



PLU

Plan local d'Urbanisme

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation Modification n°1 du P.L.U.



Document approuvé en conseil municipal du 4 Juin 2019
Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 2 juillet 2024

Sommaire

OAP n°1 : le Champ Croche.....	2
OAP n°2 : Zone UBb du Village.....	9

1 - LE CHAMP CROCHE

1.1 - Le contexte et la situation

Le « Champ Croche » s'inscrit dans la continuité urbaine et résidentielle au sud du bourg et en limite du plateau agricole. Ce secteur est cadré par :

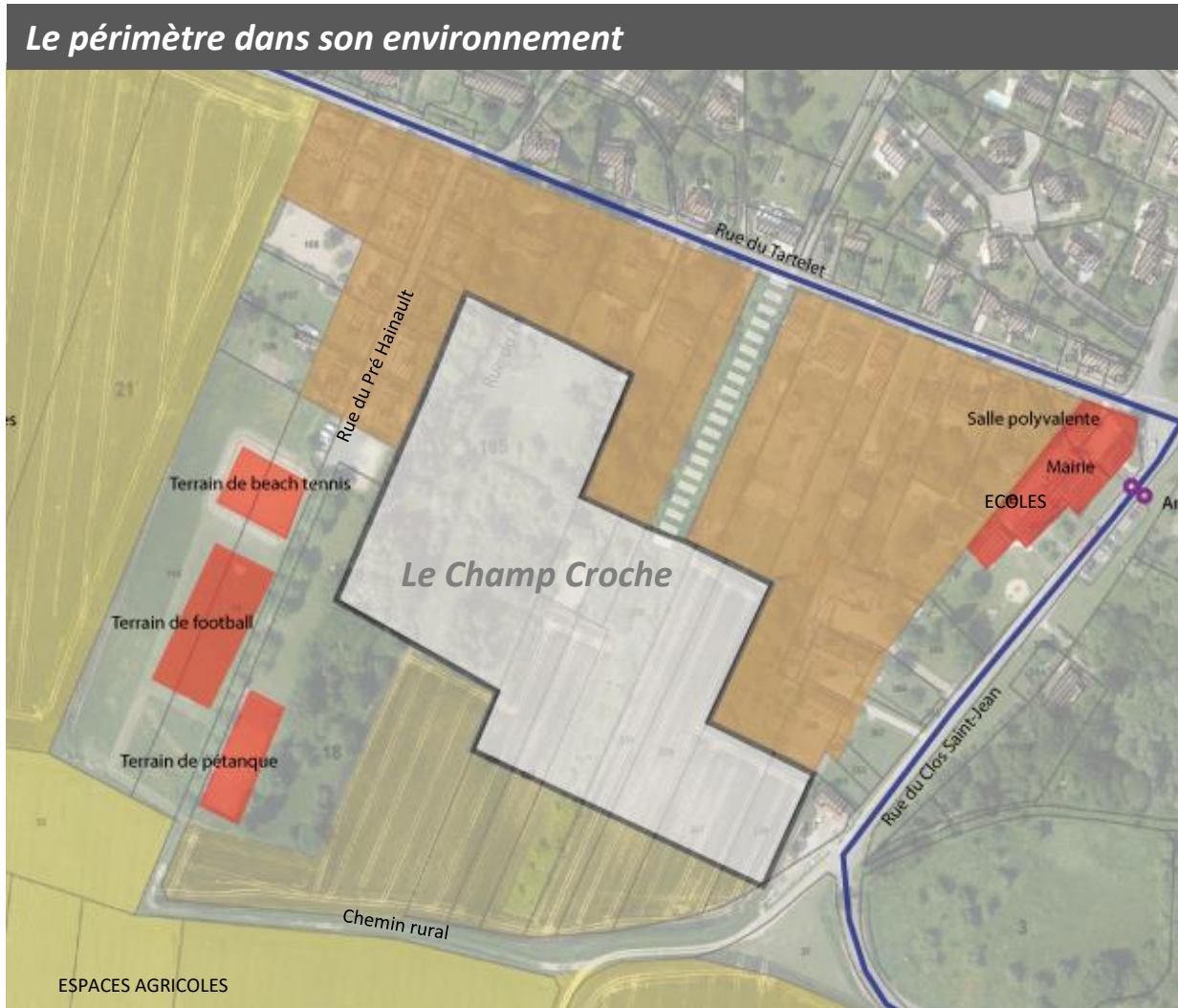
- la rue du Pré Hainault à l'Ouest, qui dessert quelques habitations et les équipements sportifs et loisirs de la commune.
- la rue du Clos Saint-Jean à l'Est, voie d'entrée principale du bourg
- la rue du Tartelet au nord, voie résidentielle structurante dans le village.

D'une superficie de 2,63 ha, ce site bénéficie d'une situation opportune pour le développement du village et l'accueil de nouveaux habitants. En effet, il se trouve :

- directement « connecté » aux équipements principaux de la commune : les équipements de sports et loisirs à l'Ouest et l'ensemble mairie, école et salle polyvalente à l'Est,
- à proximité (100 m) de l'arrêt de la ligne de bus assurant la liaison entre Saint-Rémy-lès-Chevreuse (RERB) et Limours localisés face à la mairie.

Son aménagement doit permettre de « greffer » un nouveau quartier résidentiel dans la continuité d'espaces résidentiels (lotissement pavillonnaire du Pré Hainault et habitations le long de la rue du Tartelet).

Il s'ouvre sur les paysages agricoles de la plaine de Boullay au sud, lui conférant un environnement agréable. Le traitement de la frange urbaine au sud du site constitue alors un vrai enjeu d'intégration de cette extension dans les paysages.



1 - LE CHAMP CROCHE

1.2 - Les objectifs d'aménagement

L'aménagement de ce site vise :

- **la réalisation de nouveaux logements** répondant aux besoins de renouvellement de la population boullaisienne et au maintien d'une dynamique démographique maîtrisée, dans le respect des objectifs du SDRIF (schéma directeur de la région Ile de France)
- **une offre d'habitat sous des formes et typologies diversifiées**, intégrées dans un environnement villageois de qualité (village caractéristique du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)
- **une qualité et une conception particulières** pour assurer l'insertion de l'opération dans son environnement paysager et rural :
 - une bonne intégration vis-à-vis des constructions et installations limitrophes (habitat existant, équipements)
 - une transition harmonieuse vers la plaine agricole et respectueuse des pratiques de l'agriculture (préservation des itinéraires de cultures et maintien des fonctionnalités des terres sur les parties non bâties.)

1.3 – Programme prévisionnel

Sur une superficie de 2,63 hectares, le site doit accueillir environ 40 à 50 logements à l'horizon 2030 en deux phases : le secteur Ouest accessible depuis la rue de Tartelet, en première phase et le secteur Est en seconde phase sous condition que l'accès à ce secteur se fasse depuis la rue du Clos Saint Jean. Afin d'assurer la diversification de l'offre résidentielle, l'habitat développé sera composé de :

- **de logements individuels groupés ou logements intermédiaires**, répondant à des demandes de jeunes ménages avec ou sans enfants attirés par le cadre de vie et la situation de Boullay ;
- **de lots à bâtir** pour contribuer et répondre à la forte demande dans cette catégorie de produits sur le secteur de la Vallée de Chevreuse et de la CCPL ;
- **de logements de plus petite taille, en location ou primo-accession**, pour renforcer une offre peu développée dans le secteur de Boullay les Troux. De plus, le programme de logements propose **au moins 10% de logements aidés**.

En outre, la zone d'aménagement pourra accueillir des activités libérales ou activités de services, associées aux logements.

1 - LE CHAMP CROCHE

1.4 - Les principes de desserte et circulations

Conçue comme une « greffe villageoise », l'opération s'appuie sur l'état actuel pour se connecter aux voies de circulations existantes, avec une volonté essentielle : limiter les inconvénients de trafics supplémentaires sur le village et les voies adjacentes (rue du Tartelet, rue du Clos Saint Jean et rue du Pré Hainault). Pour cela, l'opération est prévue en deux phases pour mieux répartir les flux de véhicules générés par les nouvelles constructions. Le secteur situé à l'Ouest de la nouvelle voie accessible qui se greffe sur la rue du Tartelet, sera réalisé en première phase et sera accessible dans un premier temps uniquement depuis la rue du Tartelet. Le secteur à l'Est de la nouvelle voie sera réalisé dans une seconde phase sous condition qu'un accès à ce secteur se fasse depuis la rue du Clos Saint Jean. Ainsi :

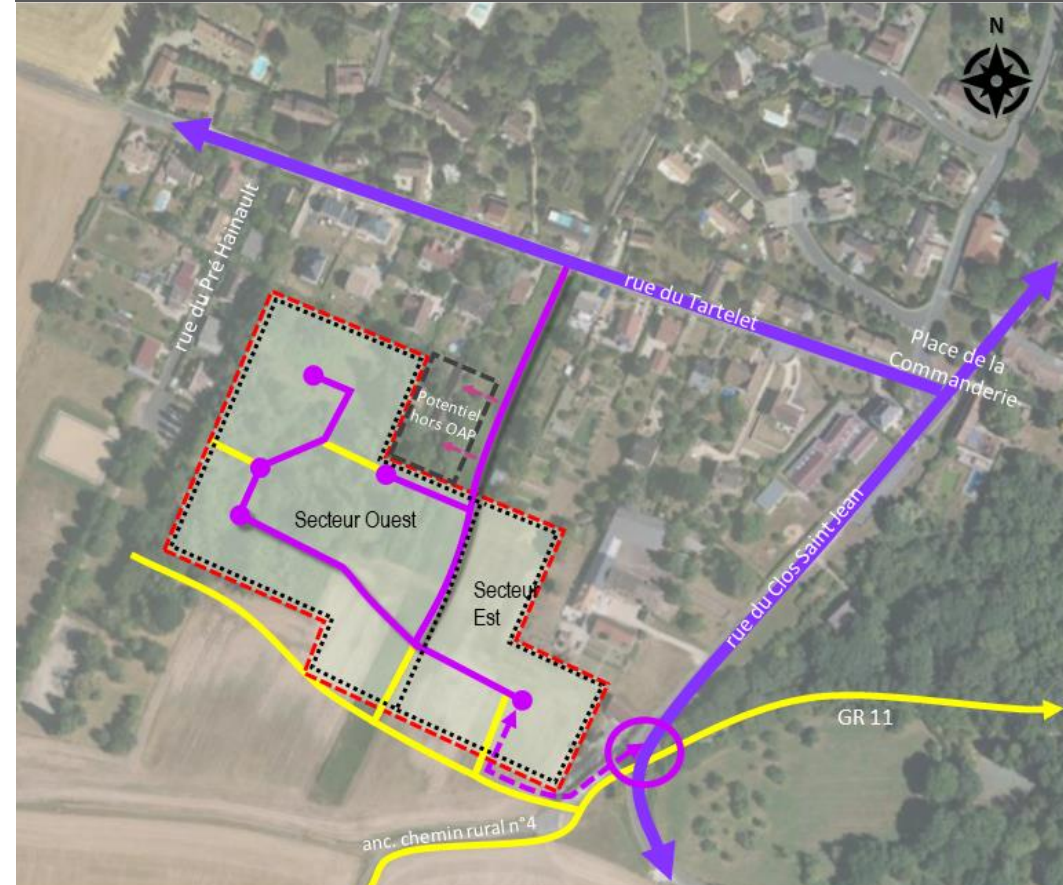
- **les accès automobiles seront connectés au réseau viaire existant par deux points d'accroche** : un accès principal à créer au 21 rue du Tartelet pour le secteur à l'Ouest et un accès secondaire à aménager via la rue du Clos Saint-Jean pour le secteur à l'Est. L'accès carrossable par la rue du Pré Hainault a été conservé uniquement pour les véhicules de secours. Le flux de véhicules ne sera pas augmenté sur cette portion de voie. La circulation douce est maintenue pour une incitation à la balade.









Afin de préserver la hiérarchie de ces « accroches » et répartir les flux selon leur capacité et dimensionnement, aucune traversée automobile du site ne sera possible :

- **l'accès principal permettra de desservir environ 75 % du programme, soit les logements du secteur Ouest.** Avec une emprise de plus de 15 m de largeur conçu en mail central, cet accès sera aménagé pour fluidifier les entrées et sorties principales. Le futur carrefour sur la rue du Tartelet sera aménagé après confirmation d'études de circulations préconisant les solutions de fluidité et sécurité (carrefours à feux « intelligent », organisation du stationnement longitudinal pour renforcer la visibilité du carrefour, prise en compte des entrées /sorties existantes ...). Cet accès principal doit notamment privilégier la desserte des terrains adjacents nommés « potentiel hors OAP »
- sur le schéma ci-contre, s'ils devaient accueillir de nouvelles constructions d'habitat ou d'activités.

Principes de desserte et de circulations

(schéma de fonctionnement - l'emplacement des tracés de voies et placettes reste indicatif)



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'O.A.P. |  | Voies principales |
|  | Terrains constructibles (UB) hors OAP |  | Future accès et desserte automobile locale |
|  | Accès à privilégier pour de futures constructions en UB |  | Future connexion avec la rue du Clos Saint Jean |
| | |  | Aménagement d'un carrefour sécurisé |
| | |  | Circulation douce |

- **l'accès secondaire « rue du Clos Saint-Jean » » donnera l'accès aux logements du secteur Est et permettra de fluidifié la circulation de l'ensemble du projet.** La ville a initié une réflexion avec le Département afin de concevoir un grand projet d'aménagement de cette voie au niveau de l'entrée de ville afin de modifier le profil de la voie et de la sécuriser pour permettre une connexion avec le futur accès du secteur Est.
- **Une organisation** en impasses préservant la tranquillité des îlots **autour de « placettes »**, **reliées les unes aux autres par des liaisons douces décroissant le futur quartier.**
- **Un maillage de circulations douces assurera la perméabilité et la traversée complète du site et surtout les liaisons vers les équipements, les espaces publics structurants et les espaces naturels environnants.** Celui-ci sera également présent le long des voies de circulations automobiles par des aménagements sécurisés (trottoirs, promenade ou mail le long de l'accès principal). Une conception visant à décourager et limiter l'usage de la voiture dans les déplacements du quotidien de courtes distances (vers école, centre-village, arrêt de bus...)

AMBIANCES RECHERCHEES SUR L'ACCES PRINCIPAL (illustrations indicatives non prescriptives)

Le quartier est irrigué par une voie Nord-Sud densément végétalisée et structuré autour d'un verger participatif permettant de faire pénétrer la nature au cœur du projet. Cette voie est le support de percées visuelles vers le cœur du site et permet de créer un cadre de vie de qualité aux futurs logements. Le traitement de l'eau y sera visible à chaque fois que cela est possible.



AMBIANCES RECHERCHEES SUR LES PLACETTES (illustrations indicatives non prescriptives)

Un système de placettes généreuses et lisibles à l'échelle du quartier permet d'apporter des respirations vertes au cœur des constructions et accompagnent le maillage de circulations parcourant le site. Ces placettes visent à créer des espaces de convivialité pour les habitants. Elles présenteront un caractère végétalisé (végétation basse vers les constructions) afin de préserver l'intimité des logements donnant sur les placettes.



1 - LE CHAMP CROCHE

1.5 - Les principes d'intégration paysagère

L'insertion de cette « greffe villageoise » repose sur :

- **Un traitement paysager des franges de l'opération :**
 - **D'une part, celles en contact avec l'habitat et les fonds de jardins existants aux environs du site :** un recul obligatoire de toutes constructions nouvelles doit être respecté pour préserver un espace végétalisé « de courtoisie » entre anciens et nouveaux habitants. Les hauteurs de constructions seront limitées à l'existant (R+C ou R+1) en vis-à-vis de ces franges.
 - **D'autre part, celles en contact avec les espaces agricoles au sud :** l'obligation de plantations et une attention sur la réalisation de clôtures discrètes et naturelles est imposée. Les clôtures seront de « type agricole » (cf définition PNR), plutôt basses et végétalisées permettant des passages et perméabilités pour la circulation de la petite faune.
- **L'aménagement et les usages de l'espace de transition** entre la zone bâtie et le chemin rural existant : cet espace doit rester non construit à l'horizon 2030. Une probable rétrocession à la commune doit permettre d'envisager plusieurs possibilités d'usages : exploitation agricole, parc public, prairie naturelle ou espace paysager, jardins partagés, projet agro-écologique, autres.
- **L'ouverture vers le milieu rural et agricole depuis l'opération** avec l'affirmation et la mise en scène d'une perspective, via le mail central reliant la rue du Tartelet et la liaison douce créée au Sud. Cette perspective joue également le rôle d'une « coulée verte » reliant les espaces ruraux, le cœur de village et le périmètre l'OAP suivante.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation du projet seront préservés. Tout arbre abattu sera remplacé par un sujet issu de la « liste des essences à planter recommandées » figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b. La circonférence minimale du tronc, à 1 mètre du sol, sera de 14 cm.

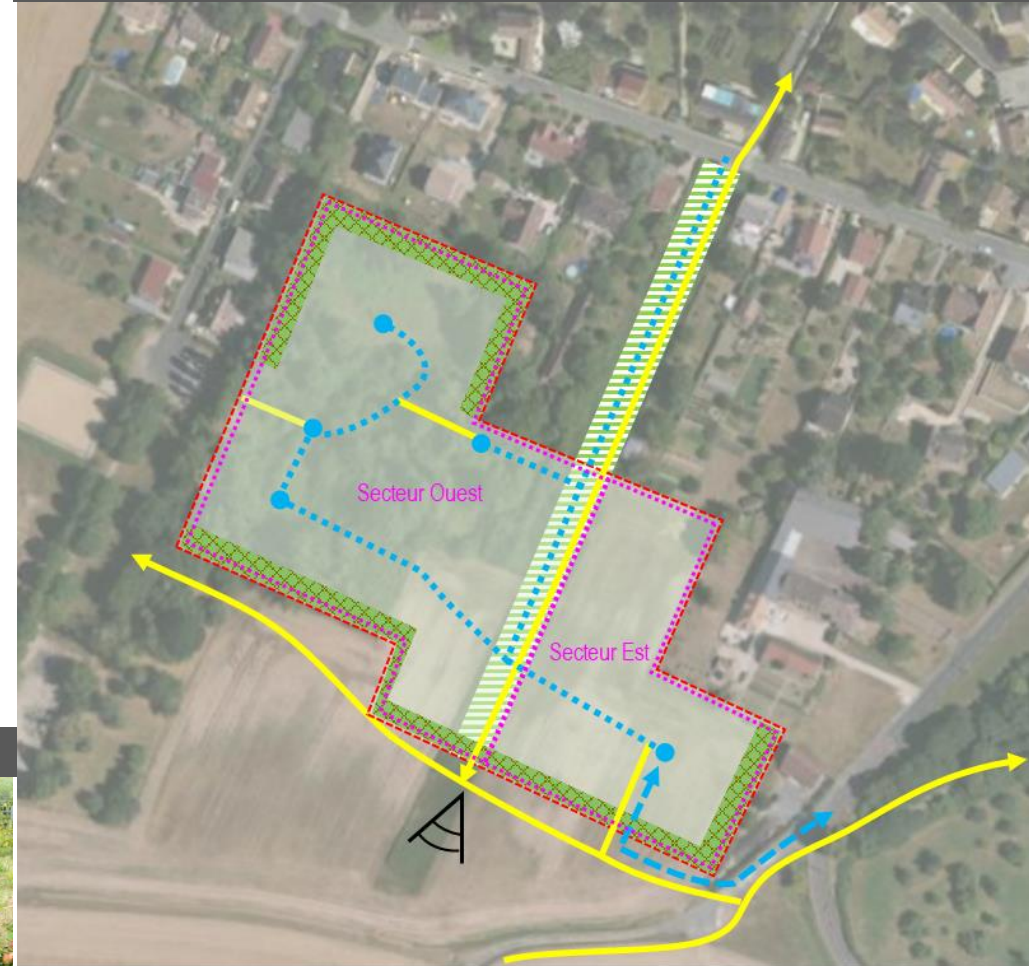
Exemples d'ambiances de l'espace de transition



Illustration (indicative) de l'insertion du futur quartier vu depuis le chemin rural au Sud



Principes d'aménagement



- | | | |
|--|---|--|
| | Franges de l'opération à paysager | Principes dont le tracé est indicatif |
| | Mail paysager central perspective vers le paysage agricole au Sud | |
| | Cône de vue à préserver et mettre en scène | |
| | | |
| | | Accès et desserte automobile |
| | | Placettes |
| | | Circulations douces |

1 - LE CHAMP CROCHE

1.6 – Les autres principes d'aménagement

Les espaces de stationnements :

Ils seront aménagés avec un traitement au sol utilisant des matériaux perméables ou semi-perméables limitant les effets d'imperméabilisation des sols.

Pour les lots individuels, au moins 1 place par logement sera réalisée en place de jour (cf. lexique dans le règlement écrit).

Certaines places aménagées pour les visiteurs ou dans les opérations groupées ou collectives pourront être réalisées sous formes regroupées par petites poches le long des voies ou des placettes.

L'éclairage des espaces communs (voies, sentes, placettes, poches de stationnement) devra être réfléchi pour limiter l'impact sur l'environnement et le dérangement de la faune.

Les constructions :

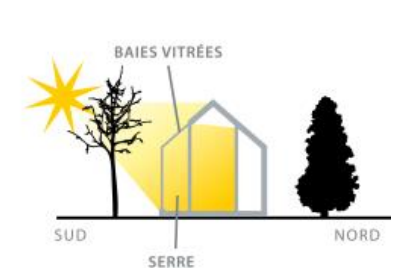
Il sera recherché une implantation des bâtiments recherchant une optimisation de l'orientation bioclimatique (voir principes ci-contre). Une certaine harmonie des formes architecturales et matériaux sera recherchée et pourra être précisée dans le cadre des autorisations (règlement de lotissement notamment).



SE PROTÉGER DES VENTS DOMINANTS



CAPTER LE SOLEIL



2 - LA ZONE UBb DU VILLAGE

2.1 - Le contexte et la situation

Le site est localisé au cœur du village de Boullay-les-Troux. Ce secteur UBb est entouré par :

- au Sud par la rue du Tartelet située sur la route départementale 41.
- à l'Est par la rue du Verger et la rue des Templiers

2.2 - Les objectifs

- Permettre une densification du centre ancien proche des équipements publics en favorisant le renouvellement urbain
- Favoriser l'intégration de l'opération dans l'environnement du cœur de village et en continuité du tissu urbain et des lotissements voisins.

2.3 – Programme prévisionnel

Superficie du site : 0.84 ha

L'opération doit permettre d'accueillir environ 8 à 12 logements.

Le périmètre dans son environnement



2 - LA ZONE UBb DU VILLAGE

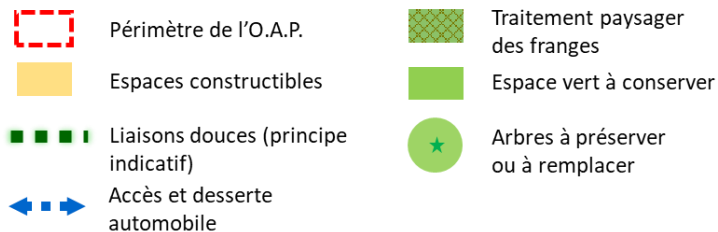
2.4 - Principes d'aménagement

Accès et desserte – Liaisons douces

- Cet îlot sera desservi par une voie en boucle en double sens, accessible depuis la rue du Verger et la rue des Templiers. La largeur de la voie devra être de 9 mètres minimum afin d'intégrer un trottoir et le stationnement des véhicules sur un côté de la chaussée sur certaines portions de la voie. Sur les secteurs sans place de stationnement, des arbres devront être plantés.
- Des préconisations d'aménagement et d'organisation paysagère sur les rues du Verger et des Templiers seront intégrées afin de limiter les nuisances sonores et environnementales sur ces voies d'accès.
- Une liaison sera préservée au sud de la zone vers la rue du Tartelet, dans la continuité de la liaison aménagée sur le Champ Croche. Cette liaison douce ou apaisée fera l'objet d'un traitement paysager à ses abords, dans l'esprit d'un mail.

Organisation interne et bâti

- Ménager des franges jardinées en limites mitoyennes à l'ouest du secteur
- Préserver les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation du projet s. Leur localisation sur le plan est purement indicative. Tout arbre abattu sera remplacé par un sujet issu de la « liste des essences à planter recommandées » figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b. La circonférence minimale du tronc, à 1 mètre du sol, sera de 14 cm.
- Favoriser la qualité environnementale des nouvelles constructions



Principes d'aménagement



2.5 - Favoriser les constructions biosourcées

La commune souhaite encourager le développement de l'écoconstruction. A ce titre, elle recommande que les constructions sur ce site soient réalisées en matériaux biosourcés.

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable autrement appelée biomasse, d'origine végétale ou animale.

Chanvre, liège, bois, paille, laine de mouton ou encore miscanthus, les matériaux biosourcés sont nombreux et variés. Renouvelables, recyclables, émettant peu de polluants et souvent produits localement, leur bilan carbone est favorable. C'est pour cette raison que la Réglementation Environnementale 2020, qui régleme la construction depuis janvier 2022, encourage leur utilisation.

Le domaine de prédilection des matériaux biosourcés est l'isolation. On les trouve sous de multiples formes telles que des panneaux de liège expansé, des rouleaux de fibres de chanvre, des panneaux de fibres de bois à faible ou haute densité ou encore des panneaux de ouate de cellulose.

Cependant, les matériaux biosourcés sont également utilisés pour le gros œuvre. Ainsi, des fabricants proposent des blocs de béton de chanvre, de fibres de bois ou encore de miscanthus, une plante vivace produite localement. De façon ultra marginale, des maisons peuvent être faites de pisé (murs en terre crue) ou de torchis (terre crue mélangée à de la paille). Certaines maisons bâties sur le principe de l'ossature industrielle emploient des panneaux de béton fibré bois. Et puis il faut rappeler que les maisons en bois, quel que soit leur mode constructif (ossature, panneaux ou poteaux-poutres) sont par nature biosourcées.

