

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de **Boutigny**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

"Vu pour être annexé à la
délibération du

21 décembre 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

REÇU

15 JAN. 2019

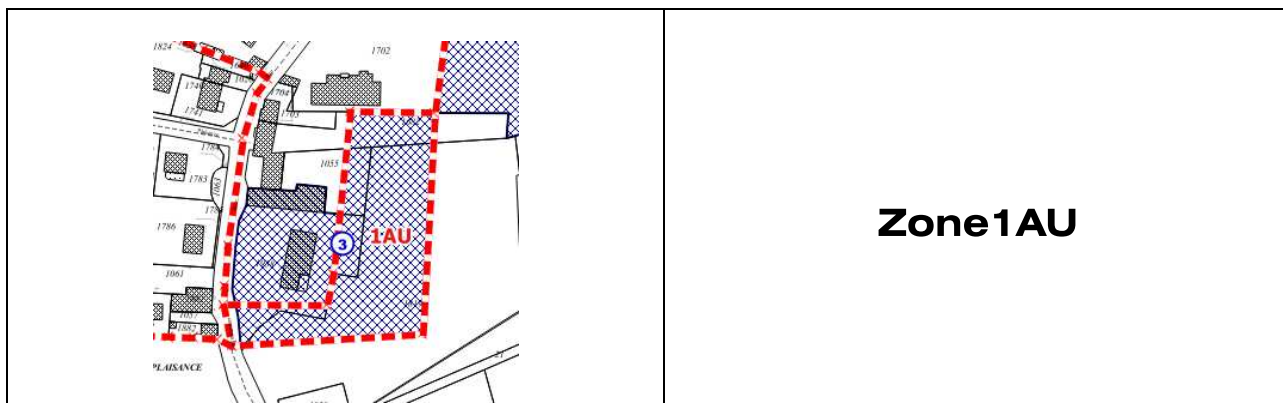
SOUS-PRÉFECTURE DE MEAUX

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

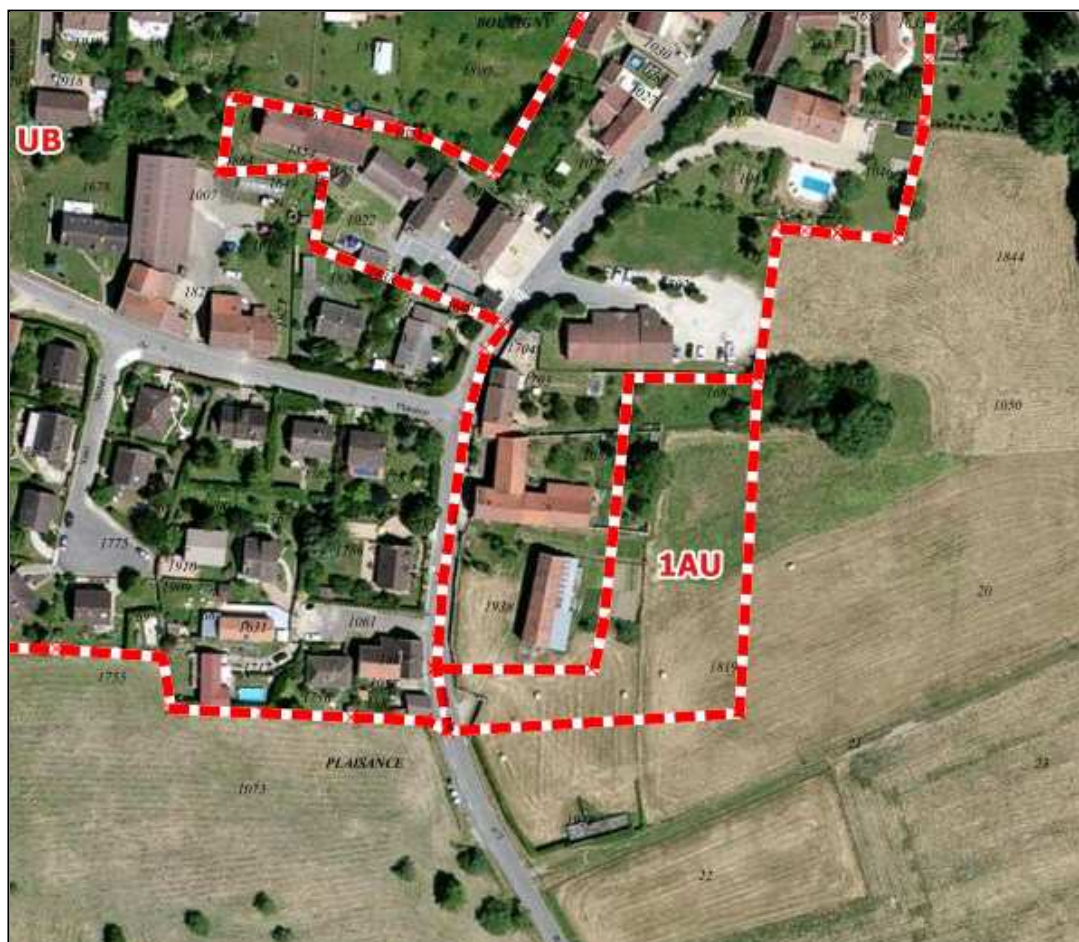
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

Ces Orientations d'Aménagement portent sur l'aménagement de la zone 1AU et sur la préservation et la mise en valeur des paysages (bâtis et naturels) et de la trame verte et bleue sur le territoire communal.



❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:**

La zone 1AU est située au sud du bourg de Boutigny, le long de la rue la Fontaine. Elle s'étend à l'arrière d'un ancien corps de ferme pour rejoindre le parking de la salle des fêtes.



D'une surface de 4 285 m², cette zone s'étend sur plusieurs parcelles occupées par des jardins et des terres cultivées.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte de :

- La gestion des accès et de la desserte interne de la zone.
- la gestion de l'urbanisation au regard des besoins identifiés sur la commune.
- la proximité des équipements publics existants (écoles, mairie et salle municipale) et à venir.
- la gestion des impacts paysagers engendrés par l'urbanisation de la zone.

❖ **VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone 1AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. Par ailleurs, la particularité de cette 1AU consiste en son classement intégral en emplacement réservé ce qui permettra à la commune de maîtriser le développement urbain de cette zone. La vocation principale de cette zone est résidentielle.

La densité brute de constructions sur cette zone doit être comprise entre 20 et 25 logements par hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SDRIF et celles inscrites dans le projet de SCoT.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET STATIONNEMENT:**

- L'aménagement du secteur est soumis à la réalisation d'une desserte interne par le biais d'une voie à double sens permettant l'accès depuis le sud de la zone pour rejoindre la rue La Fontaine au nord, via le parking de la salle municipale.
- Cette voie devra permettre une circulation en double sens et comporter un trottoir répondant aux normes en vigueur.
- Il est demandé la création d'une place de stationnement banalisée par tranche de 2 logements créés sur la zone.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions devront s'implanter à l'est de la future voie de desserte, en retrait d'au moins 5 mètres de cette voie (et au maximum de 20 mètres).
- La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage (par rapport au terrain naturel). Cette hauteur est en adéquation avec les objectifs de densité affichés sur la zone.
- La volonté des élus est de réaliser des logements intermédiaires de type maisons de ville afin de diversifier l'habitat présent sur la commune, de respecter l'objectif de mixité sociale sur le bourg et de répondre ainsi aux besoins de la population (en particulier les jeunes actifs).

➤ AUTRES ORIENTATIONS

- Lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être portée sur les aménagements paysagers à réaliser autour de la future zone bâtie afin de préserver un cadre végétalisé en entrée de commune et de créer un espace de transition entre les constructions nouvelles et la zone agricole.
- L'aménagement de la zone 1AU devra être réalisé en lien avec la restructuration du parking de la salle municipale.
Cet aménagement est lié à l'acquisition de l'ER n°4 qui permettra le renforcement des capacités de stationnement à proximité immédiate de la salle municipale, de la mairie et surtout de l'école.
- Un cheminement piéton doit également être réalisé depuis le futur parking vers la ruelle des Buttes afin de se poursuivre au sud du bourg par le biais de l'ER n°6. La création de ces cheminements renforce les itinéraires de randonnées existants sur la commune (cf. l'OAP sur les paysages et la trame verte et bleue).



Les Orientations d'aménagement et de programmation sur la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

Dans un souci de préservation des espaces naturels, du terroir agricole, des paysages et du cadre de vie, les élus locaux de Boutigny ont intégrés au sein du projet de développement communal plusieurs orientations favorables à la biodiversité, au développement de la trame verte et bleue et au maintien des caractéristiques paysagères (naturelles et bâties).

Protection des milieux naturels

- ➔ Le zonage du PLU prend en compte les espaces naturels identifiés sur le territoire. L'ENS Le Bois le Comte est identifié sur le plan de zonage et classé en zone naturelle. Le règlement de cette zone limite fortement la constructibilité ce qui préserve les espaces et les espèces vis-à-vis d'éventuels modifications d'occupation du sol. Toutefois, pour prendre en compte les constructions isolées implantées en zone naturelle, seuls y sont autorisés les aménagements et extensions limitées des constructions d'habitations existantes.
- ➔ Le PLU identifie de nombreuses haies, ainsi que des espaces agricoles mixtes comportant de nombreux secteurs arborés ou herbacés qui participent pleinement au maintien de la biodiversité (zones d'habitat, d'alimentation ou de passage pour de nombreuses espèces faunistiques). Ces espaces sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute suppression ou modification du mode d'occupation des sols nécessite l'obtention d'une autorisation préalable de la mairie.
- ➔ Les abords des rus et des cours d'eau sont préservés de l'urbanisation sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de leurs berges.
- ➔ Les zones humides identifiées dans le SAGE des deux Morin et dans la cartographie de la DRIEE portant sur les enveloppes d'alertes zones humides (Classes 1 et 2) font l'objet d'une identification sur le plan de zonage et d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.

- Des mares sont également identifiées sur le plan de zonage afin d'assurer leur préservation.
- Les zones agricoles sont constructibles uniquement pour des bâtiments liés à l'activité et pour les extensions limitées des constructions d'habitations existantes implantées au sein de la zone agricole.
- L'imperméabilisation au sein des zones urbaine est limitée par la mise en place d'un pourcentage à préserver en espace non imperméabilisé (pourcentage modulé en fonction du zonage afin de prendre en compte les densités bâties existantes).
- Le développement urbain est concentré sur le bourg de Boutigny pour limiter les impacts en matière de consommation d'espaces. La densification des zones bâties est autorisée sur les secteurs suffisamment desservis par les réseaux (le bourg, Vincelles et Préwilliers).
- La commune, dans la limite de ses compétences en la matière, veille au maintien des continuités des écoulements sur les cours d'eau identifiés au PLU et participe à la mise en place d'une gestion conforme des cours d'eau et de leurs abords pour préserver et améliorer les continuités écologiques sur le territoire.

Protection du patrimoine bâti

- Plusieurs éléments du patrimoine bâti sont identifiés sur le plan de zonage du PLU (lavoirs, chapelle, puits, murs d'enceinte...).
- Toute modification ou suppression d'un de ces éléments nécessite l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par la Mairie.

Projets d'aménagement

- Le plan de zonage du PLU identifie plusieurs noues à créer afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement au sud du bourg et entre le bourg et Vincelles afin de limiter les ruissellements vers la commune de Nanteuil-les-Meaux. La localisation précise de ces noues n'étant pas à l'heure actuelle déterminée, seule la noue du bourg fait l'objet d'un emplacement réservé (associé à la création d'un cheminement piéton), dans la mesure où son emplacement est d'ores et déjà validé par les élus.

- ➔ Dans le cadre de l'Emplacement réservé n°4, la commune prévoit la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements et les rejets dans le réseau collectif en particulier lors d'épisodes pluvieux intenses.
- ➔ Les élus souhaitent également mettre en valeur de nouveaux itinéraires pédestres afin de renforcer le maillage des voies pédestres sur le territoire. Cet objectif se traduit par un renforcement du balisage et un entretien des chemins pour les itinéraires existants et par la création de nouveaux chemins.

Légende

-  Espace naturel sensible "Le Bois le Comte"
-  Itinéraires inscrits au PDIPR
-  Itinéraires à mettre en valeur ou créer
-  Murs d'enceinte à préserver
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Haies à préserver
-  Préservation des zones humides
-  Préservation des espaces mixtes (agricoles/arborés/enherbés)
-  Noues à créer
-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Mares à préserver
-  Cours d'eau

Orientations d'aménagement et de programmation en matière de préservation des paysages et de la biodiversité

