

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOIS-LE-ROI – MODIFICATION N°3



1. Notice de présentation

Août 2020



PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	29
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	73
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	87



PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

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 L153-37

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 L153-38

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.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

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.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une 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 ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification. Sont modifiés le règlement écrit et graphique, les Orientations d'aménagement et de programmation, les annexes.

Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique de :

- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) et à urbaniser (Aub et Auc).



I. EXPOSE DES MOTIFS



La commune Bois-le-Roi se situe entre les pôles urbains de Melun au Nord et de Fontainebleau/Avon au Sud dans le département de Seine-et-Marne (77). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau créée le 1er janvier 2017. La commune est située entre le Massif de la Forêt de Fontainebleau et La Seine. Elle bénéficie d'un cadre de vie remarquable. De plus, la ligne R du transilien reliant Montereau à Paris-Gare de Lyon place Bois-le-Roi à moins de 35 minutes de Paris et renforce l'attractivité de cette commune du Sud de la Seine-et-Marne.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bois-le-Roi engagée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 27 juin 2019 porte sur les éléments suivants :

La Commune de Bois-le-Roi est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 9 février 2005, révisé et modifié le 16 septembre 2009, puis de nouveau modifié le 9 décembre 2015.

Depuis cette dernière modification, il est apparu que certains documents graphiques et écrits ne sont plus en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation et des servitudes d'utilité publique, d'où la nécessité de réaliser une mise à jour de ces documents. De même, le souhait de protéger certains éléments patrimoniaux bâtis et paysagers a été mis en avant afin de préserver un environnement bâti et naturel de qualité.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, compétente en matière de planification, a par conséquent prescrit, en concertation avec la Commune de Bois-le-Roi, la modification n° 3 du PLU, lors de son conseil communautaire du 27 juin 2019, dans le prolongement de la délibération du conseil municipal du 6 juin 2019.

La modification du PLU comporte plusieurs objectifs :

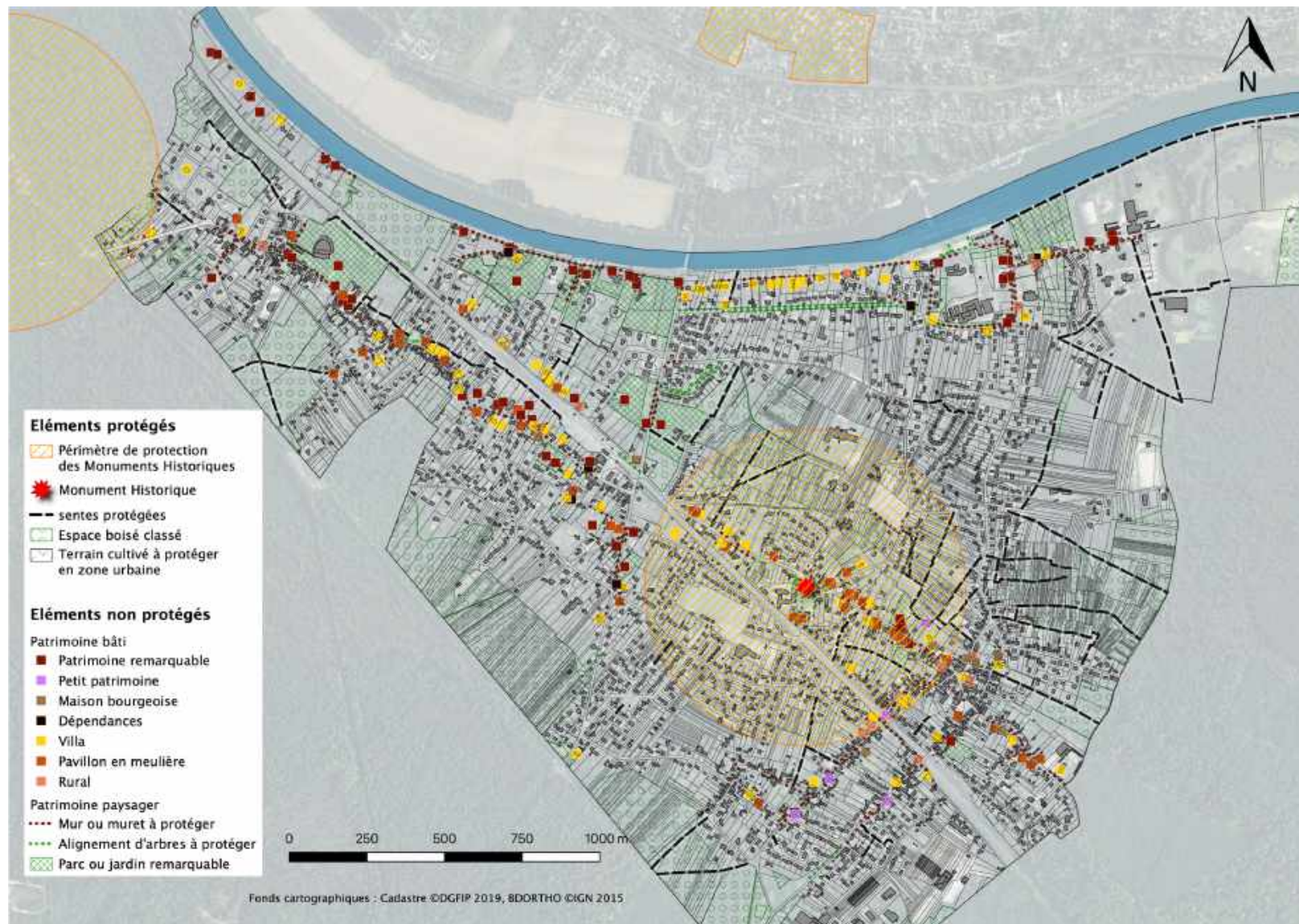
- **Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers** : avoir une réflexion d'ensemble sur la protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers les plus remarquables de son territoire en utilisant notamment les outils de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier ces éléments grâce au règlement graphique et préciser leur protection par des règles écrites précises. Certains bâtiments sont en effet concernés par des projets d'évolution d'usage ou de reconversion qu'il convient d'encadrer afin d'assurer leur caractère patrimonial remarquable.
- **Avoir une réflexion sur le quartier de la gare** et la traduire réglementairement et/ou par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont l'objectif sera de préserver les commerces qui sont des lieux de rencontre et d'échanges pour les administrés.
- **Toilettage de certains documents graphiques** (du fait de l'évolution réglementaire nationale et de plusieurs années de pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme) : mise en cohérence des zones avec le règlement, mise à jour du fond de plan cadastral, mise à jour des servitudes d'utilité publique, modification de zonages pour tenir compte du bâti actuel et de l'évolution de certains bâtiments.
- **Toilettage du règlement écrit** : correction d'erreurs matérielles, réflexion sur le règlement de la zone AU, complétude ou précisions de règles, notamment sur les piscines, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, lexicque, actualisation des règles concernant le traitement des eaux pluviales...

Protection des éléments bâtis et paysagers

L'analyse des composantes patrimoniales de la commune a permis d'identifier et de hiérarchiser le patrimoine bâti et paysager de la commune, ne bénéficiant actuellement d'aucune protection dans le PLU en vigueur ou au titre des Monuments Historiques, à savoir :

- le patrimoine remarquable intégrant notamment les « affolantes » des bords de Seine ainsi que les propriétés des grands domaines (Sermaise, Tournezy, Brolles).
- le patrimoine d'intérêt représentatif des typologies architecturales caractérisant l'histoire et le paysage bâti communal (le bâti rural, l'architecture de villégiature, les maisons bourgeoises, les pavillons en meulière, les dépendances visibles depuis la rue...). La carte de localisation montre qu'il est très présent le long de l'axe principal reliant les Hameaux de Bois-le-Roi et de Brolles à la gare.
- les murs ou murets de clôture.
- les alignements d'arbres.
- les parcs ou jardins remarquables.

Localisation des composantes patrimoniales communales : vue d'ensemble (1/10 000)



Protection des éléments bâtis et paysagers

1. Le patrimoine remarquable

a) Les monuments historiques

L'église Saint-Pierre de Bois-le-Roi



Monument

Il s'agit du bâti historique, emblématique de l'histoire de Bois-le-Roi. Il conserve majoritairement des dispositions d'origine et présente un intérêt architectural avéré. Il s'agit également d'édifices présentant des qualités architecturales particulières constituant un repère dans le paysage urbain et/ou faisant partie d'un ensemble paysager (murs de clôture, portail, parc, etc.) caractéristique.

Inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 mars 1926, l'église Saint Pierre de Bois-le-Roi possède trois nefs, des arcades ogivales, des chapiteaux à feuilles d'eau XIIIe siècle. Elle a été presque entièrement reconstruite vers 1840. Elle fait l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 500m, à l'intérieur duquel toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

b) Les autres monuments remarquables

Le Clos Barbeau, 3 quai de la ruelle



Les villas remarquables

Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt :

Le clos Barbeau appartenait à Louis Périn (1871 - 1940), architecte communale à qui l'on doit la conception des principales « affolantes » de Bois-le-Roi. L'aile droite est construite en 1905, l'aile gauche 7 ans plus tard. C'est récemment, lors de la réhabilitation de l'édifice en logements, que les boiseries ont gagné leurs couleurs rouge vif.

(Source : *Les affolantes des bords de Seine*, Marie-Françoise Laborde et Dominique Camus, Puits Fleuri, 2015.)

Les villas remarquables

Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt :

A l'origine existait une maison appartenant aux beaux-parents de Louis Périn qu'il réaménage à son goût aux alentours de 1902. Il s'agissait d'un édifice composé d'un corps central à un niveau, encadré de 2 ailes. L'architecte ne conserve que celle de droite, avec sa tourelle, et ouverte sur la seine par une grande verrière. Il rajouta le grand toit brisé en pavillon, et modifia totalement sa façade en y conjuguant des références médiévales, classiques et Art nouveau.

La tourelle est surélevée par un couronnement octogonal en encorbellement reposant sur une corniche. Celle-ci est soutenue par des consoles qui encadrent de remarquables panneaux de céramiques Art nouveau.

(Source : *Les affolantes des bords de Seine*, Marie-Françoise Laborde et Dominique Camus, Puits Fleuri, 2015.)

La Villa Chantemerle, 5 quai de la ruelle



1. Le patrimoine remarquable

b) Les autres monuments remarquables

Les villas remarquables

La Ruelle, 17 quai de la Ruelle



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt :

Imaginée par Emile Rochard, directeur de théâtres parisiens, elle est construite à l'emplacement de deux bâtiments rattaché au prieur de la Ruelle. Son propriétaire transforme la chapelle existante en habitation et l'agrandit d'une succession de petits bâtiments composites auxquels un crépi uniforme a donné une certaine homogénéité. Sa tourelle accolée à la façade, dont les lourds piliers de briques soutiennent un étage à colombages en encorbellement ainsi que ses pignons à redents d'inspiration flamande constituent ses éléments les plus significatifs.

(Source : Les affolantes des bords de Seine, Marie-Françoise Laborde et Dominique Camus, Puits Fleuri, 2015.)



Le vieux Logis, 23 quai de la ruelle



Les villas remarquables

Datation : fin du XIXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : Elle est construite par Emile Rochard à la fin du XIXe siècle. Sa façade gothique du XVe siècle fut rapportée d'Amiens pour orner ce qui était à l'origine un petit pavillon de campagne. Sa forme étroite et haute a déterminé celle de l'édifice et de sa haute toiture qui comporte trois étages de combles éclairés par des lucarnes de taille décroissantes.

(Source : Les affolantes des bords de Seine, Marie-Françoise Laborde et Dominique Camus, Puits Fleuri, 2015.)





1. Le patrimoine remarquable

b) Les autres monuments remarquables

Les villas remarquables

La Roselière, 11 quai de la Ruelle



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : Implantée en hauteur sur un terrain faisant partie du lotissement de Brolles créé en 1909, la villa s'ouvre côté Seine par de vastes baies dotées de garde-corps en bois à motifs géométriques. Une tourelle d'escalier, éclairée par un grand vitrail s'élève au dessus de toitures d'ardoise soulignées par des frises de briques rouges. Des céramiques complètent son ornementation. La clôture est construite dans le même style : grille et piliers de briques polychrome avec carreaux de céramiques représentant des pommes de pins.

(Source : Les affolantes des bords de Seine, Marie-Françoise Laborde et Dominique Camus, Puits Fleuri, 2015.)



Les villas remarquables

Villa, 9 quai de la ruelle



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : cette villa de pierre calcaire et brique à l'ornementation sobre, également implantée en bord de Seine conserve de remarquables baies et menuiseries .

Villa, 13bis quai de la ruelle



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : implantée en retrait de l'espace public, cette villa éclectique domine un vaste parc. Elle se démarque notamment par sa tourelle carrée surmontée d'un toit en pavillon et le petit clocheton couronnant sa couverture.



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : cette villa de meulière se démarque par sa tourelle surmontant sa toiture, visible depuis la Gare.

Villa en meulière, rue des Sesçois

1. Le patrimoine remarquable**b) Les autres monuments remarquables**Villa, 53 quai de la ruelle**Les villas remarquables****Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation

Description et intérêt : cette villa en meulière et brique est située en bord de Seine à l'extrémité Ouest de la commune. Elle se caractérise notamment par ses balcons à encorbellements et garde-corps en bois à motifs géométriques marquant la symétrie de sa composition ainsi que par sa dépendance en pierre et briques ouverte par une baie centrale couverte d'un arc en plein cintre.

Villa, 47 quai de la ruelle**Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation

Description et intérêt : cette villa en meulière et brique est située en bord de Seine à l'extrémité Ouest de la commune. Elle se caractérise notamment par ses balcons à encorbellements et garde-corps en bois à motifs géométriques marquant la symétrie de sa composition ainsi que par sa dépendance en pierre et briques ouverte par une baie centrale couverte d'un arc en plein cintre.

Villa, 45 quai de la ruelle**Les villas remarquables****Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation

Description et intérêt : cette villa en pierre à l'ornementation simple implantée en bord de Seine conserve notamment ses baies couverte par des arcs plein cintre rehaussées par des garde-corps en bois à motifs géométriques .

Villa, 33 quai de la ruelle**Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation

Description et intérêt : cette villa éclectique en meulière est implantée en bord de Seine, en limite du Domaine de Brolles. La façade du premier étage donnant sur rue tranche par son enduit blanc rehaussé de faux colombages.

Villa, angle de la rue aux loups et de la rue des Mariniers**Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation

Description et intérêt : cette villa éclectique en meulière et brique, visible à l'angle de la rue aux loups et de la rue des Mariniers , est implantée en bordure de forêt de Fontainebleau, en écho aux villas des Bords de Seine.



1. Le patrimoine remarquable

b) Les autres monuments remarquables

Villa, 76 avenue du Maréchal Foch



Les villas remarquables

Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : la villa dite « Pergola » de style anglo-normande forme avec son parc et son mur de clôture un ensemble remarquable.

Villa, 81 avenue du Maréchal Foch



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : cette Villa forme également avec son parc, son mur de clôture et sa dépendance perpendiculaire à la rue un ensemble remarquable marquant l'entrée du hameau de Bois le Roi depuis l'artère principale de la commune.

Villa, 3 avenue Paul Doumer



Les villas remarquables

Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : face à la Mairie, cette Villa à l'ornementation très sobre est implantée au milieu d'un vaste parc ceint par un long mur de clôture et bordé par des dépendances visibles depuis la rue.

Villa, « Castagnola », 11 avenue de la forêt



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : les caractéristique de cette villa éclectique, à l'angle de l'avenue de la forêt et de la rue Gustave Matthieu, fait écho aux « affolantes » des bords de Seine.

Villa Le Rocher, 12 avenue de la Forêt



Datation : début du XXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : cette villa éclectique, faisant face à la précédente, a été la demeure du ténor Georges Thill (1897-1984).

1. Le patrimoine remarquable**b) Les autres monuments remarquables**Villa, 6 rue Pasteur*Les villas remarquables***Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation**Description et intérêt :** cette Villa à faux colombages de style anglo-normand implantée au sein d'un vaste parc est difficilement perceptible depuis la rue.Villa, 27 avenue Gallieni**Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation**Description et intérêt :** cette Villa d'inspiration très sobre mais qui a su conserver la plupart de ses dispositions d'origine s'inscrit dans un parc qui a sans doute appartenu à un plus vaste domaine.Villa, 29 avenue GallieniVilla, 46 avenue GallieniVilla, 63 avenue Gallieni*Les villas remarquables***Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation**Description et intérêt :** villa régionaliste qui comme sa voisine s'inscrit dans un parc formant une continuité avec ceux qui le bordent.**Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation**Description et intérêt :** villa de style anglo-normand**Datation :** début du XXe siècle**Affectation :** habitation**Description et intérêt :** villa de style anglo-normand rappelant les « affolantes » des bords de Seine.

1. Le patrimoine remarquable

b) Les autres monuments remarquables

Le château de Sermaise et ses communs



Les grands domaines et grandes maisons bourgeoises

Datation : fin du XIXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : Construit à la fin du XVIIIème siècle, le château de Sermaise est longtemps le seul château de Bois-le-Roi. Maison de campagne sous Louis XVI, il est habité au XIXe siècle par un baron d'Empire. De style neoclassique, il conserve un usage d'habitation jusqu'en 1992. Il accueille aujourd'hui des salles de réception et ses dépendances, un spa.



b) Les autres monuments remarquables

Les grands domaines et grandes maisons bourgeoises

Le « château » de Tournezy



Connu pour son haras, le domaine qui conserve son château et ses communs du début du XXe siècle, accueille aujourd'hui l'Île de Loisirs gérées par l'UCPA et dont le fonctionnement est financé par La région Ile de France, le Département de Seine-et-Marne et la commune de Bois le Roi.





Le château de Brolles et ses communs



Les grands domaines et grandes maisons bourgeoises

Datation : fin du XIXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : Château de style Louis XIII , il fut construit en 1862 sous Napoléon III sur un vaste domaine de 18 hectares. Outre ses communs, en partie réhabilités en logements, il conserve également une glacière, visible dans le parking, à côté du hangar, ainsi qu'un pavillon d'entrée donnant sur le quai de la ruelle. Le Château sera racheté par la Caisse Interdépartementale d'Assurances Sociales qui aménagea les bâtiments existants et entreprit la construction d'un centre de soins pour enfants.



Mairie, 4 avenue Paul Doumer



Datation : fin du XIXe siècle

Affectation : habitation

Description et intérêt : de style néoclassique, la Mairie forme avec son grand par cet ses communs un ensemble de très grande qualité.

Maisons bourgeoises et leurs dépendances, 49, 36 et 34 avenue Gallieni



Maison bourgeoise, 15 rue de la République



Maison bourgeoise, rue de l'Île Saint-Pierre



Dépendance isolée, à l'intersection du pont de Chartrettes et du Quai de la ruelle.

2. Le patrimoine d'intérêt

Ce sont des édifices singuliers du XIX^{ème} siècle ou des maisons et villas édifiées à la fin du XIX^{ème} ou au début du XX^{ème} siècle qui ont conservé leur composition d'origine mais qui soit présente une architecture plus modeste, soit ont connu des dénaturations avec le temps.

A Bois-le-Roi, ce sont les typologies suivantes qui dominent : les maisons bourgeoises, les villas, les pavillons en meulière et le bâti rural qui se concentre notamment dans l'ancien Hameau de Bois-le-Roi.

1) Les maisons bourgeoises

Souvent érigées à la fin du XIX^{ème} siècle, La maison bourgeoise est reconnaissable à sa base de forme carrée ou rectangulaire, son retrait par rapport à l'alignement et sa non mitoyenneté, ainsi que sa façade ordonnancée alignant les ouvertures.

Le rez-de-chaussée comporte généralement une porte centrale, précédée souvent d'un perron. Le premier étage comporte la plupart du temps trois ou cinq fenêtres alignées sur la porte et les fenêtres du niveau inférieur. Le deuxième et dernier étage est situé dans les combles et comporte une fenêtre centrale, des lucarnes et /ou des oculi. Elle comporte généralement un toit à la Mansart.



Maisons bourgeoises, avenue du Maréchal, rue du Mossu et rue Carnot

2) Les villas

Le développement de la villégiature à Bois-le-Roi s'exprime à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle après l'arrivée de la gare, à travers la construction de villas particulièrement cossues dont les plus spectaculaires bordent la Seine. On les retrouve notamment le long de l'axe principal traversant la commune et reliant les anciens hameaux de Brolles et de Bois-le-Roi à la gare. Il s'agit de constructions de grande taille, présentant un grand soin dans la conception architecturale et une grande variété de styles et de matériaux. Elles sont généralement implantées au centre de vastes terrains boisés qui peuvent constituer de véritables parcs.



Construites entre les années 30 et 50, plus modestes que leurs voisines du quai de la Ruelle, les villas de pierre du Quai Olivier Métra constituent un ensemble relativement homogène.



Villa des années 50, quai de la ruelle



Villas anglo-normandes, Avenue Gallieni à l'approche du hameau de Brolles



2. Le patrimoine d'intérêt

3) Les pavillons en meulière



Pavillons de meulière dans le hameau de Bois-le-Roi.



Ensemble de meulières, avenue du Maréchal Foch

Rue de la Croix Vitry

Ces constructions de taille plus réduite et de facture plus modeste sont implantées sur des terrains de surface plus allongée, hérités du découpage maraîcher. Du fait de la surface limitée des terrains, ces constructions s'implantent généralement en retrait et en adossement sur un des mitoyens. Les implantations en alignement sur rue sont exceptionnelles. Très présents le long de l'avenue Maréchal Foch reliant le hameau de Bois le Roi à la Gare, ils sont généralement implantés en retrait d'un muret surmonté d'un barreaudage métallique, souvent doublé d'une haie ou d'un alignement de tilleuls.

4) Le bâti d'origine rurale

Le bâti résidentiel

Les maisons d'origine rurale, déjà visibles sur le cadastre napoléonien, constituent l'habitat le plus ancien encore présent sur le territoire communal. Ces constructions s'implantent par ensembles homogènes le long des voies et croisements principaux du hameau de Brolles et du hameau de Bois le Roi. Ces maisons d'origine rurale forment des ensembles cohérents, composés d'un corps de bâtiment principal, implanté perpendiculairement à la voie et sur le mitoyen. L'implantation du pignon perpendiculaire à la voie représente une constante morphologique marquante dans le paysage de la commune. Ce type de bâti bénéficie d'une cour allongée sur laquelle s'éclaire la façade principale (Sud Ouest ou Sud Est), la façade arrière étant très peu percée. Ce type de bâti présente des enjeux essentiellement liés à la conservation de ces implantations caractéristiques et des matériaux traditionnels (menuiseries, enduits...) qui les constituent.



Le petit patrimoine

La qualité du cadre urbain tient également à la préservation d'éléments anciens d'architecture participant au décor des rues de la ville.



Bois-le-Roi conserve notamment 13 puits communs, en bordure de rue, intégrés aux murs de clôture ou dans les cours d'anciennes fermes. Ces puits ont pour intérêt d'apporter un équilibre des nappes phréatiques. Leur préservation permet de maintenir un petit patrimoine lié aux anciennes pratiques et usages liés à l'eau.

Lavoir rénové en 2016



3. Le patrimoine paysager

Murs et murets de pierre

1) Les murs de clôtures et portails

Le paysage de Bois le roi est fortement marqué par la persistance de nombreux murs et murets de clôture en maçonneries enduites ou à pierres vues. Les clôtures et portails des constructions se développant de la fin du XIXe et du début du XXe siècle présentent des configurations très variés, elles consistent généralement en un muret surmonté d'un barreaudage métallique, en bois, ou d'un garde-corps en en pierre ou en béton ... Assurant la continuité de l'espace public, ils participent à la qualité du paysage urbain. Les clôtures d'intérêt sont identifiées page suivante.

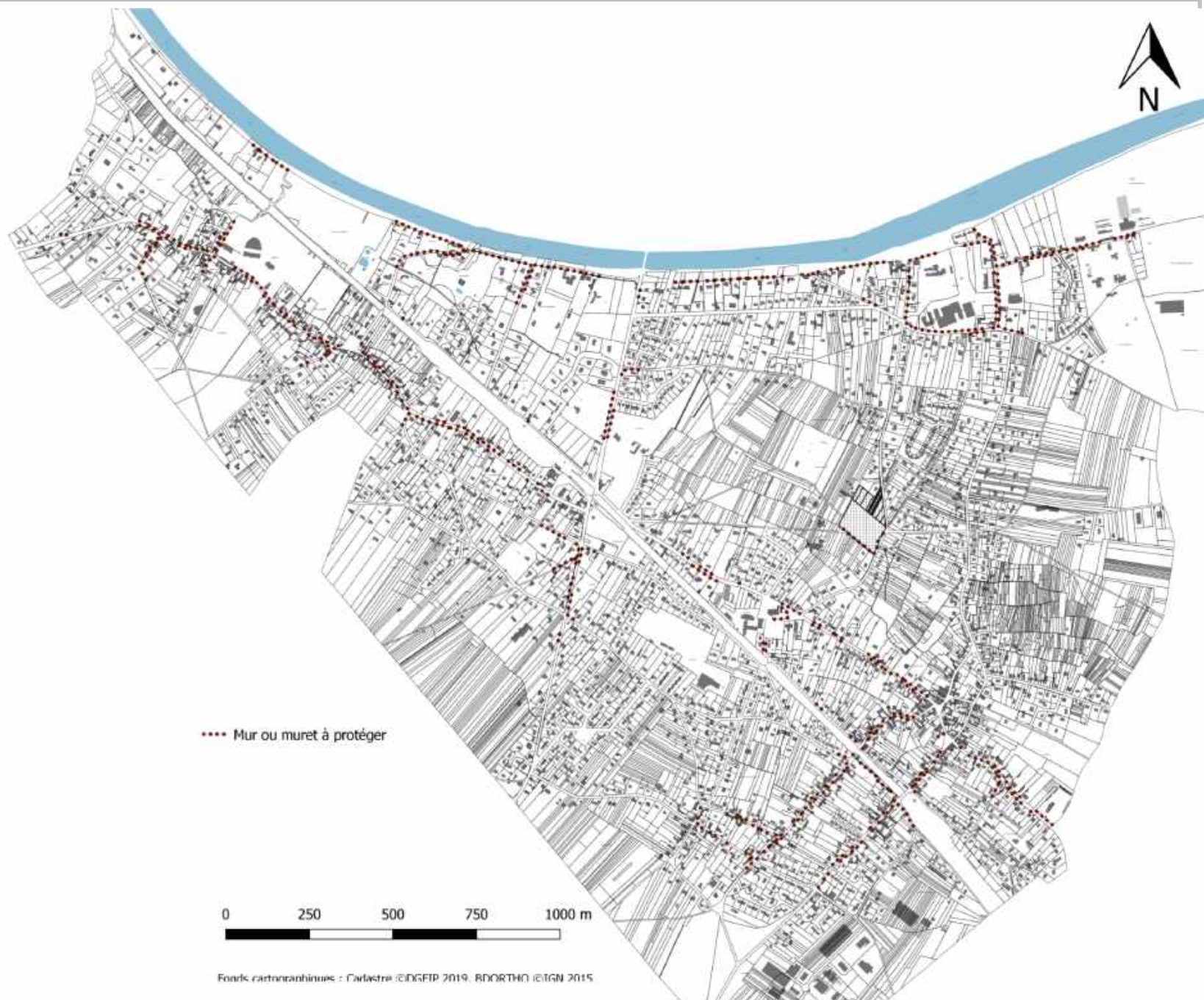


Portails





Les murs de clôture





3. Le patrimoine paysager

2) Les alignements d'arbres

Les alignement d'arbres ornent les places publiques des anciens hameaux de la commune. On les retrouve plus rarement le longs des voies de circulation qui les relie. Ils sont identifiés sur la carte page suivante.



Alignement de tilleuls, rue de la république



Alignement de peupliers, rue des peupliers



Alignement de tilleuls sur la D137



Alignement de tilleuls autour de l'église Saint-Pierre

3) Les sentes

Héritant principalement des chemins d'exploitation viticole, les sentiers protégés dans le cadre du PLU sont au nombre de 55. Les règles s'y appliquant méritent d'être précisées afin de qualifier notamment le traitement des clôtures. Les sentes sont identifiées sur la carte, page suivante.



Sentier des Jardins, Hameau de Brolles



Sentier des Bouchardes



Sentier du Paton



Sentier Gui-Messé dans le Hameau de Bois-le-Roi



Sentier de la Croix Canat



Chemin de la rue aux Loups



Les sentes et alignements d'arbres

Par ailleurs, le projet de modification prévoit la suppression de deux protections de sentes correspondant à des erreurs matérielles ; les chemins identifiés n'existant pas ou plus. (cf p.40).



Patrimoine paysager

- Alignement d'arbres à protéger
- — — Sentes et chemins protégés



Fonds cartographiques : Cadastre ©DGFiP 2020, BDORTHO ©IGN 2015



Les parcs et jardins

L'identification des parcs et jardins remarquable a été établie sur les études préalables à l'élaboration de l'AVAP (à l'arrêt depuis 2014). Il s'agit des parcs et jardins entourant les grandes propriétés à partir du XIXe siècle qui ont conservé leur emprise. Les autres ayant été subdivisés pour ne laisser autour des villas d'origine qu'un jardin amputé de son dessin originel.

Malgré la division des terrains, les grands arbres qui participaient à la composition paysagère des jardins ont été souvent préservés et permettent encore aujourd'hui de deviner l'emprise initiale de ces parcs privés disparus.

Ont été retenus les ensembles ayant conservé une part significative de leur emprise d'origine, voire la totalité et ne bénéficiant d'aucune protection au titre des espaces boisés classés, des terrains cultivés à protéger (L.151-23), etc.



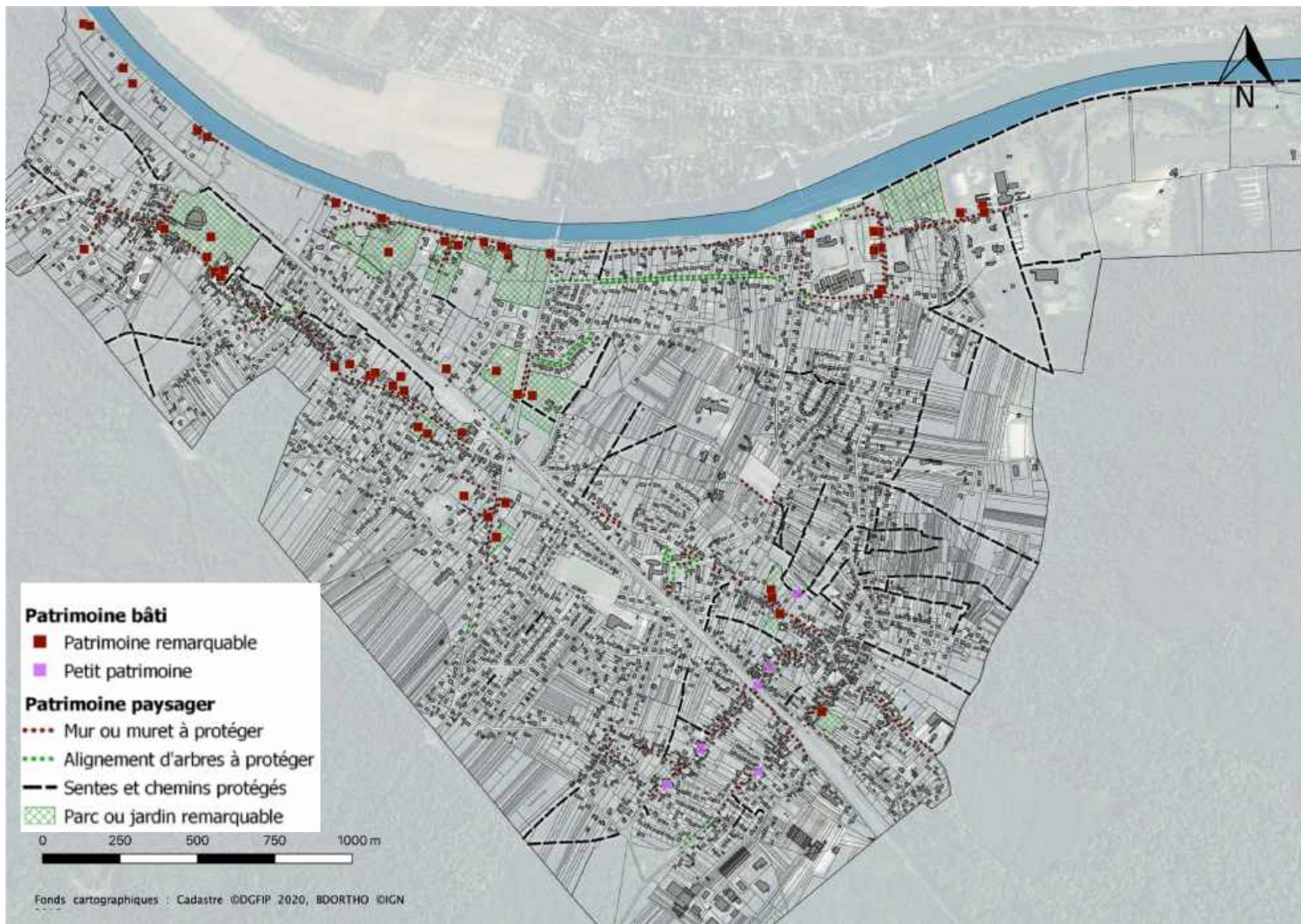


Il convient ainsi de protéger en tant qu'élément de paysage :

- les parcs et jardins,
- les alignements d'arbres,
- les murs de clôture,
- Les sentes et chemins,
- le patrimoine qualifié de remarquable,
- le petit patrimoine visible depuis l'espace public

La municipalité souhaite poursuivre sa réflexion quant aux outils à mettre en place afin de protéger le bâti d'intérêt identifié dans le cadre de cette analyse.

Certaines dispositions réglementaires ajustées dans le cadre de la présente modification complètent cet objectif.





Le quartier de la gare

SITUATION

Suite à l'aménagement de la ligne de chemin de Fer reliant Paris à Lyon, la gare de Bois-le-Roi est construite en 1849, à mi-distance entre les hameaux de Brolles et de Bois-le-Roi. La place de la gare constitue l'un des deux pôles de commerces de proximité, avec la place de la cité au centre du hameau de Bois-le-Roi.

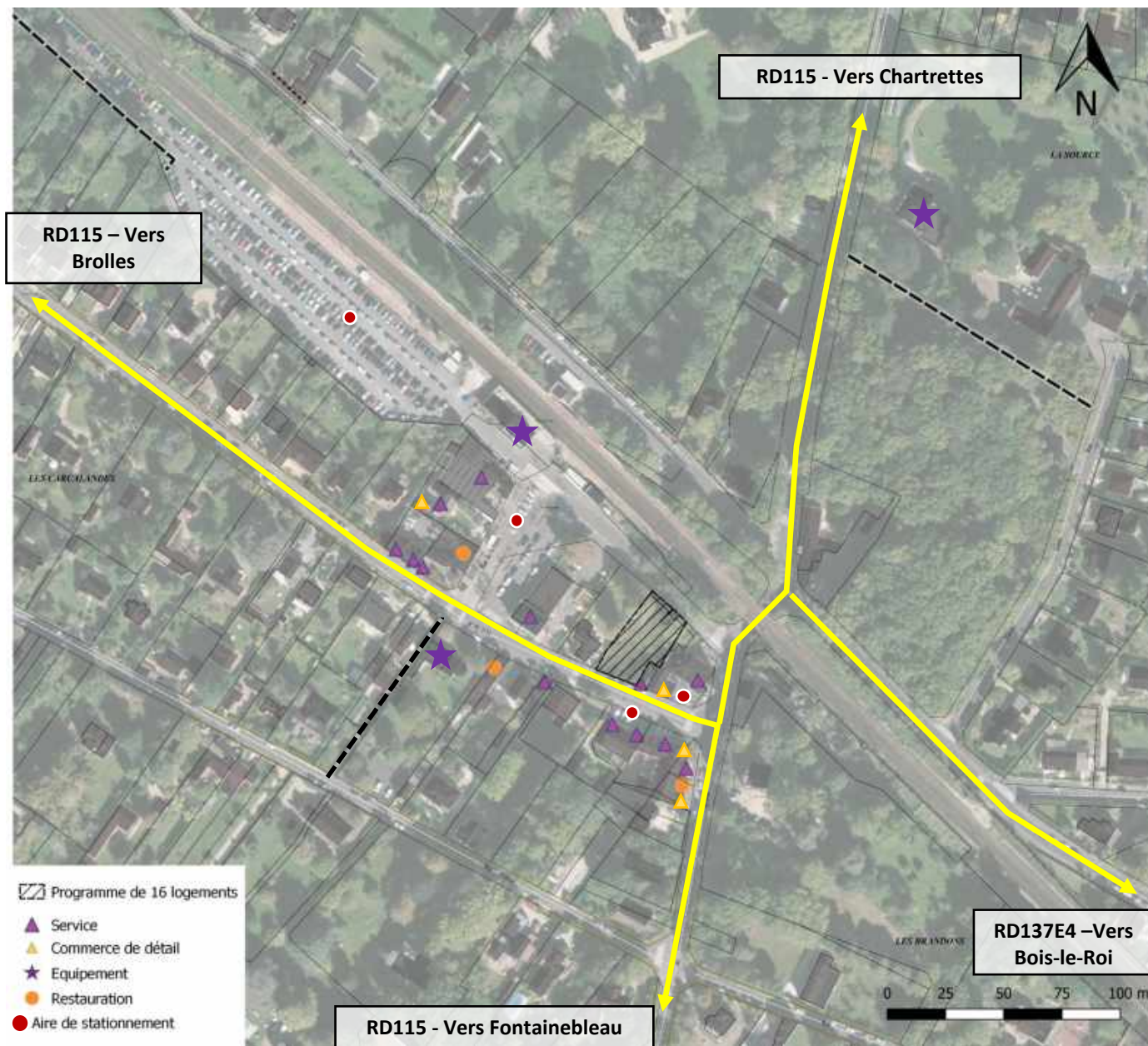
La Gare de Bois-le-Roi accueille :

- 2300 voyageurs / jour en semaine
- 1000 voyageurs/jour le week-end
- Une population résidant dans un rayon de 30 km.

La gare est desservie par la ligne de bus 44 (30 voyageurs/jour - 2017). Une navette (n°40) dessert l'Est de la commune.

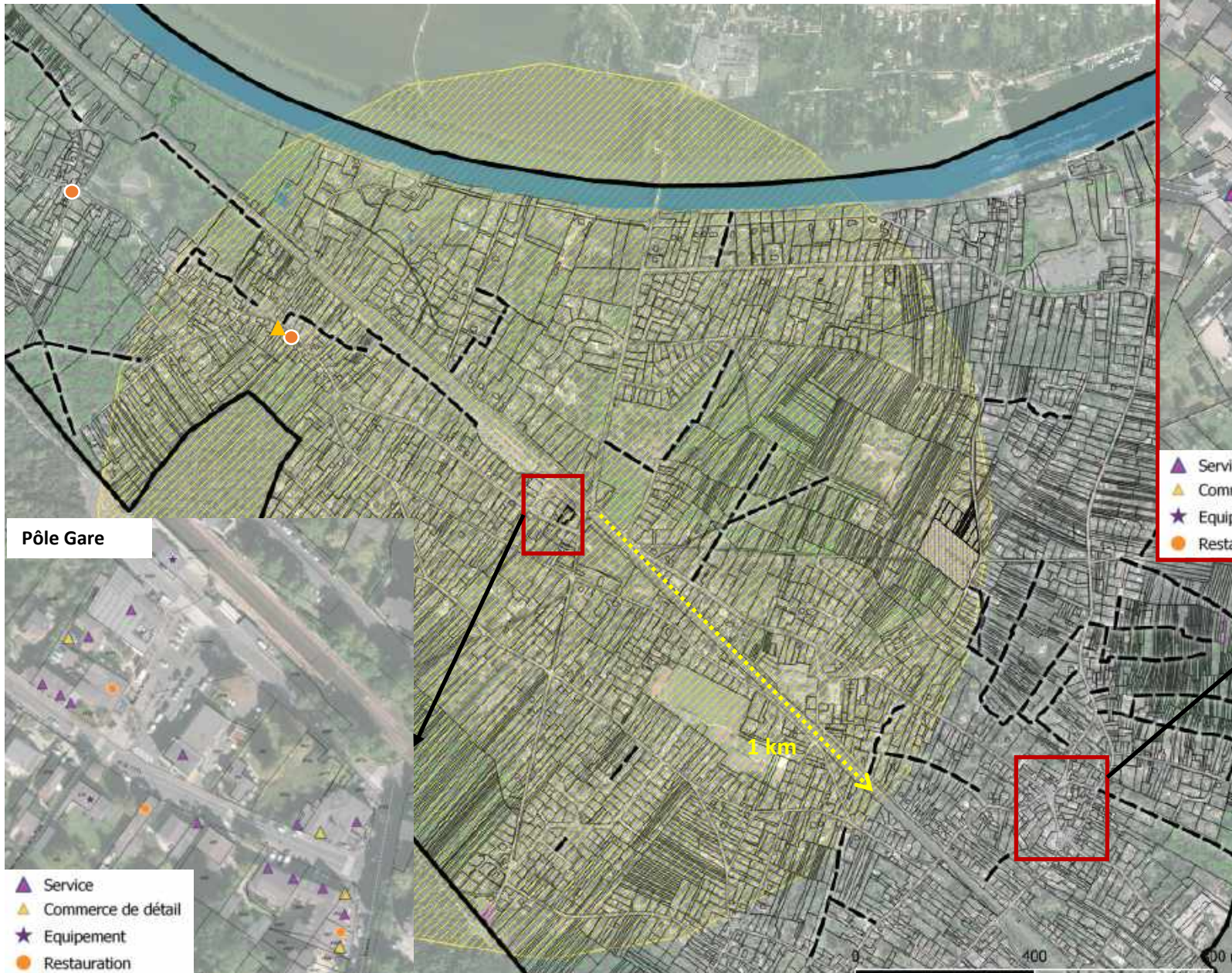
Capacité de stationnement :

- Parc relais de 300 places dont deux consignes Veligo de 40 places et 72 places chacunes.
- Environ 35 places sur rue dans l'immédiate proximité du pôle commercial





L'armature commerciale



A moins de 15 min du centre commercial de Villiers-en-Bière, l'offre de services et de commerces du secteur gare est potentiellement concurrentielle avec le pôle du Hameau de Bois le Roi dont la structure apparaît équilibrée.



Perception de l'espace urbain



Accès depuis la RD115



Accès depuis le parking



Accès depuis Brolles



Accès piéton depuis la rue Pasteur



Autour de la place de la Gare : un front urbain à dimensionner au regard de sa vocation de cœur de ville.





ENJEUX

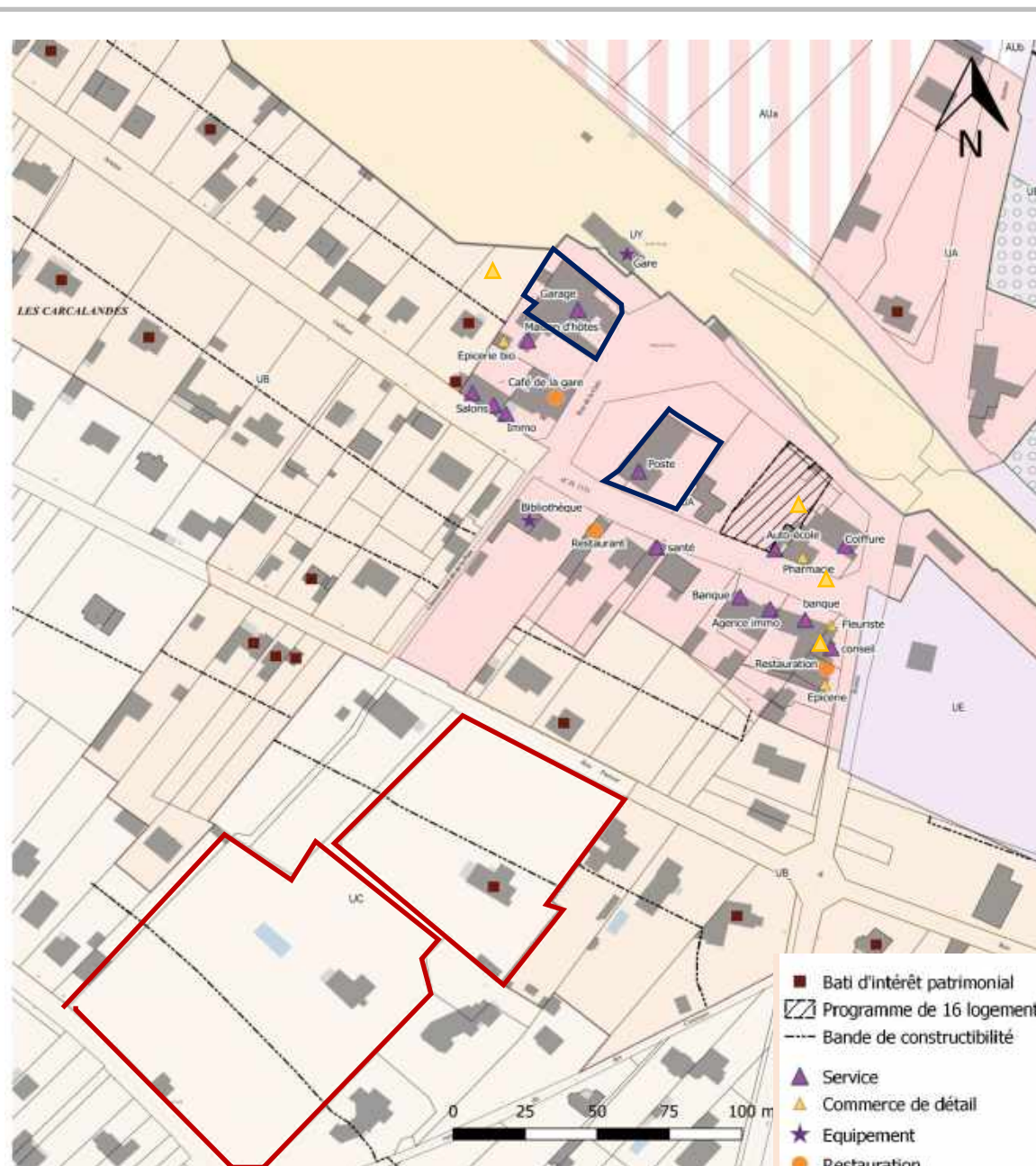
Zone UA :

- Permettre le développement d'une offre de commerces et de services de proximité complémentaire de celle du village de Bois-le-Roi.
- Encadrer l'évolution potentielle des terrains stratégiques (encadrés en bleu sur le plan ci-contre : le garage, la poste)
- Adapter la forme urbaine du secteur à sa vocation de cœur de ville.
- Anticiper l'adaptation de l'offre d'équipements aux objectifs d'évolution démographiques poursuivis sur le secteur.

Zone UC :

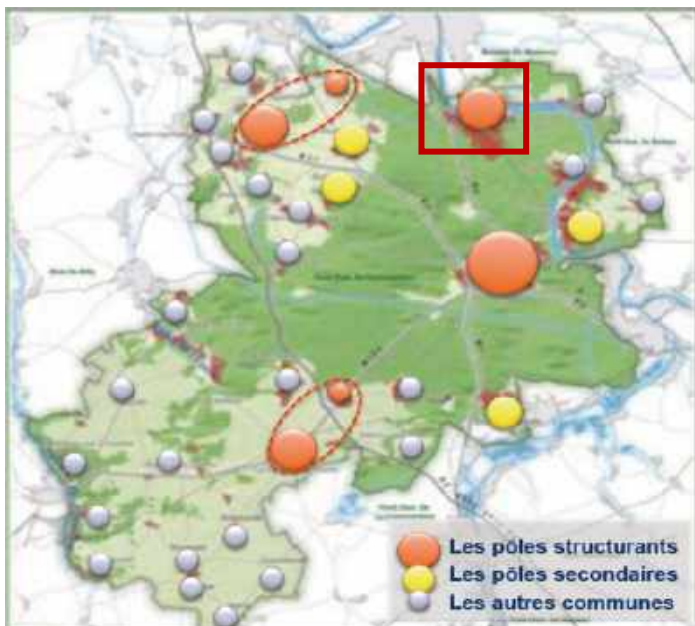
Maîtriser l'évolution potentielle des grandes parcelles, au sud de la rue Pasteur : celles encadrées en rouge sur le plan ci-contre, présentent par exemple une capacité d'environ 50 et 30 logements chacune, en respectant les règles du PLU actuel.

- ▶ Sur le plan réglementaire, il est proposé de délimiter un secteur de protection et de développement de la diversité commerciale (L.151-16) permettant de protéger les commerces de proximité existants et d'imposer du commerce en rez-de-chaussée dans les nouvelles opérations, et d'y appliquer des règles différenciées afin de faciliter leur implantation et mutation.
- ▶ En ce qui concerne les grandes parcelles de la zone UC, au sud de la rue Pasteur notamment, dont la réceptivité est très importante, il convient de délimiter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global afin de geler leur constructibilité, le temps de définir un projet adapté aux enjeux de densification et de qualité urbaine identifiés sur le secteur.



UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DE FONTAINEBLEAU ET DE SA RÉGION

Le SCOT de Fontainebleau et sa région est caduc depuis le mois de mars 2020. La procédure de modification ayant été engagée avant, la compatibilité du PLU avec le SCOT a été analysée. Elle est ici présentée à titre d'information.



Extrait du DOO du SCoT

La commune fait partie des « Pôles structurants » du territoire couvert par le SCoT, qui constituent le premier niveau de l'armature urbaine du territoire. Leur rôle est de porter le développement de l'ensemble du territoire en s'inscrivant des coopérations et des synergies internes et externes.

Le Document d'objectifs et d'orientations du SCOT précise que le pôle formé par Bois-le-Roi et Chartrettes constitue le second pôle de développement de l'économie tertiaire du territoire. Il a vocation à renforcer son économie résidentielle, à développer une économie de services à la personne et aux entreprises et à développer ses atouts touristiques, en renforçant notamment les qualités paysagères et patrimoniales visant à maintenir une tonalité « d'exception » du territoire.

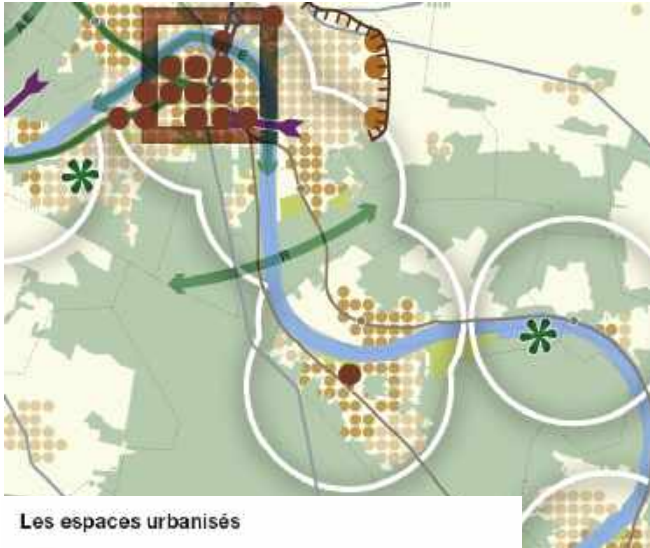
La mise en place d'un secteur de protection de la diversité commerciale autour de la gare, ainsi que la protection des composantes patrimoniales de la commune au titre de l'article L.151-19 contribuent aux objectifs de développement de l'économie résidentielle et touristique poursuivis par le SCoT.

Par ailleurs, le SCoT inscrivait un objectif de production de 200 logements entre 2014 et 2023, à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Seine. Sachant que la commune a construit 107 logements (source : Sitadel) entre 2014 et 2019, soit environ 22 logements par an, il apparaît que le PLU permet bien d'atteindre les objectifs poursuivis.




La répartition des objectifs de production de 2150 logements entre 2024 et 2030 n'est pas précisée, mais en tenant compte d'une croissance similaire à la période précédente (22 logements par an), cela représenterait une production d'environ 132 logements pour la commune de Bois-le-Roi.

Par ailleurs, le SCoT permet une extension de 5ha à ces communes (dont 2,5 ha environ d'extension résidentielle pour Bois-le-Roi). Or, le projet de la présente modification ne prévoit que la poursuite de l'urbanisation de l'ancienne zone AUa, ce qui représenterait une extension d'environ 1ha.

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE DE FRANCE



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
-  Pôle de centralité à conforter
-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
-  Les continuités
-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Bois-le-Roi est considérée comme une « Agglomération des pôles de centralité ». **A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible.** Comme on l'a vu plus haut, la consommation d'espace permise par le PLU à travers la finalisation de l'aménagement de la zone AU n'excède pas 1 ha. La commune est concernée par :

- les secteurs à fort potentiel de densification :

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le projet de délimitation d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, dont les effets ne pourront se prolonger au-delà de 2025, vise principalement à encadrer la densification souhaitée sur les grandes emprises mutables situées au sud de la gare.

- les quartiers à densifier et les secteurs de développement à proximité des gares :

Le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, à l'échelle communale.

A Bois le Roi, la densité humaine (21,4 en 2013) doit pouvoir atteindre 24,6 habitants et emplois par hectare, et la densité des espaces d'habitat (8,90 en 2013) doit pouvoir atteindre 10,2 logements par hectare.

La densité humaine

En 2013, l'INSEE y recense 5605 habitants et 1415 emplois pour une enveloppe urbanisée de 328,70ha. A l'horizon 2030, la commune doit permettre d'atteindre 8086 habitants et emplois à surface urbanisée constante, soit une croissance des emplois et de la population d'environ 0,9% par an. En 2016, la commune comptait 5786 habitants et 1473 emplois, soit une croissance de population de 1% par an, et une croissance des emplois de 1,3% par an.

La densité des espaces d'habitat

Par ailleurs, en 2013, le parc communal s'élevait à 2534 logements pour une surface des espaces d'habitat de 286,30 ha. Pour atteindre une densité des espaces d'habitat de 10,2 logements la commune devrait donc produire 386 logements minimum dans l'enveloppe urbanisée entre 2013 et 2030, soit 22 environ logement par an. Entre 2013 et 2019, la commune a produit 120 logements, soit une croissance d'environ 22 logements par an, comme on l'a vu plus haut.

Tenant compte d'une dynamique de croissance équivalente à celle observée depuis 2013, il apparaît que le PLU permet bien d'atteindre les objectifs du SDRIF.



II. PROJET DE MODIFICATION



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Thème	N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
1. Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers	1	<i>Identification des éléments de paysage protégés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant</i>	Règlement écrit, règlement graphique	Totalité	11, 13, Annexes II, III et IV
	2.a	<i>Mise en place de secteurs de protection des services et commerces de proximité au tour de la gare au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant</i>	Règlement écrit, règlement graphique	UA	2
2. Quartier de la gare	2.b	<i>Mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.</i>	Règlement écrit, règlement graphique	UA, UB, UC, UE	2
	3.a	<i>Suppression des zones AUa, AUb et Auc et versement en zone UB, Nb et UC</i>	Règlement graphique, Règlement écrit	Aua vers UB, AUb vers Nb et AUc vers UC	
3. Toilettage des documents graphiques	3.b	<i>Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</i>	OAP, Règlement graphique, Règlement écrit	AUa, AUb et AUc	
	3.c	<i>Corrections d'erreurs matérielles : Suppression de la zone UCa ne faisant l'objet d'aucun règlement et suppression du tracé d'un « chemin à protéger » couvrant une simple limite parcellaire</i>	Règlement graphique		
	3.d	<i>Modification du zonage du secteur du Château de Sermaise</i>	Règlement graphique	UE vers UC	
	3.e	<i>Mise à jour du plan et de la liste des Servitudes d'Utilité Publique</i>	Annexes		
	3.f	<i>Mise à jour du périmètre relatif à la concession d'hydrocarbures</i>	Règlement graphique		



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Thème	N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
4. Toilettage du règlement écrit	4.a	<i>Ajustement ou précisions de règles portant notamment sur l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, l'implantation des annexes et des piscines en dehors de la bande de constructibilité, l'emprise au sol des constructions en zone Nb</i>	Règlement écrit		6,11
	4.b	<i>Correction d'erreurs matérielles</i>	Règlement écrit		
	4.c	<i>Ajouts de prescriptions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions et aux communications électroniques</i>	Règlement écrit	Totalité	14 et 15
	4.d	<i>Mises à jour terminologiques et réglementaires</i>	Règlement écrit		



I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

Document existant





I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

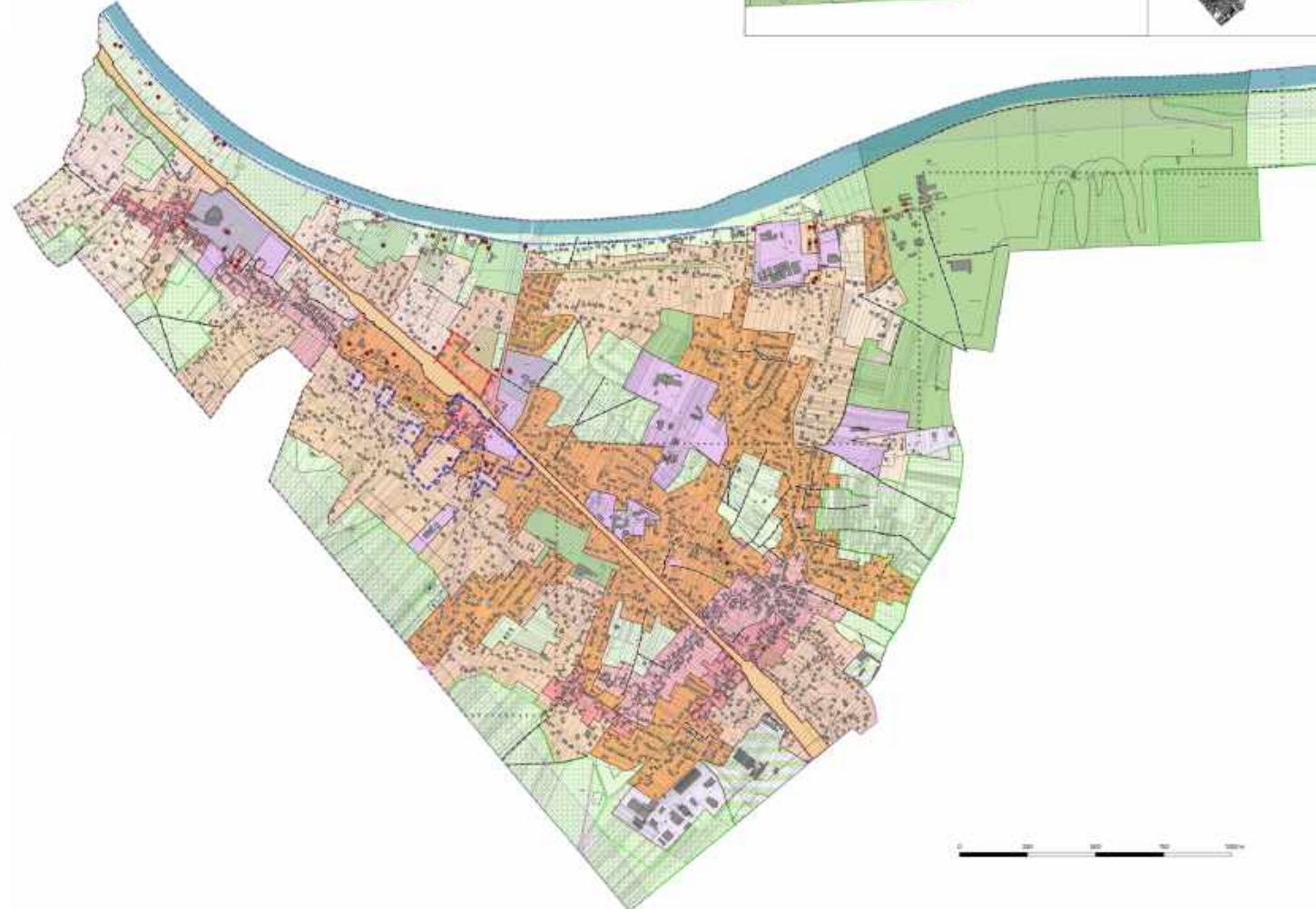
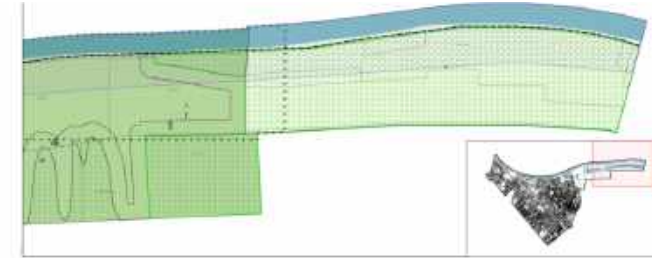
Modification apportée:

- 1. Conversion au format CNIG 2017 :

Justifications : l'objectif est de permettre son versement sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Liste des emplacements réservés

Numéro	Nature	Beneficiaire	Surface (en m2)	Parcelles
ER n°1	Aménagement du centre-ville	Repartition	1337	004443 ; 004460 ; 004468 ; 004462 ; 004465 ; 004466 ; 004467 ; 004470 ; 004472 ; 004471 ; 004473 ; 004474 ; 004475
ER n°2	Aménagement du centre-ville	Repartition	604	004293 ; 004292 ; 004291 ; 004290
ER n°3	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	1200	004443
ER n°4	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	202	002460 ; 002461 ; 002462 ; 002463 ; 002464 ; 002465 ; 002466 ; 002467 ; 002468 ; 002469
ER n°5	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	140	002466
ER n°6	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	547	002208
ER n°7	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	113	002465
ER n°8	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	58	002465
ER n°9	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	182	002208 ; 002209 ; 002210 ; 002211



Prescriptions

- Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : linéaire commercial protégé
- Voie existante à conserver et à protéger
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha
- Orientations d'aménagement
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global : seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, limitée à 100 m² d'emprise au sol par unité foncière sont autorisés. Ce périmètre est établi pour une durée de cinq ans.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

- Patrimoine remarquable (L.151-19)
- Petit patrimoine (L.151-19)
- Mur à protéger (L.151-19)
- Alignement d'arbres à protéger (L.151-19)
- Sentes et chemins (L.151-19)
- Parc ou jardin remarquable (L.151-19)
- Terrain cultivé à protéger en zone urbaine (L.151-23)

Informations

- Forêt de protection
- Concession d'hydrocarbures ou de gaz
- Limite de secteurs soumis aux normes d'isolation phonique



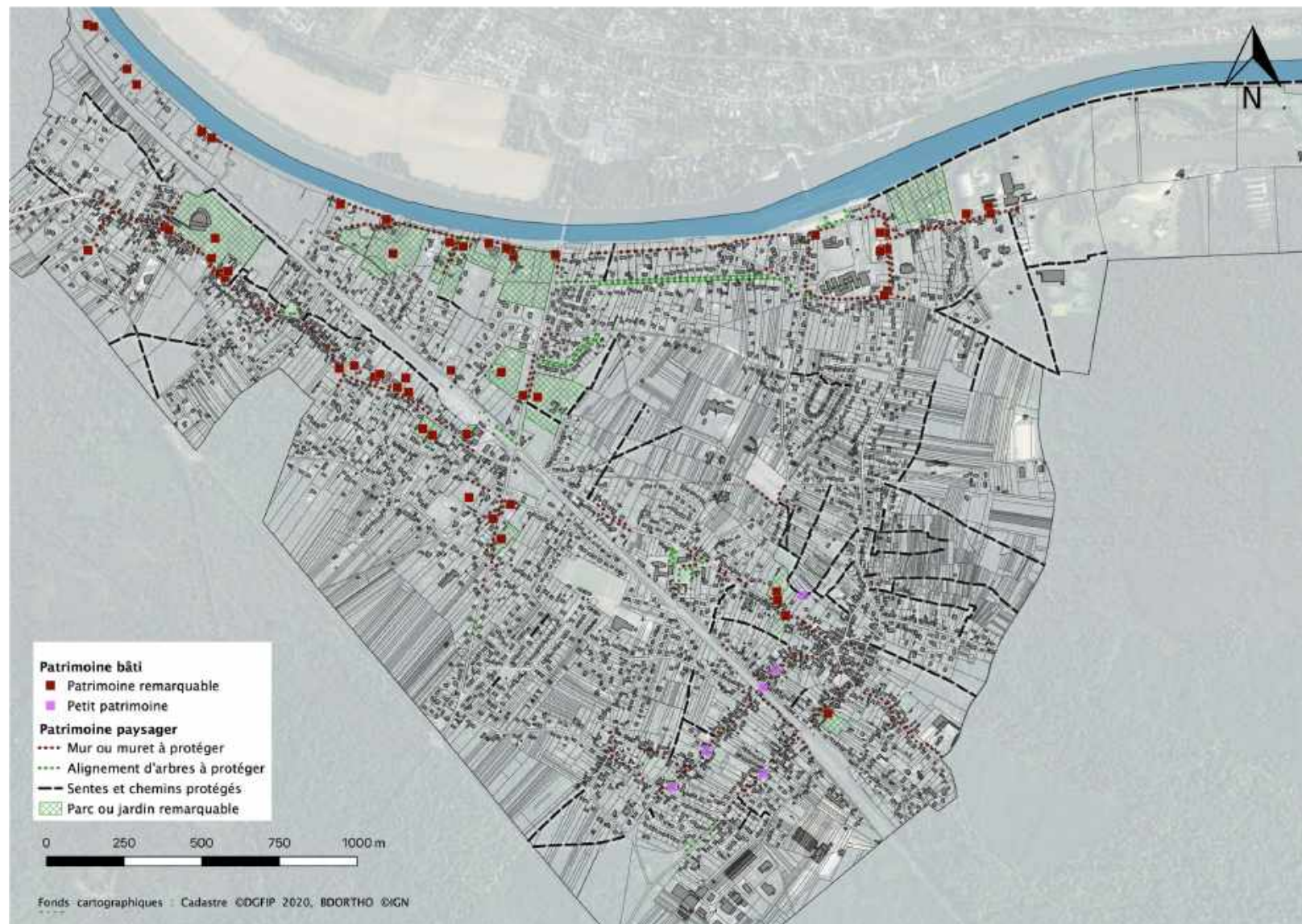
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

Modification apportée:

- 2. Identification des éléments de paysages protégés au titre de l'article L.151-19 :

Justifications, explications:

identification du patrimoine bâti remarquable, des murs de clôture, alignements d'arbres, parcs ou jardins remarquables, des sentes et du petit patrimoine faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.



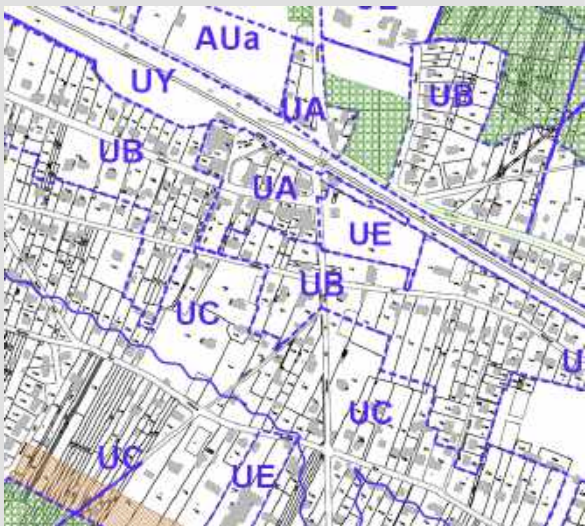
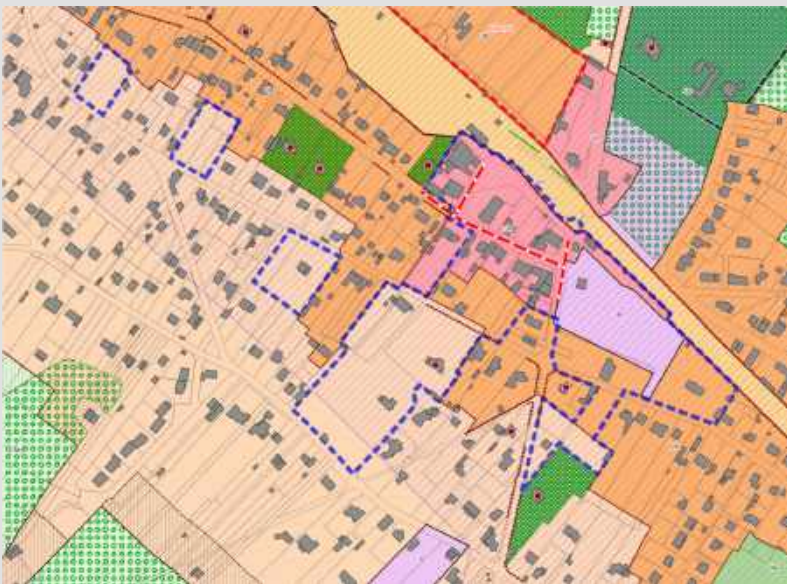

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 3. Identification du linéaire de protection des services et commerces de proximité au tour de la gare au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Document existant	Photo aérienne	Modification proposée	Justification explications
		 <p>— Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : linéaire commercial protégé</p>	<p>Lorsque le règlement inscrit des règles destinées à protéger et développer la diversité commerciale en application de l'article L.151-16, les secteurs concernés doivent être repérés sur le document graphique.</p>

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 4. Délimitation d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
	 <p data-bbox="674 1034 1312 1070"> Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global</p>	<p data-bbox="1480 437 2033 560">D'après l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :</p> <p data-bbox="1480 596 2033 946">5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</p> <p data-bbox="1480 983 2033 1173">Au sud de la gare, se trouvent des parcelles de grande emprise, dont la réceptivité est très importante. La municipalité souhaite par ailleurs développer son offre d'équipement dans le secteur, dans la continuité de l'aménagement de la médiathèque sud de la bibliothèque.</p> <p data-bbox="1480 1209 2033 1366">L'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement vise à geler leur constructibilité, le temps de définir un projet adapté aux enjeux de densification, de mixité et de qualité paysagère identifiés sur le secteur.</p> <p data-bbox="1480 1402 2033 1525">Conformément aux dispositions de l'article R.151-32, le règlement graphique précise que seules les extensions limitées à 100m² d'emprise au sol sont autorisées pour une durée de 5 ans.</p>

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

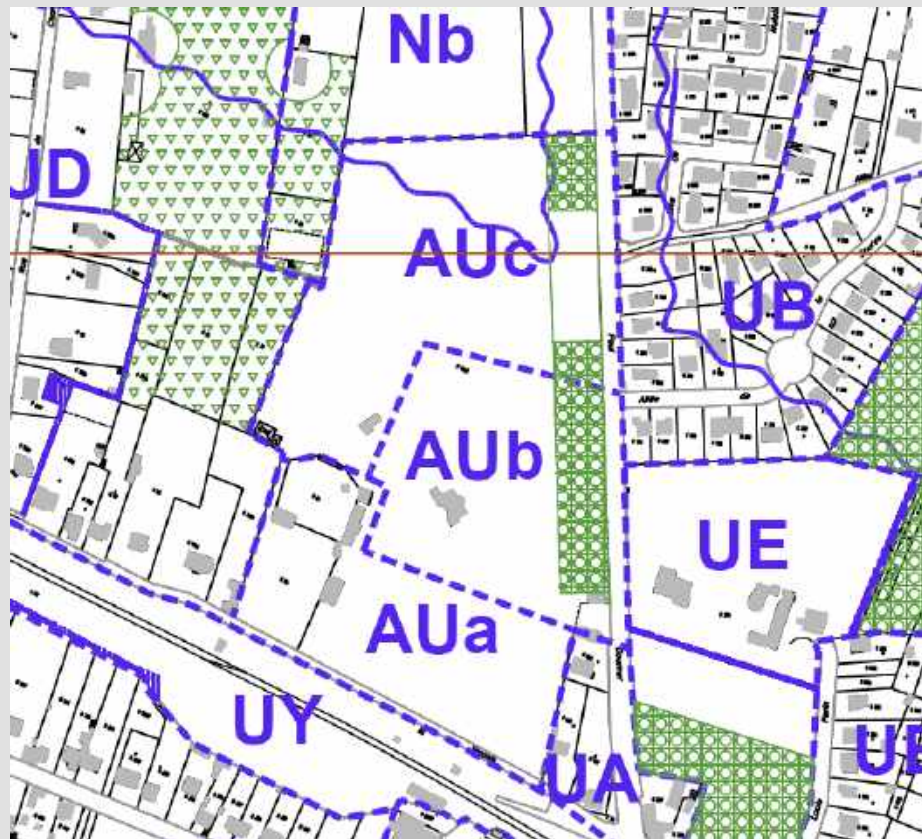
- 5. Modification du zonage du secteur du château de Sermaise.

Document existant	Photo aérienne	Modification proposée	Justification explications -
			<p>Le château de Sermaise et ses anciennes dépendances étaient précédemment compris dans la zone UE. Les destinations qui y sont autorisées ne sont pas adaptées à la reconversion des bâtiments.</p> <p>Ainsi, le château et ses anciennes dépendances sont versés en zone UC qui permet, notamment, le changement de destination pour du logement, dans les constructions existantes, ainsi que le développement des activités implantées dans les anciennes dépendances.</p> <p>Les annexes et extensions y sont limitées. La partie du terrain couverte par un EBC est versée en zone Nb.</p>

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 6. Modification des zones à urbaniser

Document existant



Modification proposée



Justification explications

- La zone AUb est déjà urbanisée. C'est pourquoi elle est versée en zone UC, dans la continuité de la zone limitrophe. Les espaces libres sont classés en «parcs et jardins remarquables» afin de protéger cet ensemble sans compromettre l'évolution du bâti existant. La partie du terrain couverte par un EBC est versée en zone Nb.

-La zone AUc est versée en zone UC, le lotissement ayant été réalisé.

- La zone AUa, bien que non totalement lotie, est versée en zone UB. Elle reste couverte par une OAP afin d'encadrer son évolution en tenant compte des enjeux de densification et de qualité paysagère et environnementale identifiés sur le secteur.

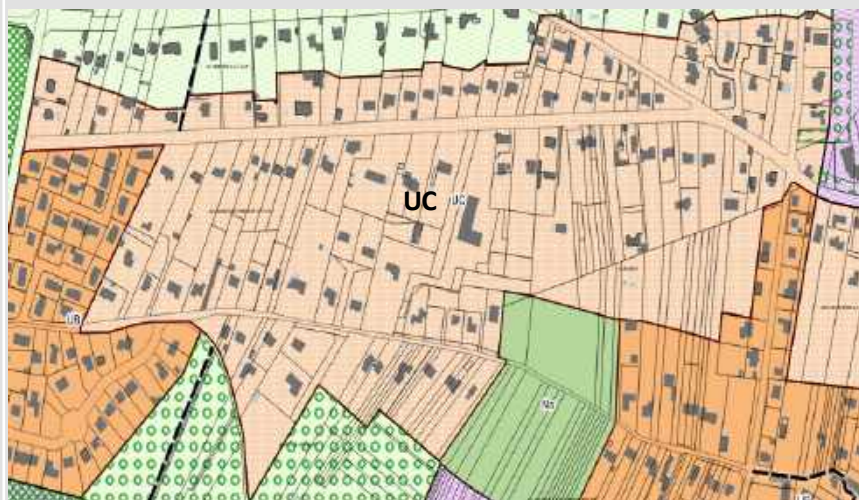
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 7. Correction d'erreurs matérielles : portant sur la zone UC

Document existant

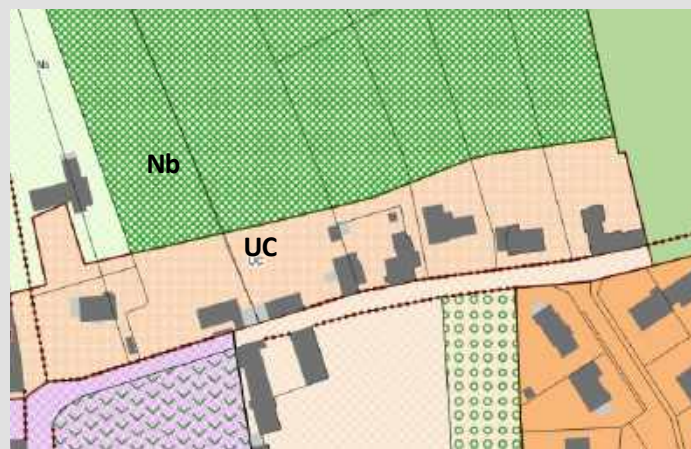
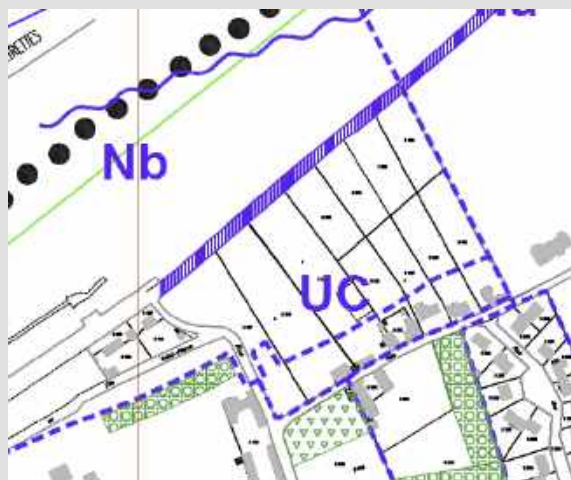


Modification proposée



Justification explications

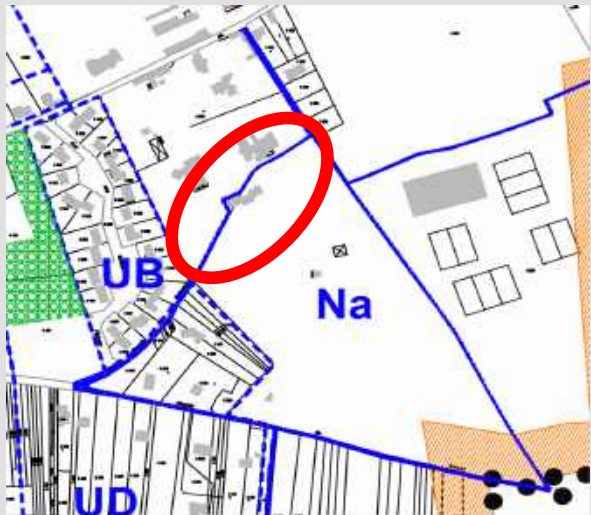

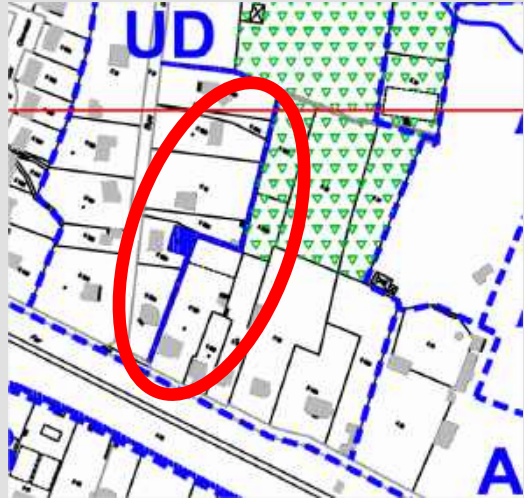
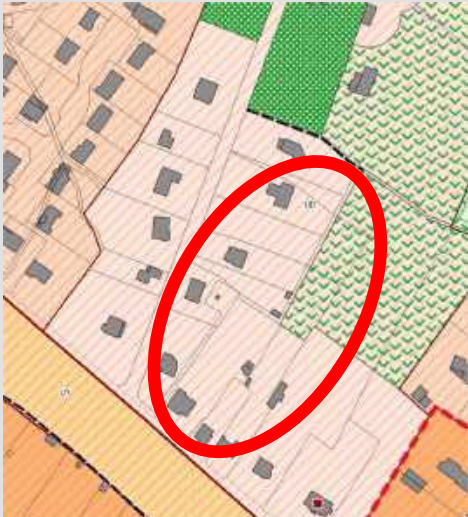
La zone UCa, supprimée du règlement lors de la dernière modification, est versée en UC.



Le plan de zonage actuel ne faisait pas apparaître clairement la distinction entre la zone UC et la zone Nb. La délimitation de la zone UC à l'Est du Château de Sermaise a été clarifiée.

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 7. Correction d'erreurs matérielles : portant sur le tracé des chemins à protéger

Document existant	Modification proposée	Justification explications
1. 	1. 	1. Le tracé supprimé (entouré en rouge) ne couvre qu'une simple limite parcellaire et ne correspond à aucun chemin existant.
2. 	2. 	2. Le tracé est supprimé (entouré en rouge), car le sentier n'existe plus : les parcelles correspondantes sont privatives et le tronçon donnant sur la rue des Sesçois est construit.



I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

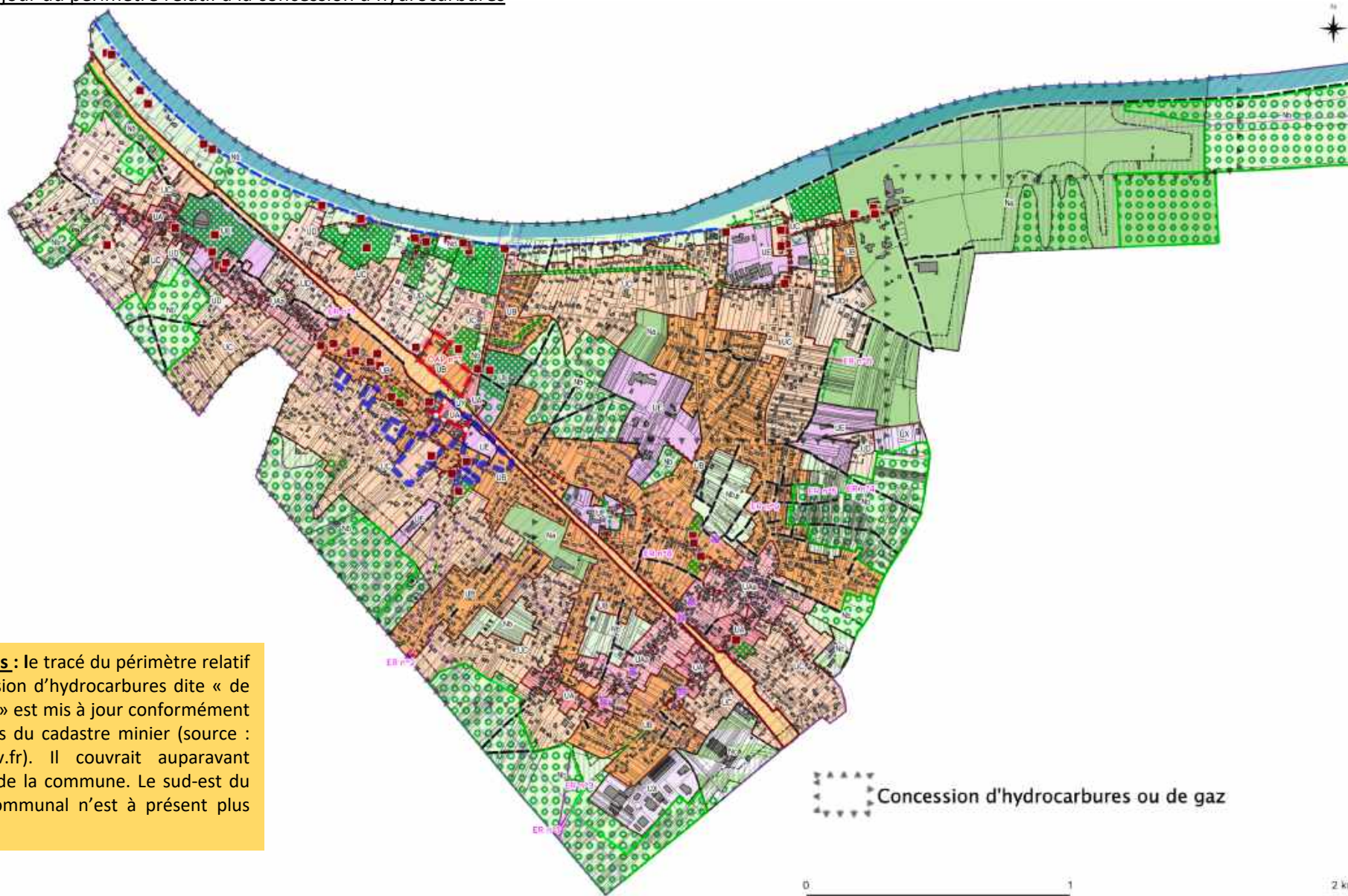
- 8. Mise à jour du périmètre relatif à la concession d'hydrocarbures





I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 8. Mise à jour du périmètre relatif à la concession d'hydrocarbures

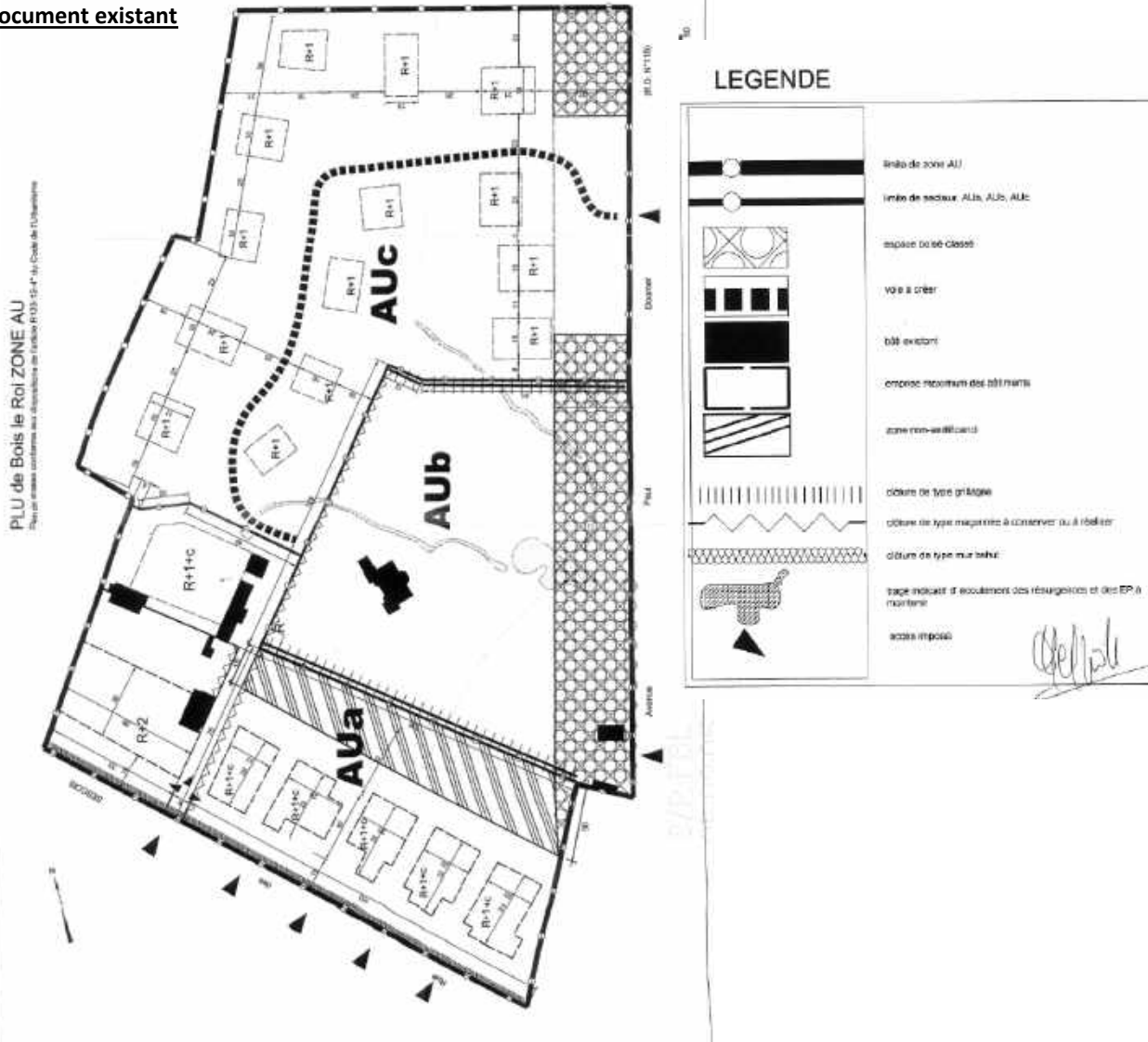


Justifications : le tracé du périmètre relatif à la concession d'hydrocarbures dite « de Chartrettes » est mis à jour conformément aux données du cadastre minier (source : camino.gouv.fr). Il couvrait auparavant l'ensemble de la commune. Le sud-est du territoire communal n'est à présent plus concerné.

II. 2 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Modification du périmètre et de l'OAP

Document existant









Périmètre de l'OAP dans le PLU existant

Périmètre de l'OAP dans le PLU modifié

II. 2 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

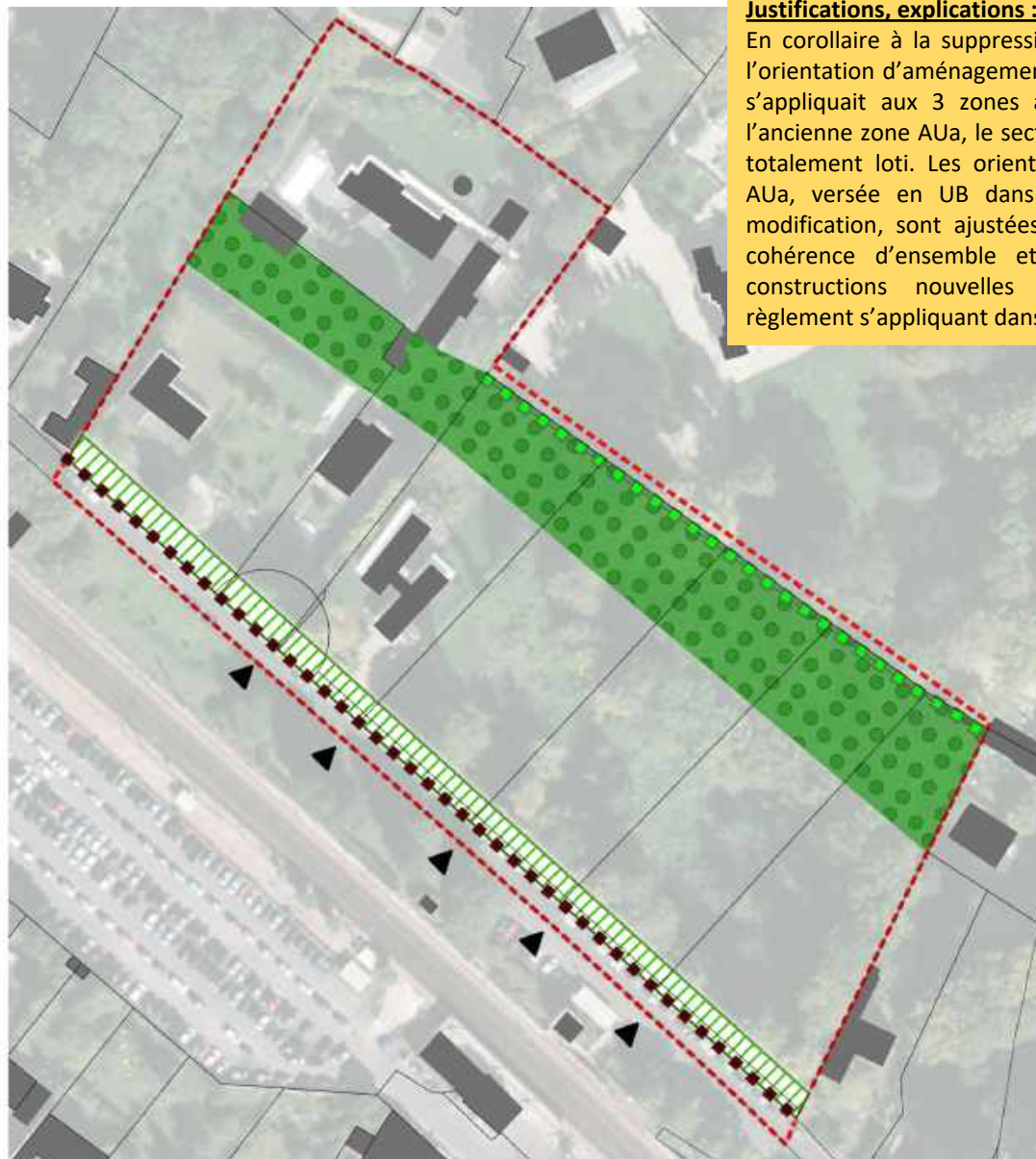
Document modifié

Orientations

-  Périmètre de l'OAP
-  Un accès maximum par lot depuis la rue des Sesçois.
-  Clôture grillagée permettant le passage de la petite faune
-  Clôture de type mur bahut
-  Bande de recul de 6 mètres végétalisée
-  Espace de pleine terre planté d'arbres et d'arbustes.
Les sujets existants devront être conservés, quand leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement devront être 100% perméables et en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les toitures-terrasses devront être végétalisées. Elles devront comporter a minima 70cm de terre végétale, afin de permettre une végétalisation intensive à même d'accueillir des essences arbustives.



Justifications, explications :

En corollaire à la suppression des zones AUb et AUc, l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'appliquait aux 3 zones à urbaniser, est réduite à l'ancienne zone AUa, le secteur n'ayant pas encore été totalement loti. Les orientations portant sur la zone AUa, versée en UB dans le cadre de la présente modification, sont ajustées de manière à garantir la cohérence d'ensemble et la bonne insertion des constructions nouvelles en cohérence avec le règlement s'appliquant dans la zone.



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Thème	N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
1. Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers	1	<i>Inscription de prescription s'appliquant aux éléments de paysage protégés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Mise à jour des annexes relatives aux plantations et au nuancier.</i>	Totalité	11, 13, Annexes II, III et IV
2. Quartier de la gare	2.a	<i>Inscription des prescriptions s'appliquant au linéaire commercial protégé autour de la gare au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</i>	UA	2
	2.b	<i>Inscription des prescriptions s'appliquant au sein du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.</i>	UA, UB, UC, UE	2
3. Toilettage des documents graphiques	3.a	<i>Suppression des zones AUa, AUb et AUc et versement en zone UB et UC</i>	Aua vers UB, AUb vers UC et AUc vers UC	Totalité
	3.b	<i>Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : inscription de règles d'implantations alternatives dans le périmètre de l'OAP</i>	UB	6
4. Toilettage du règlement écrit	4.a	<i>Ajustement ou précisions de règles portant notamment sur : -l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, -l'implantation des annexes et des piscines en dehors de la bande de constructibilité -La dimension des annexes -l'augmentation de 10% de l'emprise au sol des constructions en zone Nb (limitée à 20% contre 10% dans le PLU en vigueur)</i>	Toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UE Totalité Nb	6,7,9,10
	4.b	<i>Correction d'erreurs matérielles : - suppression des mentions de la zone UF - Suppression des mentions de la bande de constructibilité en zones UX et N</i>	Disposition générales, UX, N	7
	4.c	<i>Ajouts de prescriptions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions et aux communications électroniques</i>	Totalité	14 et 15
	4.d	<i>Mises à jour terminologiques et réglementaires, notamment : - Rappel des dispositions applicables de la loi sur l'eau dans les zones concernées par les enveloppes d'alerte de classe 2 et 3 identifiées par la DRIEE. - Renforcement des exigences en matière de traitement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.</i>	Totalité	2,4,6,11,12, Lexique

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié

Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou modifié

Orange : justification



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Inscription de prescriptions relatives aux éléments de paysage protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans toutes les zones</u> Article 11 : Le type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet : doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus. doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques.</p> <p>Cette règle est complétée par les règles suivantes : Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes :</p>	<p><u>Dans toutes les zones</u> Article 11 : <i>Est remplacé par :</i> Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est complétée par les règles suivantes :</p> <p>Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</p>	<p>La référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme rend le paragraphe supprimé redondant.</p>
<p><u>Dans toutes les zones</u> Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL en annexe II au présent règlement.</p>	<p><u>Dans toutes les zones</u> Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR <i>Est remplacé par :</i> Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL. Voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.</p>	<p>Mise à jour du Nuancier</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Inscription de prescriptions relatives aux éléments de paysage protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 11 : Dans le cas des villas de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières. Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV) : Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en maintenant les volumes et les percements, - en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine, - en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés. <p>Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.</p> <p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 11 : Clôtures (*) ...</p>	<p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 11 : <u>Est remplacé par :</u> Les éléments suivants repérés au plan de zonage sont protégés par les règles établies dans le document annexé « Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le patrimoine remarquable Le petit patrimoine Les murs à protéger Les alignements d'arbres à protéger Les sentes et chemins Les parcs ou jardins remarquables Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine <p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 11 : <u>Est ajouté :</u> Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme [...]</p> <p>Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : voir le document Règlement – Annexes – V Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p>	<p>La modification permet de préciser, de renforcer et de mettre en cohérence, les prescriptions s'appliquant aux éléments identifiés et localisés en tant qu'éléments de paysage.</p> <p>L'ensembles des prescriptions portant sur les constructions, murs de clôture, parcs, sentes et alignement d'arbres protégés en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 sont réunies en annexe IV.</p> <p>Il s'agit de mettre à jour le nuancier (annexe II) et la liste des essences végétales préconisées (annexe III).</p>
<p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 11 : <u>CLÔTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX</u> Seuls sont autorisés : Les grillages doublés ou non d'une haie vive, les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. [...] Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués en annexes III. Les haies de thuyas sont interdites.</p>	<p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 11 : <u>Est remplacé par :</u> <u>CLÔTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME</u> voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. [...] Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.</p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Inscription de prescriptions relatives aux éléments de paysage protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UA:</u> Article 11 : Secteur UAa Les enduits, dans les teintes définies ci-dessus seront de finition grattée fin, brossée ou feutrée. Les rejointoiements à pierre vue seront de teintes identiques et largement beurrés.</p>	<p><u>Dans la zone UA:</u> Article 11 : Secteur UAa <u>Est remplacé par :</u> Les enduits, dans les teintes définies ci-dessus parmi les teintes du nuancier normalisé RAL (voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier) seront de finition grattée fin, brossée ou feutrée. Les rejointoiements à pierre vue seront de teintes identiques et largement beurrés.</p>	Cf page précédente
<p><u>Dans toutes les zones :</u> Article 13 : PLANTATIONS INDICATIVES <u>VOIR EN ANNEXE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT.</u></p>	<p><u>PLANTATIONS INDICATIVES</u> Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.</p> <p><u>ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVÉS EN ZONE URBAINE IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :</u> Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.</p>	
<p>Remplacement des Annexes II , III et IV</p>	<p>Voir Annexes II, III et IV du règlement écrit.</p>	
<p>Dans la zone N En secteurs Nd Les constructions ne peuvent être implantées qu'à l'arrière des constructions existantes</p>	<p>Dans la zone N <u>Mention supprimée</u></p>	<p>Cette prescription est renvoyée en Annexe IV - Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.a Mise en place de secteurs de protection des services et commerces de proximité au tour de la gare au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> Article 2 des zones UA et UB : 	<ul style="list-style-type: none"> Article 2 des zones UA et UB : <u>Est ajouté :</u> Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : Les destinations des surfaces à rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux ou à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>L'objectif est de permettre le maintien et le renforcement de la mixité fonctionnelle et de l'offre de commerces et de services de proximité autour de la Gare, sans pour autant empêcher l'implantation en rez-de-chaussée de logements ne donnant pas sur les voies et emprises publiques.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Article 10 des zones UA et UB : 	<ul style="list-style-type: none"> Article 10 des zones UA et UB : <u>Est ajouté :</u> Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : Les constructions nouvelles situées en bordure des voies et emprises publiques doivent avoir une hauteur de rez-de-chaussée de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage. 	<p>Cette règle permet de renforcer la mutabilité des rez-de-chaussée et la mixité fonctionnelle dans les opérations de constructions en facilitant l'installation d'activités et de services dans des locaux adaptés aux besoins en volume en RDC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Article 12 des zones UA et UB : 	<ul style="list-style-type: none"> Article 12 des zones UA et UB : <u>Est ajouté :</u> Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>La capacité de stationnement existante autour de la gare étant suffisante, cette règle permet d'encourager l'implantation de commerces et services de proximité en n'imposant pas de nouvelles places pour ces destinations.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.b Mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans les zones UA, UB, UC et UE</u> <u>Article 2 :</u></p>	<p><u>Dans les zones UA, UB, UC et UE</u> <u>Article 2 :</u> <u>Est ajouté</u> 5 – Dans le périmètre d'attente délimité au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme seuls sont admis : Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 100 m² de l'emprise au sol par unité foncière existante à la date d'instauration du périmètre d'attente.</p>	Cf p.36

3.a Suppression des zones AU

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> • Titre 1 – Disposition générales – Article 2: Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. - La zone AU : Zone paysagère au sein de laquelle les constructions sont autorisées à la condition qu'elles respectent l'aspect vert et arboré du site, et sous acceptation d'un plan d'ensemble. <p>[...]</p> <p>Les dispositions des zones urbaines appartiennent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones naturelles et forestière dans le titre IV du présent règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titre 2 – Disposition applicables aux zones urbaines Zone AU : zone soumise à plan d'aménagement d'ensemble • Titre 3 – Disposition applicables aux zones à urbaniser 	<ul style="list-style-type: none"> • Titre 1 – Disposition générales – Article 2: <u>Paragraphe supprimé</u> <p>[...]</p> <p>Les dispositions des zones urbaines appartiennent dans le titre II, celles des zones naturelles et forestière dans le titre IV du présent règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titre 2 – Disposition applicables aux zones urbaines <u>Mention supprimée :</u> • Titre 3 – Disposition applicables aux zones à urbaniser <u>Est remplacé par :</u> Sans objet <u>Contenu supprimé</u> 	<p>Les zones AUb et AUc ont été aménagées conformément aux dispositions du plan de masse.</p> <p>La zone AUa, qui n'est pas encore intégralement lotie se trouve dans un secteur à fort potentiel de densification du SDRIF, au nord de la gare. Son versement en zone UB permet d'optimiser son potentiel constructible, en prenant en compte la qualité paysagère et environnementale du secteur.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3b. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>• Titre 1 – Disposition générales – Article 2: La zone UB : Zone proche des centres, vouée principalement à l'habitat groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.</p> <p>• Article UB – 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans tous les secteurs</p>	<p>• Titre 1 – Disposition générales – Article 2: <u>Est ajouté</u> La zone UB : Zone proche des centres, vouée principalement à l'habitat groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver. La zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.</p> <p>Article UB – 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Est ajouté :</u> Dans tous les secteurs à l'exception du secteur couvert par l'OAP n°1 [...] Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 Toute construction nouvelle (*) doit être implantée en retrait d'au moins 6 mètres définis par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la troisième modification du PLU (délibération du???).</p> <p>Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UB.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.</p> <p>Les annexes isolées sont autorisées à condition : - que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut. - que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m². Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².</p>	<p>Afin d'encadrer l'évolution de l'ancienne zone AUa versée en UB, une Orientation d'Aménagement et de Programmation remplaçant l'Orientation Spécifique d'aménagement et plan de masse couvrant l'ensemble des anciennes zones AU est définie tenant compte des enjeux de densification et de qualité paysagère identifiés sur le secteur.</p> <p>La bande de constructibilité de 30 mètres applicable en zone UB n'est pas imposée dans l'OAP, afin d'exploiter le potentiel constructible du secteur tenant compte d'un parcellaire étroit. L'OAP comporte une orientation permettant de préserver le cœur d'îlot.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones urbaines à l'exception des zones UE et UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques • Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • Article 9 – Emprise au sol <p>L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou équipements collectifs.</p>	<p>Dans toutes les zones urbaines à l'exception des zones UE et UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Article 9 – Emprise au sol des constructions L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux articles concernés permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.</p> <p>La règle d'emprise au sol est reformulée pour plus de clarté : la notion de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif étant définie dans le lexique.</p>

4.a Ajustement ou précision de règles : occupations et utilisations du sol

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone N:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites <u>DANS LES SECTEURS NA ET NB SOUMIS AUX RISQUES D'INONDATIONS, SONT INTERDITS :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les endiguements de toute nature, - Les sous-sols, - L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) - Toute nouvelle construction non admise à l'article N2, - Les extensions (*) de constructions existantes sauf celles mentionnées à l'article N2. 	<p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites <i>Est remplacé par :</i> Dans les secteurs NA et NB Toute nouvelle construction non admise à l'article N2 est interdite. <p>Dans les secteurs NA et NB soumis aux risques d'inondations, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les endiguements de toute nature, Les sous-sols, L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) Les extensions (*) de constructions existantes sauf celles mentionnées à l'article N2. 	<p>Clarification de la règle</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : implantations des constructions

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UA : Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans tous les secteurs Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part <u>dans une bande de 25 mètres</u> définie par rapport à l'alignement (*) des voies publiques ou privées ouvertes au public et à la circulation automobile existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009), d'autre part, soit à l'alignement (*) actuel ou prévu, soit avec un <u>retrait d'au moins 6 mètres</u> par rapport à celui-ci. Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UA.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies, sont interdites. La continuité visuelle de l'alignement (*) doit être assurée par la construction d'un mur conforme aux dispositions de l'article UA11. Les extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I</p> <p>Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés</p> <p>sont interdits dans la marge de reculement ; sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UA11.</p>	<p>Dans la zone UA : Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Est remplacé par :</i> Dans tous les secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction nouvelle (*) doit être implantée <u>dans une bande de 25 mètres</u> définie par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009), - Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement. - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres à condition qu'il existe déjà une construction ou un mur de clôture conforme au règlement de l'article UA 11 implanté en limite de l'emprise publique sur l'unité foncière. - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée à l'alignement ou en retrait. <p>Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UA.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies, sont interdites. La continuité visuelle de l'alignement (*) doit être assurée par la construction d'un mur conforme aux dispositions de l'article UA11.</p> <p>Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005). <p>Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3.50 mètres au point le plus haut. - que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m². <p>Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².</p>	<p>Dans la zone Ua, de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement.</p> <p>Dans le secteur UAa qui couvre les anciens hameaux de Brolles et de Bois-le-Roi, l'implantation caractéristique du bâti rural doit être préservée.</p> <p>Une obligation d'implantation d'alignement est donc introduite afin de préserver ces modes d'implantation contribuant à l'identité des anciens noyaux ruraux de Bois-le-Roi.</p> <p>Le règlement précise par ailleurs les règles applicables aux annexes dans la marge d'isolement afin limiter leur hauteur et de clarifier les prescriptions relatives aux piscines.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : implantations des constructions

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UB : Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans tous les secteurs Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part dans une bande de 30 mètres, d'autre part en retrait d'au moins 6 mètres définis par rapport à l'alignement (*) des voies ou emprises publiques ou privées, ouvertes au public et à la circulation automobile à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).</p> <p>Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UB.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits. Les extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.</p> <p>Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés sont interdits dans la marge de reculement, sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UB11.</p>	<p>Dans la zone UB : Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Est remplacé par :</i> Dans tous les secteurs - Toute construction nouvelle (*) doit être implantée dans une bande de 30 mètres, d'autre part en retrait de 6 mètres définie par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009), Toutefois, exceptionnellement les piscines peuvent être autorisées dans le retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement si la configuration du terrain et l'implantation de la construction existante destinée à l'habitation ne permettent pas une autre implantation de la piscine, dans ce cas la superficie de la piscine ne pourra excéder 25 m².</p> <p>Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UA.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies, sont interdits.</p> <p>Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition : - que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005).</p> <p>Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition : - que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres au point le plus haut. - que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m². Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².</p>	<p>Comme en zone UA, la notion de « voie » est redéfinie afin de clarifier la détermination de la bande de constructibilité, notamment pour les parcelles bordées par plusieurs voies.</p> <p>Le règlement précise par ailleurs les règles applicables aux annexes dans la marge de reculement afin de limiter leur hauteur et de clarifier les prescriptions relatives aux piscines.</p>

Cette reformulation de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est reprise dans le règlement des zones UC et UD, sans que les rapports métriques ne soient modifiés. La reformulation des règles applicables aux annexes est également reprise dans le règlement des zones UC et UD.



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : implantations des constructions

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UA : Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans tous les secteurs Les constructions nouvelles (*) doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites. Dans ce dernier cas, les marges d'isolement définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.</p> <p>...</p> <p>Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas : aux extensions (*) ou surélévations des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation de 25 mètres ci-dessus définie qui devront néanmoins être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.</p> <p>Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) : Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve : que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m², qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge, qu'ils respectent les prescriptions de l'article UA 11 les concernant.</p> <p>Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur, à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.</p> <p>Pour les constructions existantes Au droit de l'extension envisagée, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à celle de la construction existante qu'elle prolonge.</p>	<p>Dans la zone UA : Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Est remplacé par :</i> Dans tous les secteurs Les constructions nouvelles (*) et les extensions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites. Dans ce dernier cas, les marges d'isolement définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.</p> <p>...</p> <p>En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».</p> <p>Pour les constructions existantes Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que : sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge, sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m, sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'épout du toit de la construction qu'elle prolonge.</p> <p>Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) : Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve : que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m², qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge, qu'ils respectent les prescriptions de l'article UA 11 les concernant.</p> <p>Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur, à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.</p>	<p>La règle afin d'encadrer les extensions des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité en tenant compte de la suppression de l'annexe I.</p> <p>Cette reformulation est reprise dans les toutes des zones urbaines concernées par une bande de constructibilité.</p>

Cette reformulation de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est reprise dans les zones UB, UC, UD, sans que les rapports métriques ne soient modifiés.



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : implantations des constructions

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UA : Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété Entre deux bâtiments <i>d'habitation</i> non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 5 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 12 mètres dans les autres cas.</p>	<p>Dans la zone UA : Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété <u>Est ajouté :</u> Dans tous les secteurs Entre deux bâtiments <i>d'habitation</i> non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 5 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 12 mètres dans les autres cas.</p> <p>En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.</p>	<p>L'objectif de cette règle est de maintenir une organisation qualitative du bâti en cas d'instauration de servitude de cour commune permettant de déroger au règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.</p>

Cette précision relative aux servitudes de cour commune est reprise dans les zones UB, UC, UD et UE sans que les rapports métriques ne soient modifiés.

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD et N : Article 9 – Emprise au sol Dans tous les secteurs ... Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 m² maximum.</p> <p>Pour les extensions (*) <i>L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus et dans le respect des schémas de l'annexe I.</i></p>	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD et N : Article 9 – Emprise au sol <u>Est remplacé par :</u> Dans tous les secteurs ... Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum. <i>Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.</i></p> <p>Pour les extensions (*) <i>L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus.</i></p>	<p>Il s'agit de permettre une emprise plus importante pour les annexes et de préciser les règles applicables aux piscines.</p>
<p>Dans la zone UY Pour les constructions existantes <i>Au droit de l'extension envisagée, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à celle de la construction existante qu'elle prolonge.</i></p>	<p>Dans la zone UY <u>Mention supprimée</u></p>	<p>Suppression d'une règle inopérante en zone UY.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : augmentation de l'emprise au sol autorisée en zones Nb

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones N : Article 9 –Emprise au sol ... En secteurs Nb et Nc L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 10 %.</p> <p>En secteurs Nd L'emprise maximale autorisée est de 30 %.</p>	<p>Dans les zones N : Article 9 –Emprise au sol <u>Est remplacé par :</u> ... En secteur Nb L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 20 %.</p> <p>En secteur Nc L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 10 %.</p> <p>En secteur Nd L'emprise maximale autorisée est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'élévation du ration d'emprise au sol autorisé en zone Nb vise à permettre l'évolution des constructions existantes, et notamment l'aménagement d'annexes de dimension suffisante. Tenant compte de l'emprise des constructions existantes dans ce secteur, la ratio de 10% ne permettait dans beaucoup de cas que l'aménagement d'annexes de moins de 10m².</p>

4.a Ajustement ou précision de règles : hauteurs .

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans toutes les zones : Article 10 – Hauteur des constructions Dans tous les secteurs</p>	<p>Dans toutes les zones : Article 10 – Hauteur des constructions <u>Est ajouté :</u> La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.</p>	<p>Précision et sécurisation des règles relatives à la hauteur des constructions.</p>
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et N: Article 10 – Hauteur des constructions Dans tous les secteurs</p>	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et N : Article 10 – Hauteur des constructions <u>Est ajouté :</u> La hauteur maximale pour les constructions légères(*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.</p>	<p>Cette règle autorise les toitures à pente pour les annexes lorsqu'elles sont revêtues de tuiles ou d'ardoises. Elle incite donc à une meilleure insertion architecturale et paysagère des annexes.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : hauteurs .

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UX: Article 10 – Hauteur des constructions Dans tous les secteurs ...</p>	<p>Dans la zone UX: Article 10 – Hauteur des constructions ... <u>Est ajouté :</u> La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres que des constructions, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 25 mètres.</p>	<p>La zone UX autorise les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur maximale autorisée correspond aux besoins fonctionnels des installations requises dans ce secteur.</p>
<p>Dans la zone N Secteurs Nb, Nc La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle existante sur le terrain avant sinistre. En cas d'extension, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas excéder celle des constructions existantes conservées.</p>	<p>Dans la zone N <u>Est ajouté :</u> Secteurs Nb, Nc La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle existante sur le terrain. En cas d'extension, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas excéder celle des constructions existantes conservées.</p> <p>Secteurs Nb Par exception à l'alinéa ci-dessus, pour les constructions existantes ne possédant qu'un rez-de-chaussée, une surélévation de 2 mètres maximum est autorisée à condition qu'elle soit nécessaire pour mettre en sécurité la construction par rapport au risque inondation et qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.</p>	<p>La règle est clarifiée et ajustée afin de permettre la sécurisation des constructions en zones inondables en tenant compte des prescription du PPRI.</p>

4.a Ajustement ou précision de règles : aspect extérieur.

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans toutes les zones: Article 11 – Aspect extérieur ... LES TOITURES ... ASPECT EXTERIEUR ... Les volets persiennes doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants.</p>	<p>Dans toutes les zones : Article 11 – Aspect extérieur ... LES TOITURES <u>Est ajouté :</u> Les toits terrasses végétalisés.</p> <p>ASPECT EXTERIEUR ... <u>Est remplacé par :</u> Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants.</p>	<p>Les toitures terrasses végétalisées contribuent à la qualité paysagère et environnementale du territoire.</p> <p>La règle est ajustée afin de protéger également les volets battants non persiennés.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : aspect extérieur .

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans toutes les zones</u> Article 11 : <u>LES TOITURES</u></p> <p><u>ASPECT EXTÉRIEUR</u> [...]</p> <p>Les panneaux solaires ne seront pas visibles d'une voie ou d'un espace public.</p>	<p><u>Dans toutes les zones</u> Article 11 : <u>LES TOITURES</u> <i>Est ajouté :</i> Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public .</p> <p><u>ASPECT EXTÉRIEUR</u> <i>La mention est supprimée</i></p>	<p>Il s'agit d'inciter à la pose de panneaux solaires par une règle moins contraignante mais traduisant une exigence de qualité architecturale.</p>
<p>Dans la zone UAa: Article 11 – Aspect extérieur Dispositions spécifiques ... Nonobstant les dispositions précédentes, sur leur face donnant sur les voies publiques et les cours communes, les murs de clôtures pleins de plus d'un mètre vingt de hauteur seront édifiés en pierre apparente rejointoyée à pierre vue.</p>	<p>Dans la zone UAa : Article 11 – Aspect extérieur Dispositions spécifiques ... <i>Est remplacé par :</i> Nonobstant les dispositions précédentes, sur leur face donnant sur les voies publiques et les cours communes, les murs de clôtures pleins de plus de 90 cm de hauteur seront édifiés en pierre apparente rejointoyée à pierre vue.</p>	<p>La règle est ajustée en tenant compte de la réalité observée dans ce secteur.</p>
<p>Dans la zone UE: Article 11 – Aspect extérieur Les enseignes Les mâts accueillant des sigles, logos ou enseignes sont interdits. Les enseignes doivent se positionner sur le bâtiment, elles ne doivent pas dépasser l'acrotère et faire partie de l'aménagement de la façade.</p>	<p>Dans la zone UE : Article 11 – Aspect extérieur <i>Mention supprimée</i></p>	<p>Cette suppression est supprimée afin de tenir compte des prescriptions du Règlement Local de Publicité Intercommunale qui sera prochainement approuvé.</p>
<p>Dans les zones UX et UY: Article 11 – Aspect extérieur Les enseignes Les enseignes positionnées sur les bâtiment, ne doivent pas dépasser l'acrotère et seront intégrées à l'aménagement de la façade.</p>	<p>Dans les zones UX et UY : Article 11 – Aspect extérieur <i>Mention supprimée</i></p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.a Ajustement ou précision de règles : stationnement .

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 12 – Stationnement <p>Nombre d'emplacements</p> <p>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT</p> <p>Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement.</p> <p>Pour les logements de moins de 50 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.</p> <p>Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.</p>	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 12– Stationnement <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT</p> <p>Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement .Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.</p> <p>Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement .</p>	<p>Clarification de la règle afin de tenir compte des logements dont la surface de plancher est comprise entre 50m2 et 60m2.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.b Corrections d'erreurs matérielles

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> • Titre 1 – Disposition générales – Article 2: La zone UF : Zone paysagère au sein de laquelle les constructions sont autorisées à la condition qu'elles respectent l'aspect vert et arboré du site. • Titre 2 – Disposition applicables aux zones urbaines <i>Zone UF : zone d'habitat spécifique en zone verte</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Titre 1 – Disposition générales – Article 2: <u>Paragraphe supprimé</u> • Titre 2 – Disposition applicables aux zones urbaines <u>Mention supprimée</u> 	La zone qui ne figurait plus au plan de zonage et ne fait l'objet d'aucun règlement a été supprimée lors d'une précédente modification.
<p>Dans les zones UX et N Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Pour les constructions existantes Dans le cas d'une construction existante située dans la bande de constructibilité empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge, sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m, sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge. 	<p>Dans les zones UX et N Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Est remplacé par :</u> Pour les constructions existantes Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge, sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m, sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge. 	Il n'y a pas de bande de constructibilité en zones UX et N



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.c. Ajouts de prescriptions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions et aux communications électroniques

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Dispositions générales , article 2 :...</u> ... Chaque chapitre comporte un corps de règles en deux sections et treize articles : le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. <p>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dans toutes les zones :</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Dispositions générales , article 2 :</u> ... Chaque chapitre comporte un corps de règles en deux sections et quinze articles : le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. <p>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ... <u>Est ajouté :</u> Article 14 Performances énergétiques et environnementales Article 15 Communications électroniques</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dans toutes les zones :</u> <u>Est ajouté :</u> <p>ARTICLE 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables.</p> <p>Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.</p> <p>ARTICLE. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.</p>	<p>Prise en compte des évolutions de la législation</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.d Mises à jour terminologiques et réglementaires : chapeaux de zones

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 11 – Aspect extérieur 	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 11 – Aspect extérieur <p><u>Déplacement du paragraphe introductif décrivant les caractéristiques de la zone ou du secteur dans le chapeau de zone</u></p>	<p>Suite au Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, l'article R.151-9 précise que « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables... ». Il est donc préférable d'épurer le corps du règlement de chaque zone des mentions strictement informatives.</p>
<p>Dans la zone UY</p> <p>Caractères et vocation de la zone</p> <p>Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer. En cas de vente d'une parcelle, la parcelle sera rattachée à la zone de la parcelle adjacente du nouveau propriétaire.</p>	<p>Dans la zone UY</p> <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>Caractères et vocation de la zone</p> <p>Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer.</p>	<p>Suppression d'une disposition illégale</p>

4.d Mises à jour terminologiques et réglementaires : occupations et utilisations du sol soumises à condition

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> Article 2 des zones UA, UB, UC et UD: Les constructions à usage commercial, de services, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction 	<ul style="list-style-type: none"> Article 2 des zones UA, UB, UC et UD <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>Les constructions à usage commercial, d'artisanat, et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction.</p>	<p>Mise en cohérence de la règle avec l'article 1 qui interdit les entrepôts dans ces zones.</p> <p>La notion de « services », déjà comprise dans la destination « constructions à usage commercial », est supprimée afin d'éviter toute confusion avec la notion de « services publics ».</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.d Mises à jour terminologiques et réglementaires : occupations et utilisations du sol soumises à condition

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. 	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition <i>Est remplacé par :</i> Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans . 	<p>L'article L151-23 du CU sur les terrains cultivés à protéger ne prévoit pas la possibilité de soumettre à déclaration préalable les coupes et abatages d'arbres dans ces espaces. La notion d'installations et travaux divers n'existe plus dans le code de l'urbanisme.</p>
<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après : <ul style="list-style-type: none"> La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre L'extension (*) limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<p>L'article L.111-15 du Code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sauf si le PLU s'y oppose. L'alinéa sur la reconstruction peut donc être supprimé.</p> <p>La règle autorisant les extensions dans les lisières n'est pas conforme au SDRIF qui n'y autorise que les constructions agricoles.</p> <p>La règle interdisant la démolition des murs de clôture en pierre peut être supprimée car redondante avec les prescriptions portant sur les éléments de paysage inscrites lors de la présente modification. Les murs de clôtures à protéger sont identifiés sur le plan de zonage.</p>
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, et N</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition 	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, et N</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 2– Occupations et utilisations du sol soumises à condition <i>Est ajouté :</i> Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides. 	<p>Rappel des dispositions applicables de la loi sur l'eau dans les zones concernées par des enveloppes d'alerte zone humide de classe 3 (potentielle) selon la cartographie établie par la DRIEE.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Mises à jour terminologiques et réglementaires : desserte par les réseaux

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 4 – Desserte par les réseaux <p><u>Est ajouté :</u></p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées</p>	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 4 – Desserte par les réseaux <p><u>Est ajouté :</u></p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Exceptionnellement, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.</p>	<p>Rappel des règles relatives aux eaux résiduelles des piscines.</p>
<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 4 – Desserte par les réseaux <p>b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.</p>	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 4 – Desserte par les réseaux <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.</p> <p>Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.</p> <p>La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.</p> <p>Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Mises à jour terminologiques et réglementaires : stationnement

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, :</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 12 – Stationnement <p>Nombre d'emplacements</p> <p>CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement. Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.</p> <p>CONSTRUCTIONS À USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.</p> <p>HÔTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC... Il doit être créé une place de stationnement pour : -1 chambre d'hôtel, -10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et UX:</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 12– Stationnement <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher . 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.</p> <p>CONSTRUCTIONS À USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.</p> <p>HÔTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC... Il doit être créé une place de stationnement pour : -1 chambre d'hôtel, -10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. [...]</p> <p>Le stationnement des vélos Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.</p>	<p>Mise en conformité des règles avec le SDRIF, le PDUIF et la réglementation en vigueur</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Mises à jour terminologiques et réglementaires : Lexique

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> Définitions Définition des termes du règlement 	<p><i>Le chapitre est renvoyé à l'Annexe I : « Définitions » et augmenté du lexique national d'urbanisme</i></p>	<p>Intégration du lexique national d'urbanisme mentionné dans le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU</p>
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement Alignement L'alignement est la limite commune entre un fond privé et les voies et places du domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi Alignement <u>Est ajouté</u> L'alignement est la limite commune entre un fond privé et les voies et places du domaine public. <i>Pour les voies privées, l'alignement est la limite de la voie et de la parcelle ou l'alignement de fait observé sur place.</i> 	<p>Mise en cohérence de la définition de l'alignement avec la formulation de la règle modifiée</p>
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement 	<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <u>Est ajouté</u> TERRAINS CULTIVES A PROTEGER <i>Article L151-23 du code de l'urbanisme</i> <i>Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</i> <i>On entend, par cette notion de terrains cultivés à protéger (TCP), les jardins familiaux, terrains maraîchers, vergers, vignobles, pépinières, et même jardins potagers particuliers, parcs d'agrément. Le but de ce classement est de maintenir une vocation culturelle et même si cette dernière n'est pas effective au moment du classement. Ce classement ne peut toutefois s'opérer qu'en zone urbaine. Ce régime de protection est moins fort que celui des espaces boisés classés ou de la préservation des éléments présentant des enjeux paysagers et écologiques car les travaux ou les coupes de vergers, ne sont pas soumis à déclaration préalable.</i> <i>(Source : www.paca.developpement-durable.gouv.fr <PDF<13_Fche_11_082016)</i> 	<p>Inscription dans le lexique de la définition des terrains à cultivés à protéger ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin d'explicitier les dispositions s'y appliquant .</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Mises à jour terminologiques et réglementaires : Lexique

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <p>Annexe</p> <p>Construction attenante ou non à l'ouvrage principal mais architecturalement distincte, de faible dimensions, accessoire à l'habitation ou à l'activité mais non destinée à son exercice direct. Son emprise est définie dans les articles 6, 7 et 9 des zones.</p> <p>Construction attenante ou non à l'ouvrage principal mais architecturalement distincte, de faible dimensions, accessoire à l'habitation ou à l'activité mais non destinée à son exercice direct. Son emprise est définie dans les articles 6, 7 et 9 des zones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi Annexe <p><u>Est remplacé par</u></p> <p>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> <p>Quelques exemples d'annexes : abri de jardin, garage, carport, bûcher, abri pour animaux, piscine non couverte, pool house ...</p>	<p>La définition est remplacée par celle du lexique national d'urbanisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface du niveau de rez-de-chaussée et des éventuelles annexes mesurés hors œuvre (à l'extérieur des murs).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi Emprise au sol <p><u>Est remplacé par</u></p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p>	<p>La définition est remplacée par celle du lexique national d'urbanisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <p>Extension</p> <p>Adjonction à une construction existante ou surélévation de cette construction. L'extension d'une construction existante située hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante, mesurée à la date d'approbation du PLU le 9 février 2005 et réalisée suivant l'annexe I.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi Extension <p><u>Est remplacé par</u></p> <p>L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.</p>	<p>La définition est remplacée par celle du lexique national d'urbanisme.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Mises à jour terminologiques et réglementaires : Lexique

Document existant	Document modifié	Justification explications
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <p>Limites séparatives Limites autres que l'alignement (*) d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi Limites séparatives <p><u>Est remplacé par :</u> Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	La définition est remplacée par celle du lexique national d'urbanisme.
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <p>Espaces boisés classés Extrait de l'article L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Emplacements réservés ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME ... ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi <u>Mentions supprimées</u> 	Suppression de la référence aux articles obsolètes du code de l'urbanisme.
<ul style="list-style-type: none"> Définitions des termes du règlement <p>Jour de souffrance Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus grande dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au-dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et à 1,90 m pour les niveaux supérieurs. Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces deux caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi Jour de souffrance <p><u>Est ajouté :</u> Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus grande dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au-dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et à 1,90 m pour les niveaux supérieurs. Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces deux caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement. Les briques de verre, les châssis fixes et translucides et les portes pleines sont considérés comme des jours de souffrance au sens du règlement du PLU de Bois-le-Roi.</p>	La définition est complétée afin de tenir compte de la réalité observée sur certaines constructions existantes.



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Mises à jour terminologiques et réglementaires : Lexique

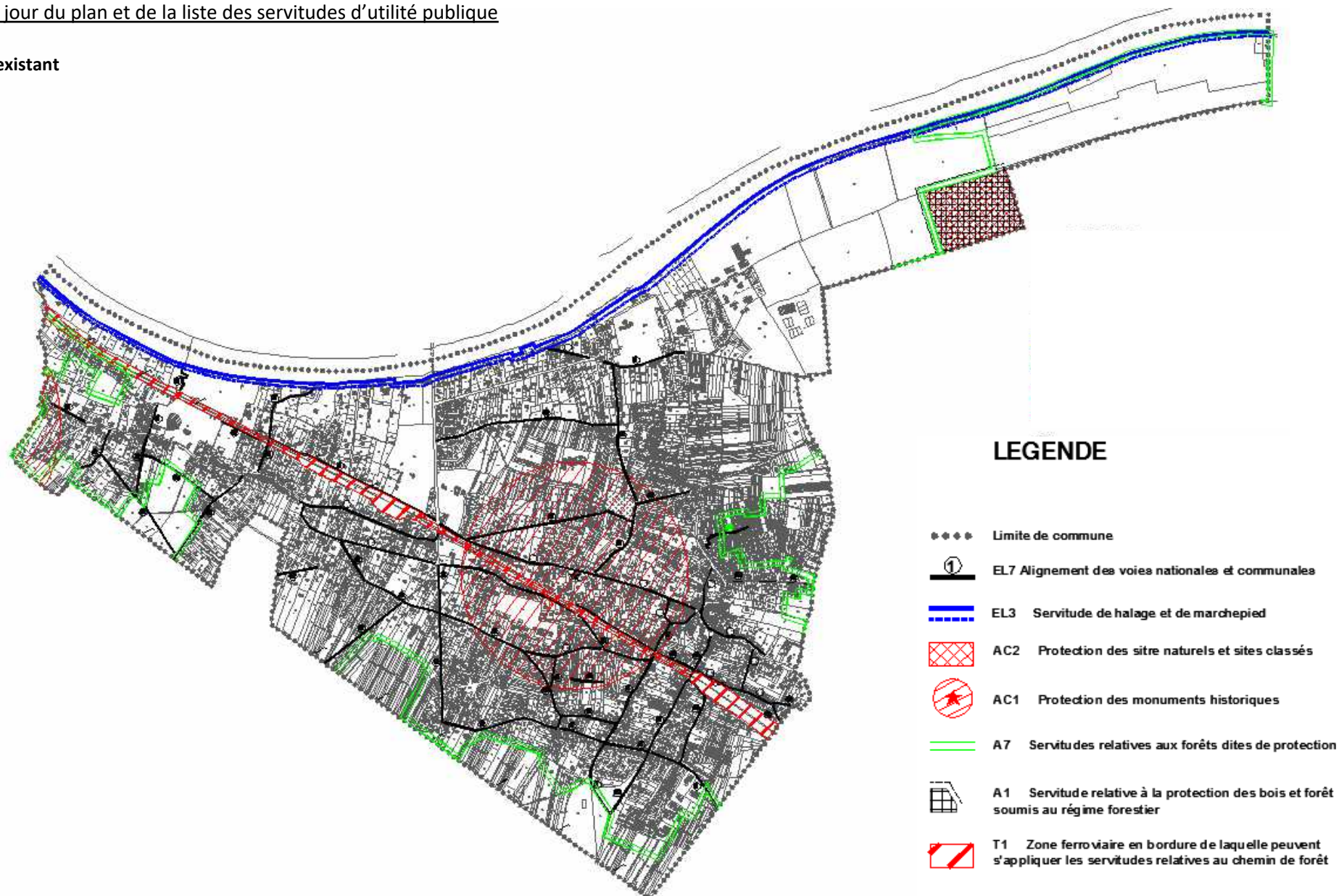
Document existant	Document modifié	Justification explications -
<p>Définitions des termes du règlement CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, du tourisme, de l'intégration et de la vie sociale. De manière générale les activités de santé et de sécurité. Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement.</p>	<p>Définitions propres au PLU de Bois-le-Roi <u>Est remplacé par :</u> CONSTRUCTION ET INSTALLATION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services publics dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, du tourisme, de l'intégration et de la vie sociale. De manière générale les activités de santé et de sécurité. Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement.</p>	<p>Clarification de la vocation des constructions et installations attendues pour cette destination.</p>



II. 4 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES

- 1. Mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique

Document existant



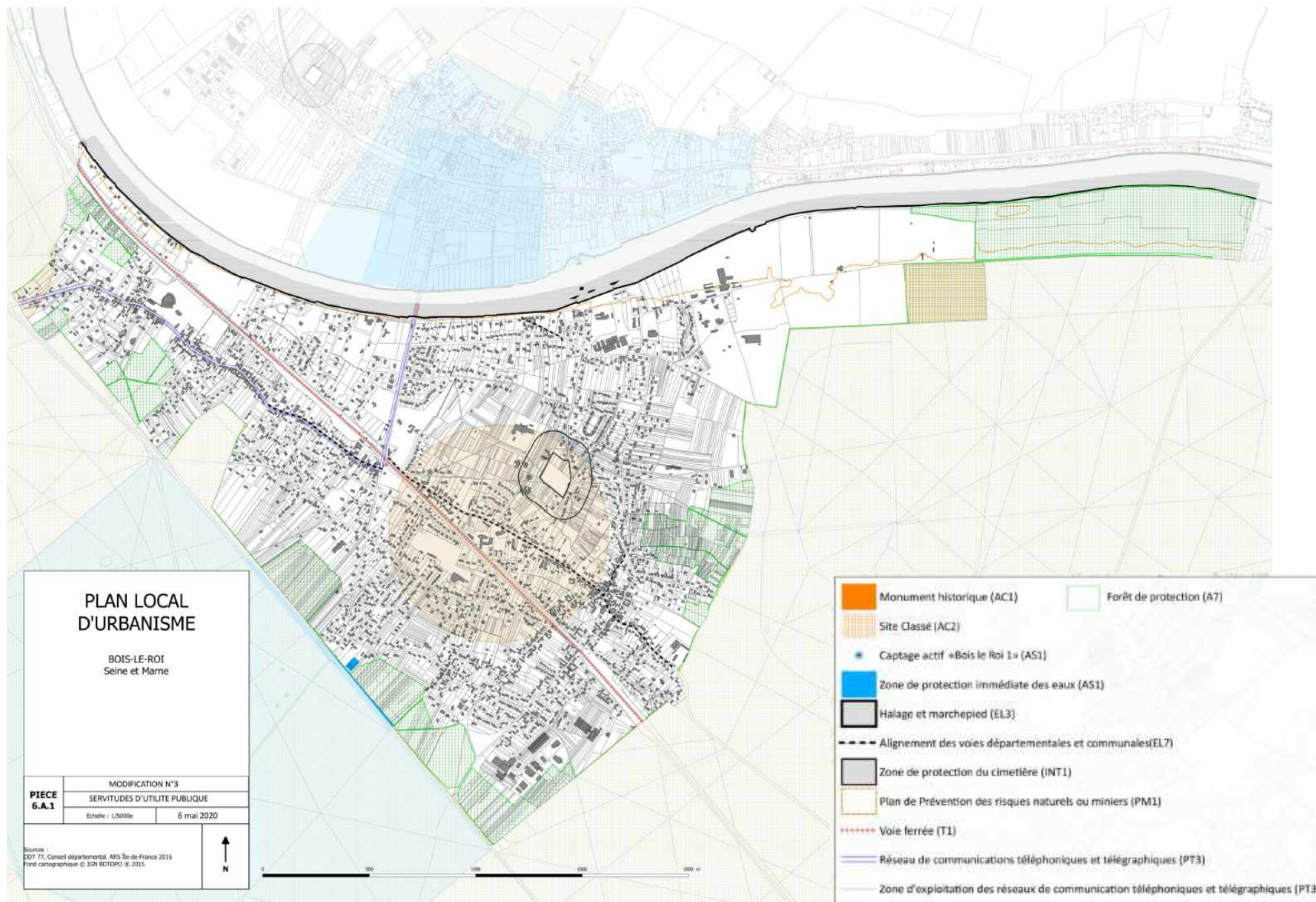


II. 4 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES

Document modifié

Justifications, explications :

- Suppression de la servitude A1, abrogée par la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt.
- Ajout de la servitude AS1 relative à la protection du Captage d'eau potable.
- Suppression des servitudes d'alignement communales (EL7).
- Ajout des servitudes PT3 relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques.
- Prise en compte de l'abrogation de la servitude de protection des centres-radio-électriques (PT2).

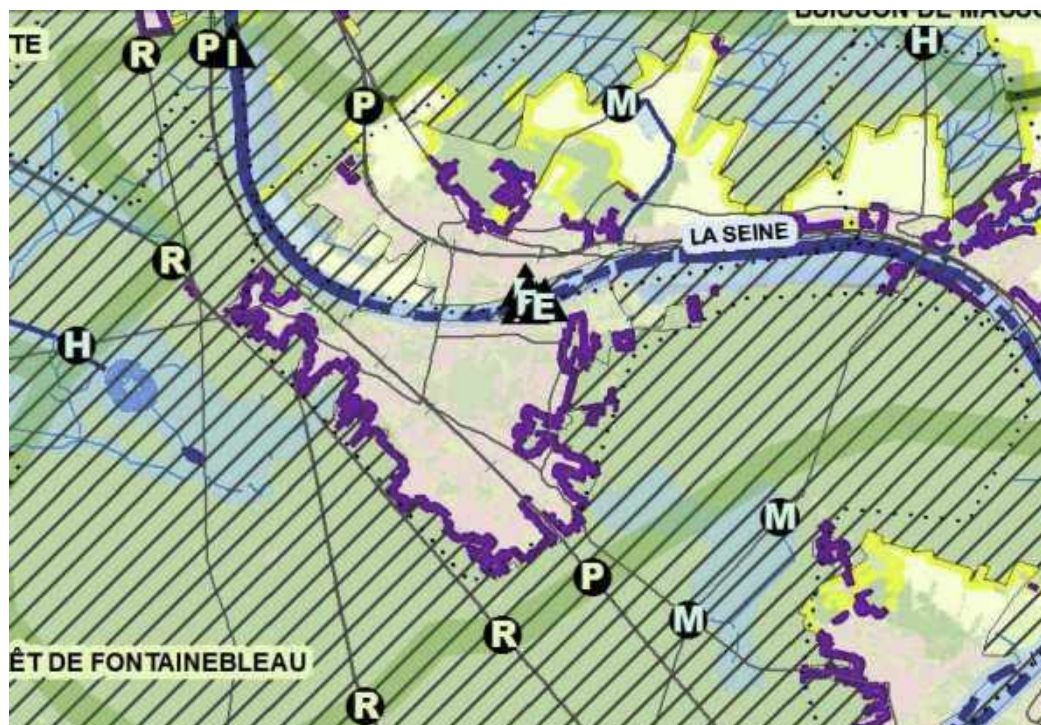




III. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALE, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

- Schéma régional de cohérence écologique
- Le Schéma de cohérence territoriale de Fontainebleau et sa région
- Les continuités écologiques et la biodiversité
- Zones humides
- Milieux naturels
- La ressource en eau
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et nuisances
- Risques et aléas d'inondation

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE



SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Bois-le-Roi

La commune est bordée par la forêt de Fontainebleau qui constitue un réservoir de biodiversité, ainsi que par la lisière urbaine des boisements de plus de 100 ha qui l'accompagne. Ces composantes ne sont pas impactées par le projet de modification.

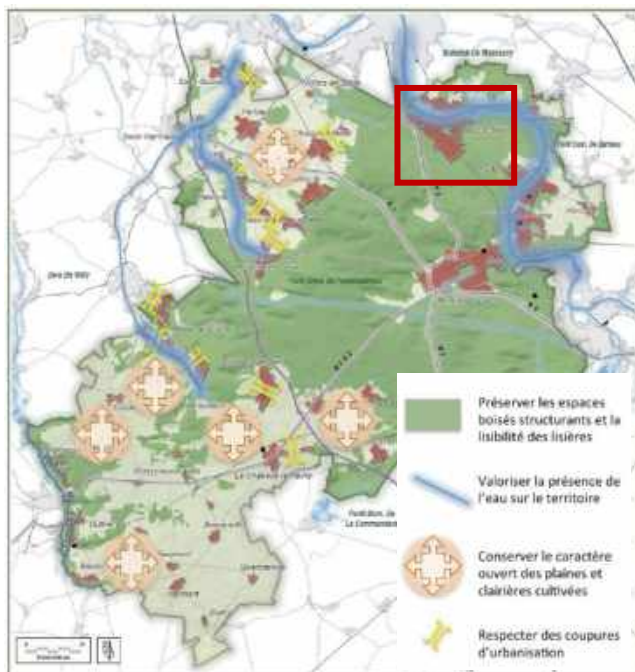
Les boisements contigus au massif de Fontainebleau sont protégés au titre des EBC dans le PLU.



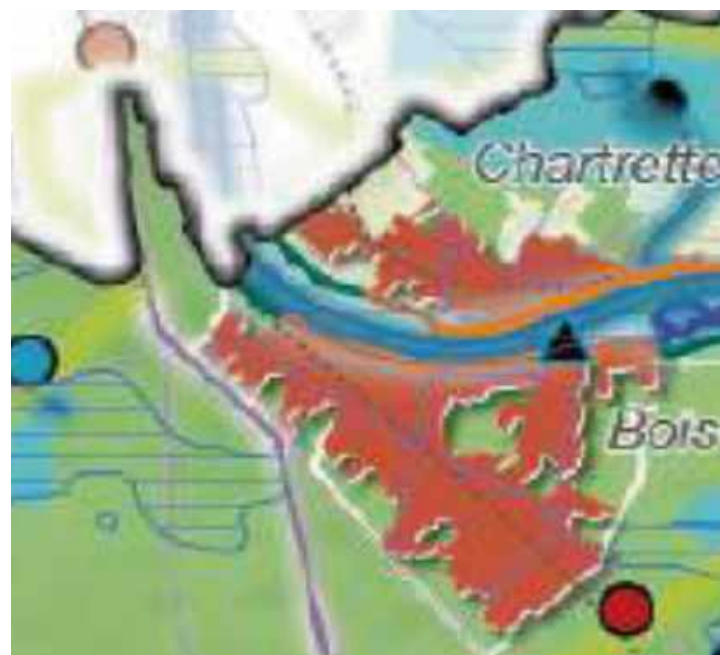
La carte des objectifs du SRCE ne localise pas de sites à préserver, restaurer ou traiter prioritairement, ni d'éléments d'intérêt majeur à proximité des sites destinés à évoluer dans le cadre de la présente modification.

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE FONTAINEBLEAU ET SA RÉGION

Le SCOT de Fontainebleau et sa région est caduc depuis le mois de mars 2020. La procédure de modification ayant été engagée avant, la compatibilité du PLU avec le SCOT a été analysée. La présentation des incidences de la présente modification au regard des objectifs du SCOT est maintenue ici à titre d'information.



SCOT de Fontainebleau et sa région, DOO, Mise en valeur et préservation des éléments de paysages emblématiques



SCOT de Fontainebleau et sa région, Document d'Orientations et d'Objectifs, Trame vert et bleu

Éléments à préserver

- Milieux humides à préserver
- Réservoirs de biodiversité à préserver

Corridors à préserver ou restaurer

- Corridors écologiques à préserver et/ou à restaurer "Trame Verte"
- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Corridors alluviaux à préserver
- Corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer

Éléments fragmentants à traiter prioritairement

Obstacles et points de fragilité "Trame Bleue"

- Obstacles à traiter d'ici 2017
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

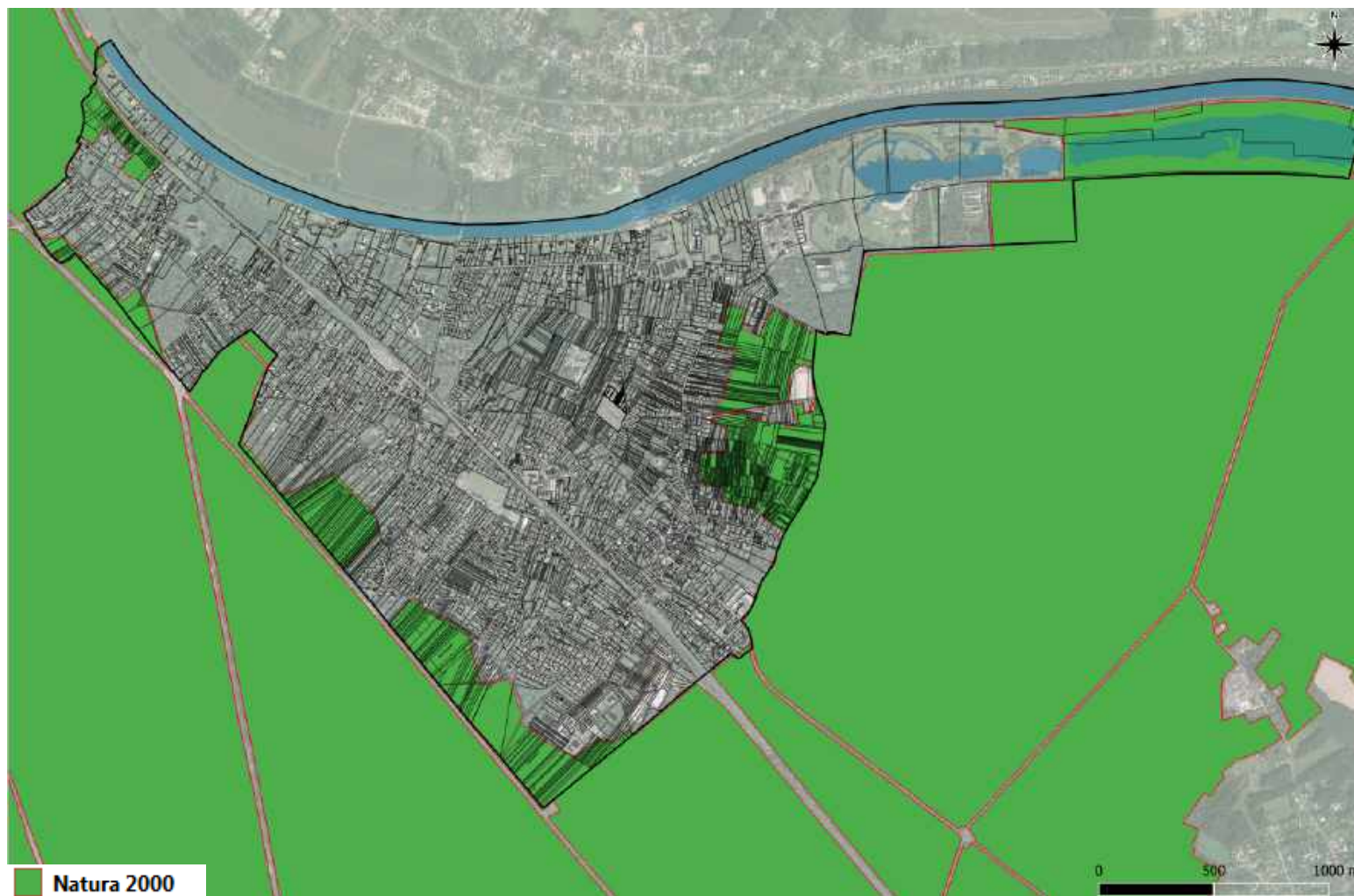
Obstacles et points de fragilité "Trame Verte"

- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Le projet de modification du PLU n'impacte ni les milieux humides ni les réservoirs de biodiversité à préserver au sens du SCOT.



LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ

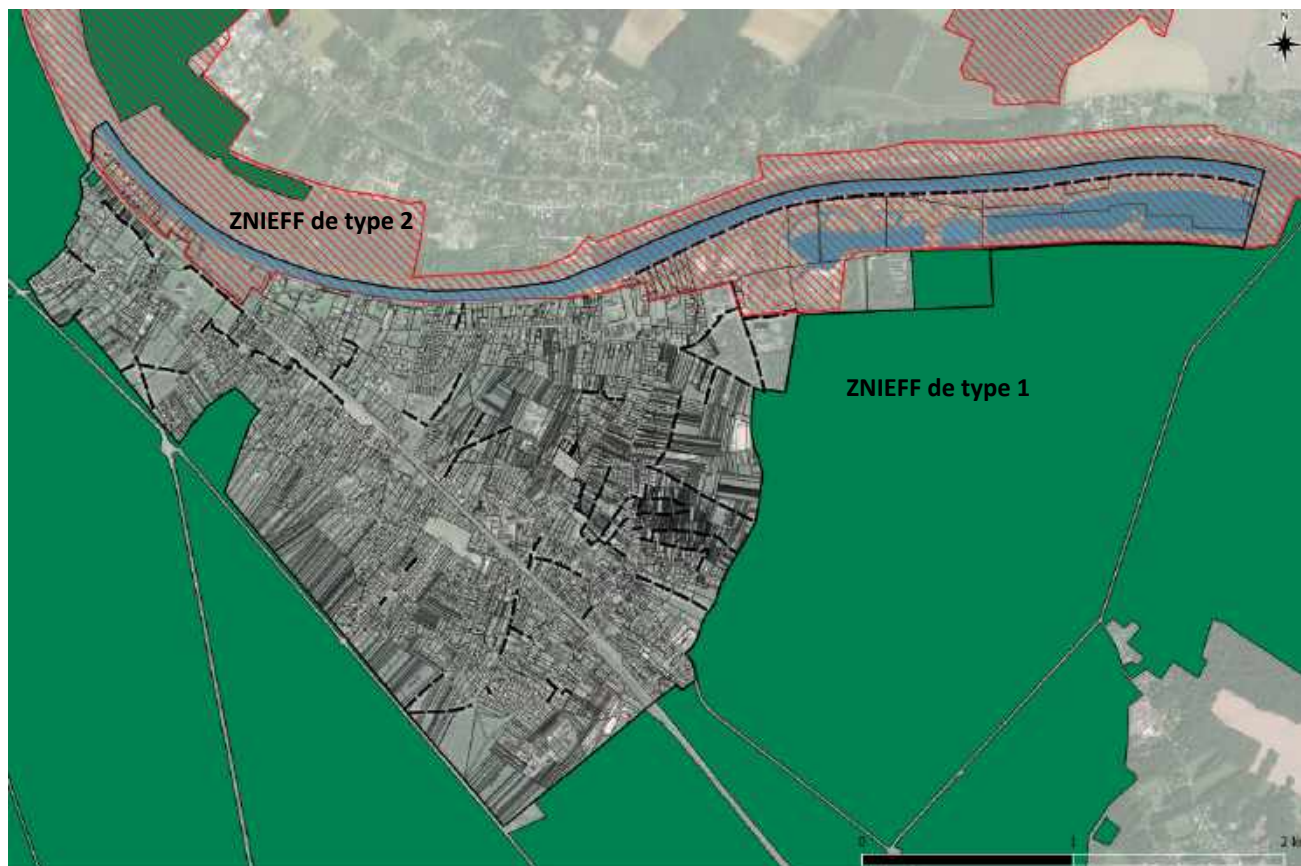


La commune est entourée par la zone de protection Natura 2000 FR 1100795 Massif de Fontainebleau qui s'avance ponctuellement sur le territoire communal, au Sud et à l'Est, notamment où il couvre une petite partie de l'enveloppe urbanisée (zones UE, UX et UD du PLU en vigueur).

Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le site Natura 2000

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ



En termes de protections écologiques, le territoire de Bois le Roi est par ailleurs concerné par :

-La zone de coopération de la réserve de biosphère « Fontainebleau & Gâtinais »

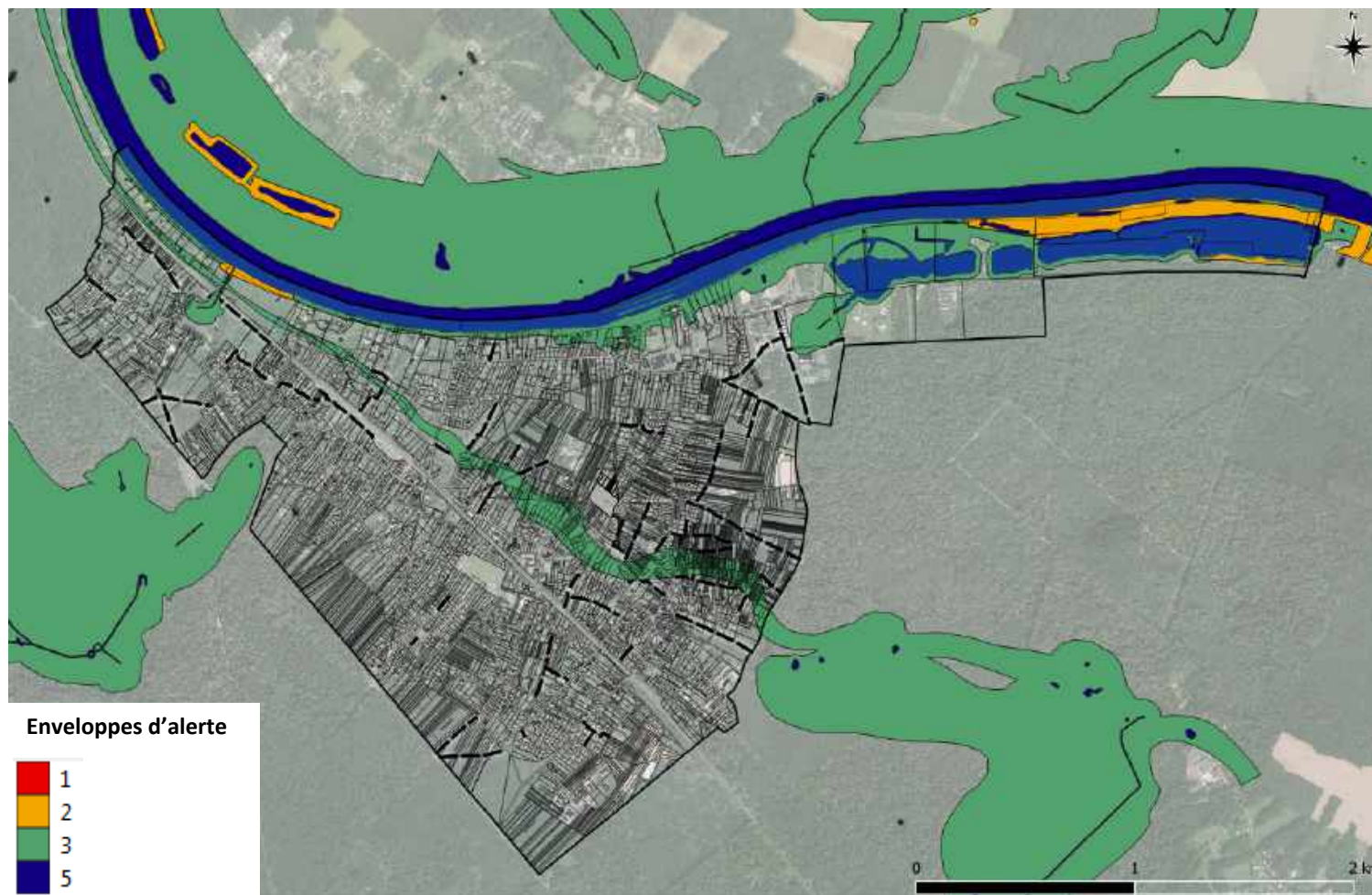
-La ZNIEFF type I n°110320009 « Massif de Fontainebleau qui borde le territoire communal et couvre un boisement situé au sud de la base de loisirs.

-La ZNIEFF de type II n°110001309 « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » qui couvre majoritairement la base de loisirs, au nord est du territoire communal et les berges de Seine au nord ouest.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les inventaires ZNIEFF ou la réserve de biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais. .



LES ZONES HUMIDES



On trouve à Bois-le-Roi des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2, 3 et 5.

Les principaux couloirs d'enveloppe se trouvent de part et d'autres de la Seine.

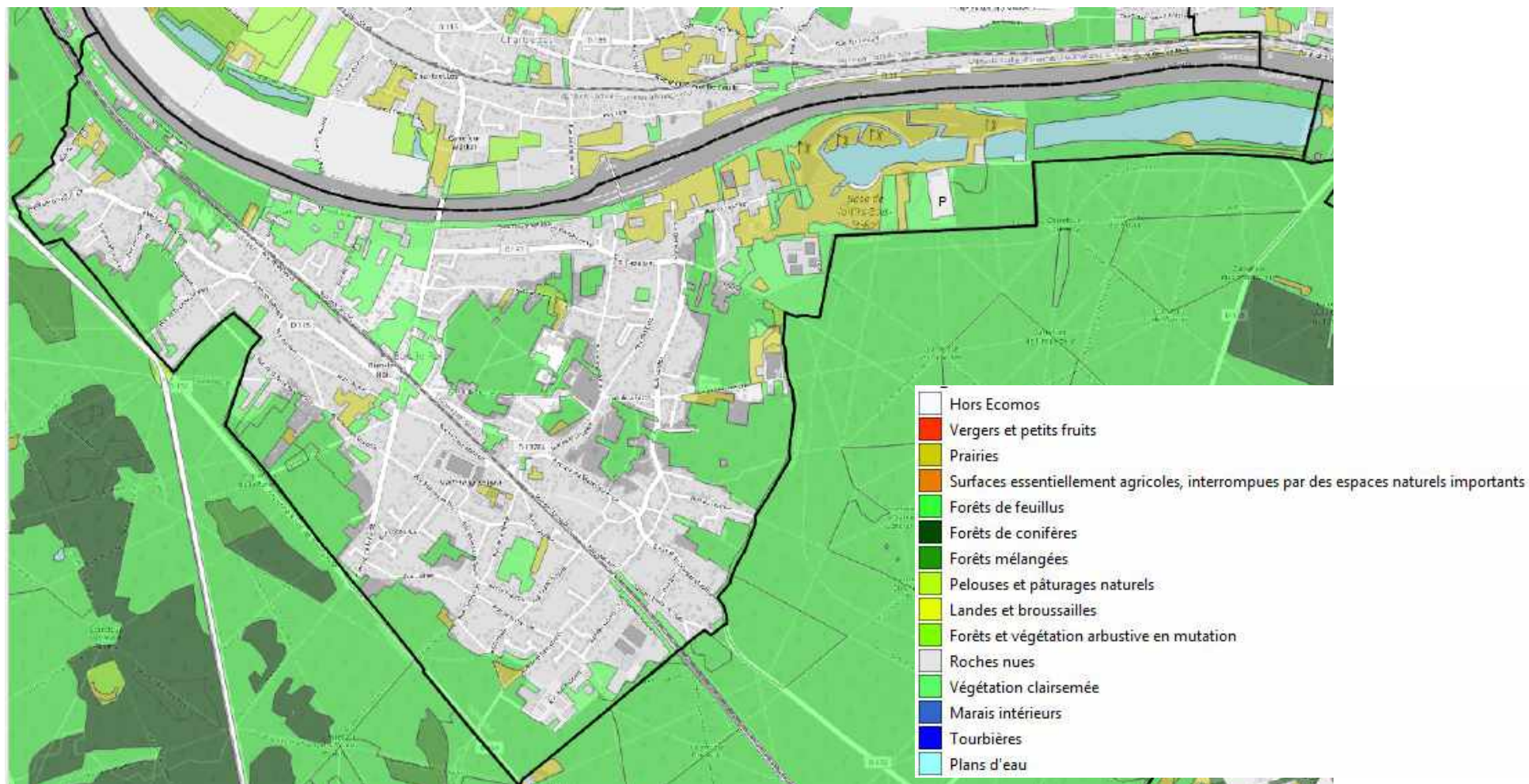
Une enveloppe d'alerte de classe 3, laissant présager d'une forte probabilité de présence de zone humide, qui reste à vérifier, traverse la commune au nord de la voie ferrée.

Les zones humides avérées (classe 2) sont préservées au PLU par le règlement de la zone Nb. La présente modification intègre leur mention explicite dans le règlement ainsi que les obligations liées à leur préservation.

La présente modification intègre la mention explicite des enveloppes d'alerte potentielle dans le règlement ainsi que des dispositions de la loi sur l'eau s'y appliquant dans les zones concernées.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les zones humides et renforce les mesures liées à leur préservation.

MILIEUX NATURELS



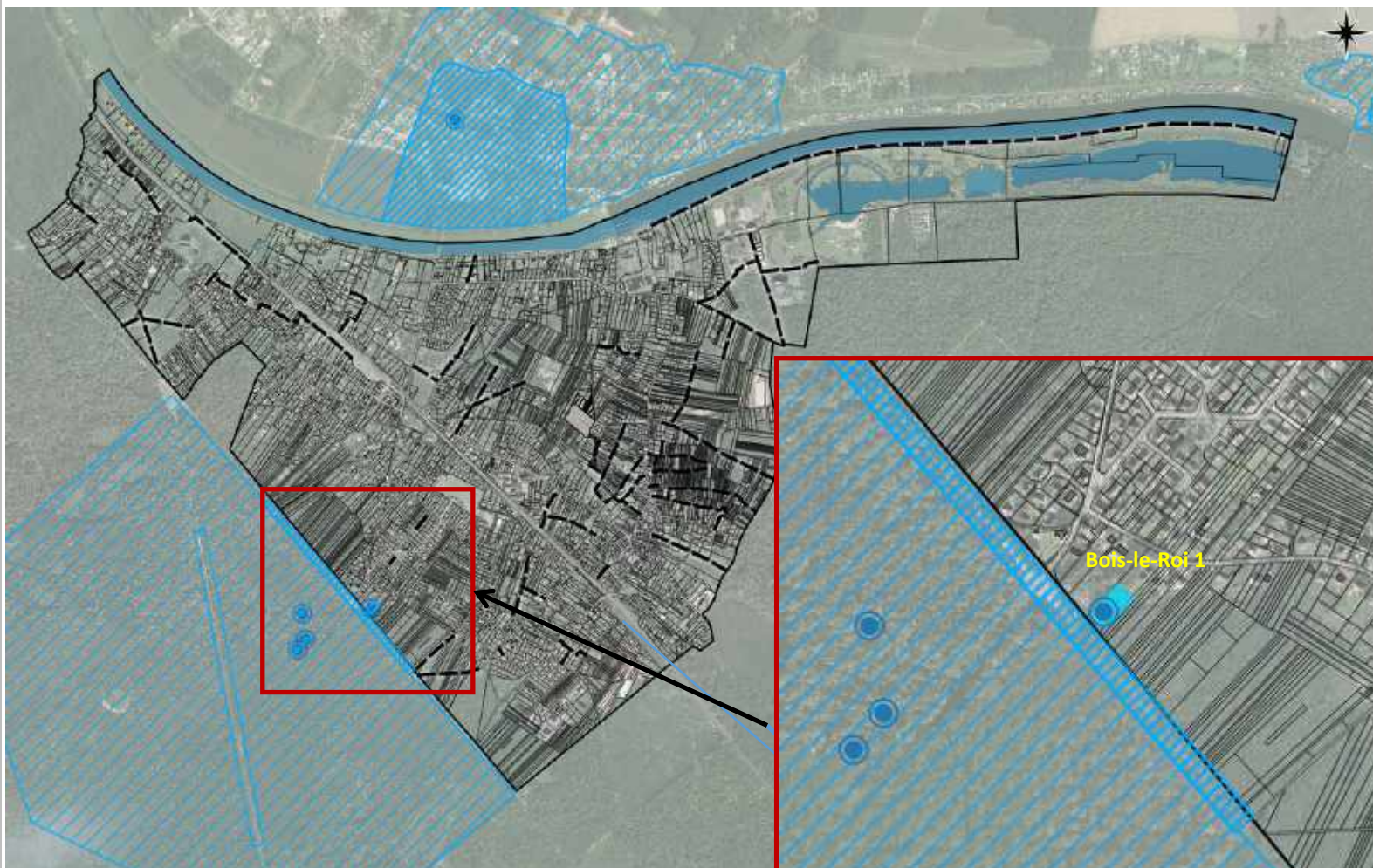
Selon l'Ecomos, la zone AUa dont l'aménagement n'est pas achevé, abrite une forêt de feuillus. Plusieurs parcelles intégrées dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sont couvertes par des prairies et des forêts de feuillus. L'OAP de la zone UB prévoit le maintien d'une zone non aedificandi afin de préserver ces milieux en fonds de jardins. La mise en place du périmètre d'attente est notamment motivée par la nécessité d'approfondir la réflexion quant à l'articulation des enjeux de densification et de préservation des qualités paysagères et environnementales de ce secteur. Enfin, la présente modification prévoit la protection au titre de l'article L.151-19 de parcs abritant notamment des forêts de feuillus non protégés dans le PLU en vigueur.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les milieux naturels et renforce les mesures liées à leur préservation.



LA RESSOURCE EN EAU

Captages d'eau potable et périmètres de protection



La commune dispose d'un captage d'eau potable actif, faisant l'objet d'une DUP en date du 14 mai 2009.

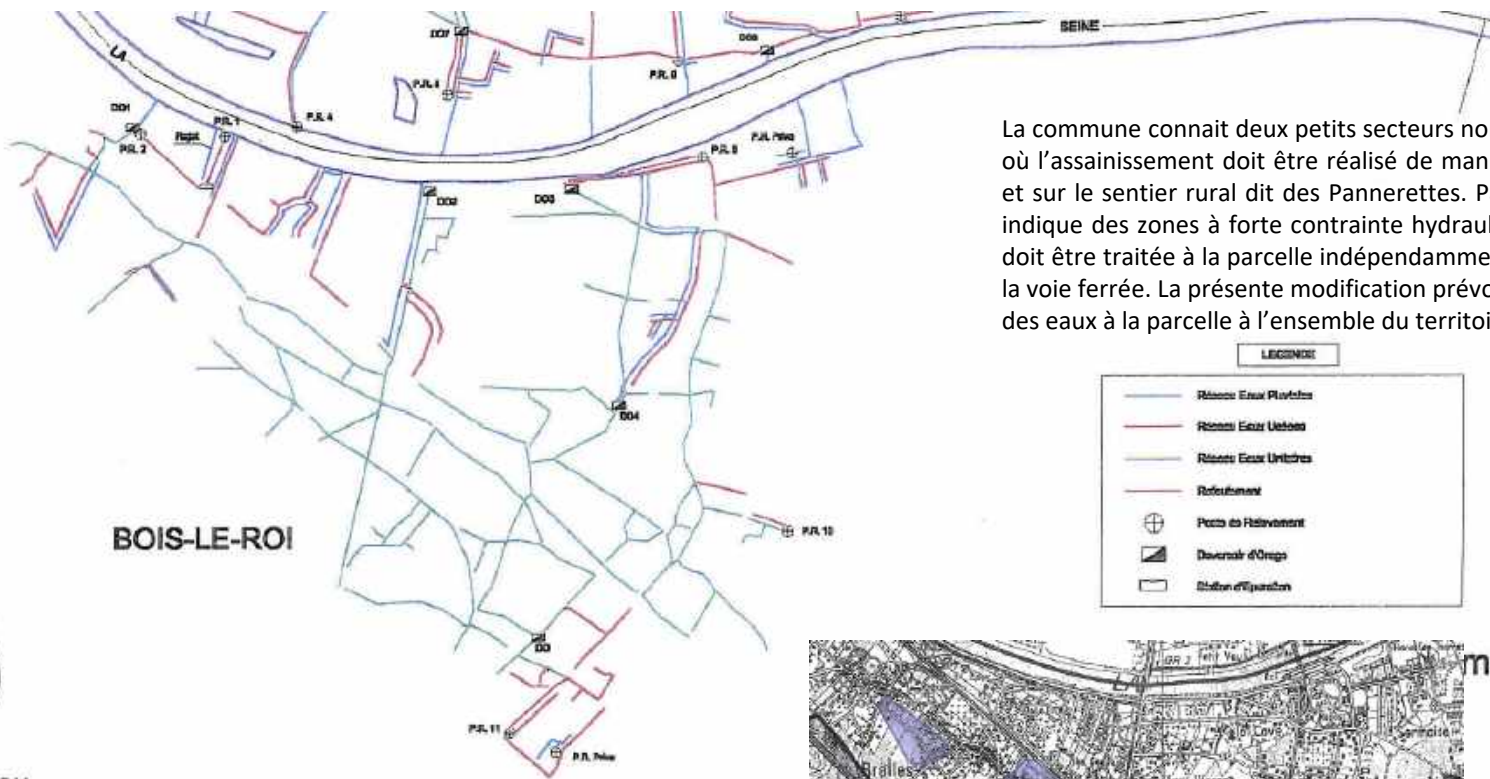
Situé à l'extrême sud du territoire en bordure de la RD 138, il est concerné par un périmètre de protection immédiat.

Le captage et son périmètre de protection sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique dans le cadre de la présente modification.

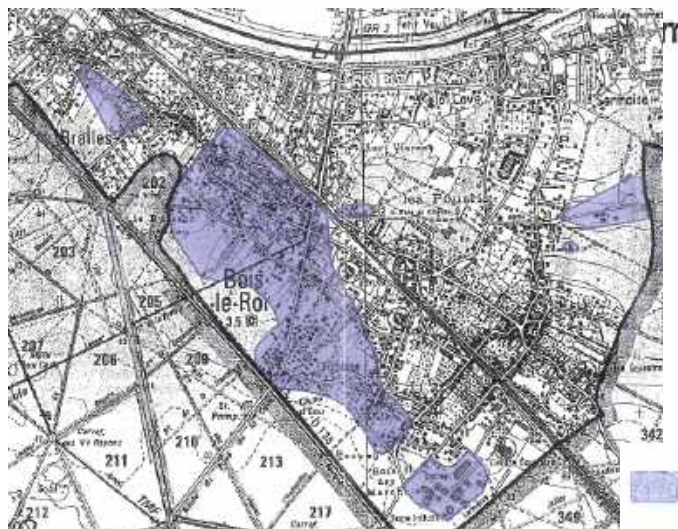
Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les captages d'eau potable.

LA RESSOURCE EN EAU

Assainissement



La commune connaît deux petits secteurs non desservis par le réseau des eaux usées où l'assainissement doit être réalisé de manière individuelle, rue du Clos de la Cure et sur le sentier rural dit des Pannerettes. Par ailleurs, le zonage des eaux pluviales indique des zones à forte contrainte hydraulique où l'évacuation des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle indépendamment des structures de collecte, au sud de la voie ferrée. La présente modification prévoit d'étendre cet impératif de traitement des eaux à la parcelle à l'ensemble du territoire.



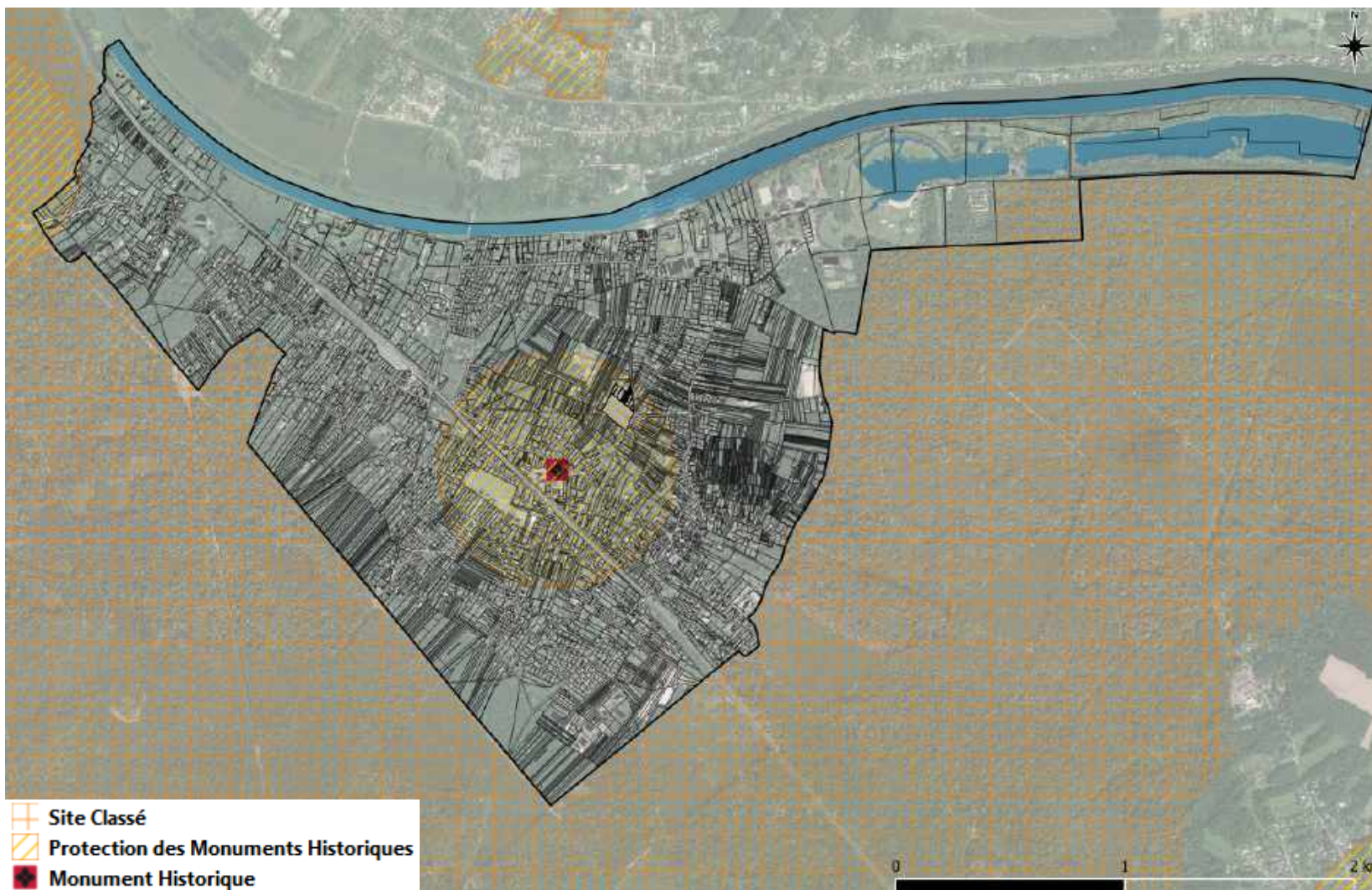
Zone à forte contrainte hydraulique où l'évacuation des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle indépendamment des structures de collecte

Extrait du plan du réseau d'assainissement

La capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement est suffisante pour les besoins futurs du territoire. La modification du PLU aura une incidence positive sur le traitement des eaux pluviales.



LES PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES



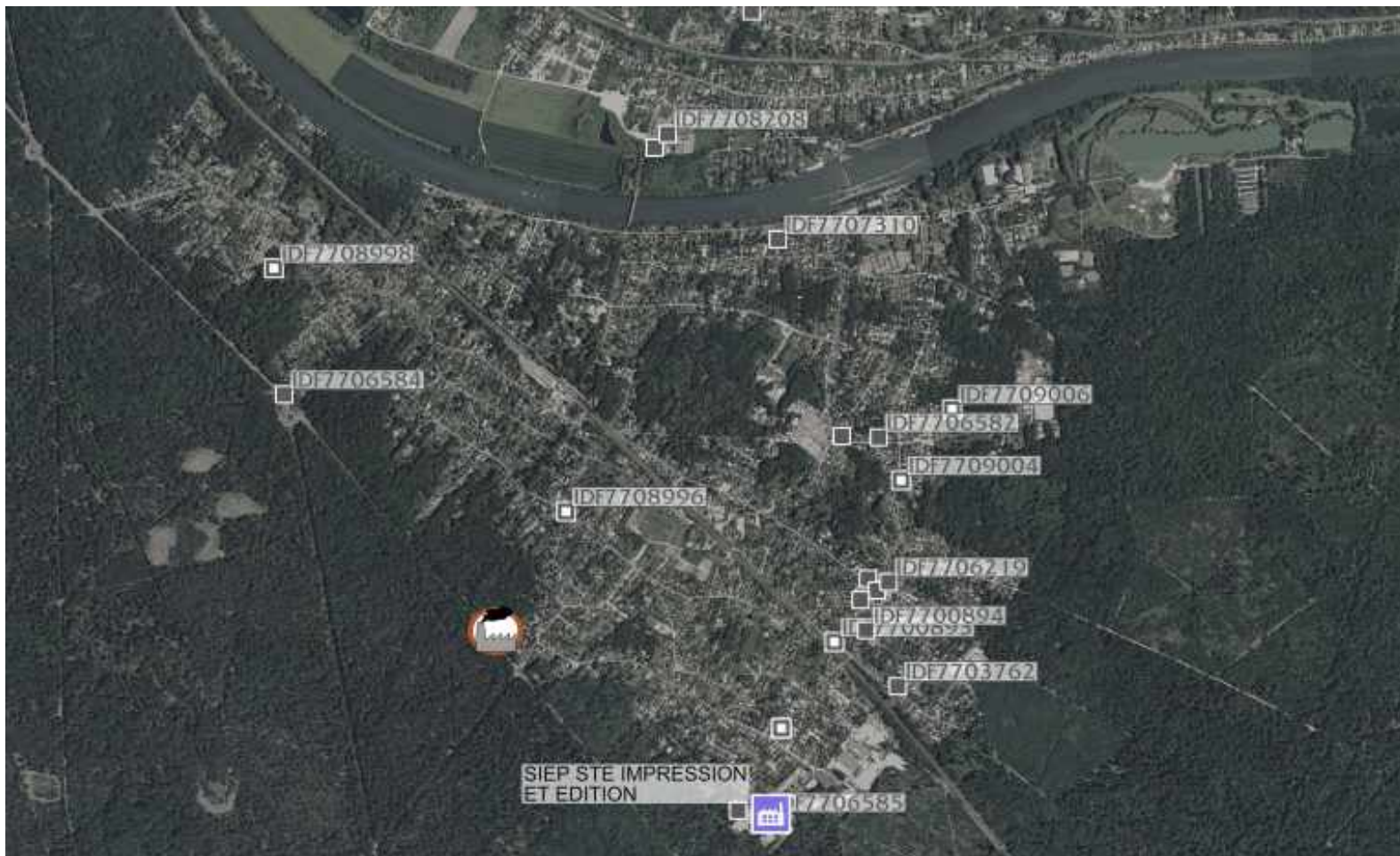
La commune est concernée par :

- Le site Classé par décret du 02/07/1965, de la « Forêt domaniale de Fontainebleau », couvrant un boisement au sud de la base de loisirs .
- Un Monument Historique et son périmètre de protection de 500 mètres: église Saint-Pierre , inscrite à l'inventaire supplémentaire , le 18/03/1926.
- Le périmètre de protection des abords de la Table du Roi, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 15/02/1926

Le projet de modification du PLU, par l'identification des éléments de paysages protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, est susceptible d'avoir des incidences positives sur la qualité paysagère et patrimoniale du territoire.

LES RISQUES, LES NUISANCES

Installations classée et pollution des sols



Source : Georisques.gouv.fr

La commune abrite une installation classée soumise à autorisation (IMPRIMERIE SIEP - Non Seveso) dans la zone d'activités située au sud-est du territoire communal.

La commune compte par ailleurs 22 anciens sites industriels et activités de services, mais aucun site pollué ou potentiellement pollué.

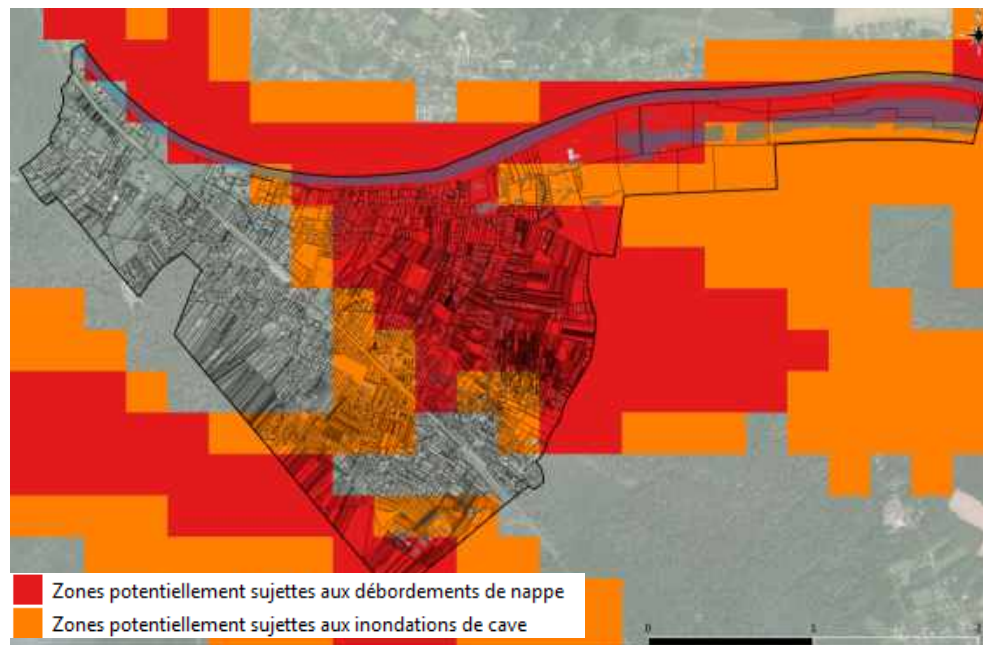
Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les risques industriels et la pollution des sols.

LES RISQUES, LES NUISANCES

Les aléas retrait-gonflement des argiles et risque d'inondation par remontée de nappe.



Carte des aléas retrait-gonflement des argiles - Source : Georisques.gouv.fr



Carte des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : Georisques.gouv.fr

Risques retrait-gonflement d'argiles

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître un secteur en « Aléa fort » traversant le territoire du Nord-Ouest à l'Est. Le reste du territoire est en zone d'Aléa « moyen ». Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions.

Risques liés aux remontées de nappes

La commune présente une sensibilité à ce risque notamment au Nord-Est du territoire, entouré par des secteurs d'aléas « moyen » de risque de remontée de cave. Le reste du territoire est en zone d'aléa faible.

Il est recommandé de faire une étude pour se prémunir du risque inondation par remontée de la nappe.

Risques liés aux cavités souterraines

Concernant le risque « Cavités souterraines abandonnées non minières », la carte du BRGM n'indique pas d'ouvrages (cave, carrière, ouvrage civile ou militaire, puits...) sur les terrains ou dans l'environnement proche.

Risques transport de marchandises dangereuses

Le BRGM ne recense aucune canalisation de matières dangereuses sur le territoire.

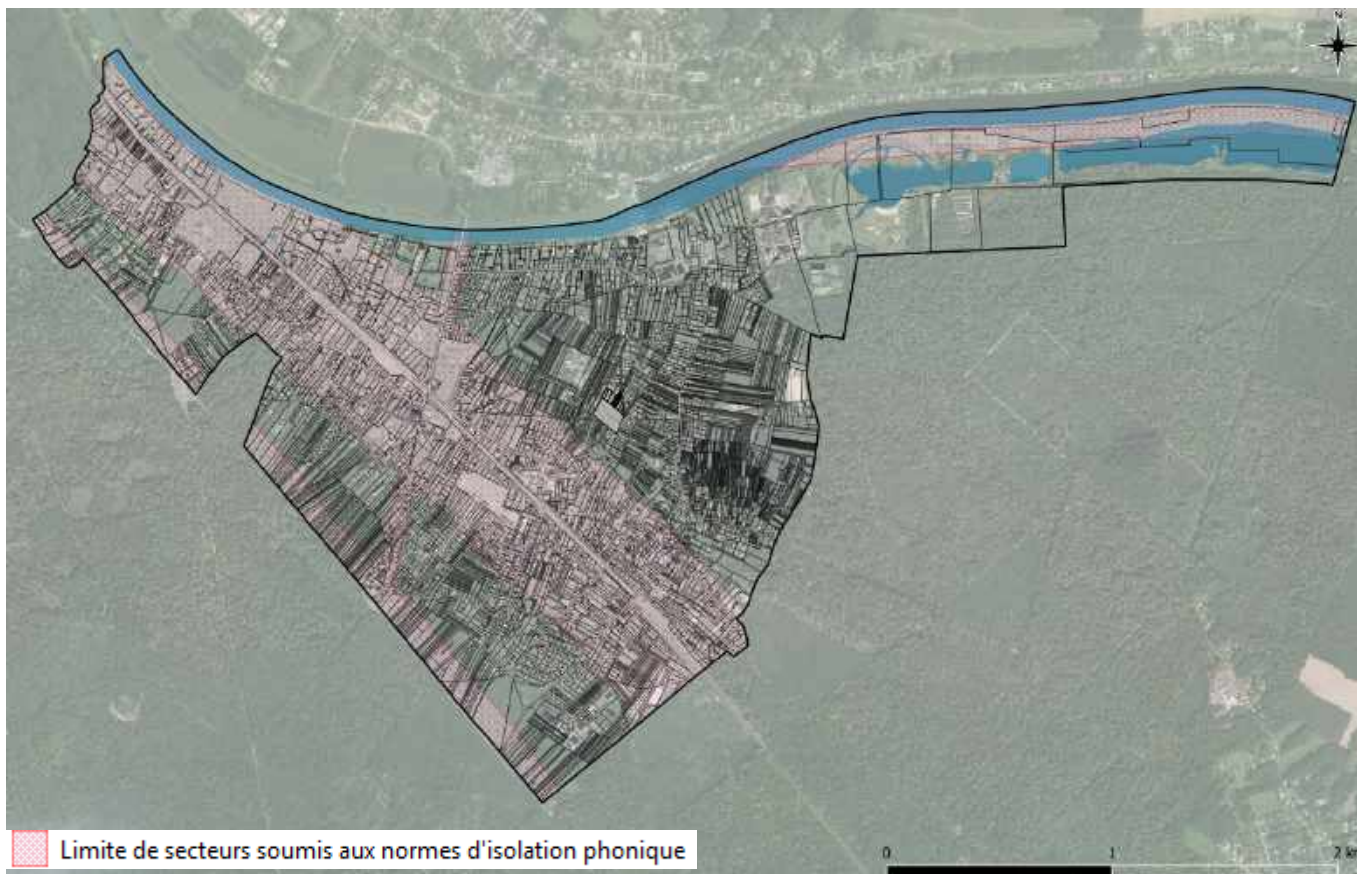
Autour du secteur de la Gare, notamment, le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles et au remontées de nappe.



LES RISQUES, LES NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures

Conformément aux dispositions en vigueur, l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles que représentées sur le plan de zonage du PLU. A Bois-le-Roi, il s'agit notamment de la voie ferrée et des abords des routes départementales 138 et 115.

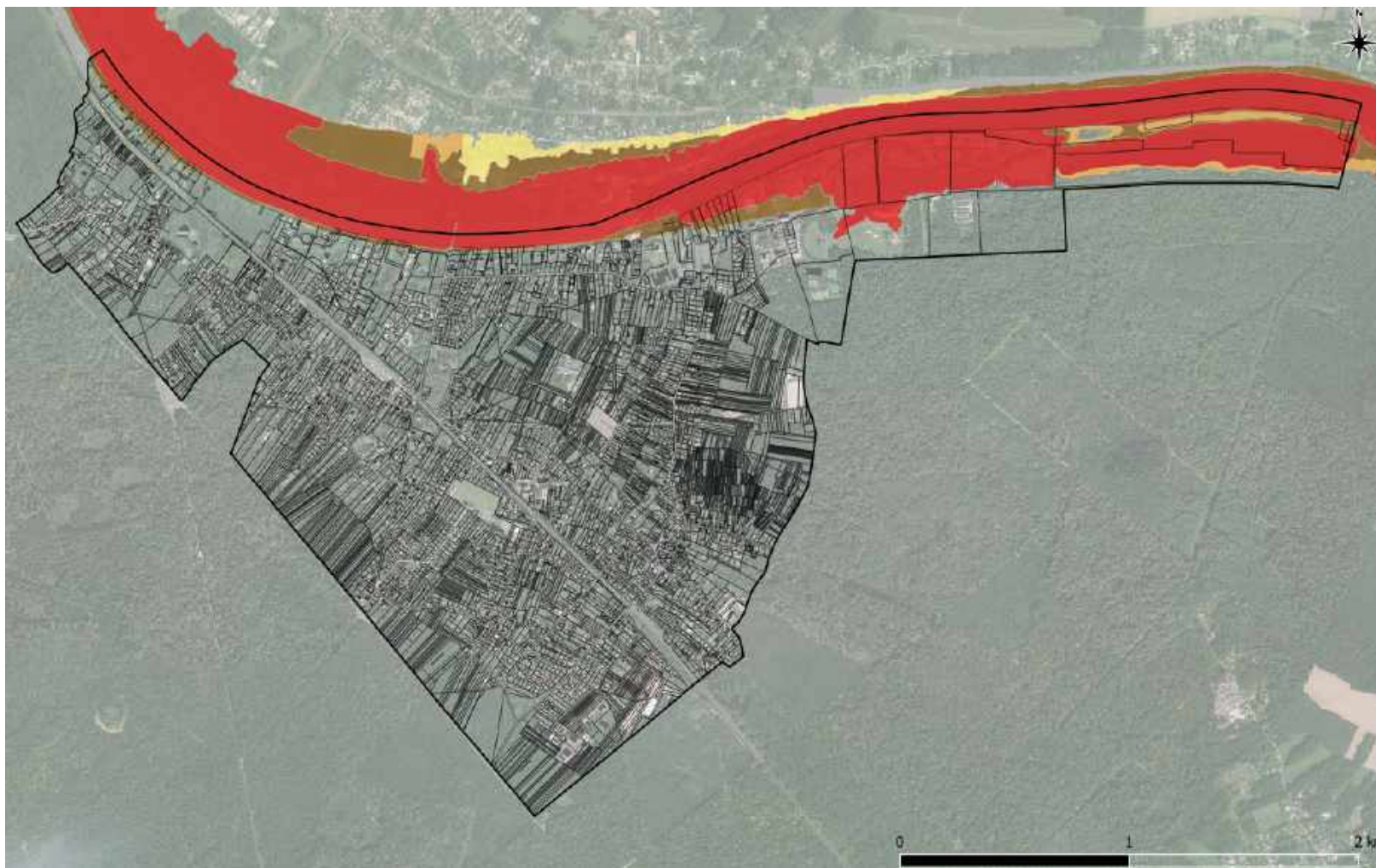


Limite de secteurs soumis aux normes d'isolation phonique

Autour du secteur de la Gare, notamment, le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte le bruit engendré par la voie ferrée et la RD 115.

LES RISQUES ET ALÉAS D'INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation



Zones du PPRI de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy

Bois-le-Roi est couverte par le Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy arrêté le 31 décembre 2002.

La rive gauche de la Seine, qui borde la commune, est concernée par une zone rouge. Au-delà, les terrains sont concernés par des zones marron ou jaune foncé sur des bandes très étroites.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le risque d'inondation.



IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE



IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les milieux naturels protégés et la biodiversité. La préservation des zones humides, la protection des alignements d'arbres et des parcs et jardins contribue à préserver les milieux naturels du territoire. L'OAP n°1 prévoit le maintien d'une bande boisée en cœur d'îlot support de continuité écologique entres les espaces naturels qui la bordent.

Les principales incidences sur les paysages

L'identification des éléments de paysage bâti ou non bâti et l'inscription des prescriptions relatives à leur préservation, à leur conservation et à leur restauration vise une incidence positive sur les paysages

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Le projet entraîne un renforcement des capacités de construction sur le secteur de l'OAP n°1, ce qui augmente le risque de pollution potentielle des sols.

L'eau

L'augmentation prévisible des besoins pourra être satisfaite par les capacités du réseau de distribution existant. Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement afin de respecter les normes en vigueur, le projet n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. Par ailleurs, le projet inscrit des dispositions plus exigeantes en matière de traitement des eaux pluviales, ce qui contribuera à réduire le ruissellement.

Les déchets

La modification ne devrait pas avoir d'incidence puisque les capacités de collecte sont en capacité de satisfaire à l'augmentation des besoins.

Les principales incidences sur la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

L'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une incidence sur la consommation d'énergie. Toutefois la proximité de la gare constitue un atout pour la modération de la consommation liée à la mobilité. Par ailleurs, le projet inscrit des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions nouvelles. La protection des éléments de paysage favorise la conservation, voire la restitution des qualités thermiques du bâti ancien.

L'environnement sonore

Le projet n'est pas susceptible d'entraîner une hausse des niveaux de bruits actuels à l'intérieur des zones résidentielles. Les constructions seront assujetties au respect de la réglementation en vigueur eu égard à l'exposition aux bruits routiers et ferroviaires. Les zones soumises à des normes renforcées en matière d'isolation acoustique sont reportées sur le plan de zonage.

Emissions lumineuses

Le projet devra notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse en limitant dans le temps et dans l'espace les sources d'émissions.

Risques

Le projet prend en compte et permet d'actualiser l'information du public et des pétitionnaires sur les risques de retrait-gonflement des argiles et d'inondation par remontées de nappe. Le projet n'a pas d'incidences sur les secteurs couverts par le PPRI.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint-Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
