

PIECE 3.2

Orientation Particulière d'Aménagement

commune de Boncé
Département d'Eure-et-Loir



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du : _____

Le Maire

Plan Local d'urbanisme prescrit
le 18 décembre 2006

Plan Local d'urbanisme arrêté
le 18 juin 2010

Plan Local d'urbanisme approuvé
le

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
2.	LE SITE RETENU	4
	PHASAGE DE L'OPERATION	6
3.	PERMETTRE UN AMENAGEMENT COHERENT AVEC LE TISSU ANCIEN :	6
3.1.	Phasage et cohérence de l'aménagement urbain	6
3.2.	Typologie des constructions.	6
3.3.	Typologie des espaces publics, des voiries	7
3.4.	Accès et desserte de la zone : cohérence avec la trame ancienne :	7
4.	ENVISAGER LE NOUVEAU QUARTIER SELON DES ENJEUX URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX :	7
4.1.	Conception de l'ensemble du quartier ;	7
4.2.	Contraintes et règles sur les parcelles,	8
5.	RECREER LES LIMITES DU BOURG ET SECURISER LA RD 935 :	8
5.1.	Sécuriser la RD 935.	8
5.2.	Intégrer le nouveau quartier dans une trame végétale pour recréer l'ancienne ceinture verte et conserver l'aspect d'oasis,	8
6.	ANNEXES : LISTE DES ESPECES RECOMMANDEES :	10

1. INTRODUCTION

Les orientations particulières d'aménagement votées par le conseil ont pour objectif de se doter des outils nécessaires à la cohérence et la maîtrise des futures zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Boncé.

Les orientations d'aménagement viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Elles sont facultatives, mais témoignent de la volonté de la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation. Soucieux d'une urbanisation de qualité, le conseil municipal de Boncé a opté pour cette solution.

La Loi Urbanisme et Habitat a rendu les orientations d'aménagement opposables aux permis de construire : les opérations de constructions ou d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

La vocation principale de la zone sera résidentielle, tout en conservant la possibilité d'activités artisanales et commerciales, sans création de nuisance pour le voisinage.

Article L. 123-1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

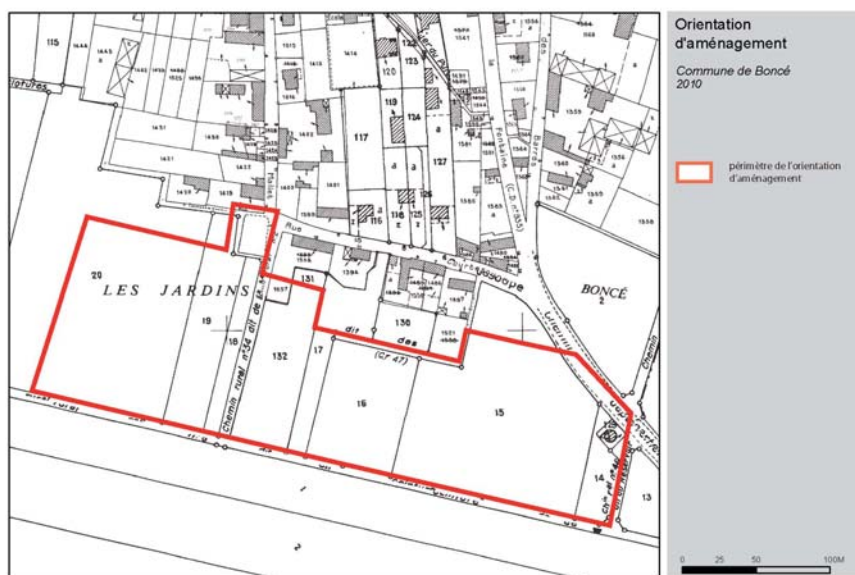
« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

2. LE SITE RETENU

Le PADD met en avant la volonté de la commune « d'organiser un développement raisonné et exemplaire centré sur le cœur du village », notamment en favorisant « la cohérence du tissu urbain ».

Localisation du site faisant l'objet d'une orientation d'aménagement



Le site retenu est situé sur la frange sud du bourg de Boncé. L'orientation d'aménagement est un des outils de maîtrise du développement sur le plan qualitatif.

Afin d'éviter une urbanisation trop rapide, au regard des besoins estimés, l'aménagement de la zone est conditionnée à un phasage. À l'issue de la réalisation de chacune des tranches, le site devra présenter un aspect achevé n'entravant pas la qualité de vie du village en cas de non réalisation des dernières tranches.

Les enjeux de l'aménagement

- Greffe d'un nouveau quartier et cohérence avec la trame ancienne.
- Constitution d'une nouvelle frange urbaine et prise en compte de la vue sur le bourg depuis la route sud, protection du captage.
- Organiser dans le temps la croissance du bourg : mise en place d'un phasage.



Enjeux de l'aménagement

Commune de Boncé
2010

- Espaces verts communs
- Récupération des eaux pluviales dans des mares existantes ou à créer
- Franges boisées à constituer
- Cônes de vue sur la plaine
- Point d'apport volontaire des déchets ménagers

- Implantation des maisons
- Place/espace vert central
- Principes de desserte
- Possibilité d'ouverture sur la plaine



3. PHASAGE DE L'OPERATION

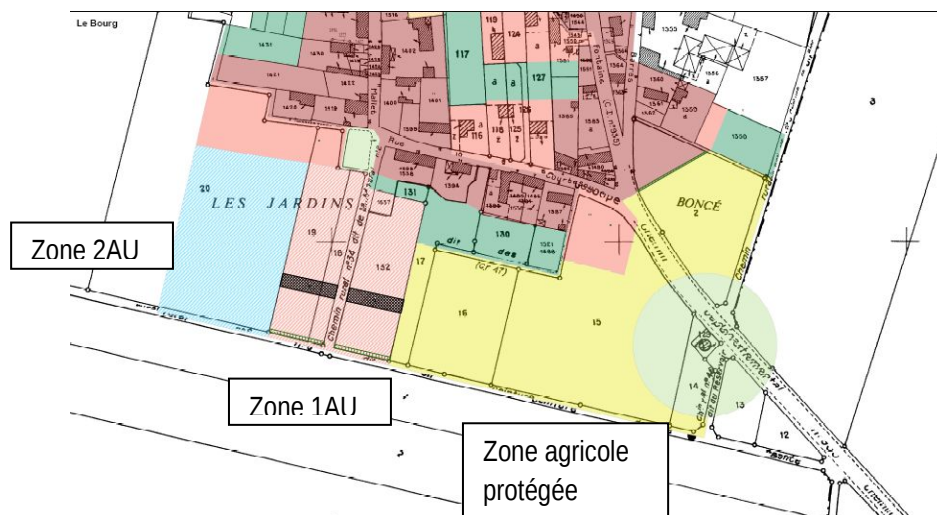
L'opération comportera plusieurs tranches. À l'issue de la réalisation de chacune des tranches, le site devra présenter un aspect achevé n'entravant pas la qualité de vie du village en cas de non réalisation des dernières tranches.

Le plan de zonage distingue deux zones à urbaniser :

- une zone 1AU, urbanisable après réalisation des réseaux.
- une zone 2AU, urbanisable seulement en cas de modification du PLU puis de réalisation des réseaux.

Afin de ne pas entraver un potentiel développement urbain à long terme, aucune construction ou installation agricole n'est autorisée sur le secteur AP, **qui conserve sa vocation agricole**. Par ailleurs, un emplacement réservé pour la création de voirie permet de garantir la cohérence de la trame viaire, quel que soit le futur projet de la commune.

L'orientation d'aménagement prend en compte ce secteur afin de garantir une urbanisation cohérente si ce terrain devait être un jour urbanisé.



4. PERMETTRE UN AMENAGEMENT COHERENT AVEC LE TISSU ANCIEN :

L'aménagement du quartier doit permettre un fonctionnement global cohérent.

4.1. Phasage et cohérence de l'aménagement urbain

La première phase de l'opération (zone 1AU) permettra de constituer une nouvelle rue à partir de la mare et du tissu ancien existant.

La seconde tranche (zone 2AU) à l'ouest du bourg, permettra de créer une boucle (liaison piétonnière).

Si la zone AP devait être urbanisée, elle permettrait également un fonctionnement cohérent de l'ensemble du bourg.

4.2. Typologie des constructions.

Afin de former un ensemble cohérent avec les constructions anciennes, l'architecture des constructions respectera les caractéristiques de l'architecture beauceronne :

- des maisons de bourg basses : R+combles, R+1, toitures à deux pans.
- Matériaux : les constructions pourront comporter des décors et encadrements de briques ;
- Les maçonneries seront enduites et les menuiseries peintes. Leurs couleurs seront proches des teintes observées sur les constructions anciennes dans le bourg et les matériaux seront d'aspects identiques.
- Ouvertures : les travées seront régulières, les châssis de toit dans l'alignement de ces travées.

Une plus grande liberté (matériaux, organisation des ouvertures, pente des toits...) sera autorisée pour les projets de constructions bioclimatiques, qui devront toutefois veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement tout en respectant la volumétrie traditionnelle des maisons de Beauce dès que possible.

4.3. Typologie des espaces publics, des voiries

L'objectif de l'aménagement des espaces publics est de conserver une trame villageoise définie dans le bourg ancien par la continuité des constructions à l'alignement. En cas de recul des constructions supérieur à 5m, des murs hauts maçonnés, des murs bahuts surmontés d'une grille ou les constructions annexes formeront la limite de l'espace public.

Le réseau de déplacements sera conçu de manière à favoriser les déplacements piétons et cyclables au sein du territoire communal. La primauté des circulations douces se traduira par une continuité du traitement piétonnier à proximité des carrefours ou des passages cloutés.

4.4. Accès et desserte de la zone : cohérence avec la trame ancienne :

La zone sera reliée aux rues existantes par une nouvelle rue orientée nord sud qui servira d'accès principal à la zone. Un second accès pourra être créé à terme depuis la rue Courtesoupe.

Les voies en impasse conserveront une ouverture visuelle sur la plaine pouvant se traduire par une absence de plantation ou par la plantation d'une haie basse. 80 % des plants utilisés pour la réalisation des haies de ceinture ou pour la plantation des espaces publics devront être choisis parmi une liste d'espèces locales reproduite en annexe.

5. ENVISAGER LE NOUVEAU QUARTIER SELON DES ENJEUX URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX :

La conception du quartier respectera des objectifs d'économie des ressources naturelles et d'énergie, à la fois à l'échelle globale et à l'échelle de chaque parcelle.

5.1. Conception de l'ensemble du quartier ;

Assainissement alternatif :

La conception des espaces publics et privés mettra en œuvre les principes d'assainissement alternatif ou assainissement des eaux de pluie à la parcelle. Les mares existantes seront conservées et intégrées au réseau.

Les eaux pluviales devront obligatoirement être épandues sur les surfaces non imperméabilisées. Les chaussées seront perméables. Les eaux récoltées sur l'espace public devront être orientées vers des fossés/noues/espaces verts permettant d'accueillir les pluies décennales.

Les eaux pluviales pourront par exemple être recueillies :

- dans des espaces qui pourront accueillir des espaces verts non aménagés, aires de jeux ou places de stationnement.
- dans les mares existantes ou à créer.

Eclairage public :

De manière à limiter la pollution nocturne liée à l'éclairage public, on favorisera les dispositifs d'éclairage indirect qui pourront notamment baliser les parcours piétons.

Collecte des déchets :

Il y aura dès la première tranche un point d'apport volontaire des déchets aménagé à l'entrée de l'ensemble du quartier, par exemple près de la mare.

Voirie et stationnement

Les chaussées seront perméables. Les espaces de circulation automobile seront réalisés sur dalles végétalisées ou pavés non joints (ou tout type de matériaux favorisant la perméabilité du revêtement, la croissance de la végétation etc, au détriment de la vitesse).

Les espaces dédiés aux circulations douces seront réalisés sur un revêtement dur ou stabilisé praticable par tout temps.



Dalle végétalisée béton permettant la circulation et/ou le stationnement des véhicules



Dalle alvéolée convenant au stationnement.

Les places de stationnement sur emprises publique ou privée seront obligatoirement réalisées sur dalles végétalisées avec pavés non joints (ou tout autre type de matériaux visant les mêmes objectifs) afin de limiter l'emprise des zones imperméables et renforcer l'esthétique paysagère des espaces publics de stationnement.

80% de la surface des espaces publics doivent être perméables. Seuls les cheminements piétonniers, et les petits équipements publics peuvent justifier l'imperméabilisation des sols.

Les opérations d'ensemble doivent comporter des espaces verts communs. Les bassins de rétention des eaux pluviales à sec, fossés et noues ne peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts communs.

5.2. Contraintes et règles sur les parcelles,

Les limites séparatives et les fonds de parcelles seront clos principalement par des haies vives.

Les constructions revêtues d'un bardage bois sont autorisées à l'exclusion de toute architecture pastiche de type chalet.

Une plus grande liberté (matériaux, organisation des ouvertures, pente des toits...) sera accordée pour les projets de constructions bioclimatiques ou basse consommation, qui devront toutefois veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement tout en respectant la volumétrie traditionnelle des maisons de Beauce dès que possible.

80% de la surface libre des terrains privés doivent être laissés en pleine terre.
90% de la surface libre des terrains privés doivent être perméables.

6. RECREER LES LIMITES DU BOURG ET SECURISER LA RD 935 :

6.1. Sécuriser la RD 935.

La RD 935 relie Chartres à Patay. Cet axe de transit supporte une circulation rapide et traverse le bourg du nord au sud.

- Aucune construction n'aura d'accès direct à la RD 935. Elles s'ouvriront toutes sur des rues secondaires : rue Courtesoupe ou rue des Barres.

6.2. Intégrer le nouveau quartier dans une trame végétale pour recréer l'ancienne ceinture verte et conserver l'aspect d'oasis,

- Des haies vives clôtureront les fonds de jardins donnant sur les chemins de contournement. Ces haies comporteront plusieurs espèces plantées en alternance. Elles ne devront pas être composées exclusivement de résineux ou de feuillages persistants. Ces haies auront également un rôle de brise-vent et de barrière physique pour les produits phytosanitaires.
- Les haies vives pourront être doublées d'un grillage de couleur sombre.

7. ANNEXES : LISTE DES ESPECES RECOMMANDEES :

7.1. Arbres de hautes tiges pouvant être intégrés à des haies de haut jet :

Erables : érable plane, érable champêtre, érable sycomore...

Chênes

Tilleuls

Frênes

Cormier, bouleaux, alisier, tremble, merisier,

Noyers, peupliers, ormes, hêtres,

Ailante,

Fruitiers

...

Les persistants -résineux ou feuillus- peuvent être utilisés dans un maximum de 20% des plants. On veillera à ce qu'ils soient plantés en alternance avec des non persistants afin d'éviter les effets d'écran.

HAIES TAILLEES	
Haies régulières basses	Haies taillées hautes
crataegus/ aubépine	érable champêtre/ acer campestre
fusain d'Europe/ euonymus europaeus	chalef/ eleagnus ebbingei
troène commun/ ligustrum	hêtre/ fagus sylvatica
camérisier à balai/ lonicera nitida	nerprun purgatif ou épine noire/ rhamnus
prunus mahaleb/ cerisier de Sainte-Lucie	Hippophae rhamnoides/ Argousier
prunus spinosa/ prunellier	chêne pubescent/ quercus pubescens
	corylus colurna/ noisetier de Byzance
	ulmus campestris/ orme champêtre
	Charme/ carpinus
	Poirier sauvage/ pyrus
	Pommier sauvage/ malus
	Sorbier des oiseleurs/ sorbus aucuparia
	Viorne obier/ viburnum opulus

7.2. Haies

Végétaux pouvant constituer des HAIES LIBRES		
Arbustes à charpente définitive/ croissance sans taille nécessaire	Tailles sévères à la base possible	Pousses à rabattre périodiquement.
Acer campestre/ érable champêtre	amelanchier ovalis/ amélanchier	cornus alba/ cornouiller blanc
viorne lantane /viburnum lantana	berberis /épine-vinette	lonicera/ chèvrefeuille
Cornus alba/ cornouiller	callicarpa	rosa/ rosiers
Crataegus/ aubépine	deutzia	buddleia**
Eleagnus angustifolia/ chalef	ribes aureum	salix alba/ saule blanc
Ligustrum/ troène commun	spirea /spirée	lavatère**
Parrotia persica/ parrotie de perse	Rosa rugosa/ rosiers rugueux	cornus sanguinea/ cornouiller sanguin
baguenaudier/ colutea **	ronce / rubus	Salix caprea/ saule marsault
syringa vulgaris/ lilas	noisetier / corylus avellana	framboisier
genévrier commun /juniperus communis	Eglantier	
prunus mahaleb/ cerisier de sainte- Lucie	symphorine / symphoricarpos	
cornouiller sanguin/ cornus sanguinea		
cytise **		
buxus sempervirens/ buis		

** espèces à croissance rapide