

Commune de

Bouray-sur-Juine

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
13 février 2014

Document 3

Mairie de Bouray-sur-Juine, 18 rue de la Mairie (91850)

Tel : 01 69 27 44 36

E-mail : accueil.mairie@bouraysurjuine.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| I. LE SECTEUR DE PROJET DE LA RUE DU GARAGE..... | 3 |
| <i>Localisation</i> | 3 |
| <i>État de l'existant</i> | 3 |
| <i>Surfaces et zonage du PLU</i> | 4 |
| <i>Vocation du secteur de projet et objectifs</i> | 5 |
| <i>Organisation du secteur et orientations</i> | 5 |
| <i>Schéma de principes</i> | 6 |
| <i>Exemple d'aménagement</i> | 6 |
| | |
| II. LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT RUE DU GUE | 7 |
| <i>Localisation</i> | 7 |
| <i>État de l'existant et enjeux</i> | 7 |
| <i>Surfaces et zonage du PLU</i> | 8 |
| <i>Vocation du secteur de projet et objectifs</i> | 9 |
| <i>Organisation du secteur et orientations</i> | 9 |
| <i>Schéma de principes</i> | 10 |
| <i>Exemple d'aménagement</i> | 10 |

I. LE SECTEUR DE PROJET DE LA RUE DU GARAGE

Localisation

Localisation du secteur du Garage

Le secteur à enjeux de la rue du Garage, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe à l'ouest de la place de l'église et du cœur historique du bourg. Il est bordé au nord par la rue Basse et à l'est par la rue du Garage où se situe l'accès actuel aux parcelles. À l'ouest et au sud, la rue Damalouise et la rue Haute viennent fermer l'îlot.



État de l'existant

Le secteur de projet est au cœur du bourg historique, intégré dans le tissu urbain ancien de la commune. La rue Basse est encadrée par une succession de bâtiments de fermes, pignons sur rue. Leur orientation est/ouest leur permet de jouir d'une bonne exposition solaire.

Le secteur de projet est longé par un mur ancien remarquable rue Damalouise et se poursuit rue du Garage.

Si une partie des bâtiments de ferme au nord-ouest sont habités actuellement, il existe de nombreux bâtiments vacants (ancien bâti agricole) ; leur qualité patrimoniale justifie leur réhabilitation et le changement de destination en bâtiments d'habitation.

L'ouest et le sud-ouest du secteur est occupé par un hangar agricole métallique et les locaux techniques de la Mairie.

Des espaces d'intérêt paysager et environnemental caractérisent le secteur : potager au nord et verger remarquable rue du Garage devant le hangar agricole.

Le cœur d'îlot, traité en pelouse rase et planté de quelques arbres, pourrait par une gestion appropriée, mieux contribuer à la qualité environnementale du secteur.



Ci-dessous, les bâtiments de la ferme et le mur ancien en pierre depuis la rue Basse.



État de l'existant – Secteur de la rue du Garage



À gauche, le bâtiment des services municipaux et le hangar agricole ; au centre, on aperçoit le bâtiment de la ferme depuis la rue du Garage ; à droite le verger et le mur remarquable qui pénètre en cœur d'îlot.



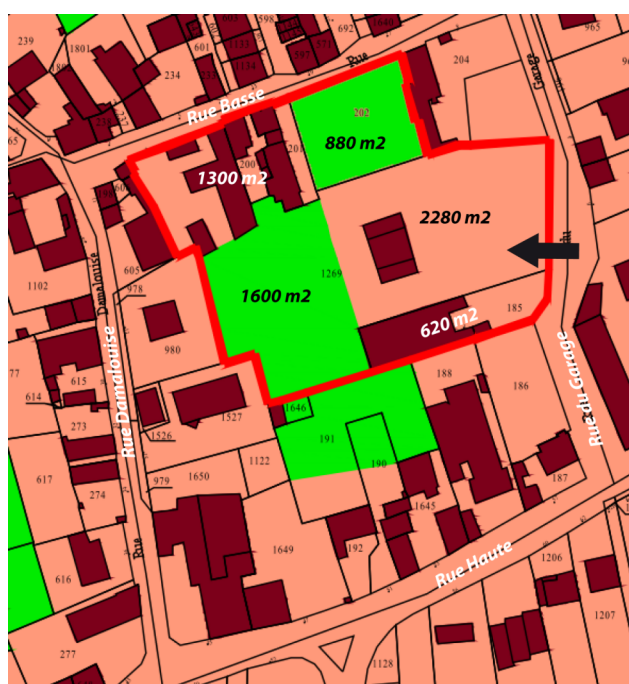
Vue sur la rue du Garage depuis le croisement avec la rue Basse. Le mur bas et surmonté d'une grille en fer forgé.

Surfaces et zonage du PLU

Le secteur représente une superficie totale de 6680m² et comporte 5 parcelles :

- au sud-est, une parcelle de 620 m² où sont implantés les locaux des services techniques de la Mairie ;
- la parcelle centrale est occupée à l'est par un bâtiment agricole (2280m²), à l'ouest par le cœur d'îlot (1600m²) ;
- au nord-est une ancienne ferme en cour commune occupe 1300m² sur plusieurs parcelles ;
- elle est bordée à l'est par un grand potager de 880m².

Le secteur est classé en zone Ua (en rouge sur la carte) qui correspond aux secteurs du bourg historique, et en Uj (en vert) qui vise à la préservation des potagers et jardins. Le secteur Uj est inconstructible à l'exception des annexes de moins de 15m².



Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est à vocation mixte : il vise à la création d'au minimum 10 logements, et au développement de petites activités d'artisanats et / ou de services de proximité. Le programme pourra se réaliser en une seule opération d'aménagement, ou en deux opérations distinctes telles que délimitées sur le schéma de principe ci-après.

L'aménagement du secteur est possible sous conditions :

- du respect des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- de la conservation des éléments de patrimoine protégés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-1-5 9° du code de l'urbanisme, et répertoriés sur le plan de zonage et dans le document des EPP, à savoir : les bâtiments de ferme et leurs cours communes au nord-ouest du secteur, les murs remarquables rue Basse et rue du Garage, le potager situé au nord du secteur, et enfin le verger localisé au nord-est.
- le secteur de jardin au sud-ouest de l'OAP, devra être conservé en espace non bâti tel que défini par le schéma de principes ci-après. Ce secteur est zoné en Uj (zone urbaine jardin) au plan de zonage. Il s'agit d'un cœur d'îlot qui sera traité en jardin commun à destination des habitants du secteur ; sa qualité écologique pourrait être améliorée par une gestion en prairie de fauche.

En outre, le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- porter l'accroissement démographique communal dans un souci de limitation de l'étalement urbain et de densification du cœur de bourg ;
- diversifier l'offre de logements en proposant des petits logements : au moins 80% des logements devront être des petits logements (T1 à T3), et au moins 70% devront être du locatif conventionné afin de permettre davantage de mixité sociale et générationnelle.
- viser des performances énergétiques de qualité, en lien avec les exigences de développement durable, d'économies d'énergie et de limitation des gaz à effet de serre.

Organisation du secteur et orientations

Le secteur de projet s'organisera en deux sous-secteurs A et B :

- un secteur (noté A sur le schéma de principes), dit secteur de la ferme, destiné à la création d'au minimum 4 logements supplémentaires dans les bâtiments existants ; ces derniers seront donc réhabilités pour accueillir de nouveaux habitants. Les cours communes seront conservées dans leur volume et permettront le stationnement des véhicules. L'espace du potager existant est protégé.
- un secteur (noté B sur le schéma de principes) à vocation mixte. Les constructions seront destinées d'une part à l'extension des locaux techniques communaux et à la création d'un bâtiment accueillant petits locaux d'activité au rez-de-chaussée (artisanat et / ou services) et à la création d'au minimum 6 logements à l'étage. Les bâtiments s'implanteront dans les bandes prévues à cet effet, tel qu'indiqué sur le schéma de principe. Le stationnement des véhicules, nécessaire aux activités, est prévu sur la parcelle. Le verger est conservé.

L'accès automobile se fait depuis la rue du Garage, une liaison piétonne nord / sud permet de rejoindre la rue Basse.

À l'ouest du secteur et en front de la rue du Garage, les espaces verts sont conservés : ils peuvent être ouverts aux habitants de la commune ou réservés à ceux de l'ensemble du secteur ou de l'un des deux sous-secteurs. Leur aménagement contribuera au développement de la biodiversité du bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation posent en outre les principes généraux suivants :

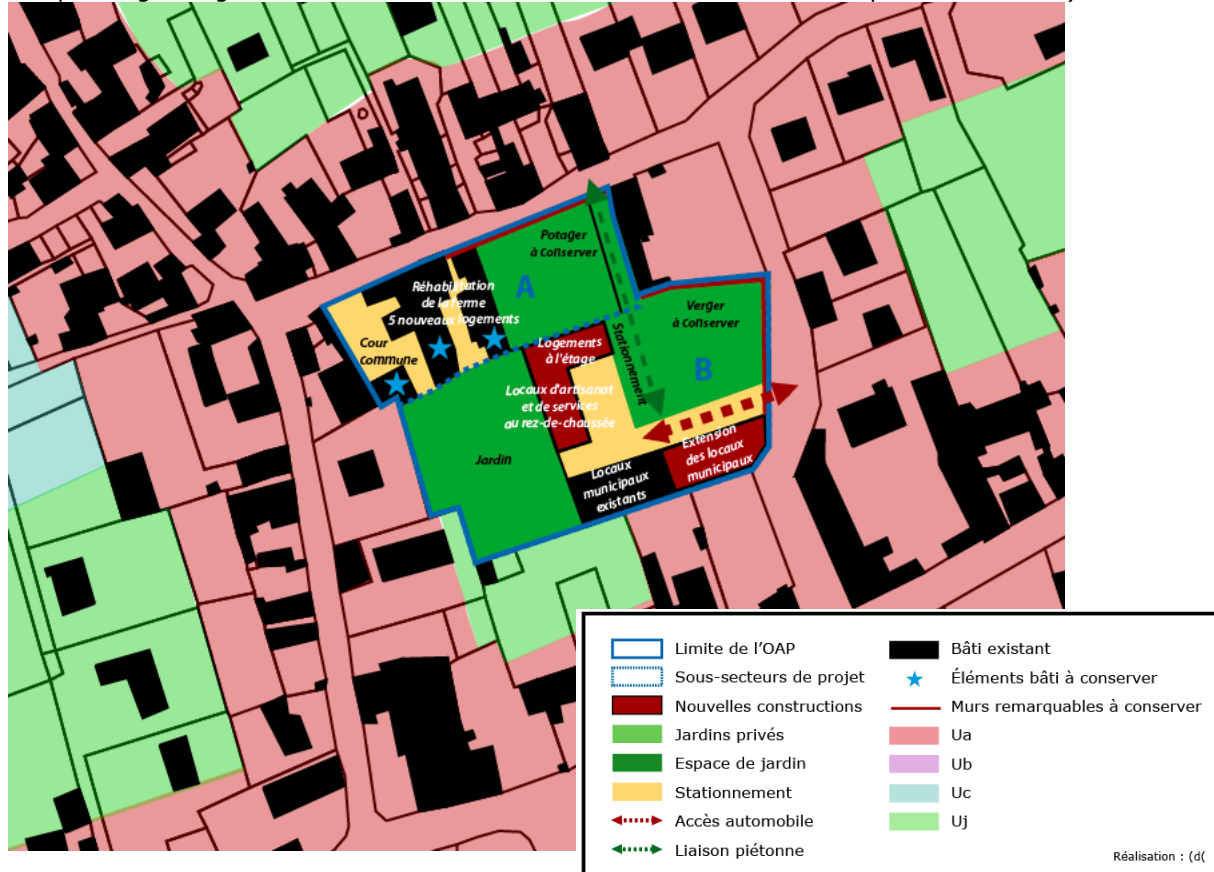
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) est infiltrée sur la parcelle.
- l'ensemble des logements vise à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

Schéma de principes



Exemple d'aménagement

(dans le cas d'une division parcellaire antécédente à l'opération d'ensemble, afin de respecter l'article U7 qui oblige l'alignement des constructions sur au moins une limite séparative latérale)



II. LE SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT RUE DU GUÉ

Localisation

Le secteur du projet se situe en limite du secteur historique de la commune, à l'ouest du bourg, dans une accessibilité aux bords de la Juine bientôt améliorée par la création d'un cheminement piéton. Il est limité au nord par rue du Gué. La rue du Gué, de faible largeur, débouche à l'ouest sur la rue de Lardy puis au Pont Cornuel, elle se rétrécit à l'est vers la rue Damalouise. La rue Haute ferme l'îlot au sud.

Localisation du secteur du Gué



État de l'existant et enjeux

Le secteur, non bâti actuellement, est une grande parcelle de pelouse rase peu intéressante d'un point de vue écologique. Le bâti environnant est principalement composé de maisons issues d'initiatives privées individuelles (bâti diffus). Quelques drapeaux génèrent des constructions implantées en second rang à l'ouest. Plus au sud, au carrefour des rues Basse et Tournant Fils, le bâti ancien est implanté à l'alignement et organisé en cour commune.

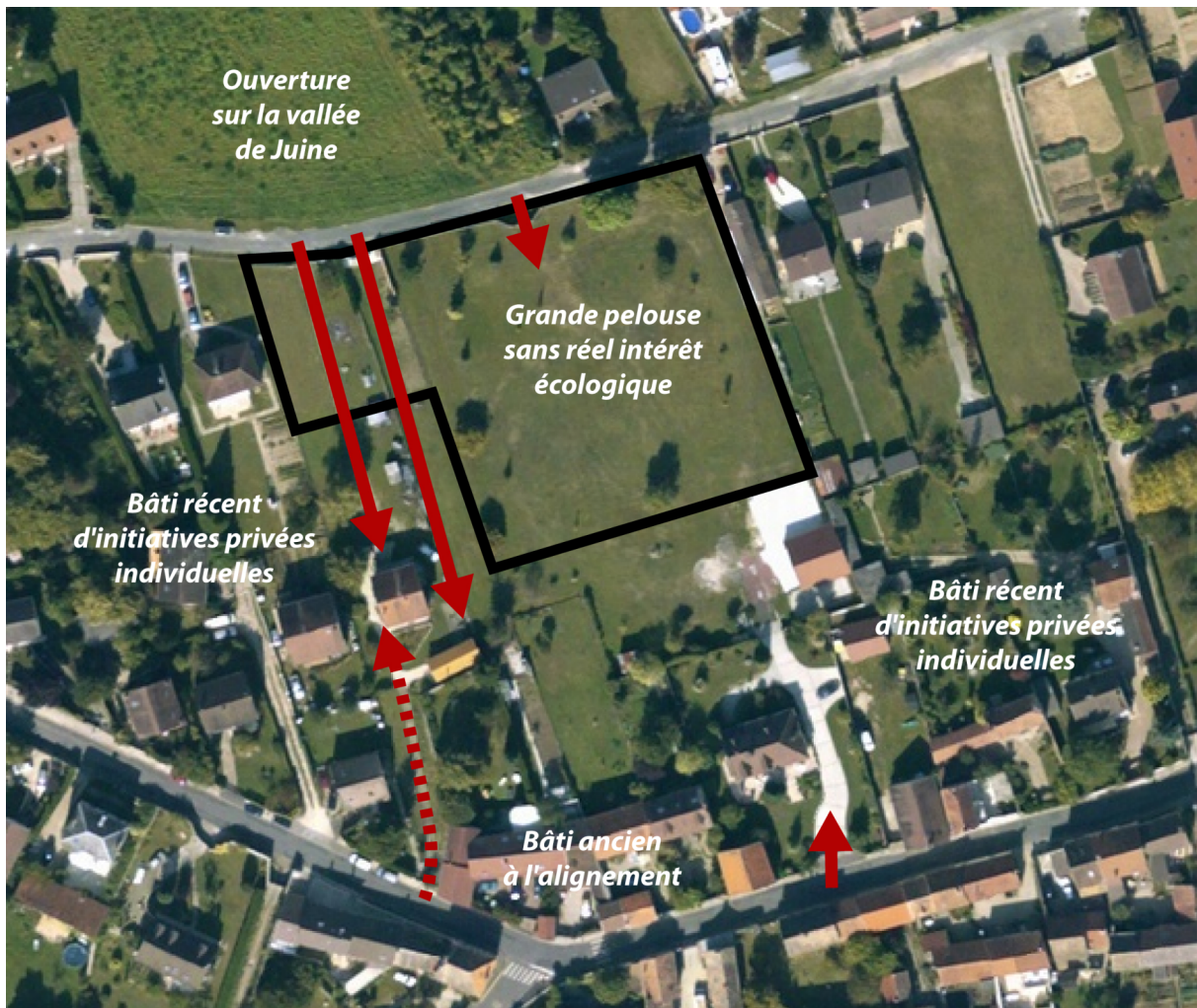


La grande parcelle visible depuis la rue du Gué : mur de clôture et pelouse rase.



Les constructions implantées en cœur d'îlot, sur de grandes parcelles, sont caractérisées par leur desserte automobile en drapeau.

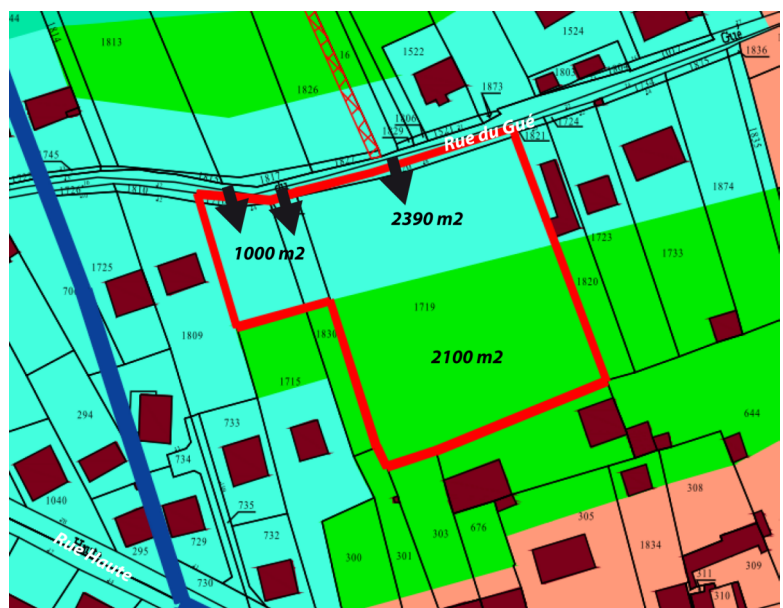
Ces aménagements sont très différents du bâti ancien remarquable de la rue Haute, caractérisé par sa compacité.



L'aménagement du secteur doit tenir compte des accès automobiles des constructions situées à l'ouest du secteur de projet, en cœur d'îlot, alors que leur accessibilité automobile se fait rue du Gué.

Surfaces et zonage du PLU

Le secteur couvre une superficie totale de 5490m². Il présente un cœur d'îlot important, zoné en Uj, de 2100m². La bande de Uc (secteur urbain de bâti diffus) s'étire le long de la rue du Gué sur 3 parcelles. La bande de 30m à compter de la voie délimite la constructibilité du secteur (3390m²).



Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est destiné à accueillir un minimum de 13 logements sur l'ensemble du secteur d'aménagement. Celui-ci fera l'objet d'une ou de deux opérations distinctes telles que délimitées sur le schéma de principe ci-après. L'aménagement du secteur est possible sous conditions :

- du respect des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- de la préservation du cœur d'îlot, tel que délimité au schéma de principe, qui devra être végétalisé ; sa qualité écologique pourrait être améliorée par une gestion en prairie de fauche de la parcelle.

En outre, le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- porter l'accroissement démographique communal dans un souci de limitation de l'étalement urbain et de densification du bourg ;
- diversifier l'offre de logements en proposant des petits logements, et du locatif et/ou du conventionné afin de permettre davantage de mixité sociale et générationnelle ; ainsi, chaque opération d'ensemble devra permettre la création d'au minimum 70% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- viser des performances énergétiques de qualité, en lien avec les exigences de développement durable, d'économies d'énergie et de limitation des gaz à effet de serre.

Organisation du secteur et orientations

Le secteur de projet s'organisera en deux sous-secteurs A et B, qui pourront faire l'objet d'opérations d'ensemble distinctes :

- un secteur (noté A sur le schéma de principes) voué à l'implantation d'au moins 10 logements ; ce dernier s'organisera autour d'une place centrale, traitée en espace planté, qui permettra le stationnement des véhicules. Une partie des emplacements pourront être publics ou réservés aux habitations alentours. Le sud de la parcelle, participant au cortège de coeurs d'îlot de la commune, est conservé en espace libre. Sa qualité environnementale pourra être améliorée (prairie de fauche).
- un secteur (noté B sur le schéma de principes) destiné à l'implantation d'au moins 3 logements. Une placette sera dédiée au stationnement. Un cheminement piéton et / ou automobile, éventuellement privatif, permettra la desserte sud de l'îlot, vers les maisons enclavées en milieu d'îlot.

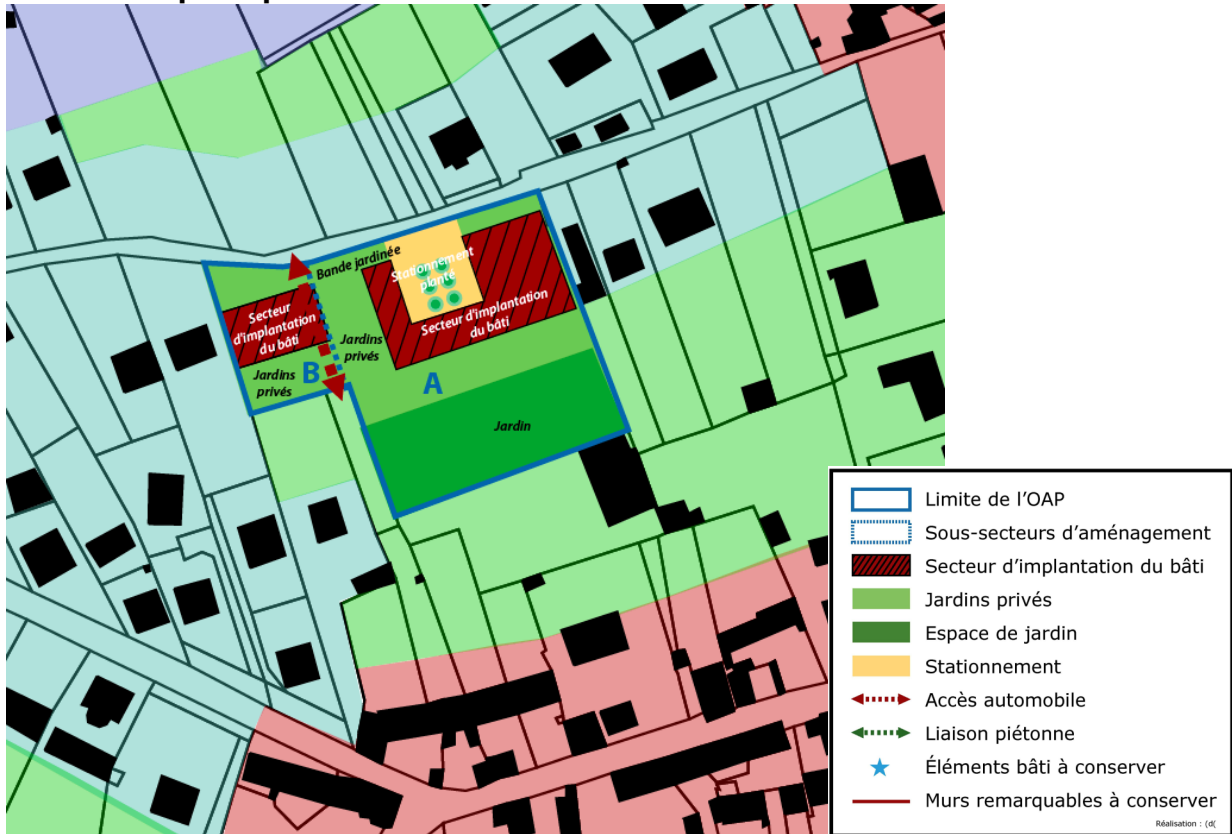
Les deux secteurs présenteront une typologie urbaine similaire, qui respectera les principes ci-dessous :

- les constructions s'implanteront dans une bande de 30m à compter de la rue du Gué, tel qu'indiqué sur le schéma de principe, en retrait d'au moins 3m de la voie.
- elles seront construites sur au moins une limite séparative latérale. Les logements seront accolés et / ou superposés.
- ils jouiront d'un petit jardin privé, dont les limites seront constituées de haies vives.

Les orientations d'aménagement et de programmation posent en outre les principes généraux suivants :

- les surfaces non bâties des espaces privatifs sont traitées en espaces verts perméables.
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) est infiltrée sur la parcelle.
- l'ensemble des logements vise à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

Schéma de principes



Exemple d'aménagement (dans le cas d'une division parcellaire antécédente à l'opération d'ensemble, afin de respecter l'article U7 qui oblige l'alignement des constructions sur au moins une limite séparative latérale)

