

Commune de **Bouleurs**

Modification du **Plan Local d'Urbanisme**

Notice explicative et justificative de la modification

Document n°1

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Cachet et signature du
Président :

approuvant la modification
du **Plan Local d'Urbanisme**.



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

I. Rappel réglementaire.....	5
A. Rappel des procédures antérieures	5
B. Présentation de la procédure de modification	5
C. Tableau synoptique de la procédure de modification	7
II. Notice explicative et justificative	8
A. Objectifs et justification de la procédure de modification du PLU	8
III. Impacts de la procédure de modification du PLU sur l’environnement.....	9
IV. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de Bouleurs	12
A. Modification des plans de zonage n°4.2.A et 4.2B.....	12
B. Modification du règlement (document n°4.1)	12
C. Modification des annexes sanitaires (document n°5.1)	16

I. 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 en septembre 2014.

La commune de Bouleurs a décidé par délibération en date du 20 novembre 2018 de lancer une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme 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.

B. Présentation de la procédure de modification

Contexte réglementaire

En l'espèce, le projet rentre bien dans le cadre de la procédure de modification puisqu'il :

- ✓ 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.

De plus conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée du Conseil Communautaire Municipal a été adoptée pour justifier de l'utilité de cette ouverture à urbanisation.

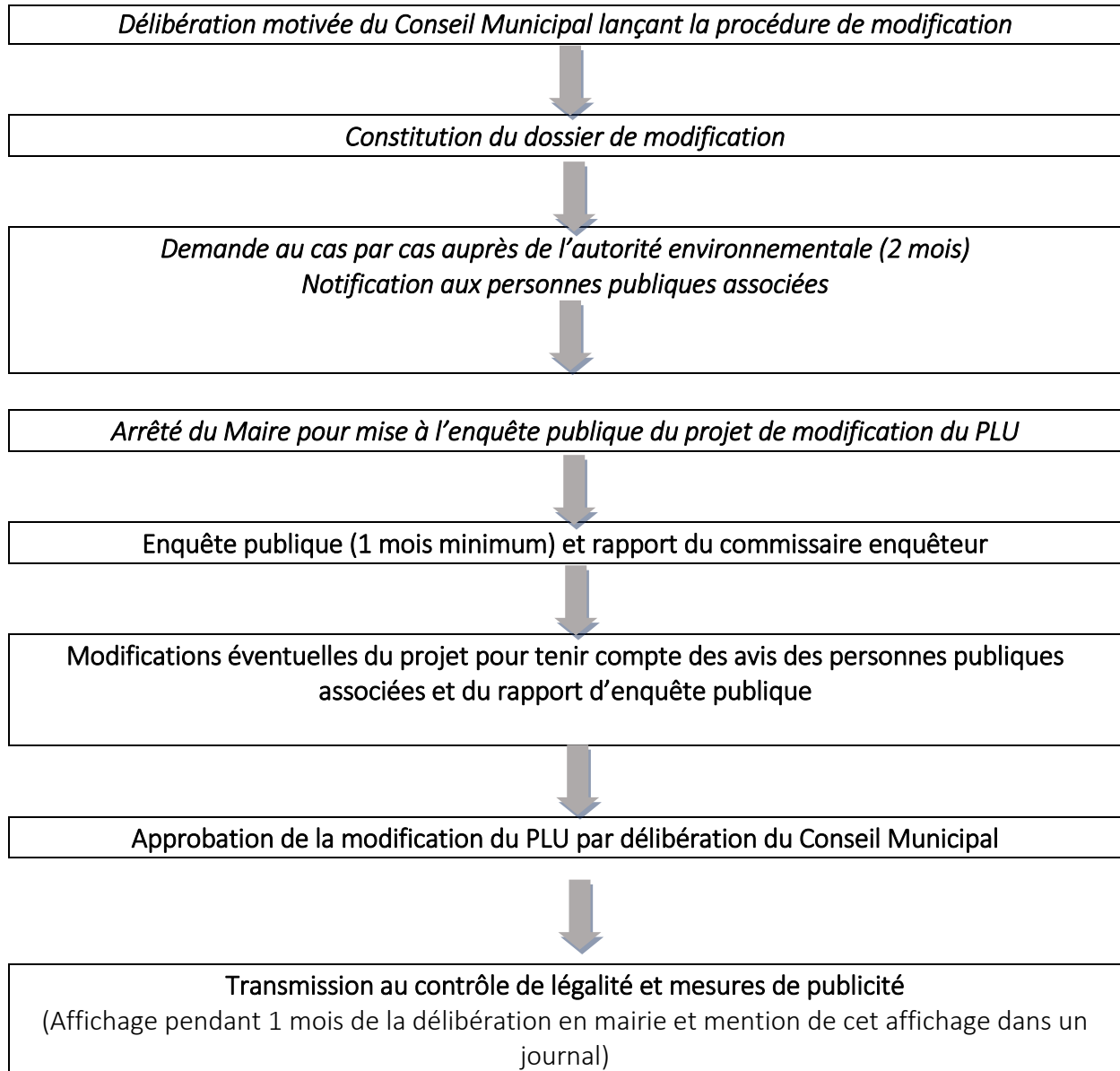
Dans la pratique, l'opération se traduit par :

- une modification du document graphique avec l'identification de plusieurs

emplacements réservés.

- La modification du document n°4.1 « Règlement – Pièce écrite ».
- La modification du document n°5.1 « Servitudes d'Utilité Publique et Annexes sanitaires »

C. Tableau synoptique de la procédure de modification



II. Notice explicative et justificative

A. Objectifs et justification de la procédure de modification du PLU

Depuis 2016, la commune subit régulièrement des inondations lors d'épisodes pluvieux soutenus. Le ruissellement des eaux issues des secteurs imperméabilisés de la commune et des terres cultivées du plateau viennent gonfler les rus et créer des inondations sur les parties basses du bourg notamment au niveau de la rue des Roches.

Afin de préserver les populations et de réduire les risques, la commune a fait réaliser une étude permettant d'identifier des zones destinées à temporiser l'afflux des eaux au niveau des points bas du bourg.

La mise en œuvre de ces zones d'expansion des eaux nécessite l'identification d'emplacements réservés à destination de la commune sur des secteurs en amont des zones bâties du bourg.

Par la même occasion, la commune identifie un emplacement réservé le long du ru qui longe l'Eglise afin de créer une continuité avec l'ER n°3 et de pouvoir gérer le ru dans son intégralité (gestion des écoulements).

La gestion du risque lié aux ruissellements nécessite également la modification de plusieurs articles du règlement littéral du PLU notamment sur la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des parcelles.

Des compléments en matière d'accès, de réseaux, d'aspects extérieurs sont également apportés pour prendre en compte le retour d'expérience sur des demandes d'autorisations d'urbanisme et ainsi faciliter la compréhension de certaines règles et éviter des erreurs d'interprétations.

Les modifications apportées permettent également de prendre en compte des règles issues de documents supra communaux (dont le PDUIF) et d'annexer de nouveaux documents approuvés sur la commune après le PLU, tels que le règlement de voirie et le schéma d'assainissement.

III. Impacts de la procédure de modification du PLU sur l'environnement

Zone touchée	Description du type d'incidences	Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences
Zones agricoles	Artificialisation possible de surfaces agricoles	Faible : La réalisation de bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellements implique une suppression de terres agricoles dont la surface précise sera validée lors des études préalables aux travaux. Ces surfaces ne seront pas supérieures aux emprises des ER identifiés sur le plan de zonage, ce qui porte le prélèvement de terres agricoles à un maximum de 2800 m ² (seuls les ER n°13 et 14 sont identifiés sur des terres agricoles – labours pour le n°14 et prairies permanentes pour le n°13).
Continuités écologiques et patrimoine naturel		
ZNIEFF	Sans objet	
Zones Natura 2000	Aucune	
Zones faisant l'objet d'arrêté de protection biotope	Sans objet	
Zones de protection d'un parc naturel régional ou national	Sans objet	
Espace Naturel Sensible	Aucune	
Autres :	Aucune	
Patrimoine culturel et paysager		
Sites classés	Sans objet	
Sites inscrits	Sans objet	
Zones couvertes par une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager) ou une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)	Sans objet	

Préservation des ressources en eau		
Zones humides	Aucune	Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à pouvoir porter atteinte aux zones humides.
Zones de captage d'eau	Sans objet	
Zones d'assainissement	Aucune	La modification permet d'intégrer dans le dossier de PLU le schéma directeur d'assainissement approuvé en 2018.
Risques et nuisances		
Zones exposées aux risques (risque inondation, minier, sismique, retrait-gonflement argiles, cavité, industriel ...)	Positive	La procédure de modification a pour objectif de réduire les risques d'inondations liés aux ruissellements des eaux pluviales.
Zones comportant des sols pollués	Sans objet	
Impact sur l'assainissement	Positive	La procédure de modification permet d'intégrer le nouveau schéma de zonage assainissement ce qui renforce la portée réglementaire de ce document.
Impact sur la ressource en eau potable	Aucune	Les modifications apportées au PLU n'impactent pas les besoins en AEP et n'impliquent pas des risques de dégradation de la qualité des eaux.
Impact sur le paysage	L'impact d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire en l'occurrence le PLU doit être examiné en terme de consommation de l'espace, de prise en compte, des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.	La modification du PLU permet de clarifier certaines règles notamment en matière d'aspect extérieur et de maintien d'espaces non imperméabilisés ce qui favorise la préservation des paysages sur la commune de BOULEURS.
Impact sur l'imperméabilisation des sols	Positive	La modification du PLU a pour objectif la réalisation de zones d'expansion des eaux pluviales. Ces aménagements ne constituent pas une imperméabilisation des sols, mais

		<p>induisent une modification du mode d'occupation des sols et la suppression potentielle de 2800 m² de terres agricoles et de 1900 m² d'espaces semi-naturels.</p> <p>Par ailleurs l'obligation de préserver un pourcentage de l'unité foncière en pleine terre dans les zones U et AU permet de renforcer la prise en compte des espaces végétalisés dans les projets de constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols en zones urbaines.</p>
Impact sur les continuités écologiques	Aucune	
Impact sur les milieux naturels	Aucune	
Impact sur les milieux agricoles	Très Faible	La ponction sur les terres agricoles cultivées sera au maximum de 2 800 m ² .
Impact sur le réseau transports et les déplacements	Aucun	
Impact sur les consommations en énergie	Aucun	

IV. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de Bouleurs

A. Modification des plans de zonage n°4.2.A et 4.2B

Les modifications suivantes sont apportées au plan de zonage :

- Ajout des ER n° 12 à 15

B. Modification du règlement (document n°4.1)

- Plusieurs articles du règlement sont modifiés sur les zones urbaines.

Zone UA	Zone UB	Zone 1AU	Zone A	Zone N	Annexes
UA1 : Interdiction de toutes les ICPE	UB1 : Interdiction de toutes les ICPE	1AU1 Interdiction de toutes les ICPE			Annexe 1 : Ajout du règlement communal de voirie
UA2 : Suppression des ICPE sous condition et mise à jour de l'article L111-15 du CU (et suppression de la notion de sinistre dans le règlement).	UB2 : Suppression des ICPE sous condition et mise à jour de l'article L111-15 du CU (et suppression de la notion de sinistre dans le règlement). Précisions apportées aux règles de la zone UBe (pour éviter des erreurs d'interprétation).		A2 Retrait des termes « à usage d'habitation et d'activité » pour les constructions « nécessaires » à l'exploitation agricole. Ah : remplace « surface totale de plancher » par « emprise au sol ». Mise à jour de l'article L111-15 du CU.		
UA3 : Précision sur la largeur des accès. Précision sur la création des accès « bateau » et report au règlement de voirie. Réécriture du	UB3 : Suppression du 2 ^e paragraphe. Précision sur la largeur des accès. Précision sur la création des accès « bateau » et report au règlement de voirie.	1AU3 Suppression du 2 ^e point et ajout d'un paragraphe sur les accès piétons. Ajout du terme en « état de viabilité » pour les voiries.	A3 Retrait des voies en impasse et de l'intégration des voies dans le domaine publique.		

<p>paragraphe sur la desserte des terrains.</p>	<p>Limite les accès à 1 par unité foncière. Privilégie le retrait des portails de 5 mètres pour sécuriser les accès. Réécriture du paragraphe sur la desserte des terrains. Précise que l'emprise des voies nouvelles comporte la chaussée et les trottoirs.</p>				
<p>UA4 : Rappel du schéma d'assainissement et des eaux pluviales</p>	<p>UB4 : Rappel du schéma d'assainissement et des eaux pluviales</p>	<p>1AU4 Rappel du schéma d'assainissement et des eaux pluviales</p>	<p>A4 Ajout d'un paragraphe sur l'alimentation en cas d'absence de réseau collectif et ajout pour les eaux à usage non domestiques. Ajout de prescriptions sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rappel du schéma d'assainissement et des eaux pluviales.</p>	<p>N4 Rappel du schéma d'assainissement et des eaux pluviales.</p>	
<p>UA6 : Complément sur l'implantation des constructions annexes</p>	<p>UB6 : Modification de l'implantation des annexes. Refus de modifier une annexe implantée à plus de 30 mètres en logement. Précision sur la dérogation accordée aux constructions existantes ne respectant pas les</p>		<p>A6 Correction de la référence au code de l'urbanisme.</p>		

	règles			
UA7 : Ajout pour prendre en compte les constructions existantes	UB7 : Précisions sur les limites séparatives. Ajout d'une règle pour les annexes isolées de moins de 20 m ² . Ajout pour prendre en compte les constructions existantes	1AU7 Retrait de la dérogation pour les logements collectifs. Retrait du 3 ^e tiret dans les distances en cas de retrait. Ajout d'une règle pour les annexes isolées de moins de 20 m ² .		
UA8 : Précise que la distance minimale s'applique entre 2 habitations				N8 Retrait des règles
UA10 : Retrait de la hauteur minimum à l'égout. Simplification de la règle en cas de terrain en pente. Modification de la règle sur le niveau bas des rez-de chaussée.	UB10 : Retrait de la hauteur minimum à l'égout. Simplification de la règle en cas de terrain en pente. Modification de la règle sur le niveau bas des rez-de chaussée.	1AU10 Modification de la hauteur maximum au faîtage pour revenir à 10 mètres comme sur l'ensemble de la commune. Simplification de la règle en cas de terrain en pente Modification de la règle sur le niveau bas des rez-de chaussée.		N10 Les règles sont édictées pour le secteur Nh.
UA11 : Suppression du 1 ^{er} paragraphe. Ajout d'un schéma sur les lucarnes et châssis de toit. Préservation des toitures traditionnelles. Retrait des dimensions de fenêtres. Simplification de règles sur les parements	UB11 Suppression du 1 ^{er} paragraphe. Reformulation du point sur les matériaux devant être recouverts. Modification des pentes des toits. Précise la taille des annexes isolées pour l'obligation d'un toit à 2 pentes. Ajout d'un schéma sur les lucarnes et	1AU11 Suppression du 1 ^{er} paragraphe. Reformulation du point sur les matériaux devant être recouverts. Modification des pentes des toits. Précise la taille des annexes isolées pour l'obligation d'un toit à 2 pentes. Ajout d'un schéma sur les lucarnes et	A11 Suppression du 1 ^{er} paragraphe. Reformulation du point sur les matériaux devant être recouverts. Simplification des règles sur les toitures et les parements extérieurs. Ajout de règles sur les coffrets des volets	N11 Les règles sont applicables dans le secteur Nh. Reprise des modifications apportées dans les zones urbaines.

<p>extérieurs et le nombre de couleurs. Précision sur la conservation des volets battants. Ajout de règles sur la disposition des systèmes de chauffage ou de climatisation en façade.</p>	<p>châssis de toit. Interdiction de l'ardoise, du ton ardoise et des tuiles imitant l'ardoise sauf pour les constructions qui en étaient précédemment couvertes. Remplacement du terme architecture « contemporaine » par « innovante ou bioclimatique ». Simplification de règles sur les parements extérieurs et le nombre de couleurs. Suppression de la hauteur minimum du mur de clôture. Ajout de règles sur la disposition des systèmes de chauffage ou de climatisation en façade.</p>	<p>châssis de toit. Interdiction des tuiles imitant l'ardoise. Remplacement du terme architecture « contemporaine » par « innovante ou bioclimatique ». Simplification de règles sur les parements extérieurs et le nombre de couleurs. Ajout de règles sur la disposition des systèmes de chauffage ou de climatisation en façade.</p>	<p>roulants et des dispositifs de chauffage ou de climatisation. Simplification des règles liées aux clôtures. Modification des règles sur les bâtiments agricoles, ajout d'un nuancier pour les bardages métalliques en toitures et en façades.</p>		
<p>UA12 : Mise en conformité avec le PDUIF sur les places minimum pour les bureaux.</p>	<p>UB12 : Précise qu'une place minimum doit être couverte. Mise en conformité avec le PDUIF sur les places minimum pour les bureaux</p>	<p>1AU12 Précise qu'une place minimum doit être couverte. Mise en conformité avec le PDUIF sur les places minimum pour les bureaux. Modification de la règle sur la création d'aires de stationnement (1 place par tranche de 3 logements créés au lieu de 5 logements).</p>			
<p>UA13 : Ajout d'un % minimum d'espace en pleine terre.</p>	<p>UB13 Ajout d'un % minimum d'espace en pleine terre.</p>	<p>1AU13 Ajout d'un % minimum d'espace en pleine terre.</p>			

	Suppression des 2 paragraphes sur les plantations.	Suppression d'un paragraphe sur les plantations.			
	UB15 : Supprime la recommandation sur l'orientation des bâtiments qui allait à l'encontre de l'article UB11.				

C. Modification des annexes sanitaires (document n°5.1)

Le zonage et le règlement d'assainissement sont ajoutés au dossier.