

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Boutigny-Prouais

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pos initial approuvé le 22 octobre 1982
1^{ère} modification approuvée le 21 mai 1992, 2^e modification approuvée le 2 mars 2000, 3^e modification approuvée le 15 juillet 2004, 4^e 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^{ère} fois le 30 mai 2022
Projet de PLU arrêté pour la 2^{nde} 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 : **3**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

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



SOMMAIRE

I/ LES OAP HABITAT DES SECTEURS EN EXTENSION URBAINE

A) PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

1. LA MUSSE 1
2. LA MUSSE 2
3. CENTRE BOURG
4. ALLEMANT 1
5. ALLEMANT 2
6. ALLEMANT 3

B) ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

II/ LES OAP HABITAT DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

7. OAP N°3 ROSAY - RUE DE LA FÉE
8. OAP N°4 BEAUCHÊNE

I/ LES OAP HABITAT DES SECTEURS EN EXTENSION URBAINE

A) PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRESCRIPTIONS
D'AMÉNAGEMENT

LES OAP HABITAT DES SECTEURS EN EXTENSION URBAINE

1/ LA MUSSE SECTEUR N°1

Contexte

La parcelle 588 est située au cœur du hameau de La Musse dans un îlot parfaitement arboré et composé de feuillus purs.

Son aménagement offrira un lieu de vie tout à fait remarquable entre espaces naturels et forestiers. La parcelle se situe à la jonction entre un tissu parcellaire ancien (fin XIX^e début XX^e) et un tissu pavillonnaire des années 90.

Enfin, il serait intéressant de maintenir l'implantation de la clôture existante afin de marquer la continuité avec le secteur urbanisé voisin.

Enjeux

- Répondre aux besoins démographiques de la commune
- Maîtriser les extensions urbaines
- Préserver les caractéristiques rurales et identitaires du hameau

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maîtriser les extensions urbaines

Ce secteur de 0,16 ha situé à l'angle de la rue de la Volaille et de l'allée de l'Essor pourra accueillir 2 logements maximum.

Accessibilité au site

Les accès seront privatifs et propres à chaque lot. Ils seront prévus depuis la rue de la Volaille.

Maintenir le caractère traditionnel

Un mur de clôture ou une haie à l'alignement avec l'espace public pourra être maintenu ou créé en continuité des parcelles voisines. Il assurera le caractère rural et traditionnel du secteur.

Forme et implantation des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le R+C.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Mise en valeur des continuités écologiques

Les fonds de jardins resteront boisés afin de préserver une partie du réservoir arboré constitutif du paysage local.

Sur les emprises constructibles, dans la mesure du possible, les arbres les plus remarquables seront préservés. Si les conditions de l'aménagement nécessitent l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable par la municipalité, des mesures compensatoires seront prises par la replantation d'un arbre pour tout arbre abattu.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

2/ LA MUSSE SECTEUR N°2

Contexte

La parcelle 783 est aujourd'hui définie au Registre Parcellaire Agricole comme Prairie permanente. Le secteur d'OAP évolue donc en milieu agricole. L'urbanisation progressive du hameau depuis les années 70 a conduit à enclaver des parcelles agricoles rendant aujourd'hui difficile leur exploitation.

L'OAP permettra de boucler l'urbanisation au droit de la rue de la Giguetterie tout en permettant l'exploitation agricole en fond de parcelle.

Enjeux

- Répondre aux besoins démographiques de la commune
- Maîtriser les extensions urbaines
- Préserver les caractéristiques rurales et identitaires du hameau

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maîtriser les extensions urbaines

Ce secteur de 0,19 ha situé rue de la Giguetterie pourra accueillir 2 logements maximum de type maison individuelle.

Accessibilité au site

Les accès seront privatifs et propres à chaque lot. Ils seront prévus depuis la rue de la Giguetterie.

L'accessibilité de la parcelle agricole, cadastrée B 285 à l'arrière des constructions futures, devra être préservée par l'aménagement d'un chemin agricole d'une largeur minimum de 5 mètres.

Maintenir le caractère traditionnel

Un mur de clôture ou une haie à l'alignement avec l'espace public pourra être maintenu ou créé en continuité des parcelles voisines. Il assurera le caractère rural et traditionnel du secteur.

Forme et implantation des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le R+C.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'as-

pect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Mise en valeur des continuités écologiques

Les fonds de jardins resteront dégagés en transition avec la parcelle agricole à l'arrière. L'objectif est de préserver ces espaces jardinés pour des raisons aussi bien paysagères qu'environnementales.

Ce secteur tampon permet de créer une transition avec les terres agricoles et ainsi de limiter les conflits d'usage, il assure la préservation de la faune et de la flore.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

SCHÉMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



3/ LE CENTRE BOURG DE BOUTIGNY

Contexte

Cette orientation guide le développement d'un foncier à enjeu situé au cœur du bourg de Boutigny (parcelles A 252 et 253) .

Actuel espace jardiné, le secteur d'orientation offre une superficie d'environ 0,3 ha enclavée dans un tissu bâti ancien, traditionnel et dense (envi. 20 bâtis/ha). Les constructions voisines (murs de clôture ou bâtiments) offrent une implantation à l'alignement et les hauteurs excèdent rarement le R+C.

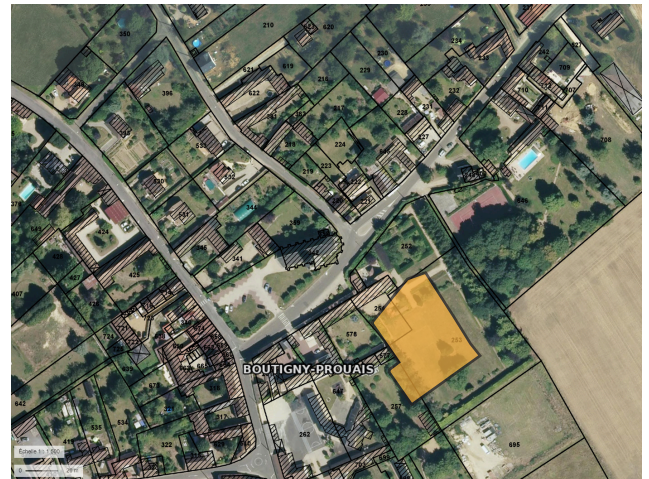
L'objectif est ici de maîtriser la mobilisation de cette parcelle qui pourrait accueillir des maisons d'habitation dans un environnement qualitatif.

Il faut également citer la proximité avec l'église Saint-Pierre faisant l'objet d'une campagne de restauration par la Fondation du Patrimoine ainsi que la proximité avec l'école de Boutigny. Ces éléments participent à la constitution d'un environnement remarquable apportant de la plus-value au site.

Aucun risque majeur n'est repéré à proximité de ce secteur.

Enjeux

- Répondre aux besoins démographiques de la commune
- Maîtriser les extensions urbaines
- Affirmer le caractère urbain dense de centre bourg traditionnel
- Préserver le paysage notamment les vues avec l'église Saint-Pierre



Vue aérienne
Source : Géoportail



Bâtiments à l'alignement
rue du Rosaire
Source : Google StreetView



Vue sur l'église Saint-Pierre
depuis la rue du Rosaire
Source : Google StreetView

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maîtriser les extensions urbaines

Ce secteur de 0,27 ha pourra accueillir 3 logements maximum.

Accessibilité au site

Afin de garantir la sécurité des futurs résidents et visiteurs, l'accès à l'aménagement depuis la rue de Rosaire sera unique et desservira l'ensemble des lots.

Implantation et typologie du bâti

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le RDC + comble.

Les limites des parcelles ou avec l'espace public devront être rurales c'est-à-dire soit constituées de murs en pierre locale enduits à pierre vue soit en haie taillée d'essence locale tels le charme, l'aubépine, le troène voire l'if ou le buis. Des clôtures en échelas de châtaignier, jointifs ou non, pourront également être installées.

Préserver les vues

L'église Saint-Martin fait partie du patrimoine remarquable de la commune visible depuis le secteur de projet. Il serait intéressant que le futur aménagement qui aura une vue privilégiée sur le monument ouvre un axe de composition pour offrir une percée lointaine vers l'église.

Mise en valeur des continuités écologiques

Enfin, les fonds de jardins resteront dégagés. L'objectif est de préserver ces espaces jardinés et ce pour des raisons aussi bien paysagères qu'environnementales.

Ce secteur tampon permet de créer une transition avec les terres agricoles et ainsi de limiter les conflits d'usage, il assure la préservation de la faune et flore et enfin il ouvre les vues vers le sud ce qui d'une part offre un cadre paysager qualitatif et d'autre part, favoriser l'ensoleillement.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.



Vue sur la parcelle A 253 depuis le chemin communal

4/ ALLEMANT, SECTEUR N°1

Contexte

Ce secteur d'environ 850 m² est situé en second rideau d'une parcelle déjà construite le long de la rue de la Mare aux Biches.

Il constitue aujourd'hui un jardin d'agrément de cette même habitation. Quelques arbres ponctuent ce secteur qui jouxte des parcelles agricoles.

Une division a été réalisée et est dédiée à la desserte future de la parcelle E 59.

Enjeux

- Répondre aux besoins démographiques de la commune
- Maîtriser les extensions urbaines
- Préserver les caractéristiques rurales et identitaires du hameau

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maîtriser les extensions urbaines

Ce secteur de 850 m² situé rue de la Mare aux Biches pourra accueillir 1 logement maximum.

Accessibilité au site

Afin de desservir le futur lot, une nouvelle voie de desserte devra être réalisée sur une emprise actuellement privée.

Forme et implantation des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le R+C.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Mise en valeur des continuités écologiques

Les fonds de jardins resteront dégagés en transition avec la parcelle agricole à l'arrière. L'objectif est de préserver ces espaces jardinés pour des raisons aussi bien paysagères qu'environnementales.

Ce secteur tampon permet de créer une transition avec les terres agricoles et ainsi de limiter les conflits d'usage, il assure la préservation de la faune et de la flore.

Dans la mesure du possible, les arbres les plus remarquables seront préservés. Si les conditions de l'aménagement nécessitent l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable par la municipalité, des mesures compensatoires seront prises par la replantation d'un arbre pour tout arbre abattu.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

5/ ALLEMANT, SECTEUR N°2

Contexte

Ce secteur de jardin d'environ 700 m² fait partie d'un ensemble bien plus important d'environ 7 000 m². La maison d'habitation existante sur le terrain est située le long de la rue de la Mare aux Biches.

Elle participe avec les constructions alentour, à un ensemble ancien datant de la fin du XIX^e siècle. Par cohérence, il serait intéressant que la future construction réponde aux exigences en termes d'implantation et de gabarits, des constructions traditionnelles.

Enfin, ce secteur d'entrée de bourg est important sur le plan paysager. Un mur de clôture constitué d'une haie ceinture d'ores et déjà la parcelle et devra être maintenu afin de boucler qualitativement la structure urbaine du hameau d'Allemant.

Enjeux

- Répondre aux besoins démographiques de la commune
- Maîtriser les extensions urbaines
- Préserver les caractéristiques rurales et identitaires du hameau

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maîtriser les extensions urbaines

Ce secteur de 700 m² situé à l'angle de la rue de la Mare aux Biches et de la rue des Etangs pourra accueillir 1 logement maximum.

Accessibilité au site

Afin de desservir le futur lot, l'accès se fera par la rue des Etangs où la circulation est moindre et où il existe déjà un portail.

Maintenir le caractère traditionnel

Un mur de clôture ou une haie à l'alignement avec l'espace public pourra être maintenu ou créé en continuité des parcelles voisines. Il assurera le caractère rural et traditionnel du secteur.

Forme et implantation des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le R+C.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou

biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Mise en valeur des continuités écologiques

Dans la mesure du possible, les arbres les plus remarquables seront préservés. Si les conditions de l'aménagement nécessitent l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable par la municipalité, des mesures compensatoires seront prises par la replantation d'un arbre pour tout arbre abattu.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

6/ ALLEMANT, SECTEUR N°3

Contexte

Enfin, ce dernier secteur d'extension urbaine d'environ 0.17 ha est le fruit d'une division préalable ayant permis la construction de deux maisons d'habitation au droit de la rue de la Mare aux Biches cette précédente division avait prévu une desserte pour le fond de jardin. Ce secteur d'OAP évolue en conséquence dans un tissu de type pavillonnaire des années 2000. L'arrière de la parcelle 324 est situé à l'orée d'un bois de feuillus devant être protégé.

Enfin l'urbanisation de ce secteur sera confidentielle puisque quasiment invisible depuis l'espace public.

Enjeux

- Répondre aux besoins démographiques de la commune
- Maîtriser les extensions urbaines
- Préserver les caractéristiques rurales et identitaires du hameau

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maîtriser les extensions urbaines

Ce secteur de 0,17 ha situé en second rideau de la rue de la Mare aux Biches pourra accueillir 2 logements maximum. La parcelle 324, objet de la présente OAP est induite par de précédentes divisions ayant permis la construction de deux maisons individuelles au droit de la rue.

Accessibilité au site

La parcelle 342 trace un principe d'accès depuis la rue la Mare aux Biches.

Ainsi, l'accès à l'aménagement sera unique et desservira l'ensemble des lots.

Il est demandé un dégagement en entrée de lot afin de pouvoir circuler aisément, de faciliter l'entrée sur les parcelles et pourquoi pas de créer une place de jour.

Forme et implantation des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le R+C.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Mise en valeur des continuités écologiques

Les fonds de jardins resteront dégagés en transition avec la parcelle agricole à l'arrière. L'objectif est de préserver ces espaces jardinés pour des raisons aussi bien paysagères qu'environnementales.

Ce secteur tampon permet de créer une transition avec les terres agricoles et ainsi de limiter les conflits d'usage, il assure la préservation de la faune et de la flore.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

SCHÉMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



I/ LES OAP HABITAT DES SECTEURS EN EXTENSION URBAINE

B) ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

l'Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Les secteurs en extension de Boutigny-Prouais constituent dans leur intégralité des propriétés privées qui pourront être aménagées dès l'approbation du PLU. Ils sont desservis par les réseaux et nécessiteront très peu d'aménagement commun à plusieurs lots.

C'est pourquoi tous les secteurs d'OAP en extension de Boutigny-Prouais pourront être aménagés dès l'approbation du PLU.

II/ LES OAP HABITAT DES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

8/ ROSAY - RUE DE LA FÉE

Contexte

Cette orientation 3^e OAP est située à l'ouest du territoire communal dans le hameau de Rosay

Elle concerne une partie de deux terrains (parcelles C 38 et 490) sur une superficie totale d'environ 2000m². Bien que divisés au cadastre ces terrains forment en réalité un seul et même jardin aujourd'hui dénués de construction. Quelques arbres rythment le jardin lui-même divisé par une haie de thuyas peu qualitative et intéressante sur le plan écologique.

Il s'agit donc d'une dent creuse entourée d'un tissu bâti traditionnel et dense.

Les constructions voisines (murs de clôture ou bâtiments) offrent une implantation à l'alignement et les hauteurs vont du R+C au R+1+C.

Tout comme en centre-bourg, l'objectif est ici de maîtriser la mobilisation de cette dent creuse qui pourrait accueillir des maisons d'habitation dans un environnement qualitatif.

La route départementale D21 également rue de La Fée comptabilisait en 2020 une moyenne de 1 301 véhicules journaliers. Cette voie ne fait cependant pas l'objet d'un classement sonore.

Enjeux

- Répondre aux enjeux démographiques en densifiant les espaces en creux
- Préserver des espaces arborés en cœur d'îlot
- Imposer le recueil des eaux de pluie
- Assurer l'intégration paysagère du secteur
- Prendre en compte le trafic de la RD 21



Source : Google StreetView

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densifier les espaces en creux

La densité minimale devra approcher environ 18 logements à l'hectare, ce qui implique la construction d'environ 3 logements.

Afin de ne pas négliger des possibilités d'évolution à long terme, un accès vers les fonds de jardins devra être maintenu.

Sécuriser l'accès par rapport à la RD.21

Afin de garantir la sécurité des futurs résidents et visiteurs, l'accès à l'aménagement depuis la RD.21 sera unique et desservira l'ensemble des lots. Il permettra de rejoindre un parking mutualisé réalisé majoritairement en matériaux perméables et si possible d'origine locale.

Maintenir le caractère traditionnel

Un mur de clôture à l'alignement avec l'espace public devra être maintenu ou créé. Il assurera le caractère rural et traditionnel du secteur tout en tenant compte des nuisances liées à la départementale, ils seront constitués

- soit de murs en pierre locale enduits à pierre vue
- soit en haie taillée d'essence locale tels le charme, l'aubépine, le troène voire l'if ou le buis.

Des clôtures en échaldas de châtaignier, jointifs ou non, pourront également être mises en place.

Forme et implantation des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le RDC + comble.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation

d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Protéger la biodiversité

Enfin, les fonds de jardins resteront dégagés en transition avec les jardins existants. L'objectif est de préserver ces espaces jardinés pour des raisons aussi bien paysagères qu'environnementales.

Ce secteur tampon permet de créer une transition avec les terres agricoles et ainsi de limiter les conflits d'usage, il assure la préservation de la faune et flore.

Sur les emprises publiques comme privées, les arbres les plus remarquables seront préservés. Si les conditions de l'aménagement nécessitent l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable par la municipalité, des mesures compensatoires seront prises par la replantation d'un arbre pour tout arbre abattu.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

9/ BEAUCHÊNE

Contexte

Cette dernière orientation d'aménagement et de programmation est située au centre du hameau de Beauchêne. Elle totalise une superficie de 0,6 ha répartie sur les parcelles suivantes :

- B 175 et 174 correspondant à un jardin d'agrément ;
- B 324 correspondant à une parcelle simplement enherbée ;
- B 388, 387, 325, 380 386 et 382 correspondant à un morcellement de parcelles dont certaines accueillent un ancien fossé à préserver ;
- B 379 et 385 desservant notamment l'exploitation située parcelle B 316 et accueillant un espace de stockage.

L'environnement de ce secteur d'orientation est composé à l'ouest d'un tissu de type pavillonnaire dont la hauteur n'excède pas le R+C. L'implantation est généralement en retrait par rapport à l'espace public et aux limites séparatives.

À l'est, le long de la rue des Vieilles Pierres, le bâti est davantage traditionnel comprenant d'anciens corps de ferme pignon et/ou façade implantés à l'alignement avec l'espace public.

L'objectif est ici de cadrer l'intensification de ces espaces en dents creuses tout en préservant des cœurs d'îlots verts.

Enjeux

- Organiser le développement de la commune et anticiper les enjeux démographiques en aménageant les secteurs en creux ;
- Garantir la qualité des futurs aménagements ;
- Préserver les cœurs d'îlots verts pour leurs rôles écologiques et de préservation du cadre de vie ;
- Maintenir le bon fonctionnement du fossé ;
- Assurer l'intégration paysagère du secteur.



Vue sur la parcelle B 385 depuis la rue des Vieilles Pierres



Vue sur la parcelle B 324 depuis la rue du Four à Pain

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densifier les espaces en creux

L'objectif premier de cette OAP est bien le maintien d'un cœur d'îlot vert constituant un espace de respiration au sein du tissu bâti.

La densité minimale devra approcher environ 16 logements à l'hectare ce qui implique la construction d'environ 4 logements réparties préférentiellement sur les parcelles A 175, 174 et 385.

Principe d'implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

1/ Sur le sud du secteur et notamment sur les parcelles 174 et 175 par cohérence d'ensemble avec les quelques constructions pavillonnaires voisines, un recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques est demandé.

2/ Sur le nord du secteur encadré de bâtis anciens, la création d'un front bâti à l'alignement de l'espace public sera privilégiée.

Maintenir le caractère traditionnel

Un mur de clôture à l'alignement avec l'espace public devra être maintenu ou créé. Il assurera le caractère rural et traditionnel du secteur tout en tenant compte des nuisances liées à la départementale, ils seront constitués

- soit de murs en pierre locale enduits à pierre vue
- soit en haie taillée d'essence locale tels le charme, l'aubépine, le troène voire l'if ou le buis.

Des clôtures en échelas de châtaignier, jointifs ou non, pourront également être mises en place.

Forme des constructions

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble et dans le respect du paysage urbain actuel. Les futurs bâtiments ne pourront dépasser le RDC + comble.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée par exemple : la pose d'un bardage bois naturel et composé d'essences françaises de préférence.

Protéger la biodiversité

Enfin, les fonds de jardins ainsi que la parcelle 324 resteront dégagés en transition avec les jardins existants. L'objectif est de préserver ces espaces jardinés pour des raisons aussi bien paysagères qu'environnementales.

Sur les emprises publiques comme privées, les arbres les plus remarquables seront préservés. Si les conditions de l'aménagement nécessitent l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable par la municipalité, des mesures compensatoires seront prises par la replantation d'un arbre pour tout arbre abattu.

La gestion du ruissellement

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

Le stationnement

Deux places de stationnement par logement sur le domaine collectif en plus des places exigées sur les parcelles seront demandées. Des matériaux durables et perméables seront alors privilégiés et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

SCHÉMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



