



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25/09/2024

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
23	19	20

Vote
A la majorité
Pour : 20
Contre : 0
Abstention : 1

Acte rendu exécutoire après dépôt
en PREFECTURE
Le : 30/09/2024
Et
Publication ou notification du :
30/09/2024

L'an 2024, le 25 Septembre à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de Bourron Marlotte s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur VALENTE Vitor, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour ont été transmis aux conseillers municipaux le 17/09/2024 et affichés à la porte de la Mairie le 18/09/2024.

Présents : M. VALENTE Vitor, Maire, M. BOUILLETTE Lionel, M. BUIRON Alain, Mme CERCEAU Christelle, M. COLAS Christophe, M. DE FARIA CASTRO Custodio, Mme DUWEZ Nathalie, M. GANDON Jean-Charles, Mme GREMY Dominique, M. HAGARD Stéphane, Mme HAMEL Catherine, M. KECK Frédéric, Mme LAVAUZELLE Laurence, Mme LOTT Myriam, Mme MOURICHON Véronique, Mme PACTON Stéphanie, Mme PAYAN Chantal, M. PETIT Yves, Mme SCHAPPACHER Karine

Excusé(s) ayant donné procuration : M. BALOUZAT Alain à M. DE FARIA CASTRO Custodio, M. CAPOIS Guillaume à M. VALENTE Vitor

Excusé(s) : Mme BRUDER-CAUQUIL Marie-Claude

Absent(s) : M. BREGERE-MAILLET Jean

A été nommé(e) secrétaire : Mme LOTT Myriam

C2024_38 – Arrêt du projet de PLUi - Avis du Conseil Municipal - Annule et remplace la délibération C2024_34

La délibération C2024_34 du 25 septembre 2024 est annulée et remplacée par ce qui suit :

Il est rappelé qu'il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. Trois communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (*lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...*).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire. Il est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil règlementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire, aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme. Il doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le **Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)**, le **Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF)**, la **Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français** (sur 16 communes du territoire), le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, le **Projet de Territoire**, le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, etc...

.../... (suite de la délibération n°C2024_38)

Les grands objectifs du conseil communautaire sont les suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - Thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - Sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - Les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - Les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

.../...

.../... (suite de la délibération n°C2024_38)

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

.../...

.../... (suite de la délibération n°C2024_38)

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Dans ce contexte, le conseil municipal après en avoir délibéré, **décide**, à la majorité (*Pour : 20 - Abstentions : 1*) :

- **D'émettre** un avis **favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau avec les observations annexées à la présente délibération,
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Secrétaire de séance,
Myriam LOTT

A Bourron-Marlotte, le 27/09/2024

Le Maire,
Vitor VALENTE





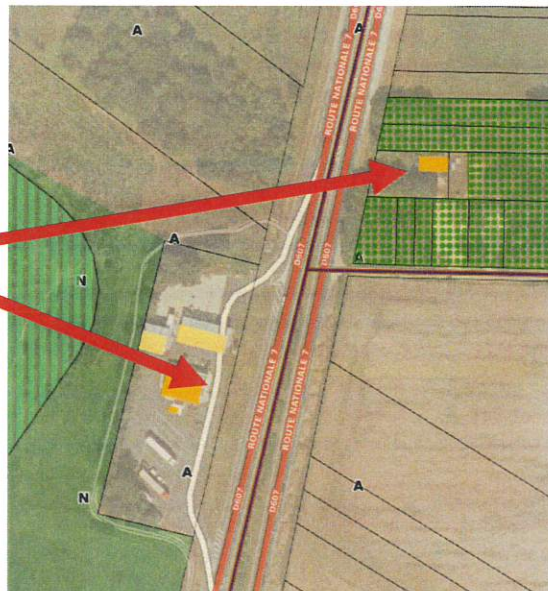
Annexe délibération C2024_38

Ajustements à apporter au projet de PLUi

Lors de l'intervention du Cabinet CITADIA du 05/09/2024, il a été décidé en lien avec les services de la C.A.P.F, d'ajuster certains points du futur PLUi.

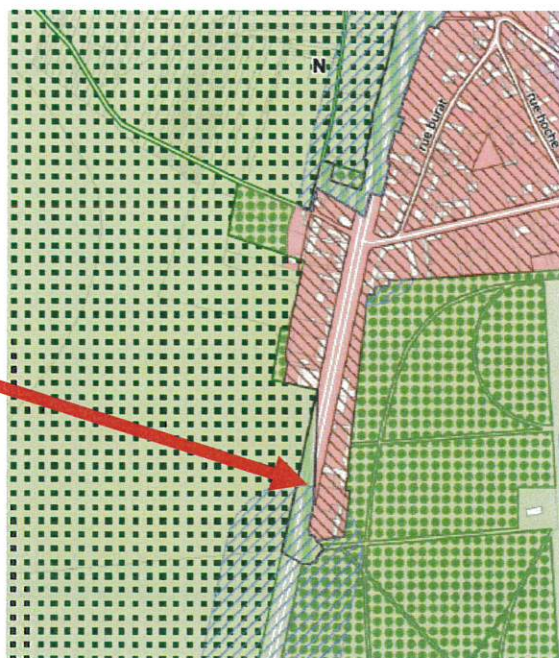
1/ Station-service « Total Access » et « Artisan du Toit » – Route Nationale 7

Maintenir en zone A ces 2 sites
et ne pas permettre
d'extension.



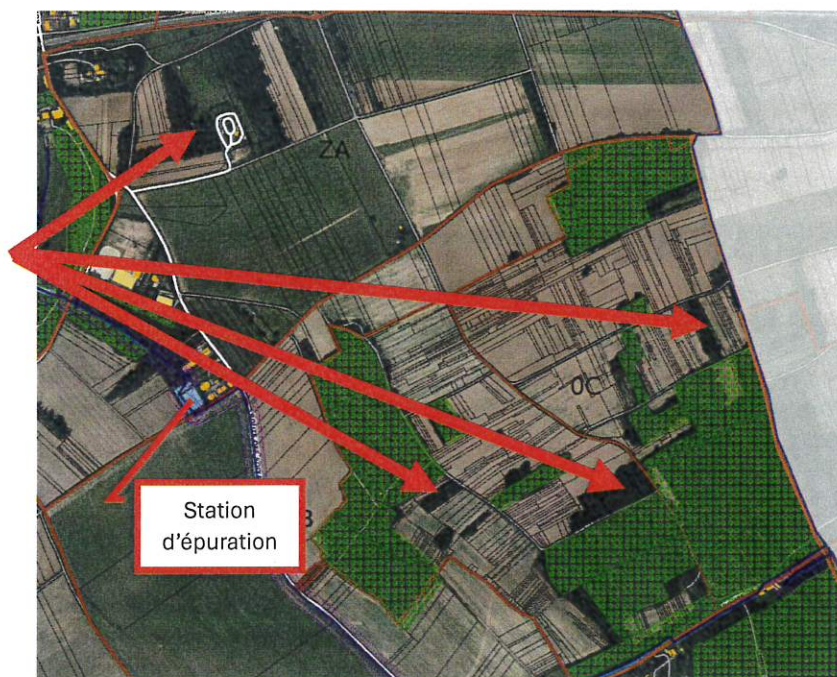
1/ Secteur Pavé du Roy – Route Nationale 7

Corriger la bande
d'inconstructibilité de la loi Barnier
dans la zone N (erreur matériel).



3/ Plaine Agricole

Protéger en Espaces
Boisés Classés ces
espaces boisés de la
plaine agricole.



4/ Secteur « Rue Armand Charnay » et « Rue Delort »

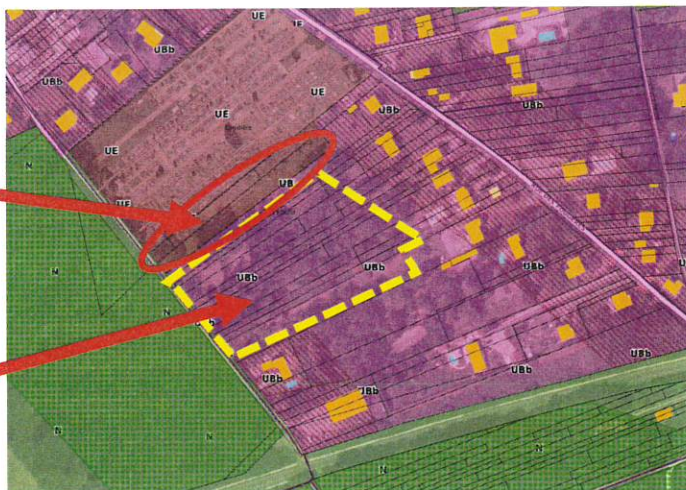
Suppression de l'Espace
Vert Protégé Aménageable.
En effet, il n'y a pas d'intérêt
à maintenir cette protection
en zone N.



4/ Secteur du « Cimetière », rue des Fougères

Appliquer un Emplacement Réservé au bénéfice de la Commune pour l'extension du cimetière sur ces parcelles.

Ajouter une protection sur cet ensemble qui n'est pas couvert par la bande constructible (Zone Nj par exemple)



5/ Rue du Général de Gaulle

Prévoir un linéaire de protection des commerces comme sur la rue Henri Murger.

Linéaire à étendre jusqu'à la boulangerie sise rue du Général de Gaulle.

Appliquer un linéaire commercial pour permettre l'activité d'hôtellerie ou appart-hôtel pour le « Café de la Paix ».



6/ Secteurs « Chemin de Malescot », « Rue Armand Point » et Lotissement Monier »

Générer une bande constructible dans ces 3 secteurs.