

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# Boutigny-Prouais

Plan Local d'Urbanisme

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pos initial approuvé le 22 octobre 1982  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 21 mai 1992, 2<sup>e</sup> modification approuvée le 2 mars 2000, 3<sup>e</sup> modification approuvée le 15 juillet 2004, 4<sup>e</sup> modification prescrite le 4 novembre 2005

PLU approuvé le 10 juillet 2015, annulé le 15 janvier 2019  
PLU prescrit le 15 mars 2019  
Projet de PLU arrêté pour la 1<sup>ère</sup> fois le 30 mai 2022  
Projet de PLU arrêté pour la 2<sup>nd</sup>e fois le 24 mai 2024  
**PLU approuvé le 28 avril 2025**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 avril 2025 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Boutigny-Prouais

Le maire,  
Corine LE ROUX

Date : **10 février 2025**  
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **2a**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## Article L151-5 du code de l'urbanisme

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## Développement urbain

- Identifier les différentes morphologies urbaines pour apprécier leur potentiel d'évolution sans les dénaturer, en privilégiant l'optimisation du foncier bâti sans nuire à la qualité de vie ou à la préservation de la nature en ville ;
- permettre une évolution du bâti qui soit juste et adaptée en tenant compte de l'existence des pôles que sont Boutigny-sur-Opton et Prouais ;
- encadrer la constructibilité de certains coeurs d'îlot en empêchant leur enclavement et en préfigurant leur aménagement par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- forte limitation de l'implantation de constructions en deuxième rideau ;
- absence de recours à des extensions du tissu bâti pour la production de logements compte tenu du potentiel du tissu bâti existant.

## Logement

- Maintenir des « formes urbaines » en accord avec le caractère rural du village et des hameaux ;
- tenir compte de certaines formes urbaines spécifiques comme l'habitat dispersé dans les bois de la Butte de Beauterne, les lotissements résidentiels des Primevères ou du Nerprun, certains hameaux dont l'implantation et les caractéristiques du bâti sont très variées ;
- préserver le patrimoine bâti le plus intéressant sans empêcher son évolution et tout en respectant l'esprit du lieu ; permettre la valorisation et l'évolution du bâti existant sans pour autant empiéter sur les terres agricoles.

## Croissance démographique

- Intégrer une croissance démographique en cohérence avec l'importance de la commune et sa situation géographique, en adéquation avec ses équipements collectifs et ne subissant pas les pressions de la région Île-de-France ;
- en plus du maintien du point mort démographique, l'apport d'une centaine d'habitants nouveaux en dix ans paraît juste et adapté aux équipements communaux ; cette centaine d'habitants supplémentaires correspond à une augmentation moyenne annuelle d'environ 0,65% ;
- préserver un équilibre social de l'habitat, attirer des jeunes ménages et anticiper le vieillissement de la population en prenant en compte la baisse du nombre d'occupants moyen par ménage.

### • Activité économique

- Activité agricole : assurer son développement, préserver la terre agricole et prendre en compte la présence des sites d'exploitation agricoles ;
- renforcer l'attractivité de la commune notamment par la présence de petites activités économiques s'insérant sans nuisance dans le tissu bâti ;
- accompagner l'évolution d'entreprises existantes et imposer des accès sécurisés par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- pour leur apport au télétravail, prendre en compte les télécommunications numériques dans le bâti futur.

## Équipements et espaces publics

- Renforcer les lieux de centralité communale déjà intégrés au tissu urbain ;
- améliorer la circulation, la sécurité routière et le stationnement en particulier dans les parties agglomérées des bourgs et des hameaux ;
- maintenir voire améliorer l'offre en services collectifs existants en particulier les deux écoles, la salle polyvalente, les cimetières, les équipements sportifs, l'espace culturel et sportif ;
- permettre le renforcement et l'amélioration des secteurs de loisirs et d'équipements collectifs.

## Transports et déplacements

- Prendre en compte des moyens de déplacements alternatifs à la voiture (co-voiturage, liaisons douces...) ;
- prévoir des liaisons douces entre certains hameaux et les deux pôles principaux, Boutigny et Prouais ;
- prendre en compte la circulation des engins agricoles ;
- intégrer les besoins en stationnement dans les opérations nouvelles, par exemple des poches de stationnement pour faciliter l'accès aux activités économiques diffuses et la circulation des piétons ;
- limiter les nuisances liées aux manœuvres et au stationnement des poids lourds notamment à proximité des zones bâties.

## Environnement et biodiversité

- Prendre en compte les énergies renouvelables sur le bâti neuf et ancien en considérant les enjeux de protection du territoire notamment paysagers ;
- protéger certains éléments paysagers : patrimoine local bâti et végétal au sens large ;
- Intégrer la biodiversité dans toutes ses composantes :
  - **boisements** dont il convient de respecter les ensembles les plus intéressants en partie orientale de la commune, prémisses de la forêt de Rambouillet, et d'éléments isolés pour leur rôle de relais,
  - **nature en ville** qu'il s'agisse du bourg et des hameaux pour ménager des îlots en *pas japonais* dans les périmètres urbanisés,
  - **mares** et leurs abords : les préserver et permettre leur mise en valeur,
  - **avifaune** et notamment la chouette chevêche dont il convient de garantir l'habitat (vieux arbres fruitiers, haies, bosquets)...
- maintenir des continuités écologiques en particulier celles liées à la vallée de l'Opton ;
- préserver les rus, fossés et leurs abords pour l'entretien, pour la préservation de la biodiversité ;
- limiter fortement l'imperméabilisation des sols.

## Paysage

- Intégrer des préconisations de la charte paysagère du Pays Houdanais ;
- mettre en valeur certaines entrées du bourg et des hameaux ;
- préserver le caractère rural de l'espace collectif : trottoirs enherbés par exemple, qualité des limites sur domaine public, maîtrise de l'implantation des constructions pour respecter la forme urbaine où elles s'installent...
- prendre en compte la qualité de certains points de vue lointains ;
- respecter la spécificité du plateau agricole ;
- préserver le caractère traditionnel des constructions, de leurs murs de clôture, la spécificité de l'habitat existant (hauteur, volume, aspect extérieur) et dans le paysage rural, insérer sans heurt les constructions nouvelles ;
- accompagner le bâti par des plantations à l'échelle du paysage du site et de la construction.

## Les risques

- Préserver les secteurs de ruissellement pour limiter les risques aux personnes, aux biens et à l'environnement ;
- prendre en compte les phénomènes de retrait/gonflement des argiles ;
- maintenir libre de toute construction une bande le long des fossés ;
- prendre en compte les aléas remontée des nappes ;
- lutter contre les inondations par débordement de l'Opton.

## Modérer la consommation d'espace

- La volonté est de limiter l'urbanisation peu ou prou au périmètre actuellement urbanisé pour lutter contre la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.
- De 2000 à 2013, les chiffres *Sitadel 2* précisent qu'il s'est construit 85 logements (70 individuels purs, 11 individuels groupés, 4 logements collectifs) soit une moyenne de **6 logements par an**. Entre les années 1999 et 2015 la population a augmenté de 237 habitants soit une moyenne de **14 habitants par an**. À côté de ces chiffres, l'INSEE indique que le nombre de résidences principales est passé de 539 en 1999 à 672 en 2015 soit une augmentation moyenne de **7,8 logements par an**.
- De 2011 à 2020, il a été consommé 2 ha soit une consommation moyenne annuelle de 0,3 ha : le plan local d'urbanisme modérera cette consommation, en donnant une priorité forte aux constructions dans le périmètre actuellement urbanisé. Ainsi la consommation d'espace à l'horizon N+10 sera réduite d'environ 25% avec une superficie d'environ 1,5 ha mobilisable à l'horizon du PLU attribuée pour la production de logements, l'évolution des équipements et le développement des équipements collectifs.

\*\*\*\*\*