

Commune de BOULEURS

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** :

- ❖ **définit les orientations générales des politiques**
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***
- ❖ **arrête les orientations générales concernant**
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre**

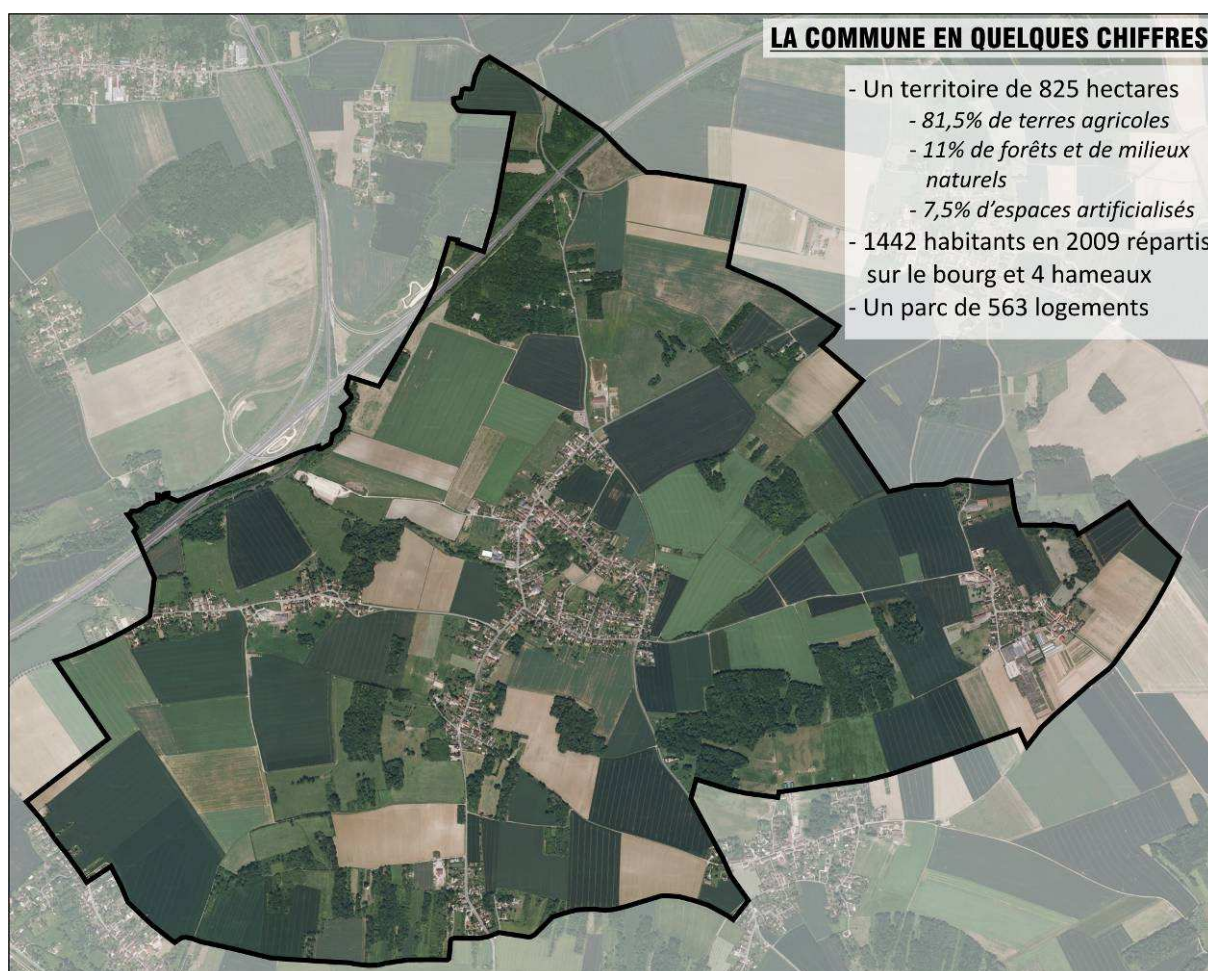


Sur certains secteurs
***les orientations
d'aménagement et de
programmation***
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dotée d'un POS depuis 2001, la commune de BOULEURS a souhaité engager la révision de son document d'urbanisme et d'élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en particulier pour atteindre les objectifs suivants :

- 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.



II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ **Objectif:** *permettre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir voire développer les équipements publics et les commerces en limitant la consommation des espaces agricoles et en préservant le cadre de vie des habitants.*

Depuis les années 60, la population de Bouleurs augmente de manière constante avec une croissance annuelle moyenne de près de 3,3% sur toute la période et de 1,64% depuis 1999 (soit 0,64% de plus que la moyenne départementale qui s'élève à 1%).

En 10 ans, la commune de Bouleurs comptabilise 79 résidences principales supplémentaires avec une augmentation de 216 habitants. Cette évolution s'est effectuée sans l'urbanisation de la zone IINA qui représentait pourtant les deux-tiers des capacités d'accueil de la commune affichées au POS.

L'objectif communal est de maintenir cette croissance démographique, à savoir 1,65% par an, soit une population à moyen terme d'environ **2 000 habitants** (à l'horizon 2030).

L'école du village qui a atteint un « pic » en 2007 avec 180 élèves, n'en accueillera plus que 135 à la rentrée 2013. Il convient donc pour maintenir cet équipement primordial dans un village, de favoriser le renouvellement de la population

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ➔ **Conforter les possibilités d'urbanisation des terrains desservis par les réseaux**
Permettre l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).
- ➔ **Densifier les fonds de jardins quand cela est possible dans la limite de la zone constructible**
- ➔ **Ouvrir à l'urbanisation le cœur de bourg pour densifier la zone bâtie.**
- ➔ **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.

- **Favoriser le développement avec une part de « locatif »** pour éviter un village uniquement de propriétaires résidents et avoir un accueil de population nouvelle régulièrement
- **Régulariser certaines situations** suite à un classement inapproprié au POS ou à un changement de destination des sols.
- 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.
- **Prévoir des réserves foncières pour la mise en œuvre de la MOUS** destinée à la sédentarisation de familles de gens du voyage installées depuis de nombreuses années sur la commune.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

→ **Sécuriser les circulations sur la commune**

- Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Afin de sécuriser l'entrée de ville à Montpichet, un aménagement sur la chaussée est envisagé dans le cadre de l'extension de la zone urbaine (pour s'aligner aux constructions implantées sur la commune de Couilly-Pont-aux-Dames). Ce dernier a pour objectif de marquer l'entrée d'agglomération et de ralentir la vitesse de circulation des véhicules. L'Agence Routière Territoriale, consultée par la commune pour vérifier ou infirmer le bien fondé de ce projet, a validé ce dernier en affirmant qu'il est toujours préférable, en entrée d'agglomération, d'avoir les deux côtés de la route urbanisée et a préconisé un aménagement routier en amont afin de ralentir tant les véhicules qui entrent que ceux qui sortent du hameau et qui sont souvent en excès de vitesse.
- Un emplacement réservé a été modifié pour améliorer la visibilité au rond-point entre la route de Férolles et la route de Sarcy.

- **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte des zones d'extension** qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.
- **Prendre en compte les besoins de la profession agricole** afin de préserver la circulation des engins sur la commune.
- **Favoriser les modes de déplacements doux**
 - mise en place d'un emplacement réservé sur une parcelle en centre-bourg qui permettra la création d'un cheminement piéton entre les équipements publics, en particulier l'école, et le futur secteur bâti du cœur de bourg.
 - au sein des programmes d'aménagement des zones à urbaniser. Dans ce cadre, l'emplacement réservé n°3 (au 3 rue du Mont) sera prioritairement aménagé pour les circulations douces afin de faciliter les déplacements piétons entre les futures habitations de la rue du Corbier et le centre-bourg.
 - par le biais de la mise en œuvre de projets de développement et de balisage des sentiers de randonnées pédestres et cyclables.
- **Participer au maintien et à la promotion des transports en communs sur la commune**
Afin d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitants, les zones à urbaniser sont situées à proximité des arrêts
 - ❖ Rue du Corbier :
 - le cheminement piéton prévu au début de la rue du mont permettra en 5 mn d'être à l'arrêt « Mairie » de la ligne 8A.
 - Il sera ajouté un arrêt sur la ligne 70 venant de Coulommès , chemin de l'Aître, pour desservir aussi le nouveau lotissement.
 - ❖ Zone du centre-bourg (actuellement zone II Na) :
 - Il existe déjà un arrêt rue du Mont.
 - Les emplacements réservés pour circulation douce permettront aussi de rejoindre l'arrêt « Ecole ».

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Bouleurs abrite quelques activités artisanales, de commerces et de services répartis sur différents secteurs bâtis du territoire. Pour maintenir et surtout développer l'accueil d'entreprises sur le territoire, le PLU prend en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités et prévoit, au sein du règlement et du zonage, des mesures et orientations qui permettent l'implantation d'activités sur la commune.

- 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.



Bâtiment agricole au nord de Sarcy

- 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.
- Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activités commerciales (Bar/tabac, salon de coiffure, future boulangerie ...) et de services (infirmières).

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire, elle caractérise son économie mais aussi ses paysages. La commune participe à la pérennisation de cette activité en offrant des possibilités d'évolution et de diversification aux exploitations :

- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique adapté aux besoins de l'activité.



Exploitation agricole à Montpichet

- Préservation de la ressource foncière en limitant fortement les zones d'extension urbaine et en les localisant en continuité du bâti existant.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La Communauté de communes du Pays Créçois a adhéré au Syndicat mixte d'aménagement numérique qui regroupe le Département, la Région et les Etablissements publics de coopération intercommunale.

A ce titre la Communauté de communes doit réaliser un plan de développement de réseau avec les débits actuels par secteurs. Le choix de la fibre optique en porte à porte a été adopté par le conseil communautaire. Ce développement numérique s'effectuera à partir de 2015 via un financement sur 3 ans.

Dans l'attente de la disponibilité d'un accès très haut débit, les zones d'extension à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Lors de chaque chantier, la commune de Bouleurs prévoit des fourreaux en attente de l'arrivée de la fibre optique (430m de cheminement piéton le long de la RD33 en 2011/2012 et 300m en 2013, rue du Mont lors de la mise en accessibilité de trottoirs), montrant ainsi son intérêt pour le développement du numérique.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS

La commune de Bouleurs dispose d'équipements et d'associations qui participent pleinement au développement culturel de la commune.

La commune souhaite développer ses actions en faveur des loisirs qu'ils soient culturels, sportifs, touristiques, éducatifs...

- Conforter le pôle du lavoir, lieu des manifestations importantes en raison de sa centralité. Il permet une utilisation de type « théâtre de verdure ».
- Développer les itinéraires de randonnées sur la commune en lien avec les itinéraires existants.
- Réaliser des aménagements destinés au jeune public (aire de jeux...)
- Prévoir le maintien d'un espace vert ouvert au public dans le projet d'urbanisation du cœur de bourg



Lavoir de Bouleurs et Théâtre de verdure

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Malgré l'absence de site naturel remarquable, la commune de Bouleurs bénéficie d'un environnement naturel riche et diversifié qui participe pleinement à l'identité paysagère et à la qualité du cadre de vie. La topographie marquée et la variété des modes d'occupations des sols contribuent au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue.

L'objectif de la commune de Bouleurs est de préserver la richesse paysagère et naturelle présente sur son territoire et si possible la développer en prenant les mesures suivantes :

- **Préserver les espaces naturels identifiés** à savoir l'espace naturel sensible du Bas de la Hutte par un classement en zone naturelle inconstructible et en espaces boisés classés.
- **Préserver les espaces boisés du territoire** (ripisylve, boisements sur versants,...)



Vue sur les boisements au sud-est de la commune

- **Conserver les boisements ou les haies isolés** qui participent au maintien de la trame verte et bleue. Protéger les arbres remarquables (frêne pleureur, chêne centenaire...) qui participent à l'identité du village.
- **Préserver les zones humides de l'urbanisation et protéger la ressource en eau** en identifiant au PLU ces secteurs en zone naturelle inconstructible.



Vallon du ru de Vignot

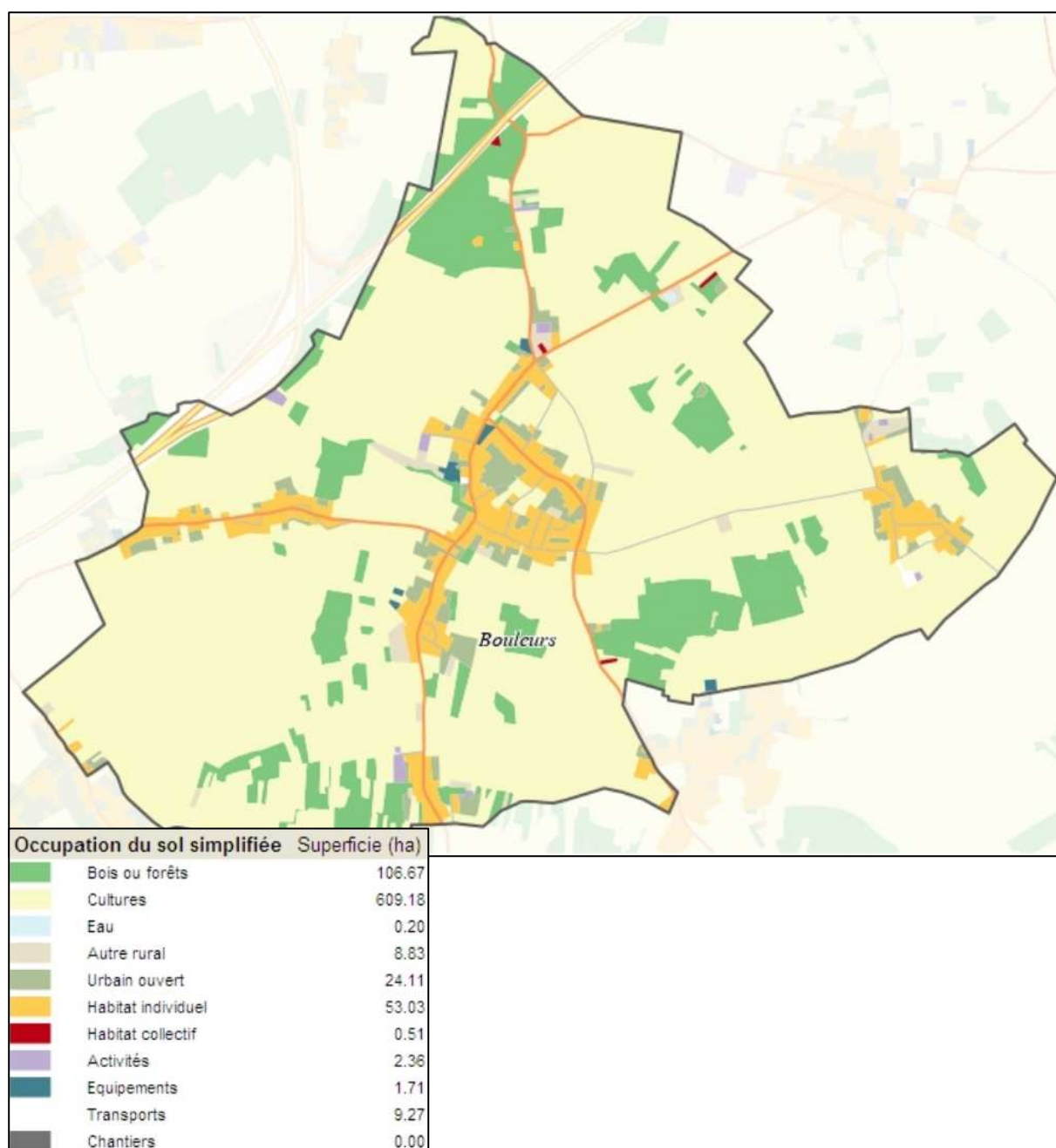
- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie** par l'identification des bâtiments remarquables et la préservation de certains angles de vues remarquables.

III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

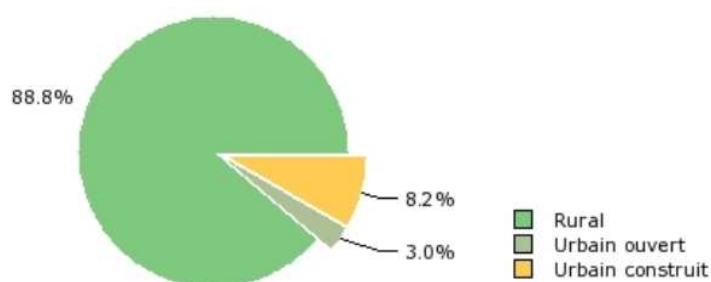
OCCUPATION DU SOL EN 2008

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2006, 64% de la superficie du département était occupée par les terres agricoles.

Occupation des sols de Bouleurs en 2008 (MOS de l'IAU-IdF)



Répartition en pourcentage :



Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2008, la commune de Bouleurs est occupée à près de 75% par les terres agricoles, soit 610 hectares. Les forêts et milieux naturels concernent 107 ha, soit 13 % du territoire. Quant aux espaces artificialisés, ils représentent la part la plus faible des modes d'occupation des sols avec 67 hectares.

ÉVOLUTION RECENTE

La commune s'est développée sur les différents secteurs bâtis du territoire, à l'intérieur de la zone urbaine définie au POS. Aucune extension en dehors des zones actuellement urbanisées n'a eu lieu. Depuis 2001, 54 permis de construire pour la construction ou la réhabilitation de logements ont été délivrés soit une moyenne de 4 à 5 permis par an.

Toutefois, la programmation actuelle contenue dans le projet de SCoT prévoit la construction de 3,5 logements par an dans les villages dont environ 2 dans le tissu urbain existant (soit près de 60% des constructions nouvelles).

OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de Bouleurs visent la densification afin de limiter les impacts sur la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels. Un des principaux projets repose sur l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement de la zone centrale du bourg permettant d'accueillir de nouveaux habitants sans étendre la zone urbaine en créant un vrai cœur de village parfaitement relié aux zones bâties actuelles.

Toutefois, au regard des nombreux blocages de la part de certains propriétaires, réticents à la réalisation d'un aménagement d'ensemble, la commune veut afficher une seconde zone destinée à accueillir des nouvelles constructions, afin d'éviter la situation de blocage engendrée par le POS où seule cette zone centrale était affichée en zone à urbaniser.

En effet, la zone à densifier en centre-bourg est constituée d'une vingtaine de propriétaires qui n'ont pas tous l'intention de participer à un aménagement d'ensemble et refusent toute vente de terrains.