

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

BÛ

1^{ère} modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

POS initial approuvé le 22 mai 1987
4^e modification du POS approuvée le 17 octobre 2013

PLU prescrit le 22 janvier 2015
Projet de PLU arrêté le 13 novembre 2018
PLU approuvé le 7 novembre 2019

1^{ère} modification du PLU approuvée le 26 avril 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
26 avril 2022
approuvant la 1^{ère} modifica-
tion du PLU de la commune
de Bû

Le maire,
Pierre Sanier



Mairie de Bû, Place des Halles (28410)
Tél : 02 37 82 10 27 courriel : mairie-bu@orange.fr

Date : **14 mars 2022**
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



Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de programmation ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de projet. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des principes.

Tables des matières

OAP n°1 - Renouvellement urbain, rue de Dreux	3
OAP n°2 - Renouvellement urbain, rue de Dreux	5
OAP n°3 - Renouvellement urbain, le silo	7
OAP n°4 - Rue des Jardins de Touzé	9
OAP n°5 - Rue des Vignes	11
OAP n°6 - Secteur artisanal des Bybières	13
OAP n°7 - Contournement sud	15

OAP n°1 - Renouvellement urbain, rue de Dreux

Contexte



Ce secteur de renouvellement urbain d'environ 1 ha offre à la commune une possibilité de construction à l'intérieur du tissu bâti.

Il est composé de jardins et d'anciennes terres cultivées. Les différentes étapes d'urbanisation de la commune ont conduit à l'enclavement de ce cœur d'îlot.

Les plantations existantes et la présence d'un captage devront être pris en compte dans le futur aménagement de façon à préserver un poumon vert.



Le secteur est localisé entre un tissu bâti traditionnel dense et des constructions plus récentes des années 70-80 dont la densité est moindre.

La récente opération d'habitat groupé à l'est du secteur d'orientation reprend les codes des bourgs traditionnels grâce à une forte densité (une trentaine de logements à l'hectare) et des bâtiments implantés en mitoyenneté.

L'urbanisation du secteur devra assurer une continuité entre ces différentes formes et implantations.

Objectifs

- participer au développement démographique de la commune en s'insérant sans heurt au sein du tissu bâti existant ;
- préserver le caractère rural du bourg en établissant des constructions qui présentent un aspect, un volume et une implantation en cohérence avec l'architecture locale ;
- Créer un véritable poumon vert dans le centre bourg ;
- tenir compte de la présence d'éléments remarquables (arbres, végétation particulière, etc.) ainsi que de l'ancien captage sur la parcelle 847, aujourd'hui utilisé comme contrôle piézométrique.

Orientations d'aménagement

La composition

La densité minimale devra approcher environ 20 logements à l'hectare ce qui implique la construction d'environ 6 logements sur les secteurs d'implantation préférentielle du bâti identifiés au schéma page suivante.

L'accessibilité est ici un enjeu majeur puisque le site est enclavé dans le tissu bâti. Elle se fera pour les véhicules motorisés par la rue de Dreux et pourra rejoindre via l'aménagement d'une nouvelle voirie, le stationnement de la récente opération à l'est. Un accès piéton et/ou véhicules motorisés pourra être créé à long terme au sud traversant également la nouvelle opération dans le but de faciliter et sécuriser les flux à l'intérieur de l'îlot (déplacements en sens unique par exemple). L'accès vers l'ancien captage devra rester dégagé. Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs.

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être disposées dans une cohérence d'ensemble.

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser 3 niveaux, majoritairement de type R + 1 + C. Les toitures couvertes en terrasse seront limitées et réservées principalement à des volumes secondaires.

La végétation en cœur d'îlot formant un « poumon vert » devra être conservée en partie -voir schéma- afin de préserver le cadre de vie et l'intimité de chacun.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmateur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère reprenant les codes du bourg traditionnel.

Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-rouge des tuiles) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

Orientation d'aménagement et de programmation n°1

Renouvellement urbain

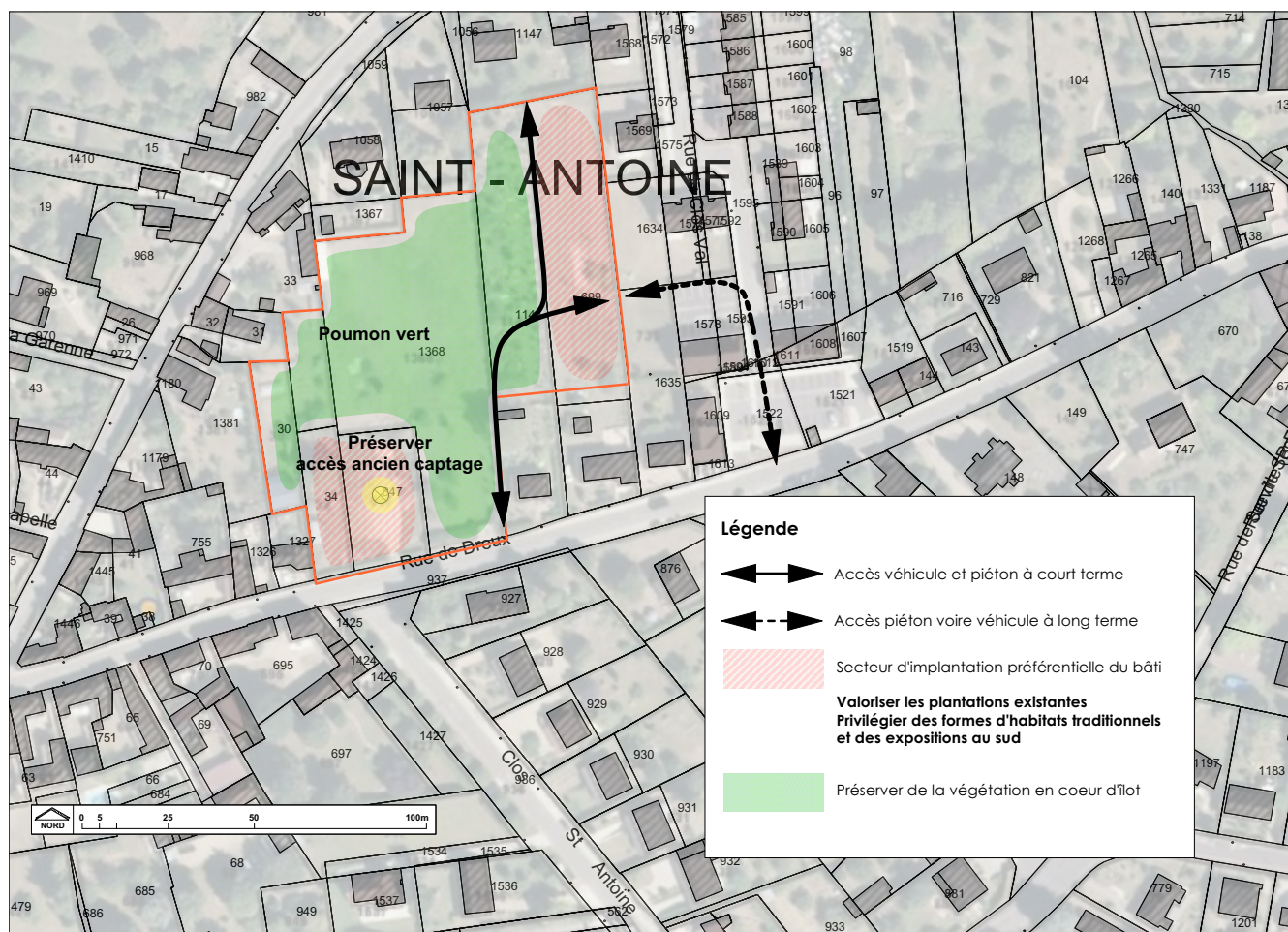


Schéma illustratif de l'Oap

OAP n°2 - Renouvellement urbain, rue de Dreux



Contexte

Tout comme la précédente orientation, il s'agit ici d'un secteur de renouvellement urbain en cœur d'îlot d'une superficie totale d'environ 1,1 ha.

Le secteur est constitué de jardins voire de parcs paysagers privatifs répartis sur plusieurs parcelles.

La mobilisation foncière devra être étudiée suffisamment en amont afin de parvenir à la mise œuvre d'une urbanisation cohérente et globale.

La végétation autour du point d'eau au sud-ouest de l'orientation devra être préservée ainsi que la plupart des arbres existants sur la parcelle 712.

Le futur aménagement est compris entre la récente opération composée d'habitats denses à l'ouest, de l'habitat type pavillonnaire au sud et de l'habitat traditionnel de centre bourg au nord et à l'est.

Objectifs

- participer au développement démographique de la commune au sein du tissu bâti existant ;
- préserver le caractère rural du bourg en établissant des constructions qui présentent un aspect, un volume et une implantation en cohérence avec l'architecture locale ;
- désenclaver ce secteur peu accessible ;
- tenir compte de la présence d'éléments remarquables (arbres, végétation, fossé, etc.)

Orientations d'aménagement

La composition

La densité minimale devra approcher environ 15 logements à l'hectare ce qui implique la construction de quelque 15 logements : cette densité moindre tient compte de la nécessité de préserver les arbres et de la difficulté des accès.

Le désenclavement de ce secteur est central. L'accessibilité pour les véhicules motorisés s'opérera par la rue de Dreux. Un réseau de desserte interne, au moins piétonne, devra être créé afin d'irriguer la totalité des futurs logements. A long terme, un accès par la rue Saint-Antoine pourrait être envisagé. L'accessibilité piétonne devra être favorisée grâce à une perméabilité accrue notamment en direction de la rue de Dreux.

Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs, tout en tenant compte des possibilités sur l'espace public tout proche.

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être étudiées dans une cohérence d'ensemble.

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser 3 niveaux, majoritairement de type R + 1 + C. Les toitures couvertes en terrasse seront limitées et réservées principalement à des volumes secondaires.

La partie arborée au sud de l'opération devra être préservée au mieux, les arbres jouant ici un rôle paysager important et apportant sérénité et qualité de vie.

L'est du secteur est destiné à accueillir l'extension d'équipements collectifs. L'accès sera dans la mesure du possible indépendant de l'accès aux logements et en continuités des accès existants. L'architecture et l'implantation du futur équipement devront s'harmoniser avec ceux existants ce qui n'impose

pas une architecture d'accompagnement et permet une expression très contemporaine si besoin.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent. Le fossé d'écoulement déjà présent devra être préservé et pourra être mis en valeur, accompagné sur une portion de son tracé d'une circulation piétonne ou d'un espace planté accessible à tous.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

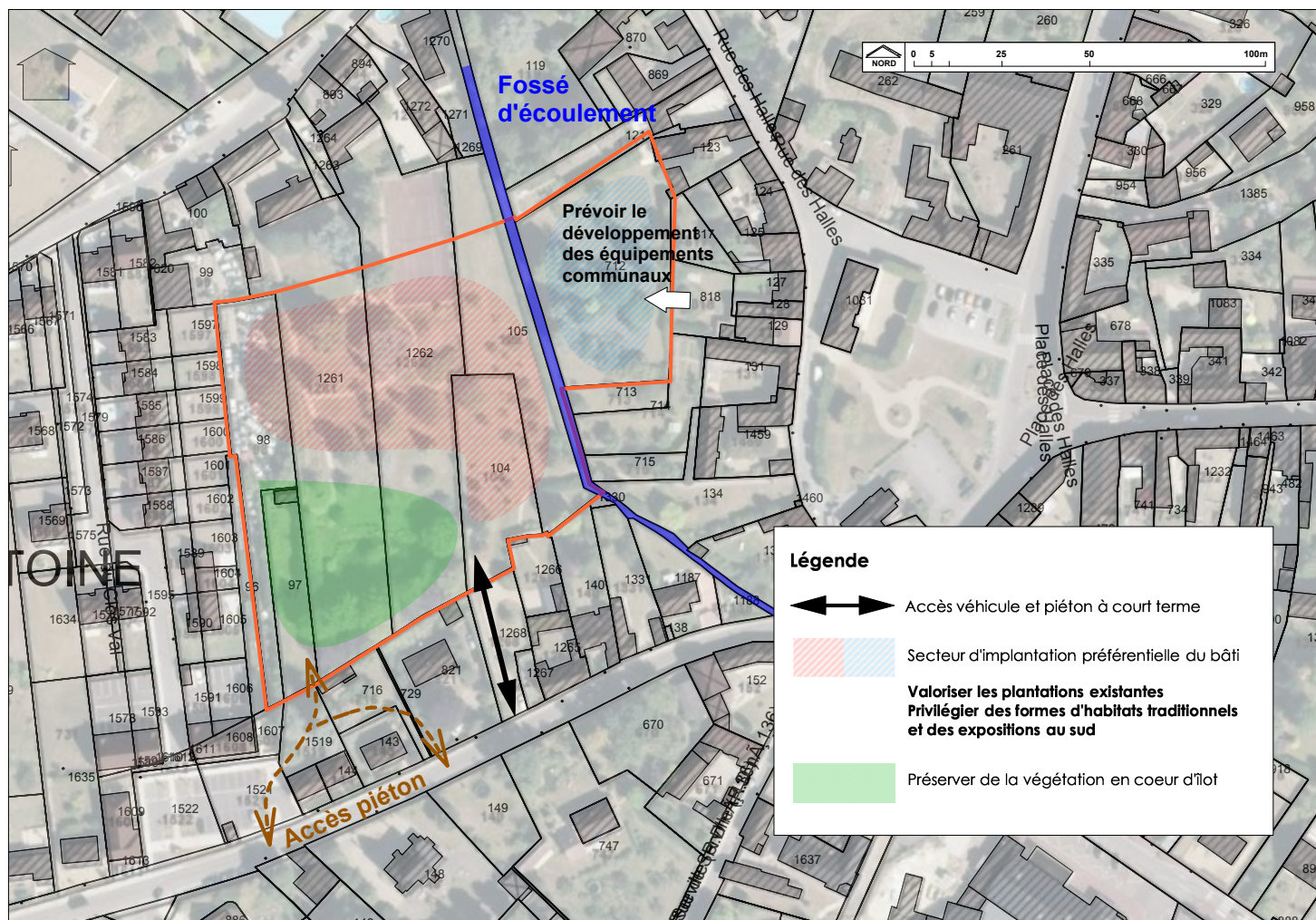
Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère reprenant les codes du bourg traditionnel. Cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de brun-rouge des tuiles) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Renouvellement urbain

Schéma illustratif de l'Oap



OAP n°3 - Renouvellement urbain, le silo



Contexte

Situé dans le centre-bourg de la commune de Bû, ce secteur d'orientation d'environ 1,3 ha constitue l'une des principales opportunités de renouvellement urbain et d'amélioration du centre bourg. L'activité relativement nuisante a quitté le centre bourg et libère ainsi un espace appréciable.

Il est aujourd'hui totalement enclavé dans le tissu bâti traditionnel du bourg : seule la rue de l'Échiquier le relie au reste de la commune.

L'objectif de la présente orientation est de cadrer un futur aménagement qui permettra de qualifier le centre de la commune, d'embellir ce secteur, d'y introduire une nouvelle occupation du sol principalement tournée vers l'habitat au sens large et de préserver le cadre et la qualité de vie des habitants en réalisant une couture entre le tissu pavillonnaire d'un côté et le centre bourg ancien de l'autre côté. Enfin, l'urbanisation devra également désenclaver ces terrains aujourd'hui accessibles par une seule et unique voirie.

Notons que l'orientation d'aménagement et de programmation ne couvre pas uniquement l'assiette de l'ancien silo, elle comprend également des parcelles ou des parties de parcelles qu'il est apparu indispensable de joindre à la réflexion

Objectifs

- participer au développement démographique de la commune ;
- assurer une habile transition entre habitat pavillonnaire et centre bourg ;
- améliorer la vie du centre bourg et de ses activités notamment commerciales en offrant du stationnement collectif nécessaire aux commerces ;
- qualifier et embellir cette portion du centre bourg ;
- désenclaver ces terrains.

Orientations d'aménagement

La composition

La densité minimale ne pourra être inférieure à 25 logements à l'hectare ce qui implique la construction d'au moins une trentaine de logements.

L'accessibilité pour les véhicules motorisés se fera dans un premier temps par la rue de l'Échiquier. A plus long terme, une possibilité d'accès vers la rue du Château pourra être envisagée. Un réseau de desserte interne devra être créé afin de desservir la totalité des futurs logements, au moins à pied. Les accès piétons et les aires de stationnement devront favoriser la perméabilité du site et limiter la présence de la voiture.

En matière de stationnement, devront être réalisés sur la parcelle

- au moins 2 places non closes par logement
- 1 place par logement locatif social

En tout état de cause, deux poches de stationnements collectifs seront réalisées entre la rue de l'Échiquier et la rue aux Gois.

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions futures devra permettre la transition entre bâti pavillonnaire et bâti ancien.

Certains fonds de parcelles dont les bâtiments sont susceptibles de se libérer à terme constituent des opportunités foncières mobilisables à l'horizon du projet et ces terrains pourront ainsi être valorisés, étant rendus constructibles et viabilisés par l'intérieur de l'îlot. Les réflexions portant sur le futur aménagement devront tenir compte de ces potentialités et les retenir si elles permettent d'améliorer qualitativement l'aménagement de l'espace.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent. Les quelques arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions. L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront préserver un épannelage traditionnel et présenter une masse s'insérant avec intelligence dans les volumes bâtis somme toute disparates. Le projet urbain devra donc s'attacher à la perception lointaine et proche de cette opération, et soigner son accroche dans un tissu déjà fortement occupé.

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 Renouvellement urbain

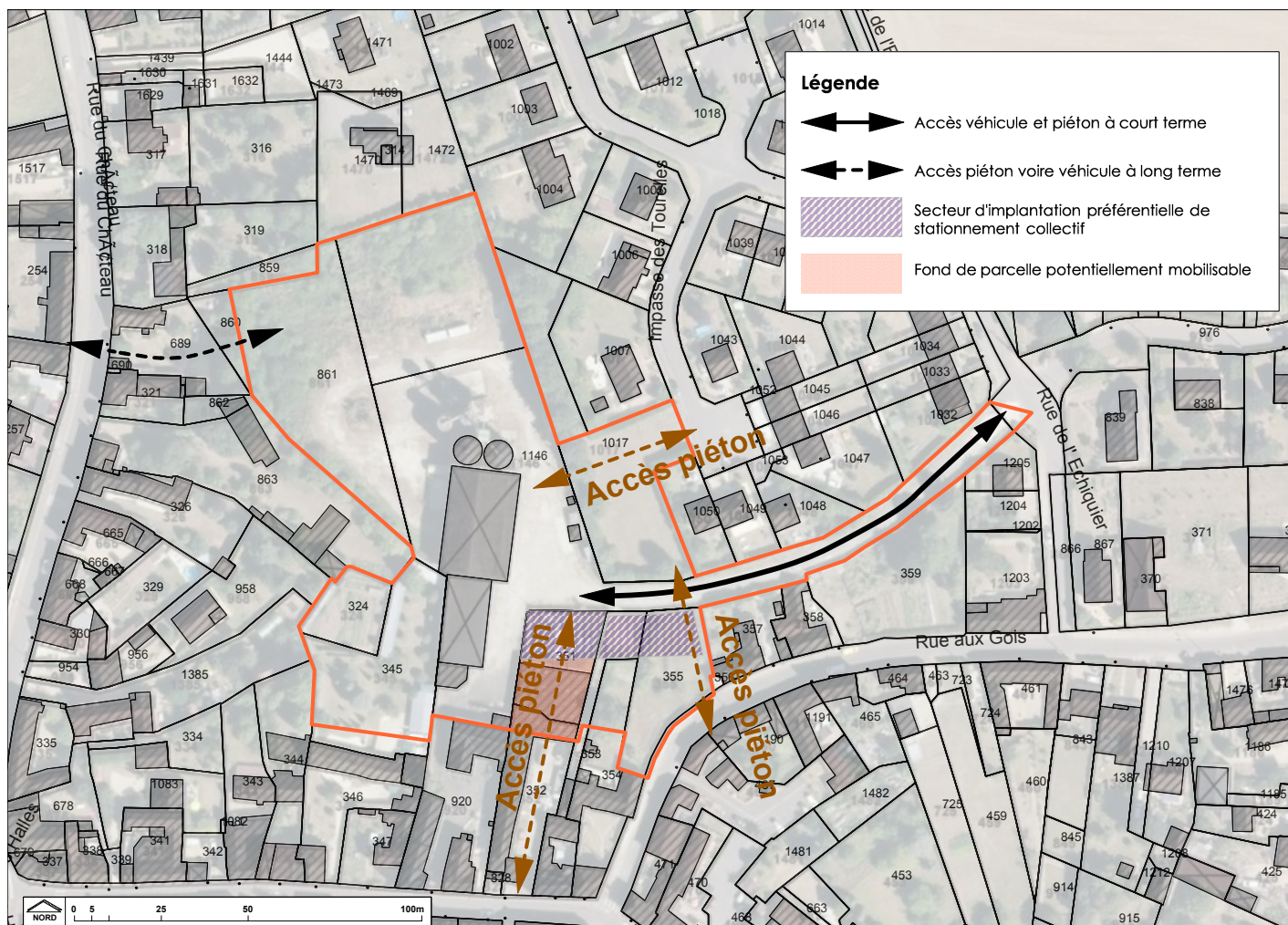


Schéma illustratif de l'Oap

OAP n°4 - Rue des Jardins-de-Touzé



Contexte

Ce secteur constitue une enclave d'environ 0,5 ha entre le tissu bâti et le cimetière de Bû.

Les terrains sont desservis par les réseaux.

L'environnement bâti est principalement composé d'un tissu pavillonnaire, peu dense (densité nette d'environ 9 logements à l'hectare), construit entre les années 80 et 2000.



Du point de vue paysager le traitement de ce secteur sera important car il constitue une porte d'entrée depuis la route départementale D 115.



Objectifs

- participer au développement démographique de la commune par l'aménagement modéré et contrôlé de ce secteur en extension,
- assurer l'intégration paysagère depuis la Rd 115
- réaliser une urbanisation qualitative respectant intimité et qualité de vie ;
- marquer cette entrée du bourg par un bâti qualitatif
- traiter la frange plantée qui sera située à l'interface entre cultures et bourg, côté nord, très visible en arrivant de l'extérieur.

Orientations d'aménagement

La composition

La densité minimale ne pourra être inférieure à 15 logements à l'hectare ce qui implique la construction d'un minimum de 8 logements.

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble.

Dans un souci d'harmonie avec les habitations voisines, les futures constructions devront s'implanter en retrait d'une distance de :

- 6 mètres environ depuis l'espace public ;
- 2,5 mètres environ depuis les limites séparatives.

Il faut préciser que ces dispositions sont à étudier sur les nouvelles limites issues des divisions en lots bâtis ou à bâtir.

Il s'agit dans le cas présent d'insérer le projet aux constructions environnantes et de préserver les fonds de parcelle en jardins.

L'accès des constructions s'opérera par la rue des Jardins-de-Touzé. Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs.

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser R + comble ; les pignons ou façades à l'angle côté cimetière seront particulièrement étudiés de façon à offrir cette entrée de bourg nécessaire.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent.

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

Le paysage

Un front végétal planté devra être prévu en fond de chacune des parcelles. L'objectif est ici de qualifier cette entrée de bourg nord en filtrant les vues et en structurant le paysage.

L'intégration paysagère passera par une homogénéisation des teintes des couvertures et des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).

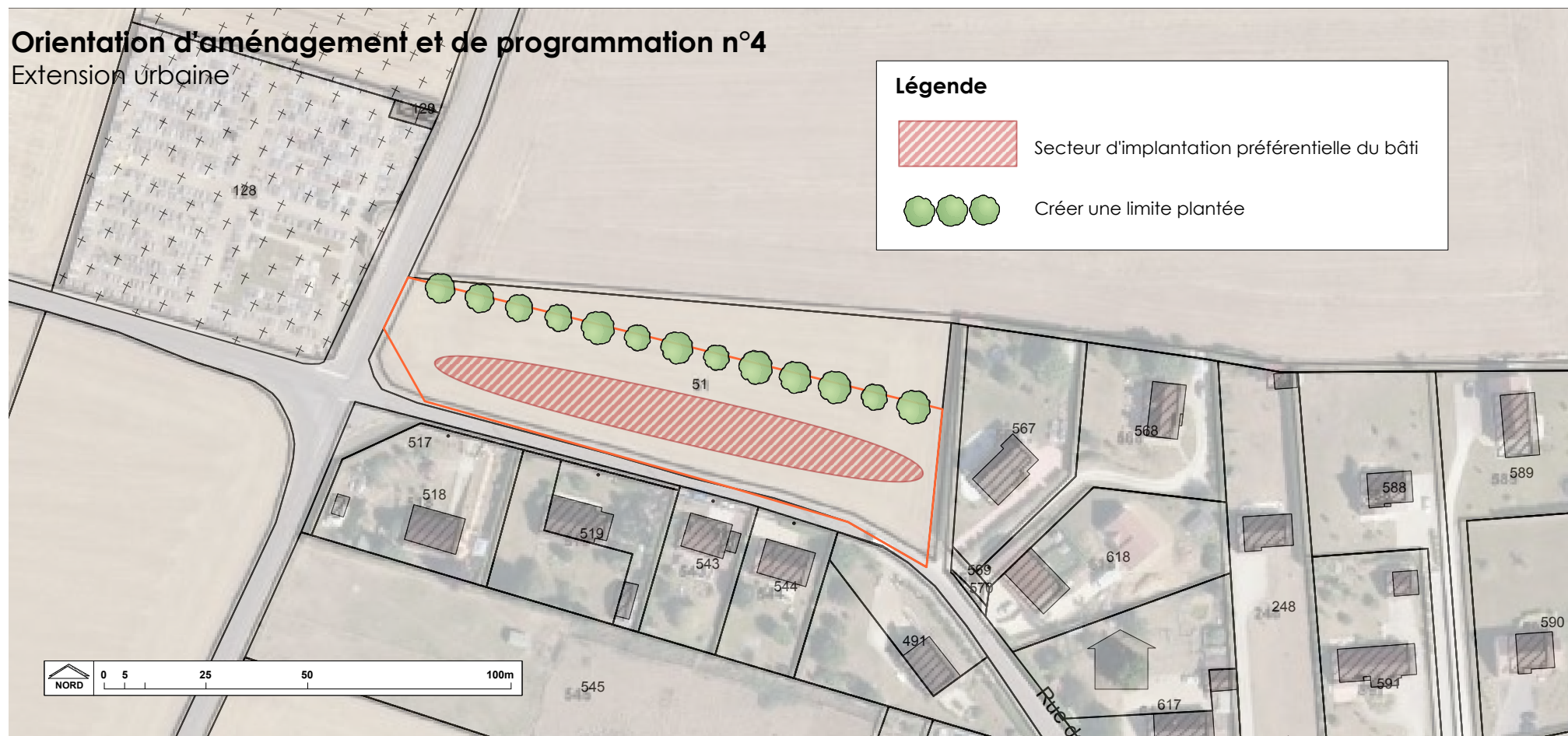


Schéma illustratif de l'Oap

OAP n°5 - Rue des Vignes



Contexte

L'orientation n°5 d'environ 0,3 ha est située en entrée de bourg et à proximité immédiate des Vignes. Bâti dans les années 70-80, ce secteur de faible densité s'est plus récemment développé dans les années 2000. L'orientation permettra de maîtriser le développement de ce secteur à enjeux.



Accolé immédiatement au tissu bâti, ce secteur est privilégié puisque récemment urbanisé et desservi par les réseaux. L'exploitation agricole qui limitait l'urbanisation de ces terrains a maintenant cessé son activité.

Objectifs

- participer au développement démographique de la commune par l'aménagement exemplaire d'une petite opération dense et favorisant qualité de vie et lien social,
- anticiper les évolutions probables à long terme de cette partie du bourg,
- réaliser une urbanisation qualitative prenant en compte les formes urbaines environnantes et respectant intimité et qualité de vie.

Orientations d'aménagement

La composition

La densité minimale devra approcher environ 15 logements à l'hectare ce qui implique la construction de 4 à 6 logements environ.

La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent d'insérer le futur projet aux constructions environnantes et de préserver les fond de parcelle en jardins. Il s'agit également d'anticiper un développement à long terme vers la rue de la Porte-de-Mantes.

Du stationnement sur l'espace collectif devra être prévu, en suffisance pour les résidents et pour leurs visiteurs.

Un accès au nord du secteur sera maintenu possible à long terme afin de relier les rues des Vignes à la rue de la Porte-de-Mantes.

Les futurs bâtiments ne pourront dépasser R + comble.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent.

Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

Les arbres plantés sur domaine collectif -s'il en est prévu- devront limiter les ombres portées sur les façades des constructions.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...).

Le paysage

Un front végétal planté devra être prévu au nord du secteur d'aménagement afin de marquer l'entrée de bourg et filtrer les vues sur les futures constructions.

Orientation d'aménagement et de programmation n°5

Extension urbaine

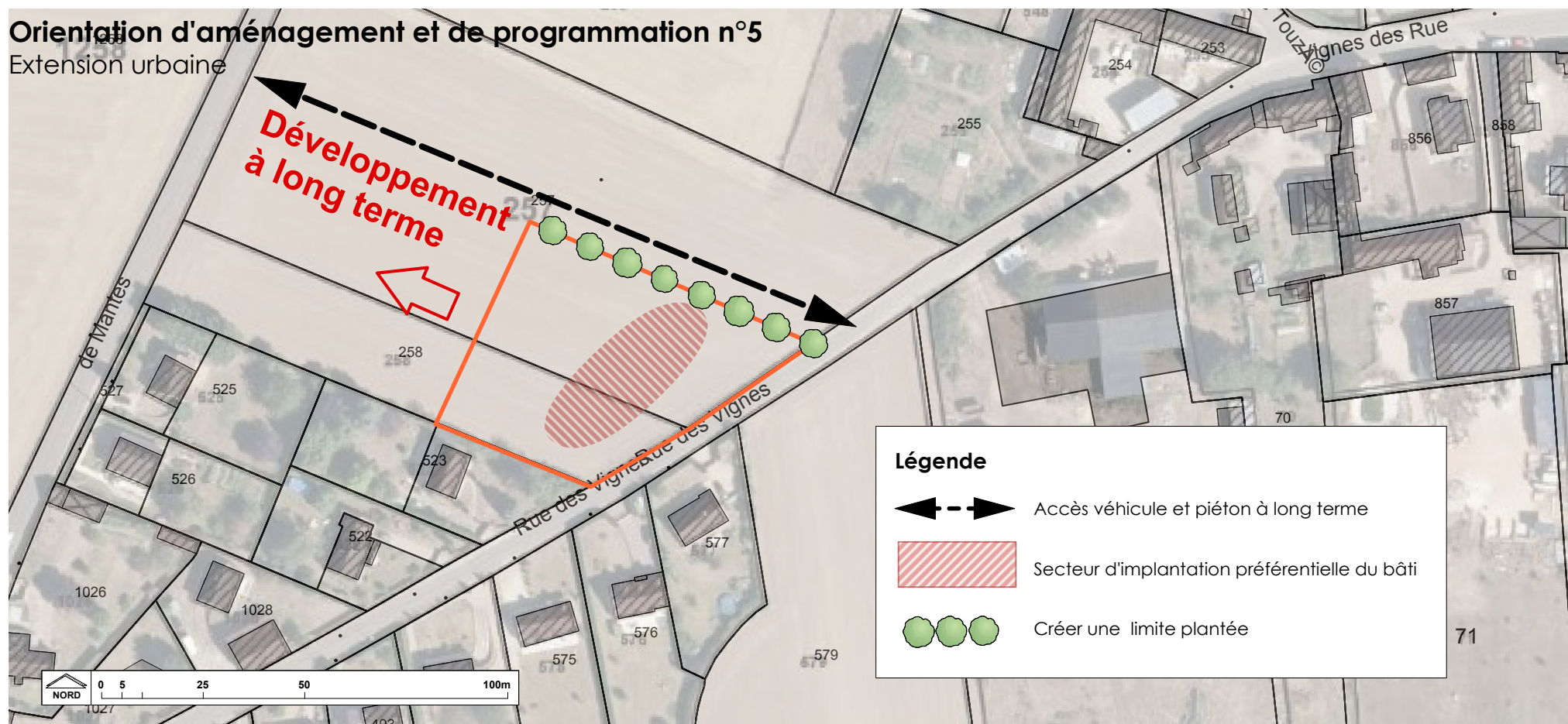


Schéma illustratif de l'Oap

OAP n°6 - Secteur artisanal des Bybières



Contexte

La zone d'activités économiques de Bû a entamé son implantation dans les années 2000 avec l'arrivée d'un premier bâtiment aux abords de la rue de Houdan. Depuis, la zone n'a cessé son développement jusqu'à récemment où quatre nouvelles entreprises s'y sont installées.

Dynamique sur le plan économique, la commune à travers la présente orientation offre de nouvelles possibilités de développement sur cette zone d'activité en plein essor.



L'aménagement de ce secteur d'environ 0,7 ha permettra dans un même temps de travailler sur les franges urbaines. La zone d'activité actuelle visible depuis la Rd 24.⁴ ne faisant pour le moment l'objet d'aucun traitement paysager.



Objectifs

- conforter le dynamisme économique de la commune à travers un aménagement qualitatif et intégré à la zone d'activité existante,
- assurer l'intégration paysagère de cette frange est du bourg de Bû, visible de loin.

Orientations d'aménagement

La composition

L'aménagement de ce secteur a pour but de permettre l'implantation de nouvelles entreprises et/ou l'extension des activités existantes.

L'implantation des futurs locaux devra être réalisée en recul par rapport à la route de Houdan. Les formes et gabarit devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage et marquer fortement les lignes horizontales, disposition nécessaire dans un paysage aux lignes tendues.

Des stationnements devront être réalisés en suffisance notamment en façade des bâtiments de façon à interdire tout stationnement sauvage.

Les constructions seront desservies par la rue de Houdan, ce qui implique une réflexion sur la sécurité des accès notamment avec le gestionnaire de la voie publiques. Une possibilité de desserte à l'intérieur de la zone d'activité doit rester envisageable afin d'anticiper un développement à long terme.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si des raisons techniques ou esthétiques s'y opposent.

Concernant les futurs stationnements, l'utilisation de matériaux durables et perméables sera privilégiée et dans la mesure du possible d'origine locale (granulats par exemple).

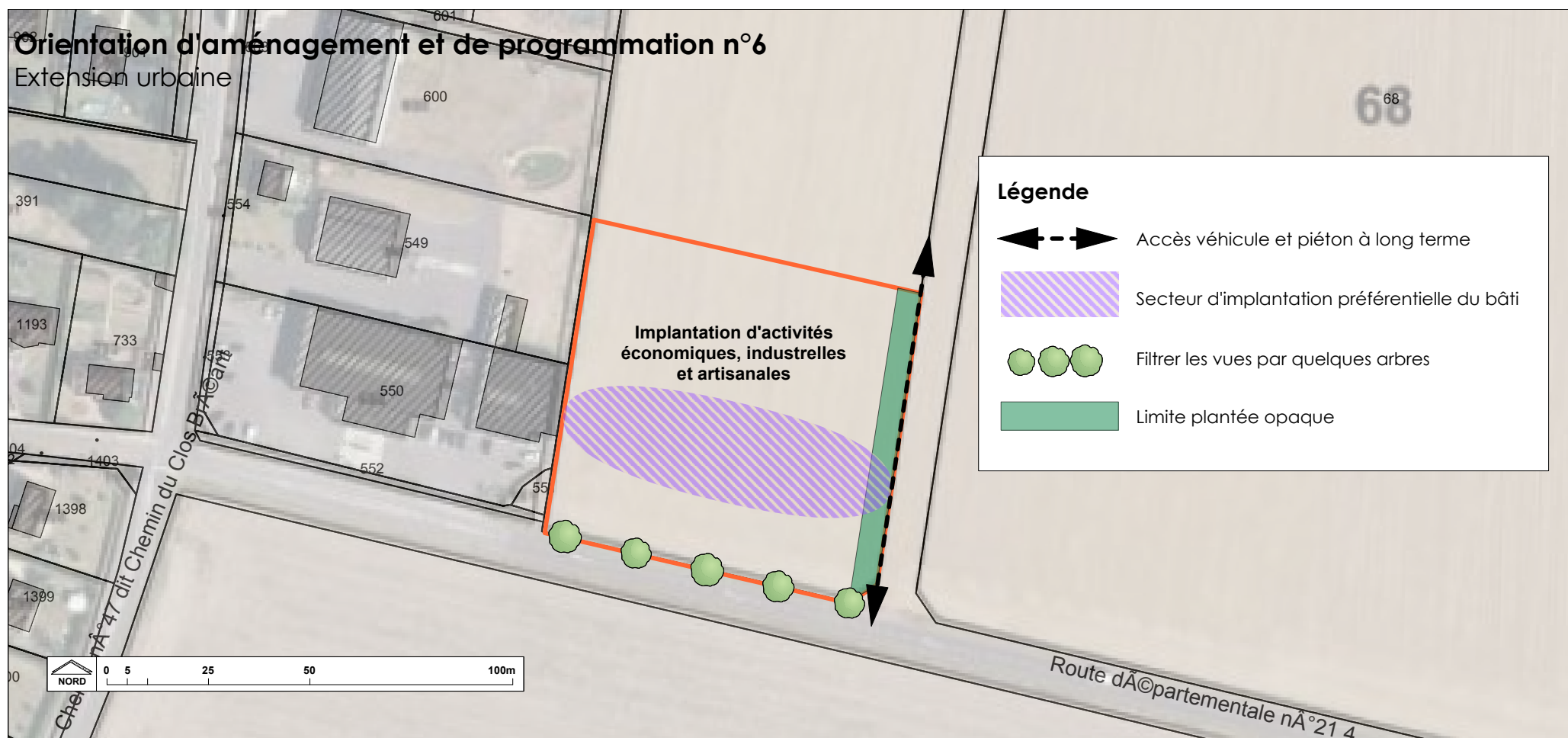
L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout...) et si des mâts sont utilisés leur hauteur sera inférieure à 8 m.

Le paysage

La hauteur des constructions, les formes bâties et le traitement des couvertures devront permettre une intégration paysagère.

Cette intégration passera par une homogénéisation des teintes des bardages et des volumes, les uns et les autres équivalents aux existants.

Le sud du secteur d'orientation sera planté d'arbres d'alignement de haute tige le long de la rue de Houdan. Une frange végétale totalement opaque sera également implantée à l'est de la parcelle, l'objectif étant de filtrer les vues et de structurer le paysage en définissant clairement l'entrée de bourg.



OAP n°7 - Contournement sud

Contexte

L'objectif de la présente orientation d'aménagement est d'anticiper la mise en service d'un barreau de contournement au sud de la commune. Le but est de relier les circulations douces et motorisées entre les rues de Serville et de Marchezais en passant par juste au sud du gymnase permettant par là-même un accès aisé et en sécurité à cet équipement, libérant la rue de l'Église de stationnement parasite lors des activités au gymnase.

Le foncier appartient au conseil départemental. La largeur moyenne de l'emprise possible sur ce barreau est-ouest est de 20 mètres ce qui permet à la fois une chaussée à double sens, une piste cyclable en site propre, un chemin agricole et des plantations.

La future liaison prévoira un aménagement routier ainsi qu'un aménagement destiné aux modes de liaisons doux. Notons que plus tôt elle sera réalisée, plus vite les difficultés de circulation et de stationnement dans le bourg pourront être améliorées.



Objectifs

- Relier la boucle sud de Bû afin de désengorger et sécuriser trafic et stationnement à l'intérieur du bourg ;
- Faciliter les déplacements des engins agricoles ;
- Donner une place plus importante aux piétons et aux cyclistes ;
- traiter la frange sud par un aménagement paysager simple et efficace : alignement d'arbres de haut jet et plantation d'au moins une haie arbustive.

Orientations d'aménagement

Tronçon est/ouest entre la D 21 et la D 136B

Le tronçon d'environ 20 mètres de large accueillera :

- l'aménagement d'une chaussée d'une largeur minimale de 6,0 m ;
- l'aménagement d'une piste cyclable en site propre d'une largeur minimale de 3 m ;
- l'aménagement de dépendances vertes sur au moins 4 à 5 mètres ;
- l'aménagement d'un chemin non revêtu pour désenclavement des parcelles agricoles sur quelque 5 m de large.

Tronçon en direction du gymnase

Le tronçon accueillera :

- l'aménagement d'une accès véhicules d'une largeur de 5 m par exemple ;
- l'aménagement d'au moins une bande cyclable sur la chaussée.

Ces aménagements routiers seront accompagnés par des aménagements paysagers, alignements d'arbres par exemple, afin d'améliorer l'entrée de ville sud et mettre en valeur les vues vers l'église.

Orientation d'aménagement et de programmation n°7

Contournement sud

