

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de Seine-et-Marne

Commune de  
**BOULEURS**

## Modification

**3**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées**



**COULOMMIERS  
PAYS DE BRIE**  
AGGLOMÉRATION



Projet soumis à enquête publique  
par arrêté du :

Projet approuvé par délibération du :

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
- **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Si le PLU est élaboré par une commune non adhérente à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH et PDU, il ne comprend pas les règles, programmations et orientations pour l'habitat et les déplacements.

***Ces Orientations d'Aménagement ne porteront que sur l'aménagement des zones d'extension définies. Aucun échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants n'a été défini. Ce document présente les principes d'aménagement qui ont été retenus dans certains secteurs de la commune de Bouleurs***

**Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.**

### ❖ Zone 1AU « Rue du Corbier »

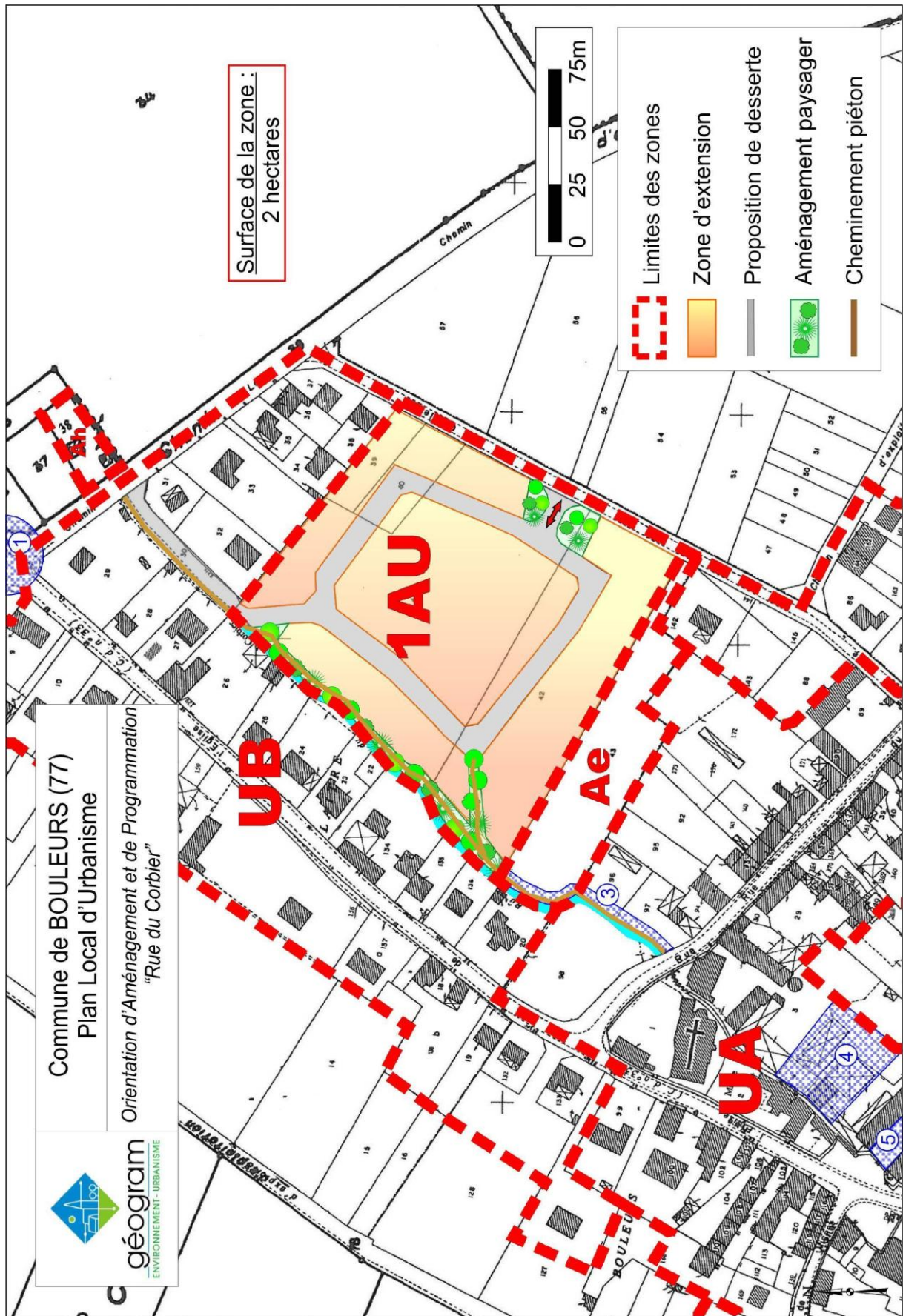
Cette zone agricole est un quadrilatère enserré entre trois rues urbanisées et dont le quatrième côté est bâti aux deux extrémités.

La partie supérieure de la rue de l'église (entre les n°43 et 55) connaît une baisse significative de sa desserte en eau, en raison de la densification qui s'est opérée ces dernières années à cet endroit alors que la canalisation d'alimentation est en diamètre 40. La défense incendie y est inexistante. En conséquence, la commune et le syndicat d'alimentation en eau potable vont réaliser, en partenariat, à l'automne 2013, une nouvelle alimentation de ce quartier en diamètre 150 par la rue du Corbier en se raccordant sur la nouvelle canalisation de 150, mise en place rue du Mont il y a deux ans.

Cette zone AU sera donc desservie en eau et en partie en électricité, elle est également desservie par une voie parallèle à la rue de l'église et peut être rapidement urbanisable.

#### Les Principes d'aménagement :

- L'accès principal de la zone se fera rue du Corbier avec une desserte interne en boucle. Sur cette dernière, un accès secondaire permettra de relier le nouveau quartier au chemin de Laitre au nord.
- Une zone tampon sera conservée sur une largeur minimale de 5 mètres, entre les arrières de parcelles des constructions implantées rue de l'Eglise et celles des futures constructions. Cet espace accueillera un sentier piéton le long du ru. Il est précisé que le ru devra conserver son cours aérien et ne devra en aucun cas être busé. Ce sentier sera prolongé jusqu'à la rue du Mont, via l'emplacement réservé n°3, d'une largeur de 5 mètres, destiné à maintenir un accès réservé aux modes doux (piétons, cyclistes...) entre le bourg et le nouveau secteur d'urbanisation.
- A l'ouest de la zone, un espace vert planté devra être créé. En fonction du mode de collecte des eaux pluviales retenu, cet espace pourra accueillir un bassin de rétention de ces eaux, sous réserve de bénéficier d'un accompagnement paysager de qualité.
- Pour limiter l'encombrement de la zone par les véhicules, il est exigé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.
- La commune affiche un objectif de réalisation de 20% de logements locatifs aidés sur l'ensemble de la zone.
- La densité de logements sur cette zone est affichée à 28 logements /ha.



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de BOULEURS

## ❖ Zone 1AU « Centre-bourg »

### Contexte

L'aménagement de cette zone 1AU répond à un contexte global d'urbanisation de l'ensemble des parcelles implantées en cœur de bourg.

L'objectif de la commune est avant tout de créer un cœur de village autour de la Mairie et de l'église, projet ancien pour lequel avaient été inscrits au POS actuellement en vigueur les emplacements réservés derrière la Mairie.

Afin d'être compatible avec les objectifs du SDRIF, il n'a pas été possible d'afficher l'ensemble des terrains en zone à urbaniser, le choix s'est donc porté sur les parcelles centrales, afin d'être cohérent avec les demandes des propriétaires et riverains et les besoins de la commune en termes d'accueil de nouveaux habitants à court et moyen termes. Les parties Est et Ouest du centre bourg ont été classées en zone Naturelle dans l'attente de pouvoir les ouvrir à l'urbanisation.

Le projet d'urbanisation de la zone 1AU prend donc en considération le projet global qui prévoit une urbanisation assez dense à l'arrière de la mairie avec création d'une nouvelle place, ouverte vers la rue de l'église, et qui pourrait être bordée de petits collectifs (R+1+combles) avec éventuellement quelques commerces ou services (restaurant...) et maisons de ville. La densité des logements diminuerait en allant vers l'est pour correspondre aux logements individuels type pavillonnaires implantés autour de cette zone, en UB.

### Les Principes d'aménagement généraux :

- Réaliser un plan de desserte en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- Les élus souhaitent voir la création de logements **aidés en accession sociale à la propriété dans la limite de 20 % des logements créés, pouvant prendre la forme d'une résidence intergénérationnelle.**
- Pour limiter l'encombrement de la zone par les véhicules, il est exigé 1 place de stationnement visiteur par tranche de **5 4 logements créés pour la résidence intergénérationnelle et par tranche de 3 logements pour les lots en accession libre à la propriété.**
- La densité de logements sur cette zone est affichée à **un minimum de 18 logements/ha** (densité brute).

### Les Principes d'aménagement détaillés :

La vocation de cette zone centrale est d'accueillir principalement des constructions individuelles afin de s'accorder avec les constructions existantes alentour (en zone UB).

- L'objectif est de proposer un maillage viaire permettant à chaque habitation de disposer d'une orientation **au sud favorable** pour les pièces à vivre.
- ~~Le projet d'aménagement devra prévoir une liaison piétonne qui permettra d'accéder directement à la maison des associations. Cette liaison pourrait également servir pour faire passer les eaux pluviales (vers le ru Bouton).~~
- Le projet devra prévoir un maillage de circulations douces, en accompagnement des voies de desserte, permettant d'assurer une liaison entre différentes parties de la commune.

