont en zone U au P.O.S. et entièrement incluse dans une zone U du P.O.S., a été reversée dans la zone U au P.L.U..

Les parcelles se desservant rue des petites Aulnes, voie viabilisée et desservant déjà des constructions, ont été classées en zone U.

Ont par contre été sortis de la zone U, les terrains à l'Est de la rue Renault et qui sont en enclave dans le massif forestier. Leur faible densité de bâti, leur environnement extrêmement planté et le fait qu'ils soient isolés de ce côté de la voie, légitiment leur classement en zone N plutôt qu'en zone U.

Rue du Clos de Marlotte, la zone U a été écartée de la rue des Poiriers de manière à éviter toute desserte sur cette voie qui n'est pas destinée à supporter de l'urbanisation.

Dans la mesure du possible, la limite de la zone U se cale sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.

La division de la zone U a été profondément modifiée :

- la zone UY au P.O.S. était affectée au domaine ferroviaire. Cette zone est supprimée et de ce fait, les emprises sont réparties dans les zones traversées,
- les zones UC du P.O.S. délimitaient des secteurs d'extension pavillonnaire dans deux endroits distincts. Les objectifs de mixité et de diversité du tissu urbain conduisent à supprimer ces secteurs qui sont versés en zone UA ou UB.

La zone UA du P.O.S. couvrait le bâti traditionnel, elle est reprise dans le P.L.U. mais dans des limites notablement modifiées. La commune a lancé des études de Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager qui se sont en cours de procédure transformées en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (AMVAP). Ces études ont conduit à délimiter un secteur qui mérite une protection patrimoniale. La zone UA s'est donc calée sur cette limite.

La zone UB du P.O.S. couvrait le secteur pavillonnaire et autorisait un remplissage peu dense. Elles couvrent désormais les ensembles de constructions récentes (d'habitat individuel ou collectif) pour lesquels il convient d'organiser les possibilités d'évolution de manière à ne pas dénaturer le cadre de vie et éviter une consommation excessive des très nombreux potentiels.

La zone UX du P.O.S. couvrait les secteurs d'activités économiques. Elle est reprise dans le présent P.L.U..

Les évolutions de partition entre les zones UA et UB sont générées par la prise en compte de la situation effective liée notamment au caractère architectural et aux modes d'implantation du bâti. Toutefois, lorsque quelques constructions discordantes se trouvent enserrées dans un ensemble aux caractères différents, elles n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique et doivent s'harmoniser autant que peut se faire dans l'ensemble dans lequel elles s'incluent.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 4.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES U

Tout d'abord le règlement vise à simplifier les règles du P.O.S. de façon à les rendre compréhensibles et à homogénéiser les droits à construire sur la commune.

Sur l'ensemble du territoire, des dispositions prennent en compte les capacités d'évolution du bâti existant quelle que soit sa localisation ou sa vocation, et des mesures de bonne gestion de voisinage.

Ainsi sur la plupart des zones :

- les travaux sont autorisés y compris avec changement de destination compatible avec les articles 1 et 2 de la zone afin de favoriser la diversité des usages du bâti, même si la partie existante ne respecte pas la règle de la zone,
- dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti,
- les règles d'aspect des constructions permettent une exonération à la règle générale pour notamment favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et mode de gestion durable du bâtiment, mais aussi pour permettre des aménagements tels les vérandas ou appentis,
- en outre, dans le cas où un bâtiment existant a une distance aux limites (voie ou voisin) inférieure à celle imposée aux articles 6 et 7, l'extension pourra respecter un recul identique et donc en prolongement du bâti existant,
- des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au réseau public n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subies si nécessaire une dépollution (notamment celles provenant des voies et des aires de stationnement). Le P.L.U. permet la récupération des eaux provenant des surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, leur stockage ainsi que leur ré-utilisation à des fins non alimentaires,
- des règles imposent la dépollution des eaux de piscine avant un éventuel rejet au milieu naturel ou au réseau d'eau pluviale. Elles ne doivent en aucun cas être déversées au réseau d'eaux usées. Un apport d'eau claire nuit au fonctionnement de la station d'épuration,
- les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par le réseau électrique ne sont pas constructibles,
- des règles spécifiques régissent les « constructions et locaux accessoires non maçonnés ». Cette dénomination vise les cabanes de jardin qui s'achètent prêtes à monter. Bien qu'utiles et économiques, elles sont par contre peu esthétiques. Des règles de recul par rapport à la voie visent à les dissimuler derrière les murs ou les constructions principales. Leur hauteur et emprise au sol sont réduites pour qu'elles restent discrètes. Par ailleurs, la distance de ces constructions par rapport à la limite séparative est réduite à 1 m. Elles peuvent ainsi s'implanter près de la limite séparative sans toutefois se mettre sur la limite. En effet, une telle implantation induit alors la suppression d'un tronçon de haie, ce qui rend complexe l'accessibilité au mur en limite séparative pour son entretien et impose au voisin une partie de construction peu valorisante sur sa limite.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 4.3. LE SECTEUR DE PROTECTION DE CŒURS D'ÎLOTS

Le diagnostic a mis en évidence deux aspects essentiels qui président à l'instauration du secteur de protection des cœurs d'îlots :

- le rôle majeur dans l'existence d'un corridor écologique des plantations de ces cœurs d'îlots,
- les très importants potentiels de constructibilité de ces espaces.

Or ces dernières années, le bâti qui était initialement implanté pas trop loin des voies, s'est construit de plus en plus profondément en cœur d'îlot avec soit une desserte en impasse, soit des « passages communs », soit des « appendices d'accès ».

Cette forme urbaine conduit à plusieurs effets néfastes :

- la diminution progressive du couvert végétal dense,
- la perte de la lecture urbaine traditionnelle.

De plus, dans le cadre du P.O.S. la surface minimale pour construire conduisait à :

- une consommation importante de terrain et donc à la perte d'un réservoir de constructibilité pour les décennies à venir,
- mais aussi paradoxalement, une limitation du remplissage et donc un frein à un accueil excessif de logements et de nouveaux habitants.

L'instauration du secteur de protection des cœurs d'îlots a donc trois objectifs en traduction du P.A.D.D. :

- 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.

La bande constructible a été définie 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'îlot, mais le règlement des zones U les a prises en compte en autorisant leur extension,
- une bande constructible suffisamment profonde pour que puissent se construire des constructions sur deux fronts et donc offrir suffisamment de constructibilité et donc répondre aux obligations en matière de satisfaction des besoins en logements,
- de conserver des potentiels suffisant pour que puissent s'édifier de petits bâtiments de logements collectifs qui assureront la diversité de l'offre en logements.

Dans les cœurs d'îlots, restent admises 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. Aussi les extensions des constructions existantes, mais aussi leurs dépendances restent

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

admises dès lors que leur surface et leur hauteur ne sont pas de nature à obérer notablement le couvert boisé.

Enfin, le règlement impose un important pourcentage de couvert végétal pour des raisons paysagères et écologiques.

## 4.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

Les dispositions spécifiques à la zone UA sont :

- afin de conserver une forme urbaine homogène, les règles du P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle nouvelle, qu'elle soit ou non issue d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement,
- quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.),
- plus spécifiquement les changements de destination de commerces et d'hôtellerie, ne sont autorisés que pour les constructions sur un terrain en frange de la RD607. Il s'agit de mettre en œuvre une disposition du P.A.D.D. qui vise à conforter le commerce en centre ville et à l'interdire le long de la RD607. Or la meilleure rentabilité du bâti sur le logement par rapport aux activités économiques tend à ce que l'habitat cannibalise les commerces. Par contre les changements de destination des activités entre elles (ex :de commerce vers restauration) restent autorisés,
- 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,
- la prise en compte dans les règles d'implantation, de 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,
- les constructions principales ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 50 m d'une voie afin de préserver les cœurs d'îlots,
- 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,
- afin de favoriser l'implantation du commerce dit de proximité qui s'implante le plus souvent en centre ancien où la création de places de stationnement est le plus souvent impossible sauf à détruire une partie du bâti ancestral, cette vocation a été exonérée des règles de stationnement,
- le C.O.S. est fixé à 0,6. Afin de maintenir le commerce en centre-ville, les établissements disposant d'une vitrine en rez-de-chaussée sont exonérés.



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 4.5. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UB sont relativement similaires à celles de la zone UA.

Par contre, les règles d'implantation et de densité sont adaptées au tissu plus lâche et à l'architecture pavillonnaire :

- 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 réglementation prend en compte la situation existante et l'opportunité de la préserver,
- afin de limiter les vis-à-vis entre voisins, les baies doivent être en recul d'au moins 8 m des limites séparatives,
- conformément à l'objectif du P.A.D.D. qui vise à maintenir le caractère résidentiel, la distance entre deux constructions principales est fixée à 18 m et l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de la propriété.

## 4.6. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UX ACTIVITÉS

Ces terrains sont essentiellement voués à l'activité économique artisanale ou industrielle, dans la mesure où certaines de ces activités peuvent difficilement trouver place dans le tissu à dominante de logements du fait des contraintes qu'elles engendrent. La zone UX couvre les activités existantes mais aussi les bâtiments qui ont eu une activité économique mais qui sont actuellement en tout ou en partie désaffectés. En effet, l'architecture et les caractéristiques de ces édifices les rendent peu propices à une autre destination et il est donc souhaitable de leur donner toutes les possibilités de revenir à une occupation industrielle ou artisanale.

Les règles visent à s'adapter aux contraintes de l'architecture d'entreprise. Celle-ci est en effet contrainte par :

- les obligations liées à la production qui induisent des formes spécifiques à chaque bâtiment et une grande rationalité des espaces internes et externes,
- la volumétrie souvent importante des bâtiments,
- les nécessités de circulation et de stationnement importantes notamment en ce qui concerne les poids lourds,

rendant inadaptées les règles d'implantation et d'aspect des tissus urbains traditionnels.

Afin de ne pas favoriser la création de logements qui par découpage foncier deviendraient des habitations autonomes au sein des activités économiques, les logements de fonction doivent être accolés aux bâtiments d'exploitation et limités en superficie.

Des dispositions visent à préserver la tranquillité ou la sécurité des riverains ainsi que l'aspect de l'entrée de ville :

- aménagement d'accès pour assurer la visibilité,
- prendre en compte dans les règles d'implantation la forme urbaine. Le tissu urbain existant ne permet pas de définir une bande d'implantation homogène et force est de constater que les constructions se sont

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

implantées sur toute la profondeur des terrains,

- l'obligation d'accompagner les secteurs entre la RD607 et le bâtiment d'un traitement paysager.

Enfin, conformément au P.A.D.D. qui affiche la nécessité de favoriser le commerce en centre ville et de ne pas dégrader les abords de voie à grande circulation, cette zone interdit la création de commerces tant par construction nouvelle que par changement de destination d'un bâtiment existant.

## 4.7. LA SATISFACTION DES BESOINS

Les besoins en logements ont été estimés dans le cadre du diagnostic à environ :

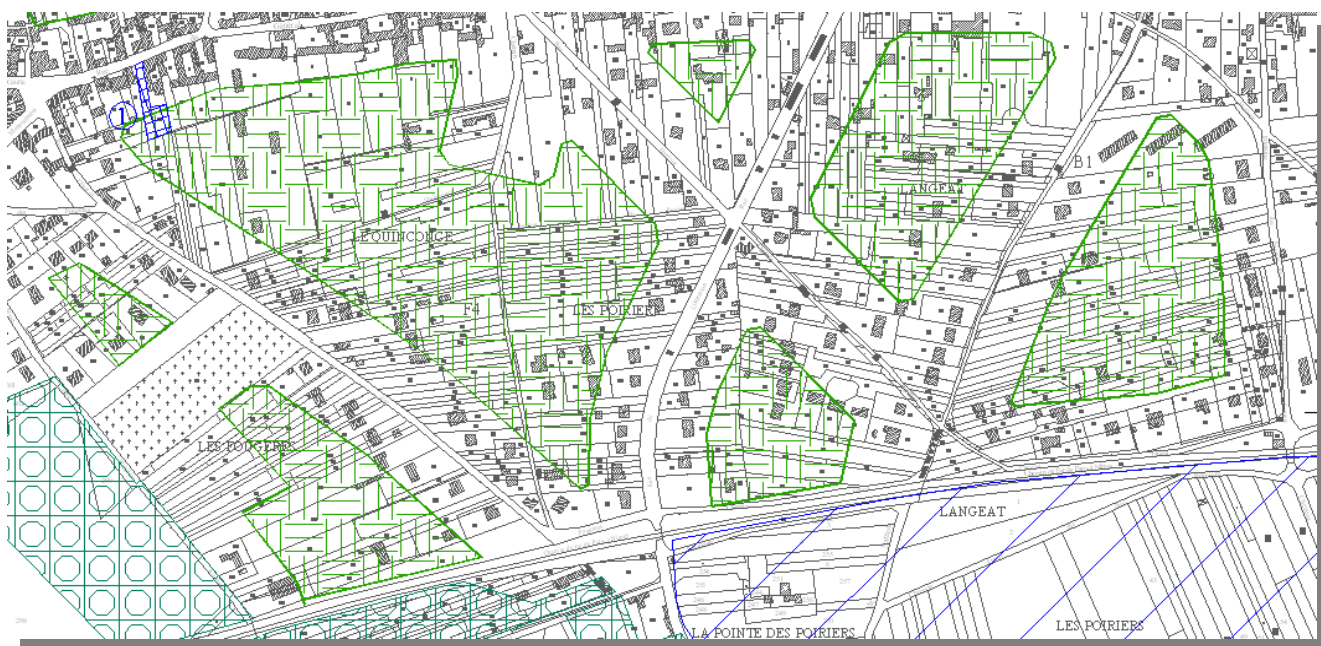
- 100 logements pour pallier le desserrement des ménages,
- 150 logements pour progressivement atteindre le seuil de 3300 habitants.

Il a été précédemment démontré que :

- une petite cinquantaine de logements pourrait se réaliser en renouvellement urbain et résorption des logements sous-occupés,
- au delà, seule la construction de logements neufs permettra de satisfaire les besoins en logements.

Le fait que le P.L.U. impose la suppression de tout minimum de surface pour construire et ne permet plus de distinguer le logement individuel et le logement collectif, augmente considérablement les possibilités de construire par remplissage du tissu bâti existant.

Notamment tous le secteur au Sud de la rue du Général de Gaulle, entre la rue Fontaine des Segretz et la rue des petites Aulnes, offre des potentiels considérables.



Non seulement de nombreux terrains ne sont pas encore bâtis, mais de plus ceux

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

qui le sont peuvent presque tous être divisés. De plus, les constructions peuvent s'étendre, le C.O.S. de 0,6 s'appliquant à des terrains qui ont une superficie importante (le P.O.S. imposait 600, 800 voir 2500 m<sup>2</sup> minimum). Certes, fort heureusement, la totalité des propriétaires ne souhaitera pas diviser son terrain et la rétention foncière permettra donc de limiter la création de logements, mais le remplissage du tissu est largement suffisant à la satisfaction des besoins.

Ce sont les raisons pour lesquelles non seulement le P.L.U. interdit la construction sur les fonds de parcelles (cœurs d'îlot) mais aussi celles pour lesquelles il n'a pas inscrit de terrain urbanisable. Il n'y a donc pas de zone A Urbaniser.

## 5 LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

### 5.1. LE SECTEUR DE PROTECTION DU CAPTAGE

Il s'agit ici de prendre en compte l'existence du captage d'eau potable qui alimente une partie de la région parisienne.

Les règles visent à interdire les utilisations du sol qui risqueraient d'induire une pollution de la nappe dans le secteur de protection institutionnalisée.

La zone d'activités est aussi un site qui du fait de sa vocation industrielle est susceptible de générer des pollutions. Elle est toutefois au-delà du secteur de protection qui a été délimité par l'hydrogéologue agréé et de plus, les entreprises les plus susceptibles d'induire une pollution sont contrôlées par l'État dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

### 5.2. PRÉSENTATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme :

1. tous les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N,
2. les terres agricoles productives ont été classées en zone A, ainsi que l'espace recevant des écuries au Nord de Marlotte,
3. une parcelle a été classée en zone agricole A au sein de la zone N pour que l'agriculteur qui exploite actuellement à proximité du Loing puisse réaliser des installations aux normes sur l'unique terrain qui lui appartient et qui est accessible depuis une voie.
4. les espaces naturels qui ne sont pas destinés à devenir agricole, comme les parcs et les secteurs de transition entre la forêt et les secteurs urbanisés,
5. les secteurs présentant un intérêt écologique ont aussi été classés en zone N, à savoir le réseau de bosquets qui parsème le territoire et participe à un



# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

corridor écologique ou encore les secteurs humides accompagnant le cour du Loing,

6. Les parties de terrains non encore urbanisées au Nord de la voie ferrée et en enclave dans l'urbanisation. En effet, les potentiels que présentent le tissu d'ores et déjà bâti sont largement suffisants pour satisfaire les besoins en logements et les objectifs du P.A.D.D.. De ce fait les zones INA et IINA du P.O.S. ont été versées en zone Naturelle.

## 5.3. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité agricole doit nécessairement se diversifier pour assurer sa viabilité économique, notamment pour rentabiliser certains bâtiments ou terres (prairies).

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 15 m par rapport aux voies dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles, ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie.

Le recul de 75 m par rapport à la RD607 va au delà du respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. En effet, certes les bâtiments agricoles peuvent s'exonérer de ce recul, mais il est considéré que dans la mesure où les zones A sont très étendues, il est préférable d'imposer ce recul. Ceci permet de ménager le paysage de bord de la voie et de ne pas susciter des dérives par reconversion inopportune du bâtiment du fait de l'attrait de la « vitrine » que constitue une voie classée à grande circulation.

Le recul par rapport aux limites séparatives de 10 m vise à assurer de bonnes conditions d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

Les règles d'aspect visent à prendre en compte la protection du patrimoine par la conservation des éléments traditionnels et les contraintes économiques qui induisent la production de bâtiments fonctionnels de type hangar. Toutefois ceux-ci doivent avoir des couleurs qui favorisent leur intégration dans un environnement où dominent les tons vert des végétaux, marron de la terre et gris du ciel.

## 5.4. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

Dans cette zone de protection, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'induisent pas le comblement de zones humides.

# LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 5.5. LES SECTEURS SPÉCIFIQUES DES ZONES A ET N

Les zones AA et NA, NB, NC ont 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.

Les zones AA sont celles qui sont enserrées dans la zone A et les zones NA, NB, NC sont celles qui sont enserrées dans la zone N ou qui présentent un caractère naturel avéré.

Ces secteurs spécifiques prennent en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un milieu urbain proprement dit, mais sur lesquels les constructions doivent pouvoir évoluer dans une enveloppe circonscrite, ainsi que des équipements comme la source Marie Christine.

Dans les zones AA et NA, les articles R.123-8 et R.123-9 du code de l'urbanisme imposent de :

- limiter la hauteur des bâtiments : elle ne pourra être supérieure à celle existante pour les travaux et extension et à 10 m pour les autres constructions,
- réglementer l'implantation : les extensions doivent s'implanter soit avec un retrait d'au moins 10 m soit avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante. Les mêmes règles sont reprises pour l'implantation par rapport aux limites séparatives,
- limiter la densité : l'article L.123-1 du code de l'urbanisme précisant que seules les zones U, AU et les zones « N de transfert de COS » peuvent être pourvues d'un COS, la densité est ici limitée par le coefficient d'emprise au sol qui est limité à 10 %.

Dans la zone NB, correspondant à l'emprise du château, les règles visent à maintenir l'intégrité de la zone. La hauteur des constructions ne pourra dépasser le niveau de faîtage du bâtiment existant pour les extensions. Également, les extensions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 3 m des voies et emprises publiques.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précisant que seules les zones U, AU et les zones « N de transfert de COS » peuvent être pourvues d'un COS, la densité est ici limitée par le coefficient d'emprise au sol qui est limité à 10 %.

La zone NC correspond à l'emprise de la carrière. Dans cette zone, les articles R.123-8 et R.123-9 du code de l'urbanisme imposent de :

- limiter la hauteur des bâtiments : elle ne pourra excéder 7 m,
- réglementer l'implantation : compte tenu de l'activité qui s'exerce dans la zone, il est imposé un retrait d'au moins 50 m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives,
- limiter la densité : l'article L.123-1 du code de l'urbanisme précisant que seules les zones U, AU et les zones « N de transfert de COS » peuvent être pourvues d'un COS, la densité est ici limitée par le coefficient d'emprise au sol qui ne peut excéder 5%.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principaux défis en matière d'environnement sont :

- l'utilisation économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- la réduction des Gaz à Effet de Serre et le fait de favoriser l'utilisation d'énergie durable,
- la diminution des obligations de déplacements,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la meilleure prise en compte des risques naturels,
- le développement des communications électroniques, etc.

La plupart des effets et incidences du P.L.U. ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'une justification par ailleurs.

## 1 LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

La commune a connu depuis 1990 une consommation de l'espace modérée.

|                    | Surface 1990 | Disparition | Apparition | Surface 2008 | Bilan  | Variation |
|--------------------|--------------|-------------|------------|--------------|--------|-----------|
| Bois ou forêts     | 486,74       | -19,18      | 12,60      | 480,16       | -6,58  | -1,35 %   |
| Cultures           | 321,54       | -9,86       | 4,86       | 316,53       | -5,01  | -1,56 %   |
| Eau                | 5,26         | -0,32       | 0,00       | 4,94         | -0,32  | -6,10 %   |
| Autre rural        | 80,43        | -13,21      | 10,40      | 77,62        | -2,81  | -3,50 %   |
| Rural              | 893,98       | -16,91      | 2,19       | 879,26       | -14,72 | -1,65 %   |
| Urbain ouvert      | 80,37        | -14,40      | 8,35       | 74,32        | -6,05  | -7,53 %   |
| Urbain ouvert      | 80,37        | -14,40      | 8,35       | 74,32        | -6,05  | -7,53 %   |
| Habitat individuel | 77,32        | -1,54       | 16,80      | 92,58        | 15,26  | 19,73 %   |
| Habitat collectif  | 22,42        | -0,49       | 0,70       | 22,63        | 0,21   | 0,95 %    |
| Activités          | 24,64        | -0,63       | 5,72       | 29,72        | 5,09   | 20,65 %   |
| Equipements        | 2,56         | 0,00        | 0,70       | 3,27         | 0,70   | 27,46 %   |
| Transports         | 19,48        | -0,45       | 0,67       | 19,70        | 0,22   | 1,13 %    |
| Chantiers          | 0,82         | -0,82       | 0,11       | 0,11         | -0,71  | -86,23 %  |
| Urbain construit   | 147,24       | -1,24       | 22,01      | 168,01       | 20,77  | 14,11 %   |
| Total              | 1 121,59     | -32,55      | 32,55      | 1 121,59     | 0,00   | 0,00 %    |

Extrait du fichier MOS Ile-de-France

Le tissu urbain a connu une croissance de 14% soit une vingtaine d'hectares au bénéfice quasi exclusif du logement individuel et pris à part égale sur les jardins (espace urbain ouvert), les boisements et les espaces agricoles.

Aussi le présent P.L.U. s'attache à stopper la consommation des espaces.

Les zones Agricoles sont classées en zone A, mais aussi pour une partie en zone N.

Le développement urbain s'organisant essentiellement en renouvellement urbain et en remplissage du tissu bâti, aucune zone d'extension n'a été définie. Le P.L.U. non seulement n'a pas opéré d'extension urbaine sur les zones A ou N, mais il a aussi reversé en zone N des terrains initialement classés en zone NA d'urbanisation future. Ces espaces sont des prairies plantées de bandes arbustives.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce sont 3,5 hectares qui ont ainsi été classés en zone N.

## 2 LES INCIDENCES GÉO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

La zone inondable a été prise en compte dans le P.L.U. par le report des limites connues et figurant au plan de prévention des risques d'inondation à l'annexe récapitulant les servitudes d'utilité publique. La réglementation de ce secteur est allée au delà du PPRI. En effet, sur cette zone qui n'est pas destinée à recevoir de l'urbanisation la commune a fait le choix d'interdire strictement toute création de surface de plancher nouvelle de manière à ne pas augmenter les potentiels d'habitants soumis au risque.

Les terrains inventoriés comme susceptibles de receler des milieux humides figurant au diagnostic ont été classés en zone N et sont donc strictement protégés.

La protection des captages est, elle aussi, assurée par une servitude d'utilité publique. Elle est aussi relayée par la réglementation du P.L.U..

Un secteur de protection du captage non seulement interdit toute construction, dépôt ou installation sur un large périmètre autour des forages, mais aussi interdit les constructions ne disposant pas d'assainissement collectif localisées à proximité immédiate des forages.

Hormis sur le secteur de la carrière, le P.L.U. ne prévoit pas de modification substantielle du sol ou du sous-sol ou de la climatologie. Seul le secteur de la carrière va profondément modifier le substrat ainsi que le relief, la couverture végétale et le paysage. Il s'agit d'une opération de compétence préfectorale que le P.L.U. a obligation de prendre en compte.

Le P.L.U. s'attache à prendre en compte la gestion de l'eau sous toutes ses formes, au travers du règlement.

Notamment, le règlement impose le traitement des eaux de ruissellement en provenance des aires de stationnement ou des piscines pour limiter les risques de pollutions aux hydrocarbures et aux désinfectants des eaux stagnantes et ainsi protéger les nappes aquifères et la qualité des eaux de surface.

Les eaux de ruissellement générées par les constructions nouvelles et l'imperméabilisation des surfaces au sol devront être infiltrées sur le terrain ou stockées après avoir subi si nécessaire une dépollution (articles 4). Un système de cuves (non visible pour éviter la dégradation du paysage) permet un stockage simple des eaux pluviales, dans lequel les habitants peuvent ensuite puiser pour arroser le jardin, et par ce simple jeu de stockage, assurer une capacité de rétention des eaux pour les jours de fortes pluies.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

## 3 LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES

### 3.1. LA RESSOURCE EN EAU

Le P.L.U. en préservant la qualité de l'eau souterraine des pollutions des eaux de ruissellement et en imposant que l'eau pluviale soit infiltrée sur le terrain favorise la qualité de l'eau souterraine et la recharge des nappes :

- la mise en place de système d'infiltration des eaux pluviales est désormais autorisée de façon à réduire les apports aux réseaux et donc aux cours d'eau et pour améliorer la percolation vers les nappes phréatiques (article 4),
- les assainissements autonomes sont extrêmement limités : le règlement impose leur accessibilité par engins (NB4).

### 3.2. LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES EXPLOITABLES

Elle se traduit dans le P.L.U. par la volonté de poursuivre l'exploitation rationnelle des ressources minérales, à savoir la carrière de grès et de silice exploitée depuis plusieurs années et qui participe à la vie économique communale.

Le P.L.U. est par ailleurs très protecteur de la ressource agricole et n'opère aucune réduction des espaces cultivés.

### 3.3. LA PRODUCTION SYLVICOLE

En protégeant les boisements et en assurant leur pérennité par le biais de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. préserve la ressource sylvicole.

## 4 LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX ET LE SITE NATURA 2000

### 4.1. NATURA 2000

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi Engagement National pour l'Environnement, et donc tel qu'il s'appliquait lors de la délibération d'arrêt du projet de P.L.U., stipule que sont soumis à évaluation environnementale :

*« 4° Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. »*

Sur la commune, les sites Natura 2000 concernent le massif forestier de Fontainebleau et les milieux aquatiques des bords du Loing. Il convient de vérifier que le P.L.U. n'est pas de nature à avoir une incidence sur chacun des sites dans sa globalité.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les milieux à préserver sont les suivants :

- les milieux aquatiques, le cours d'eau en lui-même et la plaine alluviale : le maintien de la dynamique fluviale est indispensable pour la conservation des différents habitats,
- les lits majeurs, ses bras morts et mares alimentés par la nappe alluviale : le maintien d'une bonne qualité physicochimique des eaux profondes est indispensable pour la conservation des différents habitats,
- les massifs boisés et leur diversité écologique.

Les éléments susceptibles de perturber le site sont les suivants :

## **Facteurs d'évolution liés aux activités humaines :**

- le développement de l'habitat le long des berges du Loing,
- le grignotage du massif forestier par l'avancée de l'urbanisation,
- les travaux lourds comme les barrages ou les enrochements de berges, les extractions dans le lit mineur, en amont comme en aval, qui pourraient altérer les conditions d'écoulement de la rivière. La qualité des habitats vitaux pour les espèces d'oiseaux inféodées à la rivière s'en trouverait compromise et dépendante de travaux réguliers (déboisements des grèves par exemple),
- les boisements naturels de bord de cours d'eau (ripisylves) sont encore bien conservés ; il faut veiller à limiter leur remplacement par des peupleraies ou leur défrichement à des fins agricoles.

Tout d'abord, il n'est autorisé au P.L.U. aucune activité modifiant la situation actuelle du site en lui-même :

1. sur les sites un classement en zone N n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol nouvelle. De ce fait le P.L.U. n'est pas de nature à modifier le site proprement dit,
2. dans les environs, le P.L.U. ne fait que pérenniser les vocations actuelles du territoire. Il ne prévoit pas d'extension urbaine. Les espaces agricoles et les espaces naturels qui accompagnent et constituent les abords des sites sont dans des zones où n'est autorisée aucune occupation du sol de nature à entraîner une perturbation du régime hydraulique, ni un comblement et une imperméabilisation des berges du Loing.

Les sites Natura 2000 non seulement ne sont pas susceptibles d'être impactés par une disposition du P.L.U., mais de surcroît, celui-ci en assure fortement leur protection :

- La biodiversité du massif de Fontainebleau est maintenue et ses lisières sont protégées. La zone de transition entre le bâti et le massif est confortée afin de pas remettre en cause l'intégrité du milieu naturel. Les boisements qui sont en transition entre l'habitat enserré dans le massif sont strictement protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. De plus dans chacune des zones Urbaines ou Naturelles spécifiques qui côtoient le massif, un recul minimal de 10 m est imposé pour les constructions. Ainsi le P.L.U. anticipe tout risque de mitage des boisements de frange.

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

- La protection des cœurs d'îlots favorise le maintien des corridors écologique et donc le passage de l'avifaune entre le massif et la ripisylve des rives du Loing.
- La richesse écologique des milieux humides et aquatiques est préservée. Le P.L.U. protège en espace boisé classé, les bandes boisées qui bordent le lit majeur. Les milieux humides sont répertoriés au document graphique et leur comblement est interdit.
- Enfin le P.L.U. interdit complètement toute nouvelle construction quelle qu'elle soit en rive du Loing.

Le P.L.U. n'autorise donc aucun travaux, ouvrage ou aménagement de nature à affecter de façon notable les sites Natura 2000 ou le réseau de site Natura. Aucune de ses dispositions n'est de nature à porter atteinte à la conservation du site ou à l'équilibre de ses milieux.

Mais le P.L.U. va plus loin en étant on ne peut plus protecteur de l'ensemble des espaces susceptibles de participer à la biodiversité et aux équilibres écologiques.

Le P.L.U. n'a donc pas d'incidence sur les sites Natura 2000. Le débat sur le P.L.U. ayant été tenu en conseil municipal avant le 1 février 2013, le P.L.U. n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## 4.2. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITÉ DES MILIEUX

La très grande majorité du territoire reste en espace naturel et est donc amenée à conserver son état actuel. Ce principe affirmé au P.A.D.D. trouve sa traduction par des dispositifs réglementaires de protection des zones humides, par l'inscription d'une zone N sur des secteurs humides à fort potentiel écologique et par la protection des boisements.

Les milieux les plus riches écologiquement rencontrés sur le territoire communal sont les forêts, leurs lisières, les secteurs humides, le réseau de bosquets parcourant la plaine agricole et les cœurs d'îlots de l'agglomération. L'ensemble de ces sites est protégé de tout développement urbain.

Ensuite, tant au travers du P.A.D.D. que du règlement, notamment des dispositions sectorielles, le P.L.U. assure une forte protection des espaces naturels et une inconstructibilité notamment :

- des espaces boisés : les boisements bénéficient de mesures de protection susceptibles de protéger leur bio-système,
- des sites présentant des risques naturels et notamment les zones inondables,
- des milieux humides qui se traduit par la volonté de stopper le développement de l'habitat aux abords du Loing.

La protection stricte du massif forestier et des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) est assurée par une double mesure :

- le classement en zone N où toute nouvelle construction est interdite,
- le classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme de la

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

couverture boisée.

L'analyse a mis en évidence la richesse des lisières du massif, notamment en ce qui concerne la flore à la frange immédiate du boisement. C'est pourquoi la réglementation protège les bandes de lisières, en y interdisant les constructions. Les articles 7 veillent notamment à ce que les constructions respectent un retrait par rapport à la limite avec la zone N de façon à préserver la symbiose entre le bâti et la forêt en frange du massif de Fontainebleau.

D'autre part, les milieux humides naturels ou artificiels recensés sur le territoire communal font l'objet d'une protection et ne peuvent ni être comblés ni recevoir des aménagements maçonnés qui nuisent aux échanges entre milieux humides et rives.

En privilégiant l'urbanisation sur des terres agricoles ou des sites ayant connu une urbanisation ou une occupation anthropique forte ou récente, le P.L.U. limite les éventuels risques d'atteinte à des milieux potentiellement riches.



## 4.3. LES INCIDENCES SUR LES LISIÈRES

Le S.D.R.I.F. impose la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares. Ces massifs de plus de 100 hectares sur le territoire communal sont :

- tous ceux au nord de la voie ferrée,
- ceux qui bordent la voie ferrée et sont en continuité d'un boisement nord,
- les boisements qui accompagnent le Loing.

Ne sont pas de massifs de plus de 100 hectares :

- le bois de Chardon,
- les boisements éparses dans la plaine.

Les lisières des massifs, dès lors qu'elles en sont pas dans le tissu urbain ont été protégées par un classement en zone N.

## 5 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le patrimoine est protégé à plusieurs niveaux.

En ce qui concerne le paysage urbain, la présentation des dispositions réglementaires a montré qu'un grand nombre de règles visent à pérenniser la forme urbaine et architecturale traditionnelle en zone UA.

Les cœurs d'ilots constituant également des éléments forts du patrimoine communal sont protégés. Le règlement y interdit les nouvelles constructions afin de conforter la vocation naturelle de ces espaces.

Le château et son parc font l'objet d'un zonage particulier (zone NA et NB) qui vise à préserver ces éléments architecturaux et patrimoniaux d'un éventuel développement urbain. Des possibilités d'évolution ou de reconversion lui sont

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

laissées mais elles sont cadrées par la réglementation.

Enfin, le P.L.U. s'attache à conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti significatif en maintenant les styles architecturaux locaux recensés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P).

## 6 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### 6.1. LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS

Tout d'abord en matière de prise en compte des risques d'inondation, le P.L.U. prend en compte le PPRI. Celui-ci, s'impose au P.L.U., indépendamment de la réglementation du P.L.U. Il n'est donc pas en principe nécessaire de réglementer l'urbanisation sur ces zones. Toutefois pour une meilleure information, une disposition sectorielle a été reportée sur les documents graphiques, le règlement renvoyant explicitement au PPRI.

### 6.2. LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

Plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz combustible traversent le territoire communal.

Ces canalisations imposent des protections soit vis à vis de l'ouvrage, mais qui sont là couvertes par des servitudes privées, soit vis à vis des usagers au regard des risques induits par l'ouvrage et qu'il appartient au P.L.U. de gérer. Dans ce cadre, sont interdites sur ces secteurs à risque, les occupations humaines (logements, activités économiques, etc.) et les installations susceptibles de recevoir des produits polluants qui pourraient se répandre et s'infiltrer dans le sol en cas d'incident.

Cependant ces canalisations qui sont tout au Sud de la voie ferrée ne sont pas concernées par des risques potentiels de constructibilité à leurs abords.

## 7 LES INCIDENCES EN MATIÈRE DE NUISANCE

La RD607 et la ligne SNCF sont classées en axes bruyants par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques "annexes".

Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

### 7.1. LES NUISANCES LIÉES AUX INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les autres nuisances et risques de pollution émanent des installations classées, dont les principaux effets néfastes sont les nuisances olfactives et sonores.

Elles sont indispensables dans la vie économique communale et ne peuvent être supprimées. Elles se trouvent en outre relativement à l'écart du bourg même si

# LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

par vent les nuisances sonores peuvent se propager jusqu'à ce dernier. Le P.L.U. autorise l'extension des installations existantes et tend en faveur de leur pérennité.

## 8 LES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

Le parti d'aménagement visant à privilégier les transports collectifs et les circulations douces, va dans le sens des réductions, certes minimales, des pollutions par les engins routiers.

Toutefois, la volonté de favoriser le transport de marchandises développé via la voie ferrée est une alternative au transport routier. Le développement de ce mode de transport par le réseau ferroviaire permettra ainsi de réduire le trafic de poids lourds sur l'axe principal qu'est la RD607 et par conséquent les nuisances et pollutions atmosphériques engendrées.

## 9 LE RESPECT DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La RD607 est classée à grande circulation ce qui induit en dehors des espaces urbanisés (pour les bâtiments autres qu'existants, qu'agricoles, que les réseaux publics ou que les équipements nécessitant la proximité de la route), soit une inconstructibilité (étendue aux installations) sur une bande de 75 m de part et d'autre, soit la mise en place d'un règlement du P.L.U. visant à prendre en compte les nuisances, la sécurité et la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Les terrains bordant la RD607 sont en zones A, AA, N ainsi que UA et UX. Il n'y a donc aucune possibilité de constructions nouvelles aux abords de la voie.

Mais le P.L.U. va plus loin puisqu'il interdit la création de commerces en bordure de voie, tant en zone UA que surtout en zone UX, évitant ainsi tout dérapage paysager mais aussi la création d'une circulation routière inopportune.