

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de Seine-et-Marne

Commune de  
**BOULEURS**

## Modification



1

### Notice explicative de la modification



Projet soumis à enquête publique  
par arrêté du :

Projet approuvé par délibération du :

**COULOMMIERS  
PAYS DE BRIE**  
AGGLOMÉRATION



Groupe i2d



**GEOGRAM**

Urbanisme & Environnement  
16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél : 0326503686  
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr

Le Président de la Communauté de Communes  
Coulommiers - Pays de Brie

# Sommaire

<b>1. RAPPEL REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
A. Rappel des procédures antérieures .....	3
B. Présentation de la procédure de modification .....	3
C. Étapes de la procédure de modification .....	7
<b>2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE BOULEURS .....</b>	<b>8</b>
A. Permettre la réalisation d'un projet intergénérationnel.....	8
B. Faciliter le changement de destination de bâtiments agricoles .....	8
C. Clarification des dispositions règlementaires .....	9
D. Mettre à jour les emplacements réservés.....	9
<b>3. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE BOULEURS .....</b>	<b>11</b>
A. Modification du règlement.....	11
B. Modification du plan de zonage .....	29
C. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	31
D. Modification du rapport de présentation .....	34
<b>4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....</b>	<b>35</b>
A. Schéma Directeur de Région Environnemental .....	35
B. Schéma de COhérence Territoriale .....	36
C. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	36
D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	36
E. Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France .....	37
F. Charte de Parc Naturel Régional .....	38

## **1. Rappel réglementaire**

### **A. Rappel des procédures antérieures**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BOULEURS a été approuvé par délibération en date du 17 mars 2014. Depuis le PLU a fait l'objet :

- D'une modification simplifiée, approuvée le 16 septembre 2014 (modification des règles de hauteur dans le règlement de la zone 1AU) ;
- D'une modification de droit commun, approuvée le 11 septembre 2015 (modification des règles d'implantation en zone UB) ;
- D'une modification de droit commun, approuvée le 9 décembre 2021, pour :
  - Inscrire des emplacements réservés destinés à améliorer la gestion des eaux pluviales afin de réduire les risques d'inondations dans le bourg issus des ruissellements.
  - Modifier plusieurs articles du règlement afin de renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, d'améliorer les modalités d'urbanisation sur la commune et d'éclaircir certaines règles.

Par arrêté, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Coulommiers – Pays de Brie a prescrit une procédure de modification du PLU de BOULEURS afin de :

- Faciliter la réalisation d'un projet intergénérationnel ;
- Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles ;
- Clarifier les dispositions réglementaires pour faciliter la compréhension de celles-ci ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces évolutions impliquent la modification du plan de zonage, des adaptations du règlement écrit et la complétude des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **B. Présentation de la procédure de modification**

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

**Article L.153-36 :** « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'Article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

**Article L.153-37 :** « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

**Article L.153-38 :** « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Le projet communal :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- Ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**La municipalité peut donc recourir à la procédure de modification.**

**Ces corrections ne portent pas atteintes aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par les élus, en 2014, lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.** Dans une démarche de long terme, le PADD s'est fondé sur la nécessité de :

- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Préserver la qualité architecturale du village et son aspect environnemental ;
- Développer et mixer les types d'habitat en augmentant la part laissée au locatif ;
- Maintenir voire développer l'école et les services périscolaires nécessaires ;
- Encourager le développement de commerces de proximité et de services à la population.

<p>HABITAT</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Conforter les possibilités d'urbanisation des terrains desservis par les réseaux ;</li> <li>→ Densifier les fonds de jardins quand cela est possible dans la limite de la zone constructible ;</li> <li>→ Ouvrir à l'urbanisation le cœur de bourg pour densifier la zone bâtie ;</li> <li>→ Phaser les secteurs à urbaniser pour gérer progressivement l'accroissement de la population et anticiper les besoins en matière de d'équipements et de services publics ;</li> <li>→ Favoriser le développement avec une part de « locatif » ;</li> <li>→ Régulariser certaines situations suite à un classement inapproprié au POS ou à un changement de destination des sols ;</li> <li>→ Participer à la préservation des terres agricoles en limitant les extensions de la zone urbaine et en les localisant dans la continuité des secteurs bâtis ;</li> <li>→ Prévoir des réserves foncières pour la mise en œuvre de la MOUS.</li> </ul>
<p>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sécuriser les circulations sur la commune ;</li> <li>→ Mener une réflexion sur l'accès et la desserte des zones d'extension ;</li> <li>→ Prendre en compte les besoins de la profession agricole afin de préserver la circulation des engins sur la commune ;</li> <li>→ Favoriser les modes de déplacements doux</li> <li>→ Participer au maintien et à la promotion des transports en communs sur la commune.</li> </ul>
<p>EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inciter à la réutilisation des anciens bâtiments agricoles existants pour l'accueil de nouvelles activités afin d'éviter la construction de nouveaux bâtiments d'activités ;</li> <li>→ Autoriser les activités économiques au sein des zones bâties dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;</li> <li>→ Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activité commerciales ;</li> <li>→ Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique adapté aux besoins de l'activité ;</li> <li>→ Préservation de la ressource foncière en limitant fortement les zones d'extension urbaine et en les localisant en continuité du bâti existant.</li> </ul>
<p>LOISIRS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Conforter le pôle du lavoir ;</li> <li>→ Développer les itinéraires de randonnées sur la commune en lien avec les itinéraires existants ;</li> <li>→ Réaliser des aménagements destinés au jeune public ;</li> <li>→ Prévoir le maintien d'un espace vert ouvert au public dans le projet d'urbanisation du cœur de bourg.</li> </ul>
<p>PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préserver les espaces naturels identifiés ;</li> <li>→ Préserver les espaces boisés du territoire ;</li> <li>→ Conserver les boisements ou les haies isolés ;</li> <li>→ Préserver les zones humides de l'urbanisation et protéger la ressource en eau ;</li> <li>→ Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie.</li> </ul>

La procédure de modification s'inscrit bien dans le projet initial. Elle répond aux objectifs de la commune en visant :

- La protection du cadre bâti et de la structure urbaine ;
- Le renforcement de la densification et le développement de l'habitat ;
- La recherche de mixité dans la typologie d'habitat ?
- La sécurisation des accès routiers ;
- La reprise de bâtiments agricoles.

**Article L.153-41 :** « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

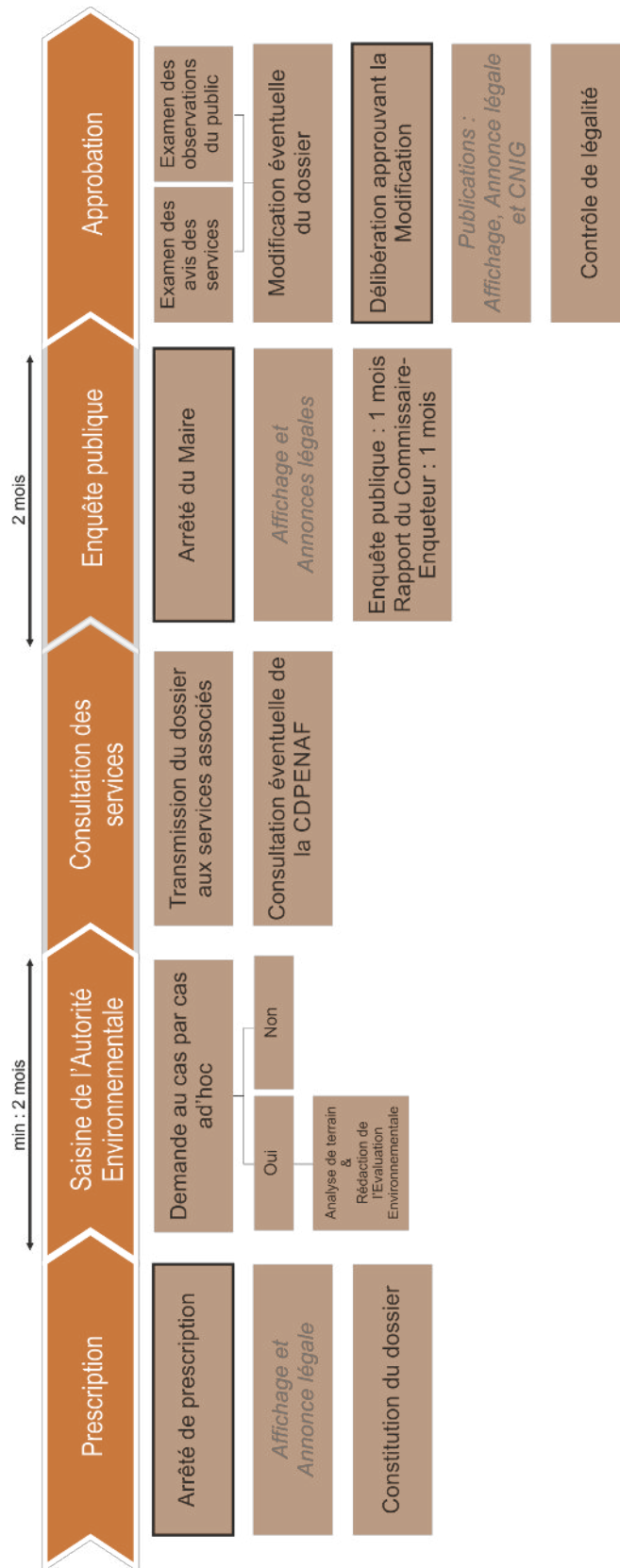
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

La modification apportée au Plan Local d'Urbanisme de BOULEURS conduit à diminuer des possibilités de construction, en imposant le respect d'une bande de constructibilité, en zone UA.

- Ce qui soumet la procédure, à la réalisation d'une enquête publique.

Dans la pratique, l'opération se traduit par la modification des dispositions réglementaires, du Plan de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## C. Étapes de la procédure de modification



## **2. Justifications de la procédure de modification du PLU de BOULEURS**

Le Plan Local d'Urbanisme de BOULEURS a été approuvé en mars 2014, puis modifiés à trois reprises. Au travers cette nouvelle procédure d'évolution du PLU, les élus souhaitent :

- Permettre la réalisation d'un projet intergénérationnel ;
- Faciliter le changement de destination de bâtiments agricoles ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Clarification des dispositions règlementaires ;
- Tenir compte des remarques du contrôle de légalité.

### **A. Permettre la réalisation d'un projet intergénérationnel**

Un projet d'aménagement est à l'étude sur la zone « Les Ruelles ». Classé en zone 1AU lors de l'élaboration du PLU, le secteur est destiné au renforcement de l'habitat. Y sont prévus des lots pour des logements individuels en accompagnement d'une résidence intergénérationnelle.

Ce secteur dispose de trois accès donnant Rue des Fossés et Ruelle Oiselard. La desserte interne sera organisée pour rejoindre ces accès, en s'appuyant sur le chemin d'exploitation central.

- Pour faciliter la mise en œuvre de ce projet déjà encouragé lors de la définition du PADD, le règlement (dispositions applicables en zone 1AU) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être mis à jour.

*A noter que sur les deux secteurs classés en zone 1AU au PLU de BOULEURS, la zone Rue du Corbier / Rue Romain Rolland est déjà aménagée.*

### **B. Faciliter le changement de destination de bâtiments agricoles**

Plusieurs bâtiments sont identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Sont concernés les bâtiments situés :

- Au lieu-dit « Le dessus du Taillis », sur le hameau de Sarcy ;
- Au lieu-dit « Montpichet », au centre du hameau. Ces bâtiments n'accueillent aujourd'hui, plus aucune exploitation agricole.

Cette identification permet le changement de destination. En effet, le PLU peut « désigner (...) bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce

*changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

Cette modification vise à répondre notamment au projet d'un artisan (atelier et stockage de matériel).

- **Pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés, sont modifiés le plan de zonage et le règlement écrit.**

### **C. Clarification des dispositions règlementaires**

La procédure de modification constitue également l'occasion pour la municipalité de corriger ou de préciser différentes dispositions règlementaires, pour faciliter la lecture du document par les pétitionnaires ainsi que l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces adaptations sont apportées, tout en recherchant la préservation du cadre bâti, dans le respect du PADD. Sont notamment concernées les articles suivants :

- Article UA6 : Définir une bande de constructibilité en zone UA, en cohérence avec les dispositions déjà applicables en zone UB : Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres définie depuis les voies et emprises publiques ;
- Article UA 10 : Prendre en compte des difficultés de gestion des eaux pluvies. En zone UA, il est ajouté une dérogation concernant les terrains situés en contre-bas des voies pour lesquels le niveau des rez-de-chaussée pourrait être relevé ;
- Article UB 11 : Faciliter les projets novateurs ou contemporains, en dérogeant aux dispositions relatives aux toitures, en zone UB, compte tenu de la nature de la zone ;

D'autres articles sont concernés par la modification. Ces adaptations sont présentées en partie suivante « Incidences de la procédure de modification sur le PLU de BOULEURS ».

### **D. Mettre à jour les emplacements réservés**

La présente modification constitue l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés sur la commune. Les ER 1, 2, 5 et 9 sont supprimés. L'emprise de l'ER n°8 est réduite.

La réserve n°1 était prévue pour l'aménagement du carrefour, en entrée de commune. Un rond-point a été réalisé, afin d'améliorer la sécurité des usagers.

Lors de l'élaboration du PLU, les



Modification d

Commune de BOULEURS

**Aménagement d'un rond-point, en entrée de commune, en venant de Coulommès (ancien ER 1).**

élus souhaitaient permettre l'extension du cimetière. Les parcelles voisines du cimetière ont fait l'objet d'un emplacement réservé (n°2). L'extension est désormais réalisée ; la réserve n'est plus nécessaire.

La réserve n°5 avait pour objet un aménagement de voirie. Celui-ci ayant été réalisé, il peut être supprimé.



*Aménagement de voirie (ancien ER 5)*

L'emplacement réservé n°9, également prévu pour un aménagement de voirie, à l'intersection de la rue des Roches et la rue du Mont. La commune a déjà acquis partiellement les emprises nécessaires et réalisé les aménagements adéquats.

En vue de la desserte de la zone 1AU « Les Ruelles », un emplacement réservé était prévu pour permettre un accès via la Rue du Mont, au Nord. La municipalité ayant acquis partiellement le terrain, l'emprise de l'ER n°8 est réduite.

- **Le tableau des emplacements réservés est mis à jour dans le règlement Les modifications sont également apportées sur le plan de zonage.**

### **3. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de BOULEURS**

Les modifications apportées impliquent :

- La modification du règlement écrit ;
- La correction des plans de zonage ;
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Ainsi que la mise à jour du rapport de présentation.

#### **A. Modification du règlement**

Compte tenu des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme, du souhait de la collectivité de préserver son patrimoine bâti et son cadre de vie, plusieurs articles sont modifiés. Sont concernées les zones UA, UB, 1AU, A et N :

	<b>Règlement modifié</b>	<b>Justifications</b>
<b>Article UA 3 Accès et voirie</b>	<p><b>3.2 Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile ; <b>Un chemin de terre ou enherbé ne peut être considéré comme une voie carrossable.</b></li> <li>• Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Précision utile concernant la définition de la desserte minimale.</li> </ul>
<b>Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et</b>	<p><b>6.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 m mesurée à partir des voies et emprises publiques et respecter les dispositions suivantes :</b></p> <p><del>6.1 Les constructions doivent être</del></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation d'une bande de constructibilité.</li> <li>- Harmonisation des règles avec celles déjà applicables en zone UB.</li> <li>- Ajout d'un schéma</li> </ul>

<p><b>emprises publiques</b></p>	<p><b>implantées de la manière suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement des voies existantes ;</li> <li>• soit en retrait de l'alignement si :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction nouvelle est édifiée en continuité, ou pour s'harmoniser, avec l'implantation d'une construction existante voisine en bon état qui ne respecte pas cette règle ① ;</li> <li>- un bâtiment principal est déjà réalisé à l'alignement sur la même parcelle (ou sera implanté simultanément) ② ;</li> <li>- la construction nouvelle s'implante sur un terrain desservi par un appendice d'accès et ne bénéficie pas de fait, d'une largeur de façade suffisante pour construire à l'alignement ③.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.</p> <p>Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (y compris les piscines).</p> <p>En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'Article UA.11.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.</p> <p>6.2 A l'intersection de deux voies publiques ou privées et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.</p> <p>6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.</p>	<p>explicatif pour clarifier les dispositions.</p> <p>- Précision concernant les piscines pour information aux pétitionnaires.</p>
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Article UA 7</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>7.4 Les piscines enterrées ou non devront respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives.</p>	<p>- Précision concernant les piscines qui ne peuvent que difficilement respecter la règle générale.</p>
<p><b>Article UA 10</b> <b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>10.1 La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ;</li> <li>• En cas de terrain en pente, cette hauteur est calculée sur la façade donnant sur la voie publique.</li> <li>• Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 mètre par rapport au niveau de la voirie ou du fil d'eau. Il pourra être dérogé à cette règle pour les terrains situés en contrebas de la voie ; toutefois le seuil de rez-de-chaussée devra au minimum être au niveau de la voie.</li> </ul> <p>La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur totale. Il n'est pas imposé de hauteur minimale à l'égout du toit pour les annexes isolées ou accolées.</p>	<p>- Prise en compte des terrains situés en contrebas et des difficultés éventuelles d'écoulement des eaux de pluie.</p>
<p><b>Article UA 11</b> <b>Aspect extérieur</b></p>	<p><b>11.3 Toitures</b></p> <p>Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus comprises entre 35 et 45 degrés.</p> <p><del>Toutefois, une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum est autorisée pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.</del></p> <p>Toutefois, pour les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>, les toitures ne sont pas réglementées.</p> <p>Les annexes isolées de plus de 30 m<sup>2</sup></p>	<p>- Dérogation pour les annexes.</p> <p>- Assouplissement compte tenu des caractéristiques du bâti existant.</p> <p>- Suppression des dispositions spécifiques concernant les vérandas et verrières.</p>

	<p>doivent présenter une toiture à deux pentes.</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes ou châssis de toit. Les ouvertures en façade sur rue seront majoritairement des lucarnes. Cette règle n'est pas applicable si la façade est perpendiculaire à l'alignement (ou à une cour commune).</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.</p> <p>En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : tuile ou éléments verriers.</p> <p>Les toitures à pente, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite dans les tons rouge vieilli à brun ou par un matériau de couleurs et d'aspect identique et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.</p> <p>Les constructions existantes présentant une toiture traditionnelle avec des tuiles plates (<del>minimum 40 tuiles au m<sup>2</sup></del>) devront être réhabilitées à l'identique.</p> <p>L'utilisation de l'ardoise ou du ton ardoise peut être autorisé sur les constructions qui en étaient précédemment couvertes, <del>leurs</del> <b>leurs extensions</b> et leurs annexes.</p> <p>Pour les annexes isolées et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les matériaux de couverture doivent présenter la couleur et l'aspect de la tuile plate locale. <del>Si elles ne sont pas recouvertes de tuile d'un minimum de 40 au m<sup>2</sup>, elles devront s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.</del></p> <p><b>11.4 Parements extérieurs</b></p> <p>Les murs des bâtiments doivent être en</p>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.</p> <p>Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. Dans ce cas, le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.</p> <p><del>Les vérandas et verrières ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.) ;</del></li> <li><del>• soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.</del></li> </ul> <p><del>Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.</del></p> <p><del>Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.</del></p> <p><del>Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).</del></p> <p><del>Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents, ;de même que les boîtiers (mécanisme) des volets roulants. Dans le cas de volets roulants, il est tout de même imposé sur l'alignement des volets en bois.</del></p> <p><del>Les caissons des volets roulants ne peuvent déborder en saillie sur les façades.</del></p>	
<p><b>Article UA 12</b> <b>Stationnement des véhicules</b></p>	<p><b>12.2 Nombre d'emplacements</b> <b>Constructions à usage d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement.</li> </ul>	<p>- Ajout concernant le stationnement, notamment pour les places commandées pour faciliter</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</li> <li>• Le stationnement des 2 roues devra être prévu lors de la construction d'immeubles collectifs.</li> <li>• Les places commandées ne sont autorisées que si elles sont attribuées au même logement.</li> </ul> <p><b>Constructions à usage de bureaux publics ou privés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il devra être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP)</li> </ul> <p><b>Constructions à usage commercial :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une surface au moins égale à 70 % de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les bâtiments à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 150 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Constructions à usage artisanal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.</li> </ul> <p><b>Hôtels, restaurants (meublés de tourisme, chambre d'hôtes) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il doit être créé au moins une place de stationnement par chambre pour 1 chambre d'hôtel.</li> <li>• Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.</li> </ul>	<p>la circulation et le stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assouplissement des règles dans le cas de constructions à usage commercial, pour encourager les commerces de proximité.</li> </ul>
<p><b>Article UB 3</b> <b>Accès et voirie</b></p>	<p><b>3.1 Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil ; Et selon l'article 683 du même code, ce passage doit régulièrement être pris du côté où le</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécurité routière.</li> <li>- Précision utile concernant la définition de la desserte minimale.</li> </ul>

	<p>trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile ; Un chemin de terre ou enherbé ne peut être considéré comme une voie carrossable.</li> <li>• Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès d'une largeur minimum :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement</li> <li>• de 5 mètres dans le cas d'accès à deux logements</li> <li>• de 8 mètres dans le cas d'accès à plus de deux logements</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces largeurs doivent être conservées sur toute la longueur de l'accès (cf. schémas ci-après)</p>	
<p><b>Article UB 6</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>6.1 Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres et aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes à la dernière date d'approbation du PLU) ①.</p> <p><del>Les annexes isolées non destinées à l'habitat peuvent s'implanter en limites séparatives contigües et sur la totalité de la profondeur du terrain constructible.</del></p> <p>Les annexes existantes au-delà de la bande de 30 mètres ne pourront pas être modifiées en logement.</p> <p>Pour les constructions existantes ne répondant pas à ces règles, dès lors que</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout d'un schéma explicatif pour clarifier les dispositions.</li> <li>- Assouplissement des règles d'implantation pour les annexes.</li> </ul>

	<p>leur usage n'est pas modifié, des extensions sont autorisées dans le même alignement que la construction existante dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ②.</p> <p>A l'intersection de deux voies, publiques ou privées, et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.</p> <p>6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.</p>	
<p><b>Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>7.4 Les piscines enterrées ou non devront respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives.</p>	<p>- Précision concernant les piscines qui ne peuvent que difficilement respecter la règle générale.</p>
<p><b>Article UB 11 Aspect extérieur</b></p>	<p><b>11.3 Toitures</b></p> <p>Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus comprises entre 30 et 45 degrés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures à faibles pentes ou végétalisées sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage urbain environnant</p> <p><del>Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas soumises à cette règle.</del></p> <p><del>Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut être autorisée pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.</del></p> <p>Pour les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>, les toitures ne sont pas règlementées.</p> <p>Les annexes isolées de plus de 30 m<sup>2</sup> doivent présenter une toiture à deux pentes.</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré</p>	<p>- Dérogation pour faciliter la mise en place de toitures végétalisées, compte tenu du dispositif.</p> <p>- Dérogation pour les annexes.</p> <p>- Complément pour permettre l'architecture contemporaine (soumis à condition).</p>

	<p>par des ouvertures en lucarne, en majorité en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure.</p> <p>En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront : tuile ou éléments verriers.</p> <p>Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. La tuile anthracite ou de couleur ardoisée n'est pas autorisée.</p> <p>Toutefois, l'ardoise ou du ton ardoise peut être autorisé sur les constructions, qui en étaient précédemment couvertes <b>ainsi que leurs extensions</b> et leurs annexes.</p> <p><u>Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'architecture innovante, <b>contemporaine</b> ou bioclimatique dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.</li> <li>• Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.</li> </ul>	
<p><b>Article UB 12</b> <b>Stationnement des véhicules</b></p>	<p><b><u>12.2 Nombre d'emplacements</u></b> <b><u>Constructions à usage d'habitation :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement (dont une au moins sera couverte), et trois places (dont une au moins sera couverte), pour toute construction nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</li> <li>• Le stationnement des 2 roues devra être prévu lors de la construction d'immeubles collectifs.</li> </ul>	<p>- Ajout concernant le stationnement, notamment pour les places commandées pour faciliter la circulation et le stationnement.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les places commandées ne sont autorisées que si elles sont attribuées au même logement.</li> </ul> <p>(...)</p> <p>De plus, dans les lotissements et les groupes d'habitations, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement communes à raison d'une place de stationnement par tranche de 5 habitations 3 logements pour les constructions individuelles et 1 place par tranche de 4 logements pour les logements collectifs.</p>	
<p><b>Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b></p>	<p><b><u>Sont autorisés sous condition :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par dérogation à l'Article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</li> <li>• Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou de services compatibles avec l'habitat, dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>• Tout opération d'aménagement devra s'insérer dans le respect des prescriptions définies dans le document n°3 OAP, dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou s'inscrivent dans un phasage cohérent en matière d'aménagement global de cet espace ;</li> <li>• Dans le cas de constructions à usage d'artisanat ou de commerce, la surface</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la mise en œuvre du projet intergénérationnel ;</li> <li>- Faciliter le développement de la zone et encourager le développement de l'habitat ;</li> <li>- Imposer un aménagement cohérent en vue d'optimiser l'espace, sans enclave.</li> </ul>

	<p>de plancher ne devra pas excéder 300 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.</li> </ul>	
<p><b>Article 1AU 3 Accès et voirie</b></p>	<p><b>3.2 Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées en état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>• Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.</li> </ul> <p>Les voies en impasse créées dans le cadre des divisions en vue de la construction ou des opérations groupées doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour sans marche arrière ; Cet espace devra présenter des dimensions minimales de 15x15m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécurité routière.</li> <li>- Salubrité et sécurité publique.</li> <li>- Desserte minimale pour les véhicules de secours.</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>6.2 A l'intersection de deux voies, publiques ou privées, et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour, d'une emprise minimale de 2x2 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécurité routière.</li> <li>- Amélioration de la visibilité au niveau des carrefours.</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 10 –</b></p>	<p>10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des terrains en pente ;</li> </ul>

<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ;</li> <li>• En cas de terrain en pente, cette hauteur est calculée sur le milieu de la façade donnant sur la voie publique.</li> <li>• La hauteur des constructions annexes isolées, affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur totale.</li> <li>• Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au niveau de la voirie ou au fil d'eau.</li> </ul>	<p>- Clarification de la règle pour les projets et leur instruction.</p>
<p><b>Article 1AU 11 – Aspect extérieur</b></p>	<p><u>11.2 Toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus. Les toitures à deux pans devront présenter une pente comprise entre 30 et 45 degrés. Les toits à quatre pans pourront présenter une pente plus faible.</li> <li>• Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas soumises à cette règle.</li> <li>• Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut être autorisée pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.</li> <li>• Une toiture à une seule pente ou terrasse peut également être autorisée pour les bâtiments collectifs.</li> </ul> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne, en majorité en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assouplissement compte tenu des caractéristiques du bâti existant.</li> <li>- Préservation du cadre bâti et de l'espace public.</li> <li>- Prise en compte du projet intergénérationnel projeté.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront : tuile ou éléments verriers.</li> </ul> <p>Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. La tuile anthracite ou de couleur ardoisée n'est pas autorisée.</p> <p>(...)</p> <p><b><u>11.4 Les clôtures</u></b></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;</del></li> <li>• D'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;</li> <li>• D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement.</li> </ul> <p>Lorsque les terrains sont situés en hauteur par rapport au niveau de la chaussée, la clôture sera obligatoirement édifiée à l'alignement et conçue comme mur de soutènement des terres de la parcelle privative.</p> <p>En limites séparatives, il est conseillé d'installer des clôtures perméables de type grillage ou haies champêtres.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p><b><u>11.5 Dispositions particulières</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauf impossibilité technique, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.</li> <li>• <del>Les dispositifs techniques liées aux systèmes de chauffage ou de climatisation ne doivent pas être implantés sur la ou les façades donnant sur les voies ou emprises publiques.</del></li> <li>• Les dispositifs techniques liées aux systèmes de chauffage ou de climatisation ne doivent pas être implantés sur les façades avant des constructions et devront être intégrées (dissimuler par un caisson...).</li> <li>• Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ainsi que pour les constructions basées sur les techniques de construction en bois, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou bien d'une piscine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.</li> </ul>	
<p><b>Article 1AU 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement</b></p>	<p><b><u>12.1 Principes</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. <b>A l'exception des stationnements visiteurs (ou communs) qui toutefois ne pourront empiéter sur les espaces de circulation.</b></p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécurité routière ;</li> <li>- Prise en compte es habitudes de déplacements et des besoins en stationnement.</li> <li>- Clarification de la règle pour l'instruction.</li> </ul>

	<p>terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article. (...) <b>Constructions à usage d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement, (dont une au moins sera couverte) et trois places <del>(dont une au moins sera couverte)</del> pour toute construction nouvelle supérieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</li> <li>• Le stationnement des 2 roues devra être prévu lors de la construction d'immeubles collectifs.</li> </ul> <p>(...) De plus, dans les lotissements et les groupes d'habitations, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement communes à raison d'une place de stationnement par tranche de 3 <del>habitations</del> logements pour les constructions individuelles et 1 place par tranche de 4 logements pour les logements collectifs.</p>	
<p><b>Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés</b></p>	<p>Il devra être préservé au moins 30 % de l'unité foncière en espaces de pleine terre. De plus dans le cadre d'opération d'aménagement (lotissement, permis groupé, ...) il devra être prévu des accompagnements paysager des nouvelles voiries à créer.</p> <p>Les haies panachées composées d'essences locales sont préconisées. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du cadre de vie ;</li> <li>- Favorise la création d'espaces verts.</li> </ul>
<p><b>Article A 1 – Occupations et</b></p>	<p>Dans le secteur Ap, toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites, à l'exception de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le changement de destination.</li> </ul>

<p><b>utilisations du sol interdites</b></p>	<p>l'adaptation ou du changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique.</p>	
<p><b>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b></p>	<p><u>Sont autorisés sous conditions :</u> (...) • Le changement de destination des bâtiments identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, y sont plus spécifiquement autorisées les destinations suivantes : - Logement ou hébergement ; - Equipements des services publics et d'intérêt collectif ; - Artisanat, commerce et activités de services.</p>	<p>- Encourager le changement de destination ; - Eviter l'abandon d'anciens agricoles.</p>
<p><b>Article A 11 - Aspect extérieur</b></p>	<p><u>11.3 Les clôtures</u> Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf impératif technique, justifié. En limites séparatives, il est conseillé d'installer des clôtures perméables de type grillage ou haies champêtres.</p>	<p>- Prise en compte de la vocation agricole de la zone.</p>
<p><b>Article A 12 - Stationnement des véhicules</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour les bâtiments dont l'usage n'est pas lié au fonctionnement des exploitations agricoles, les normes de stationnement à respecter seront celles de la zone UB.</p>	<p>- Faciliter la reprise de bâtiments.</p>
<p><b>Article N 2 – Occupations et</b></p>	<p><u>Sont admis :</u> • Les constructions et installations nécessaires à des équipements</p>	<p>- Protection de la zone naturelle.</p>

<p><b>utilisations du sol admises sous condition</b></p>	<p>collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;</del></li> <li>• Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ;</li> <li>• Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration ;</li> <li>• Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4 ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.</li> </ul>	
<p><b>Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</b></p>	<p>6.1 Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction doit respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4, sauf celles visées par <del>l'Article L 111-1-4</del> l'Article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• 5 mètres de <del>l'axe des autres voies</del> la limite d'emprise pour les autres voies.</li> </ul> <p>6.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à jour des références réglementaires.</li> <li>- Clarification de la règle.</li> <li>- Prise en compte de la vocation de la zone.</li> </ul>
<p><b>Article N 11 - Aspect extérieur</b></p>	<p><u>11.4 Les clôtures</u> Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures ne doit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte de la vocation de la zone.</li> </ul>

	<p>pas excéder 2 mètres, éléments de portail non compris, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.</p> <p>Au sein de la zone N, les clôtures devront respecter le caractère naturel du site et ne pourront être constituées que de grillage reposant sur des poteaux en bois et permettre le passage de la petite faune.</p> <p><u>Dans le secteur Nh</u>, en bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) :</p> <p>Les clôtures <del>doivent</del> peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par un mur s'il est édifié en continuité d'un mur préexistant ; dans ce cas, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;</li> <li>• D'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;</li> <li>• D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.</li> </ul> <p>Lorsque les terrains sont situés en hauteur par rapport au niveau de la chaussée, la clôture sera obligatoirement édifiée à l'alignement et conçue comme mur de soutènement des terres de la parcelle privative.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Le tableau de présentation des emplacements réservés doit être mis à jour :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	AMENAGEMENT DE CARREFOUR Ce dernier doit faire l'objet d'un aménagement de sécurité.	950 m <sup>2</sup>	COMMUNE
2	EXTENSION DU CIMETIERE	2150 m <sup>2</sup>	COMMUNE
3	AMENAGEMENT DE VOIRIE Création d'une voie piétonne et cyclable en liaison	430 m <sup>2</sup>	COMMUNE

	avec la zone 1AU.		
<b>4</b>	AMENAGEMENT D'UNE PLACE PUBLIQUE Création d'une place publique derrière la mairie en lien avec le projet d'urbanisation future du centre bourg.	<b>1500 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>5</b>	AMENAGEMENT DE VOIRIE Voie de circulation envisagée pour accéder au centre bourg.	<b>610 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>6</b>	EXTENSION DE L'ECOLE Pour permettre une extension du groupe scolaire et d'un CLSH avec un accès supplémentaire par la rue de Vignot et la possibilité de créer des places de parking	<b>5130 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>7</b>	AMENAGEMENT DE VOIRIE Création d'une voie de circulation piétonne et cyclable comme lien entre la zone 1AU et l'école.	<b>760 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>8</b>	AMENAGEMENT DE VOIRIE Création d'une voie de circulation comme lien entre la zone 1AU et la rue du Mont.	<b>535 m<sup>2</sup></b> <b>300m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>9</b>	AMENAGEMENT DE CARREFOUR Elargissement pour améliorer la visibilité.	<b>690 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>10</b>	AMENAGEMENT DE CARREFOUR Elargissement pour améliorer la visibilité.	<b>190 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>11</b>	CREATION DE TERRAINS FAMILIAUX Dans le cadre d'une MOUS pour reloger les gens du voyage sédentarisés	<b>7 900 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>12</b>	<b>GESTION DU RU ET CREATION D'UN CHEMINEMENT PIETON</b>	<b>96 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>13</b>	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT <b>Route de Férolles</b>	<b>1 373 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>14</b>	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT <b>Rue du Tilleul</b>	<b>1 430 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>
<b>15</b>	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT <b>Sarcy</b>	<b>1 900 m<sup>2</sup></b>	<b>COMMUNE</b>

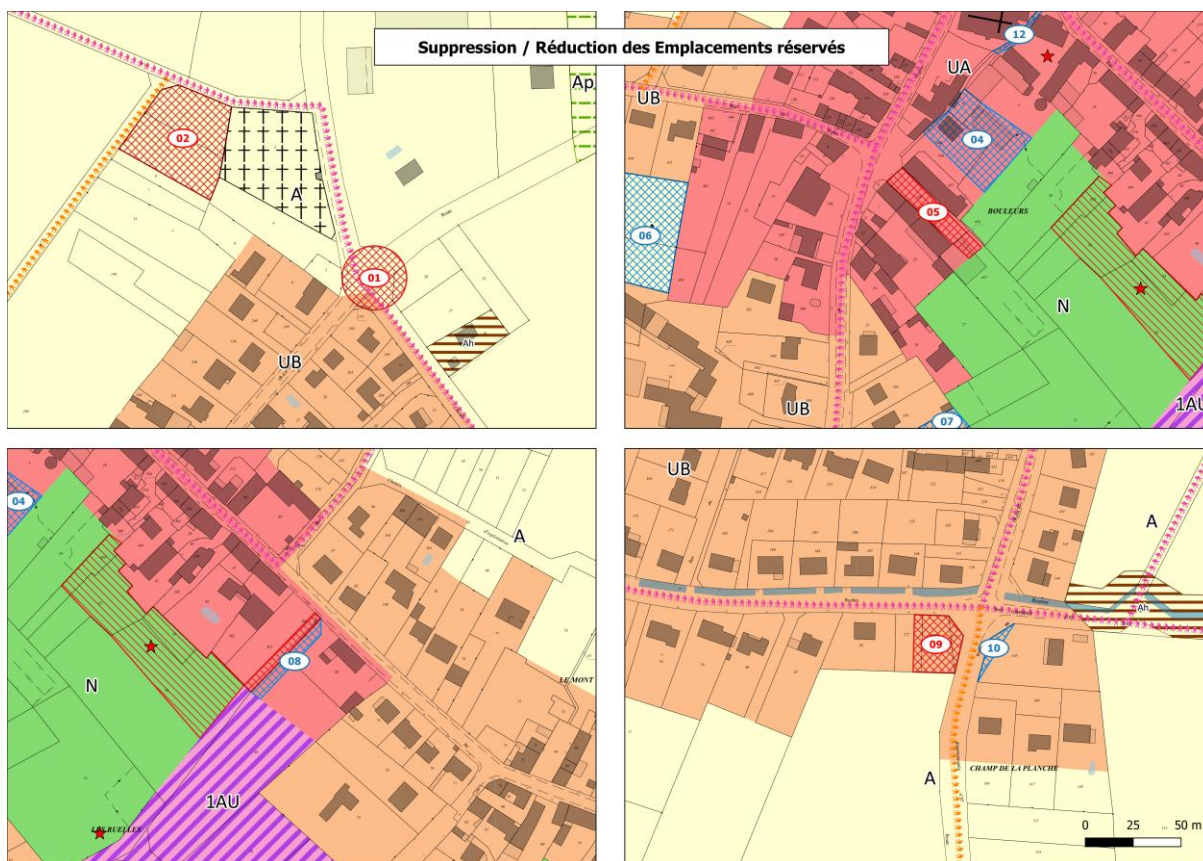
*Pour faciliter le suivi des procédures d'évolution du PLU, la numérotation des ER restera inchangée pour les emplacements réservés non modifiés.*

## **B. Modification du plan de zonage**

Le plan de zonage est modifié pour tenir compte :

- De la suppression des emplacements réservés 1, 2, 5 et 9 ;
- De la réduction de l'emplacement réservé n°8.

Le tableau doit également mis à jour sur le document.



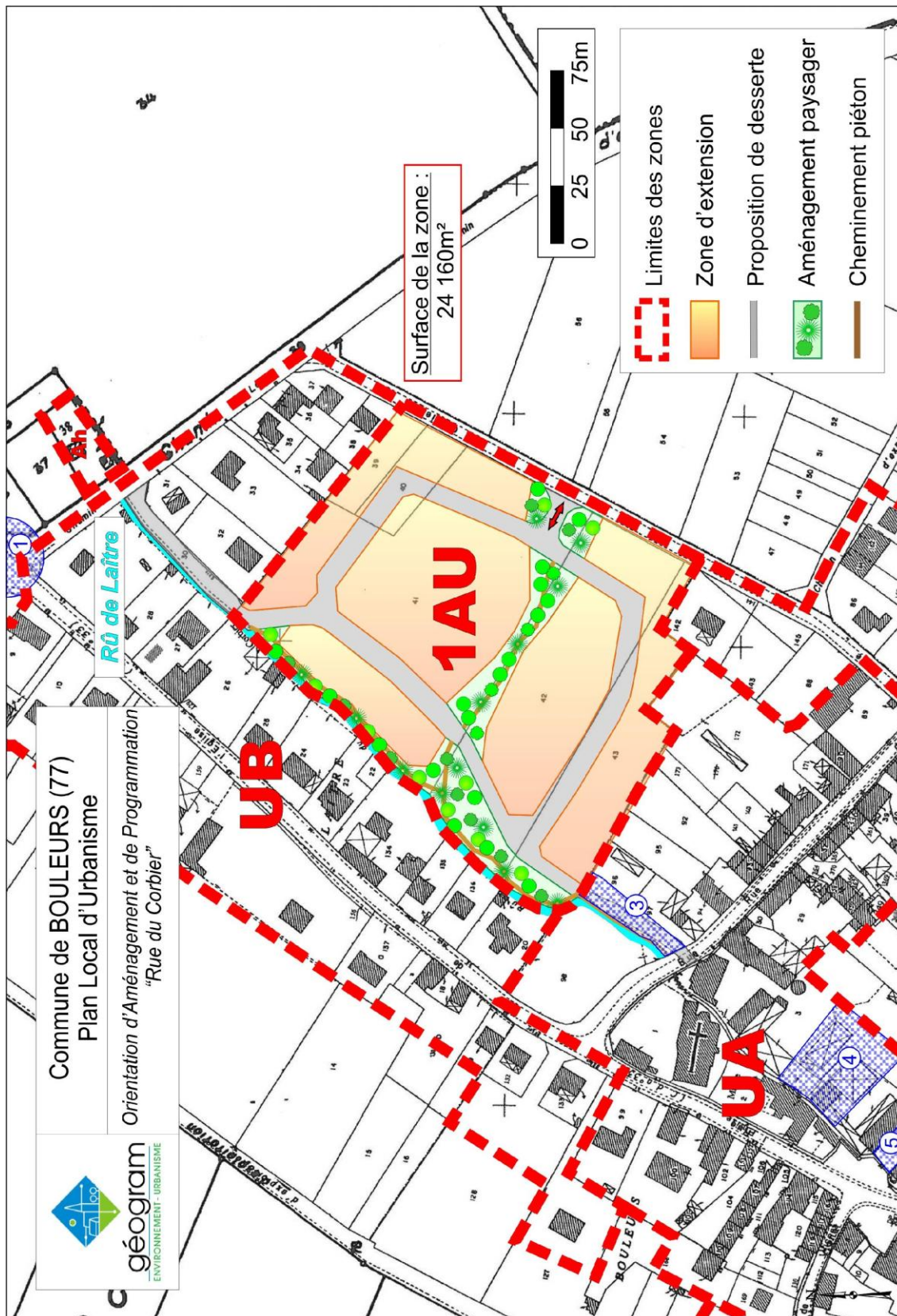
### **C. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont précisées au PLU en vigueur ; Elles concernent les deux zones 1AU définies : Zone 1AU Rue du Corbier et zone 1AU « Centre-Bourg ». La 1<sup>ère</sup> est déjà aménagée. La modification ne concerne que la zone 1AU « Centre-Bourg », en vue de la réalisation du projet intergénérationnel.

Pour faciliter la réalisation de ce projet, l'OAP est modifié en :

- Supprimant la limitation de hauteur en R+1+Combles : la règle de hauteur sera celle du règlement, à savoir 10 mètres au faitage ;
- Adaptant les dispositions relatives au stationnement compte tenu de la nature du projet ;
- Clarification concernant la densité pour permettre une densité supérieure à celle prévue initialement.

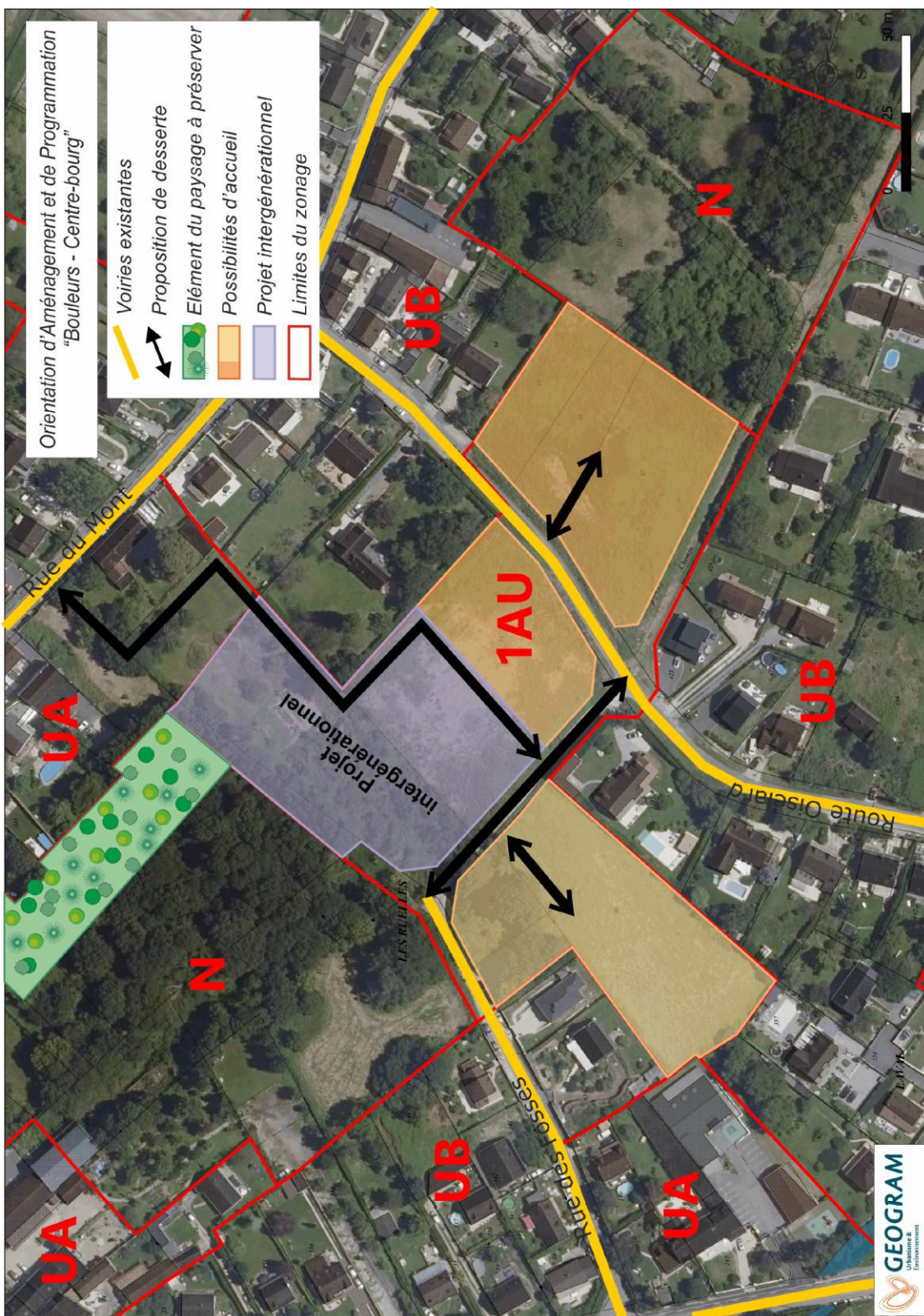
Orientation d'Aménagement et de Programmation avant modification



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de BOULEURS

Orientation d'Aménagement et de Programmation après modification



## **D. Modification du rapport de présentation**

Dans rapport de présentation, doivent être modifiées les références suivantes :

- Suppression du premier point concernant la sécurisation des déplacements, compte tenu de l'aménagement des carrefours aux entrées de ville (Page 87) ;
- Ajout des possibilités de modifier la destination des bâtiments identifiés en zone agricole, dans la liste des constructions autorisées (pages 100 et 101) ;
- Modification des références concernant les emplacements réservés (pages 102 à 104) ;
- Correction concernant les dispositions pour :
  - o Les toitures des annexes isolées (page 107) ;
  - o Le nombre de tuiles minimum indiqué (page 108) ;
  - o Les vérandas (page 108) ;
  - o La présentation des OAP doit également être mises à jour (Impasse possible, cheminement doux) ;
- Mise à jour du tableau de présentation du règlement (pages 118 à 165) ;
- Mise à jour des références aux ER par rapport au POS (page 174) ;

**Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.**

## **4. Compatibilité avec les documents supracommunaux**

Le Plan Local d'Urbanisme est encadré par différents documents, plans et programmes supracommunaux avec lesquels il doit être compatible.

### **A. Schéma Directeur de Région Environnemental**

Commune de Seine-et-Marne, BOULEURS est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental : SDRIF-E 2040, approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.

*Le PLU de BOULEURS approuvé le 17 mars 2014, a été élaboré dans le cadre du précédent SDRIF approuvé le 27/12/2013.*

Néanmoins, la procédure de modification ne remet pas en question les objectifs de ce document supra communal, qui a pour objectifs :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Compte tenu des modifications apportées au PLU, la présente procédure demeure compatible avec le SDRIF-e. L'objet de la modification du PLU ne va pas à l'encontre des orientations générales d'aménagement définies par le document régional :

- Les objectifs de développement du PLU ne sont pas modifiés par la présente procédure ;
- Elle ne modifie pas l'affectation des différentes zones ;
- Elle vise principalement à éclaircir des dispositions réglementaires déjà prévues lors de l'approbation du document en 2014 ;
- Elle encourage le développement de l'offre résidentielle, au sein du tissu urbain existant (OR 57). Le projet intergénérationnel permettra de proposer une offre diversifiée et adaptée de logements (OR 58 et 59). Un espace ouvert devra être préservé, en cohérence avec le PADD (OR 71)

## **B. Schéma de COhérence Territoriale**

La commune n'est concernée par aucun SCOT depuis l'abrogation du SCoT du Pays Créçois, par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/02/2020.

## **C. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

La commune de BOULEURS est couverte par le SDAGE 2022-2027 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands<sup>1</sup>. Le document vise 5 orientations fondamentales :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le projet ne remet pas en cause les objectifs du SDAGE :

- La procédure concerne principalement des zones urbaines, déjà bâties. Elle ne modifie aucunement la vocation de chacune des zones. Les zones agricoles et naturelles sont préservées ;
- Le classement initial des zones humides visant leur protection, n'est pas remis en question par la procédure ;
- Les conditions de desserte par les réseaux (eau potable et assainissement) sont inchangées ;
- La commune de BOULEURS n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques approuvé ni même prescrit.

## **D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SAGE constitue donc un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux, leur permettant d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

---

<sup>1</sup> Lors de l'élaboration du PLU, c'était le SDAGE 2016-2024 qui était applicable.

Le territoire communal de BOULEURS est couvert par le SAGE des deux Morins. Il regroupe 175 communes réparties sur 3 Départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne) et 3 Régions. Le SAGE des deux Morins a été approuvé le 21 octobre 2016. Il vise 6 enjeux majeurs :

1. Améliorer la qualité de l'eau ;
2. Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau ;
3. Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés ;
4. Connaître et préserver les zones humides ;
5. Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau ;
6. Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation des milieux aquatiques.

Compte tenu des modifications apportées au document, le projet ne remet pas en cause les objectifs des SAGE :

- Le classement initial des zones humides visant leur protection, n'est pas remis en question par la procédure ;
- Les conditions de desserte par les réseaux (eau potable et assainissement) sont inchangées ;
- La commune de BOULEURS n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques approuvé ni même prescrit.

### **E. Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014. Le document fixe 9 défis à relever :

- **DÉFI 1** : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- **DÉFI 2** : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- **DÉFIS 3 et 4** : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- **DÉFI 5** : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- **DÉFI 6** : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- **DÉFI 7** : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- **DÉFI 8** : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la

mise en œuvre du PDUIF ;

→ **DÉFI 9** : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

En matière de déplacement, si la procédure a une incidence, celle-ci est liée à la mise à jour des emplacements réservés. Leur mise en œuvre conforte la sécurité des usagers.

*Le PDUIF est actuellement en cours de révision. Le projet a été arrêté le 27/03/2024 ; il devrait être adopté prochainement.*

## **F. Charte de Parc Naturel Régional**

La commune de BOULEURS figure dans le périmètre de préfiguration du PNR de la Brie et des deux Morin initié en 2007 et validé par le Syndicat mixte d'étude et de préfiguration le 18 mai 2015.

Les orientations du projet de charte du PNR de la Brie et des deux Morin sont les suivants :

- Un PNR pour accompagner les acteurs du territoire et contribuer à relever ensemble, le défi de préservation des espaces agricoles et naturels face à une densification spatiale métropolitaine ;
- Un PNR pour reconquérir et préserver les paysages à l'échelle du territoire, protéger un patrimoine monumental historique, un patrimoine industriel et un patrimoine bâti agricole remarquable par la diversité de ses fonctions et de ses qualités architecturales ;
- Au cœur d'une identité campagne consolidée, un PNR pour l'apport d'expertises en matière de biodiversité, de concertation territoriale entre enjeux écologiques, gestion des risques naturels et agriculture durable ;
- Un PNR pour imaginer ensemble et incarner un art de vivre la campagne... nouvelle culture en région capitale ;
- Un PNR pour soutenir et coordonner un développement économique durable, de nouvelles filières territoriales, agriculture durable, éco activités, tourisme et loisirs, reconnues comme filières d'excellence dans l'espace régional.

**Compte tenu de l'objet de la procédure, le projet ne remet pas en cause les orientations du projet de PNR.**