

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4 Projet d'aménagement et de développement durable



ELABORATION

Approuvée le : 17 août 1983

PREMIERE REVISION

Approuvée le : 21 novembre 1986

DEUXIEME REVISION

Approuvée le :

Pièce n° 4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Sommaire

Page 1	Introduction
Page 2	Première partie : Les caractéristiques du site définissant les limites de l'urbanisation
Page 5	Seconde partie : Les orientations d'urbanisme et d'aménagement

Introduction

Les 3 objectifs majeurs motivant la révision du POS en vigueur sont les suivants.

1. « Prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires et législatives ainsi que les contraintes supra communales qui s'imposent à Buno-Bonnevaux. »
2. « Réétudier le secteur de Chantambre (classé en NAUI au POS en vigueur) dans lequel existe une entreprise dont la pérennité est incertaine. »
3. « Faire évoluer l'habitat vers une architecture propre à l'identité des villages ruraux de la région. »

Les orientations générales du projet urbain de Buno-Bonnevaux peuvent être synthétisées de la façon suivante.

« Préserver et mettre en valeur les éléments et paysages urbains et naturels remarquables du territoire communal, tout en assurant une évolution de l'habitat vers une utilisation du sol mieux adaptée au site et aux besoins des habitants, ainsi que vers un mode constructif respectueux de l'identité du village. »

Première partie :

Les caractéristiques du site définissant les limites de l'urbanisation

La problématique urbaine de Buno-Bonnevaux est dirigée par le contexte naturel qui laisse très peu de possibilité d'extension ou de réaménagement des espaces bâtis existants.

Près de la totalité des zones construites se répartie dans le bourg de Buno, dans le reste de la vallée sous forme de hameaux ou petits quartiers, et sur le plateau où des fermes imposantes sont regroupées et constituent un quartier de faible densité bâtie.

Bonnevaux :

Le site de Bonnevaux est composé du château, de quelques constructions éparses et de la ferme du Boulet exploitant les prés alentours. Les possibilités d'urbanisation sont contraintes par la forêt à l'Est et au Sud, la zone de marais comprise entre la voie ferrée et l'Essonne ainsi qu'une plage agricole nécessaire à l'activité de la ferme.

Moignanville :

Ce petit hameau constitue un îlot circonscrit par le réseau viarie, lui-même limité à l'Est et au Sud par le coteau boisé, à l'Ouest la voie ferrée et au Nord par le parc du château.

Le centre de Buno :

Le village est limité à l'Ouest par le marais, au Nord et au Sud par les coteaux boisés et à l'Est par la vallée sèche dite de la « Fontaine St-Léger » dont le fond est constitué de prés utilisés pour l'agriculture. De plus cette vallée joue un grand rôle dans le système hydrologique du site puisqu'elle constitue un bassin versant dont les eaux s'écoulant de l'Est vers l'Ouest alimentent le marais.

Chantambre :

Ce hameau est limité à l'Est et au Nord par les coteaux boisés, à l'Ouest par le marais et au Sud par des prés constituant un couloir écologique que la faune utilise pour se déplacer.

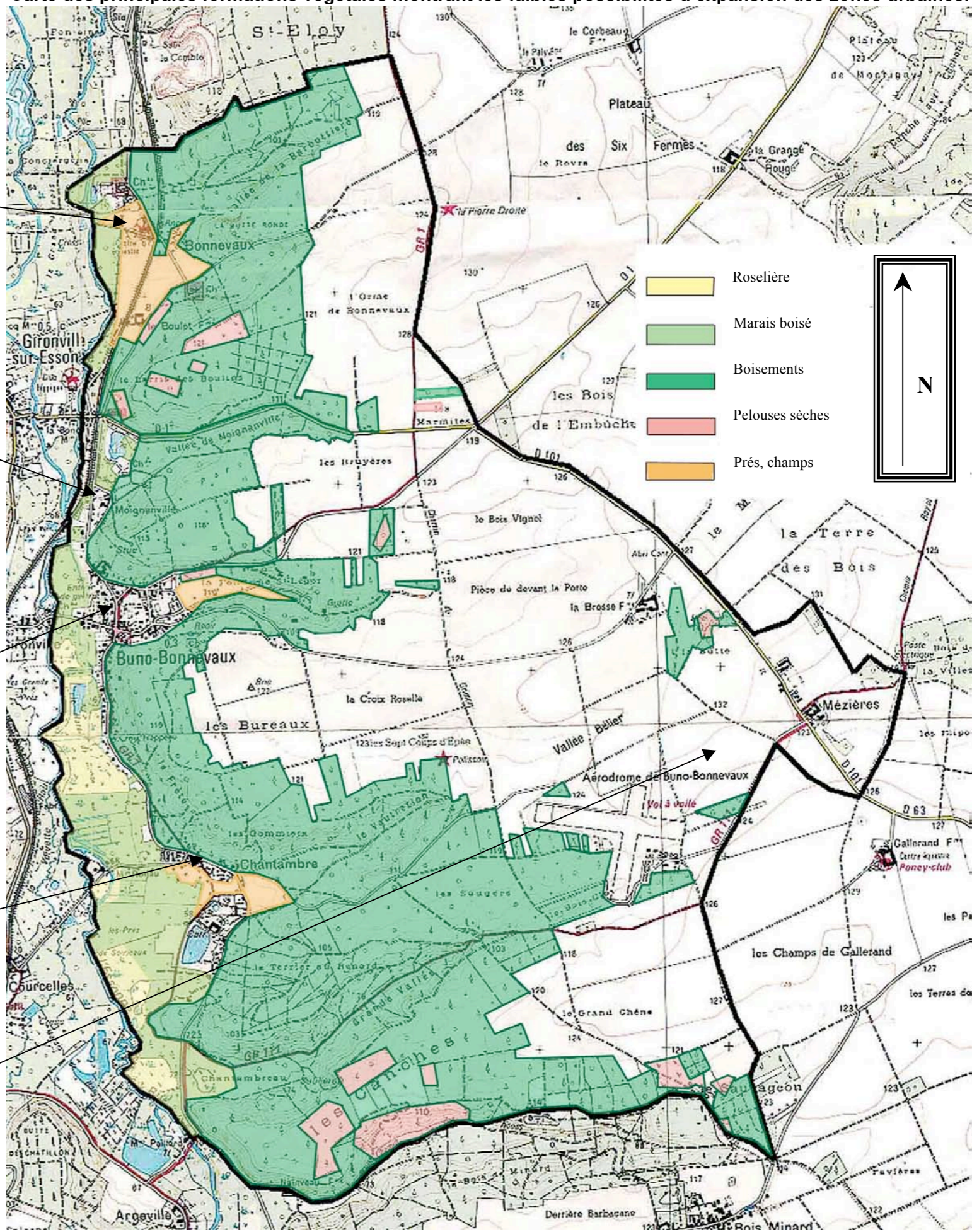
Le plateau :

Le plateau est réservé à l'espace agricole et pour une faible part à l'aérodrome. Les activités existantes doivent pouvoir s'y maintenir et s'y développer tout en respectant le caractère agricole du site.

Les sites autres que ceux mentionnés précédemment :

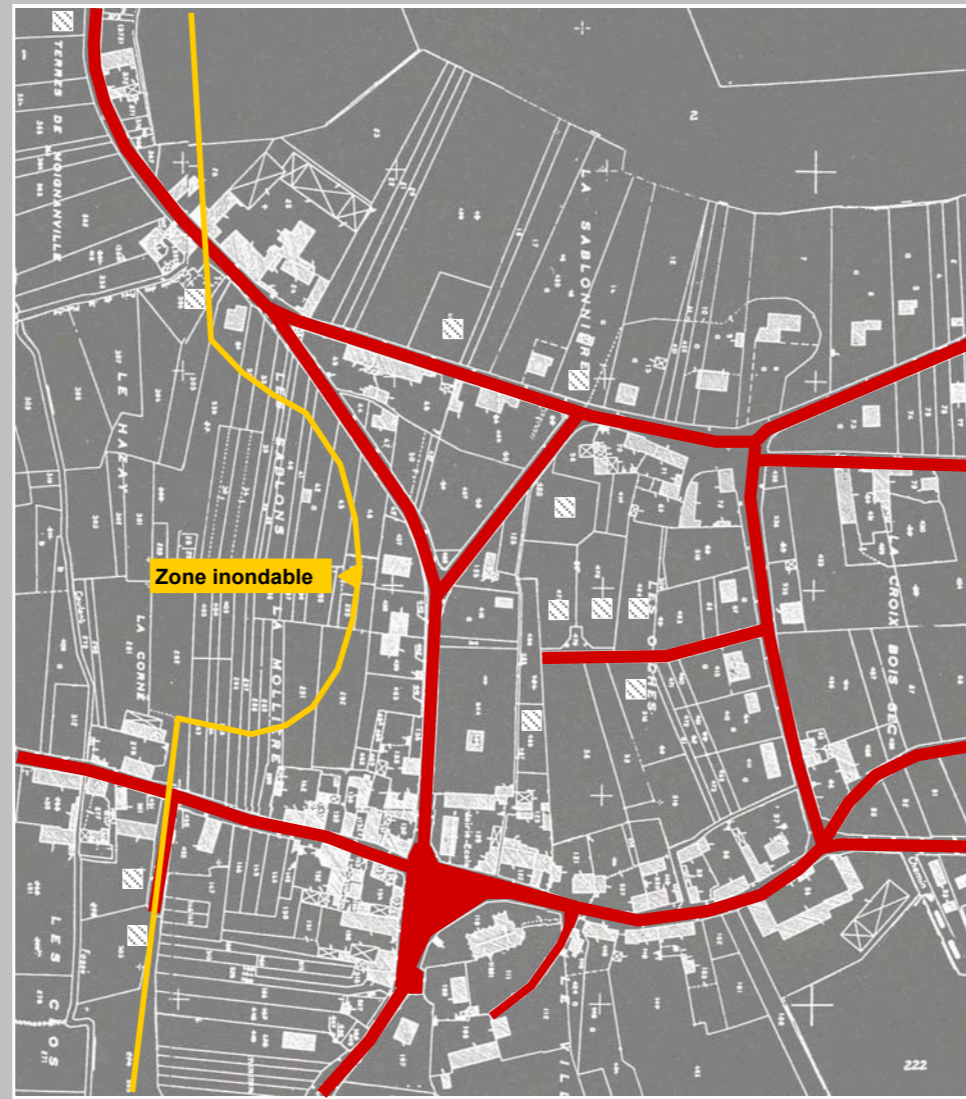
Ils se composent d'espaces naturels tels que les forêts, le marais boisé, les roselières, les prés, la rivière, le fossé coulant et les lacs. Pour des raisons écologiques et paysagères, ces sites doivent être préservés de l'urbanisation et le parti d'aménagement doit tendre à leur mise en valeur.

Carte des principales formations végétales montrant les faibles possibilités d'expansion des zones urbaines.



Dans le centre de Buno, la création de nouveaux quartiers, d'îlots, de voies ainsi que d'équipements publics est rendue impossible à moyen terme par le manque d'espace et le contexte naturel qui pour ses qualités remarquables ou pour les risques d'inondation (dont le périmètre jaune de la carte ci-contre estime la localisation) qu'il engendre doit être préservé de toute urbanisation.

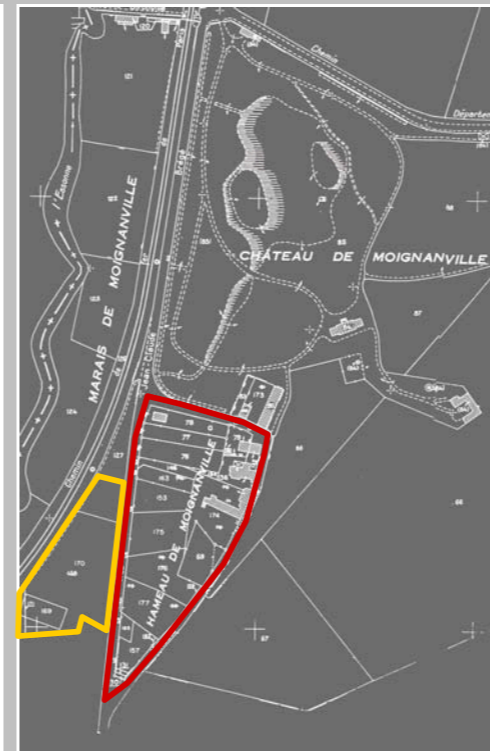
Le réseau viaire repéré en rouge sur la carte ci-contre montre que son extension ne dégagerait pas de terrains dont la surface serait suffisante pour la création d'un nouveau quartier ou pour augmenter de manière significative la capacité d'accueil des quartiers existants et induirait soit la dégradation du milieu environnemental soit l'exposition aux risques d'inondation du nouveau secteur desservi.



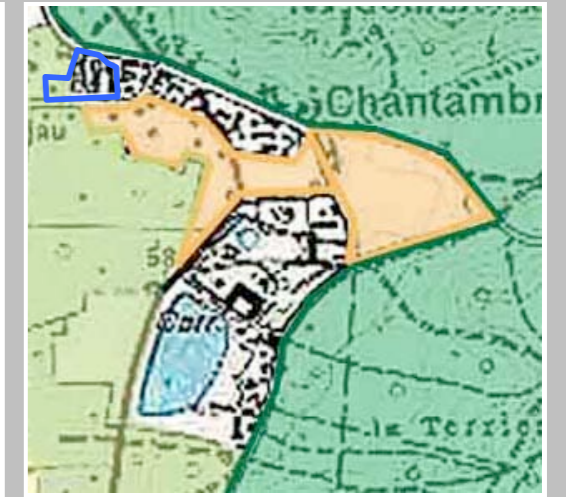
Moignanville est composé d'une grande propriété, constituée d'un château, de ses dépendances et d'un grand parc, ainsi que d'un petit hameau implanté sur des terrains circonscrits par la route de Moignanville et la rue J.C. Brégé formant un petit îlot (en rouge sur les cartes ci-contre). Notons qu'un terrain d'évolution destiné aux activités de loisir est déjà en place ; le contour jaune sur les cartes ci-contre précise sa localisation.

Sur le plan naturel, le site est caractérisé par des espaces boisés denses, excepté dans le hameau et sur le terrain d'évolution. Sur le plan urbain et paysager, l'implantation de nouvelles constructions dans l'îlot précédemment décrit pourrait renforcer le caractère de hameau de cet ensemble tout en annonçant la proximité du bourg de Buno situé 150 mètres plus au Sud.

Le quartier de la gare est inscrit dans une bande étroite d'environ 80 mètres parallèle à l'Essonne, limitée à l'ouest par la voie ferrée, à l'Est par la rivière et le marais, au Nord par le marais boisé et au Sud par des zones soumises aux risques d'inondation. Par conséquent, ces contraintes naturelles ne permettent pas l'extension des espaces urbains actuels.

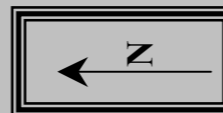


Tout comme le centre de Buno, le hameau de Chantambre ne possède pas de site propice à l'expansion du tissu urbain. Toutefois, le premier îlot rencontré en venant de Buno supporte une entreprise dont l'activité à venir est compromise. Cet espace (entouré par un trait bleu sur les cartes ci-contre et ci-dessous), peut être réaménagé et constituer un prolongement cohérent du hameau vers l'ouest. Le projet urbain de ce site supposerait préalablement la destruction des bâtiments existants ainsi que la création d'une voie afin d'assurer un aménagement cohérent.



Le reste du hameau donne peu d'opportunité à la construction en raison de la grande qualité du milieu environnemental qu'il convient de protéger notamment parce qu'il joue un rôle écologique important pour la faune sauvage. Le site naturel offre également une grande diversité de milieux (forêt, marais boisé, prés, vergers, vallée et coteaux) qui assure un paysage de qualité dont les contrastes mettent en valeur le bâti. Le château entouré de son parc contribue à cet équilibre du paysage par la présence de ses bâtiments d'exception et son isolement du hameau.





La rue de Chantambre est formée d'une bande urbanisée linéairement des deux côtés de la voie, parallèle à l'Essonne et qui est limitée à l'Ouest par le marais, à l'Est par le coteau boisé et au Sud par la forêt.

Le coteau offre un environnement boisé (se référer à la carte ci-dessus) peu propice à la construction en raison :

- . de la présence de chaos gréseux,
- . de la pente parfois importante des terrains induisant la nécessité d'affouillements conséquents. Ce qui d'une part déforme irrémédiable le relief et d'autre part nuit à la stabilité générale du coteau.
- . de l'existence de ruissellements diffus.

Ce secteur urbain est dissocié du marais par le fossé coulant qui assure l'aptitude à la construction des terrains situés entre le fossé et la voie (se référer à la carte ci-dessus). Cette fonction de drainage réalisée par le fossé coulant est essentielle pour garantir la salubrité des constructions et prévenir des risques d'inondation, aussi il convient qu'elle soit préservée.



Seconde partie :

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement

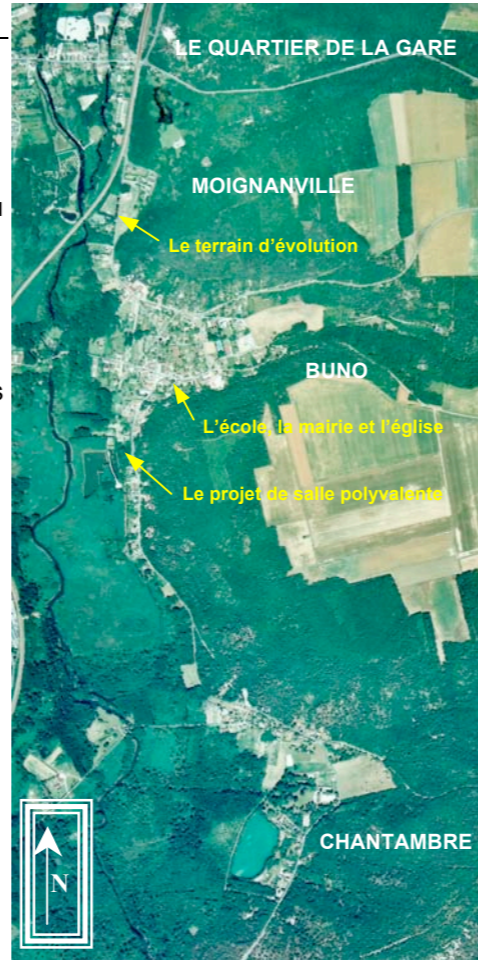
Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Buno-Bonnevaux pour son territoire consistent en :

1. un développement des équipements publics (se référer aux paragraphes de cette même page intitulés « les équipements publics » et le projet de salle polyvalente »),
2. la création d'un nouveau quartier à Chantambre,
3. la réalisation d'un parking à l'Est du cimetière,
4. la préservation et la mise en valeur des paysages et de l'architecture,
5. la prise en compte et la mise en valeur du milieu naturel.

Les équipements publics

La commune dispose de peu d'équipements publics et les possibilités d'implantation de nouveaux sont faibles en raison du contexte mentionné précédemment. Afin d'unir les espaces urbanisés et de les rattacher au cœur du village, il est apparu opportun que la création ou le maintien de ces équipements soit localisé entre les différents ensembles bâtis de la vallée de l'Essonne et à proximité du bourg de Buno.

L'école, la mairie et l'église sont situées dans le centre du village, le terrain d'évolution au hameau de Moignanville et le projet de salle polyvalente route de Chantambre à moins de 200 mètres au Sud du bourg de Buno.



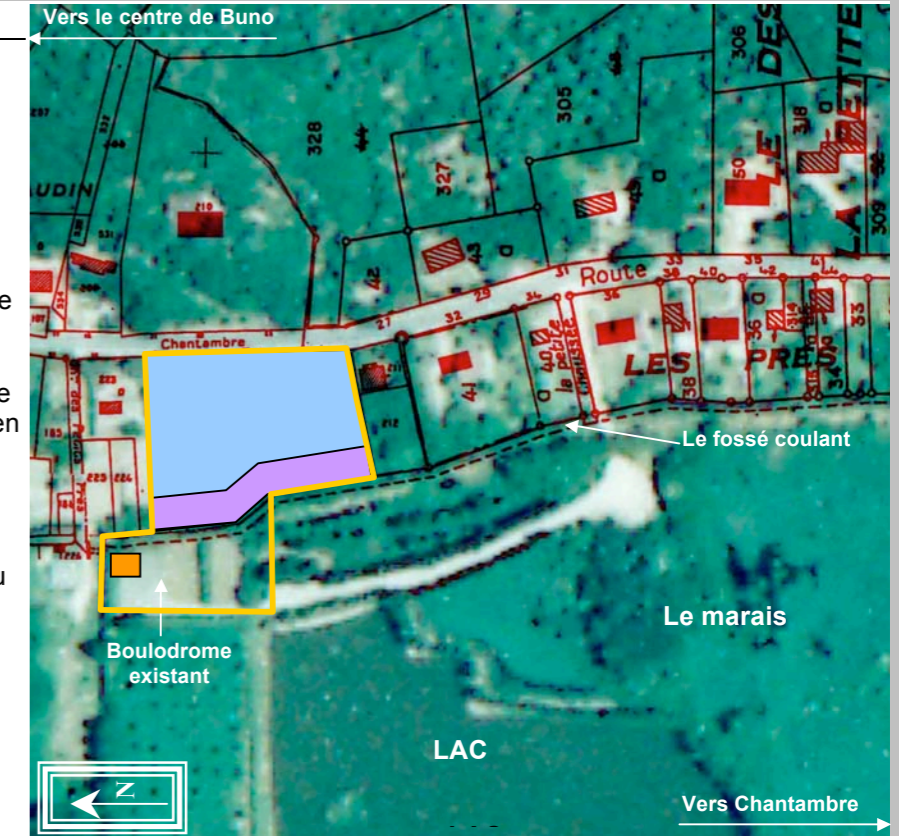
Le projet de salle polyvalente




Une salle polyvalente est projetée route de Chantambre à moins de 200 mètres au Sud du bourg de Buno.

Cet espace permettra d'une part au village de disposer près du bourg d'un lieu d'accueil adapté destiné notamment au public mais également aux associations et d'autre part de promouvoir sur le plan touristique le marais en facilitant son observation tout en le préservant.

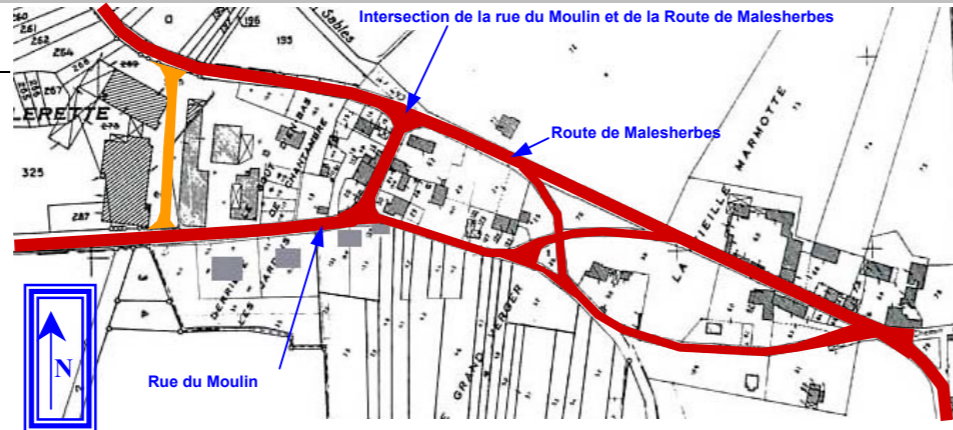
Enfin, l'aménagement de ces terrains contribuera à conforter le caractère urbain du secteur et à en améliorer sa perception par l'augmentation de la densité bâtie induisant une meilleure lisibilité de la rue.

Afin de ne pas contrevenir au bon fonctionnement du fossé coulant, il a été prévu un espace, rive Est sur une largeur de 15m, dans lequel aucune construction n'est possible.



-  Espace destiné à accueillir des équipements publics.
-  Espace dans lequel les constructions ne sont pas autorisées afin de préserver le bon fonctionnement du fossé coulant.
-  Espace de 70 m² destiné à accueillir un abri aux utilisateurs du boulodrome ainsi qu'aux visiteurs du lac.

La création d'un nouveau quartier à Chantambre



Le premier îlot de Chantambre en entrant à droite lorsque l'on vient du centre de Buno, comporte une entreprise dont la pérennité est compromise. La restructuration de cet espace (délimité par un contour rouge sombre sur la photo aérienne ci-contre) d'environ 12000 m² a pour objectifs d'assurer une utilisation économe du sol et une extension harmonieuse du hameau. Ce nouvel aménagement consiste en :

- la destruction partielle ou totale des bâtiments existants,
- la création d'une voie* telle que figurée en orange sur le plan ci-dessus. Cette nouvelle voie dont le tracé s'inspire du réseau viaire traditionnel (en rouge sombre sur le plan ci-dessus) permettra, d'une part, d'exploiter l'intégralité de la superficie du secteur en créant un îlot supplémentaire, et d'autre part, d'améliorer les conditions de desserte des constructions existantes le long de la rue du Moulin tout en réduisant la fréquentation du croisement de la rue du Moulin et de la route de Malesherbes. * Cette voie fait l'objet d'un emplacement réservé porté au PLU dont le bénéficiaire est la commune de Buno-Bonnevaux.



- l'application des règles d'implantations définies dans le présent PLU, autorisant notamment la création de cours fermés ainsi qu'une densité bâtie élevée de la même manière que le mode constructif traditionnel le permet.

La création d'un parking à l'Est du cimetière

Un parking (délimité par l'aplat rouge sombre sur la carte ci-contre) est projeté afin de permettre un stationnement adapté aux personnes se rendant au cimetière. La part des terrains concernés par ce futur équipement a été acquise par la commune de Buno-Bonnevaux afin que la mise en œuvre de la zone de stationnement soit assurée.



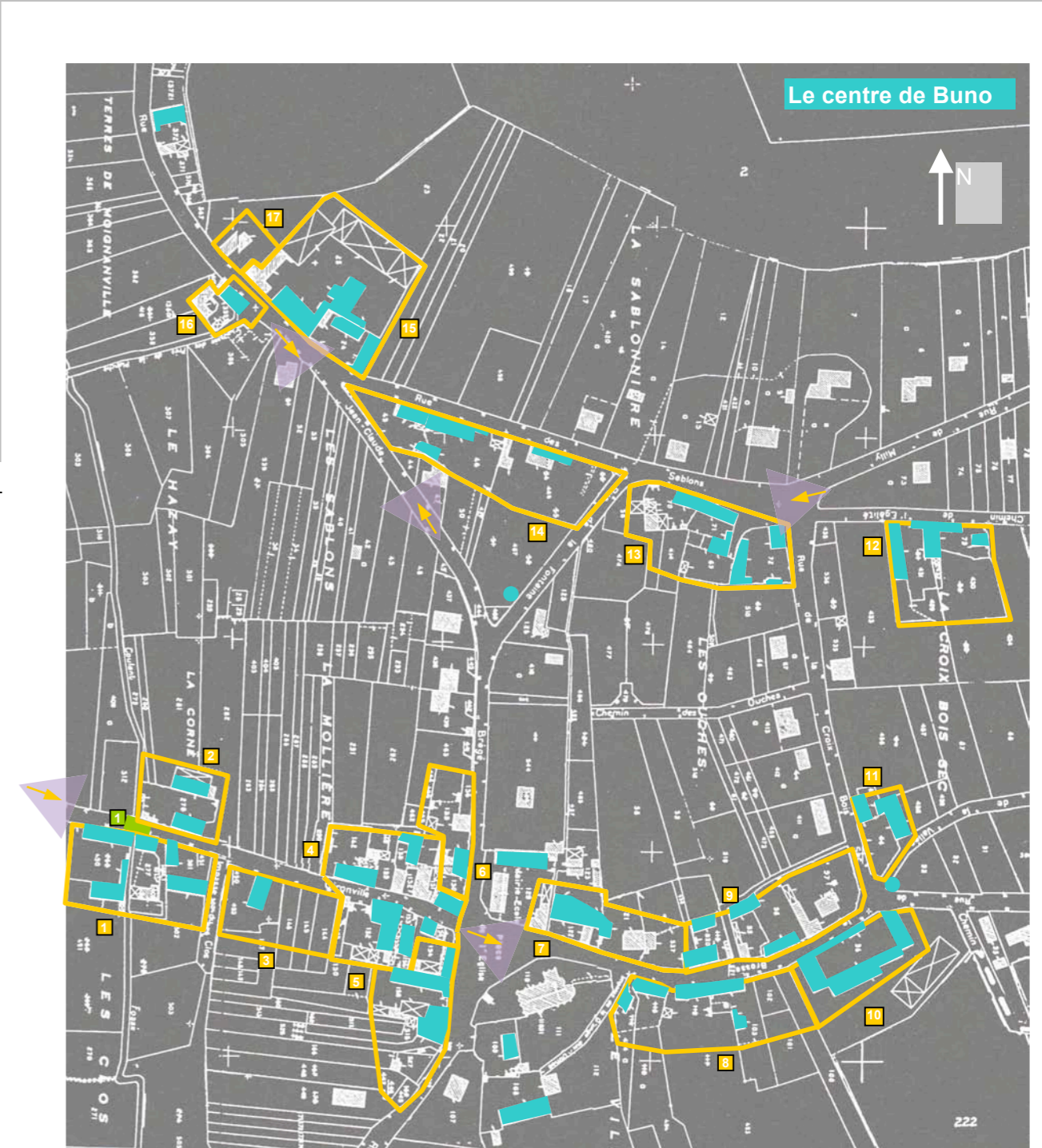
La préservation des paysages urbains

Le paysage urbain de Buno-Bonnevaux a fait l'objet, dans le cadre de l'analyse du présent PLU, d'un relevé exhaustif des différents éléments qui le composent. Les cartes qui suivent identifient les éléments et les secteurs paysagers remarquables pour leur intérêt architectural, urbanistique, historique ou esthétique. Ces éléments et secteurs paysagers consistent notamment en :







- des constructions représentatives du modèle architectural traditionnel propre à la commune,
- des bâtiments d'exception tels que les châteaux,
- des édifices tels que les fontaines, les calvaires,
- des ensembles de constructions constituant des fronts bâtis témoignant des modes d'implantations anciens ou dont les caractéristiques esthétiques ou urbanistiques assurent une perception de qualité du paysage.

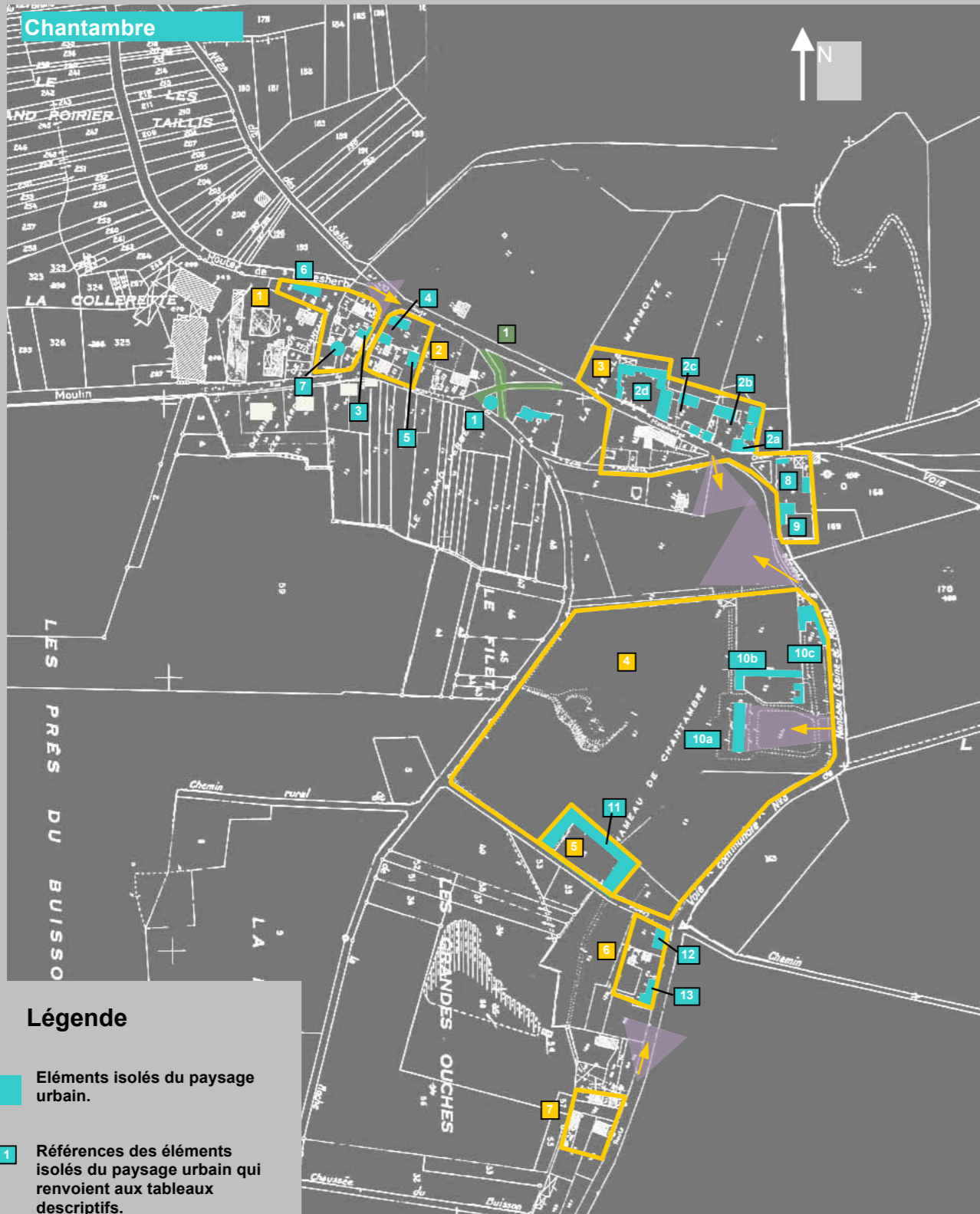
Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages consistent, d'une part, à définir ces paysages en identifiant les éléments qui les composent, et d'autre part, par les règles du présent PLU à garantir leur sauvegarde et leur mise en valeur. La réglementation établie impose précisément que :

- tous les édifices, repérés par un aplat bleu sur les cartes qui suivent, ne peuvent être détruit que pour des raisons de sécurités publiques,
- les édifices compris dans les secteurs délimités par des contours jaunes sur les cartes qui suivent ne peuvent être détruits que si leur démolition ne compromet pas la perception des fronts bâtis,
- les anciens murs de clôtures compris dans les secteurs délimités par des contours jaunes sur les cartes qui suivent ne peuvent être détruits,
- les vues identifiées sur les châteaux doivent être conservées,
- les parcs des châteaux ne pourront recevoir de construction en dehors de périmètres définis en vue de ne pas porter atteinte et de mettre en valeur l'ensemble de la propriété,
- l'implantation des nouvelles constructions tend à créer ou prolonger des fronts bâtis afin que l'urbanisation future soit harmonieuse et respectueuse du site existant,
- le volume des nouvelles constructions, en adoptant la typologie architecturale propre à la commune, participe au prolongement harmonieux de la silhouette des rues et des quartiers et respecte les proportions de ceux qui existent déjà,
- l'aspect extérieur des constructions et des murs de clôtures adopte celui du modèle architectural local,
- dans les espaces libres de construction, les plantations fassent l'objet d'un traitement végétal de qualité.





Légende


- | | | |
|--|--|--|
|  Eléments isolés du paysage urbain. |  Vues privilégiées sur les sites, secteurs ou éléments du paysage urbain. |  Références des sites et secteurs du paysage urbain qui renvoient aux tableaux descriptifs. |
|  Références des ensembles paysagers qui renvoient aux tableaux descriptifs. |  Sites et secteurs du paysage urbain. |  Ensemble de paysages perceptibles depuis une ligne directrice. |





Légende


 Éléments isolés du paysage urbain.


 Références des éléments isolés du paysage urbain qui renvoient aux tableaux descriptifs.

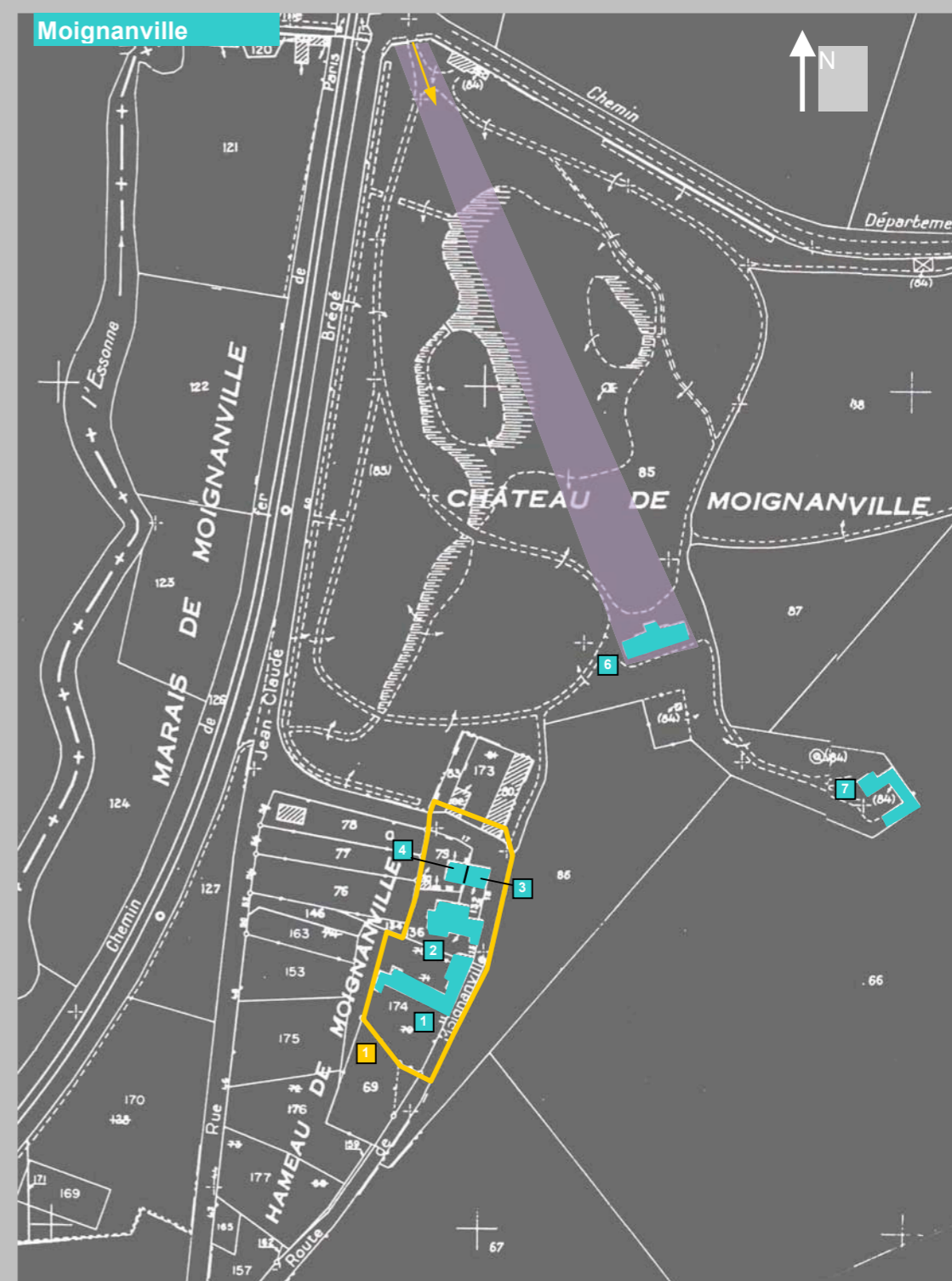
 Vues privilégiées sur les sites, secteurs ou éléments du paysage urbain.

 Sites et secteurs du paysage urbain.


 Références des sites et secteurs du paysage urbain qui renvoient aux tableaux descriptifs.


 Ensemble de paysages perceptibles depuis une ligne directrice.


 Références des ensembles paysagers qui renvoient aux tableaux descriptifs.





Légende

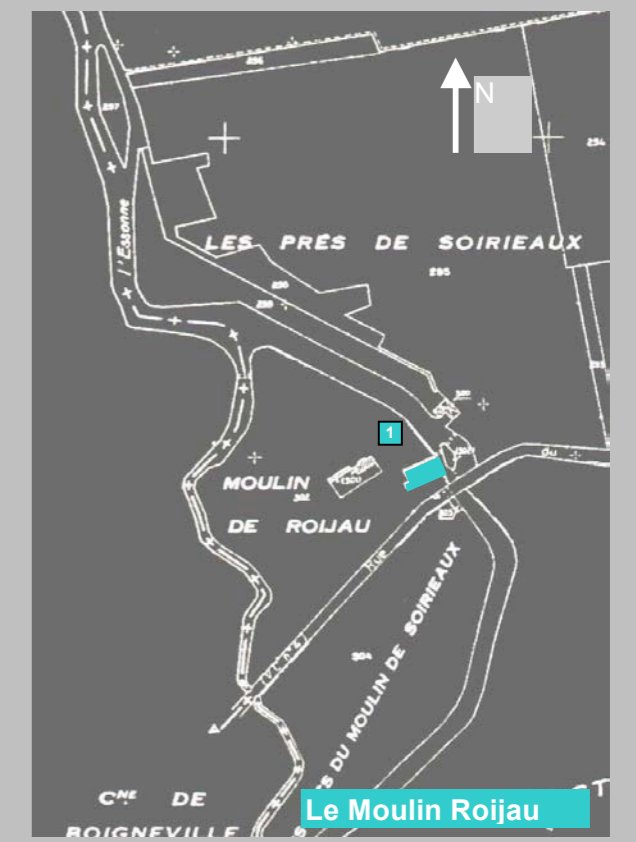
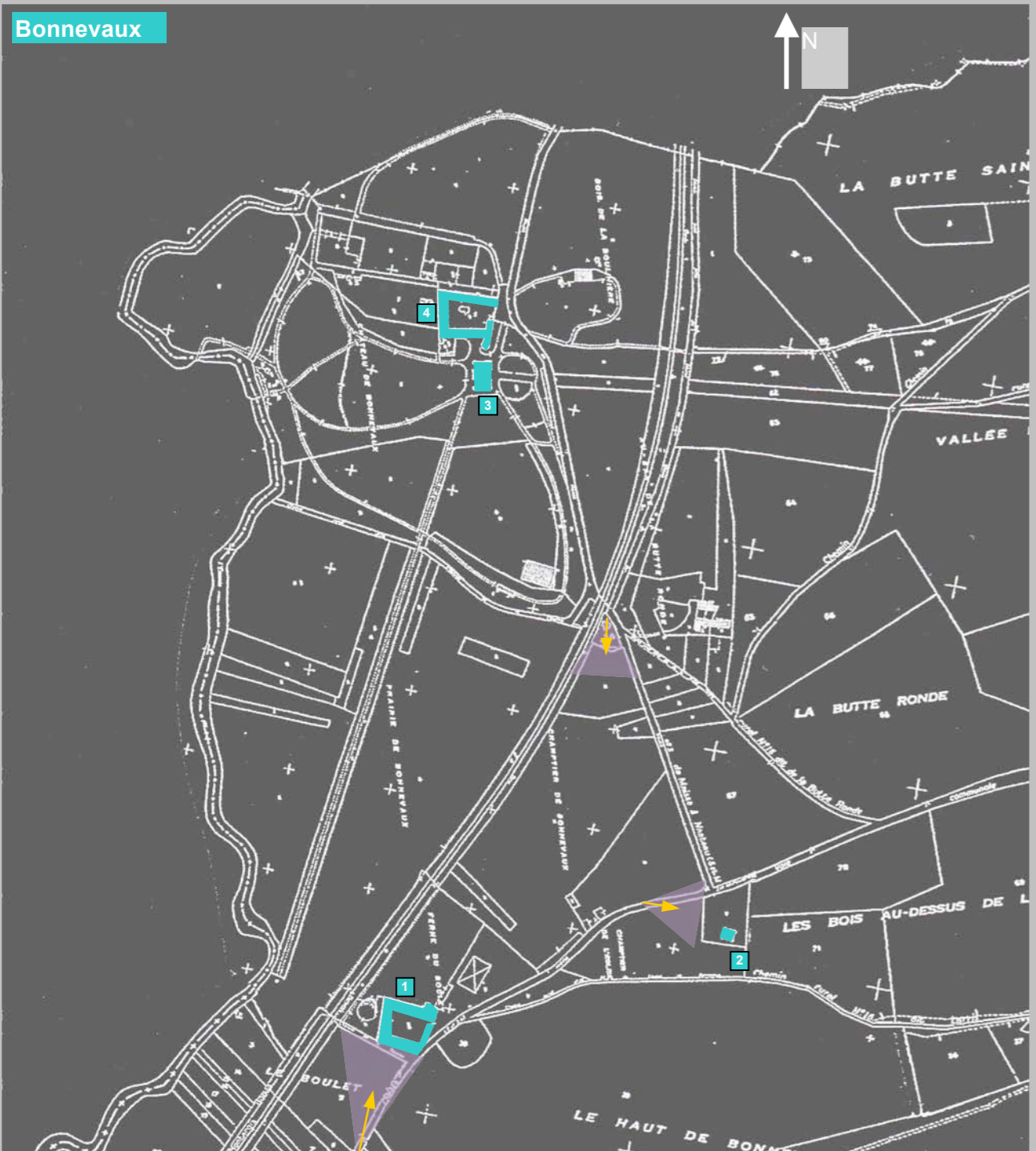
 Éléments isolés du paysage urbain.

 Références des éléments isolés du paysage urbain qui renvoient aux tableaux descriptifs.

 Vues privilégiées sur les sites, secteurs ou éléments du paysage urbain.

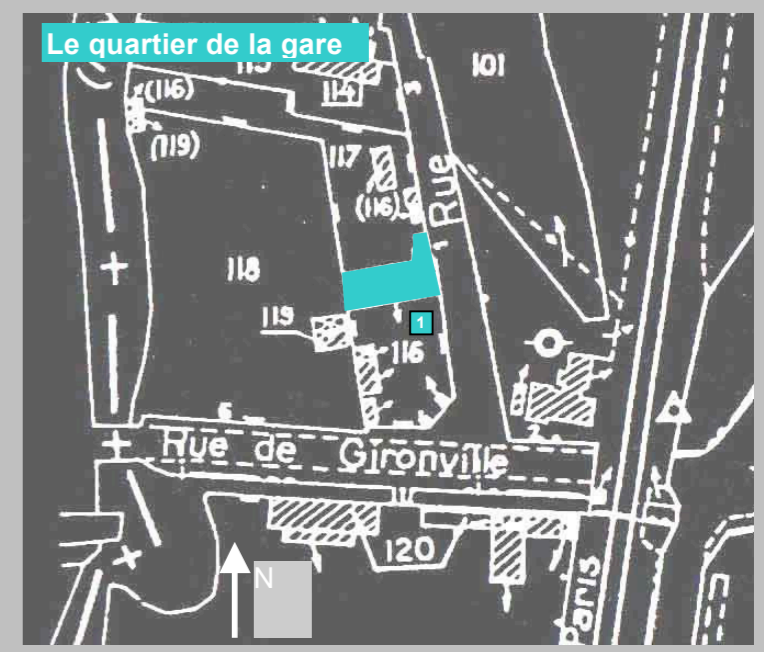
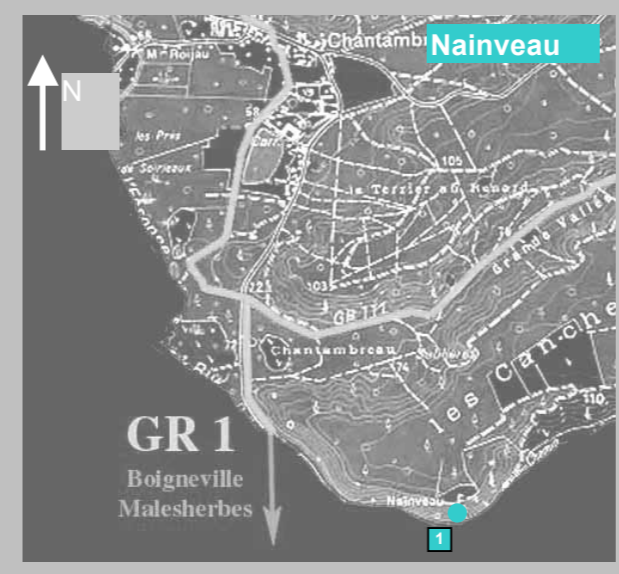
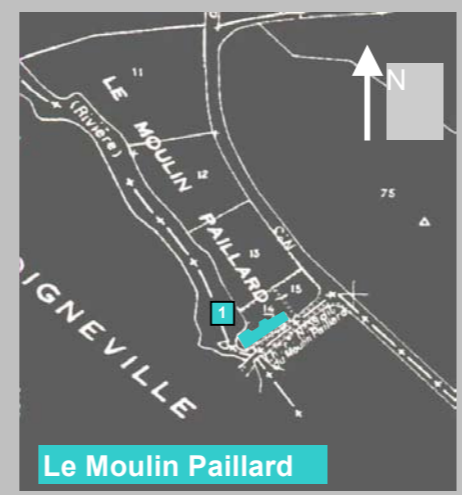
 Sites et secteurs du paysage urbain.

 Références des sites et secteurs du paysage urbain qui renvoient aux tableaux descriptifs.



Légende

- Eléments isolés du paysage urbain.
- 1 Références des éléments isolés du paysage urbain qui renvoient aux tableaux descriptifs.
- Vues privilégiées sur les sites, secteurs ou éléments du paysage urbain.



La préservation de la qualité architecturale

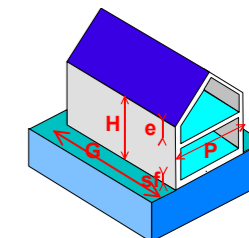
Buno-Bonnevaux possède un bâti qui en proportion à la taille du village est très diversifié. Cette diversité tient à la présence de maisons de rue et de maisons rurales traditionnelles, de trois châteaux disposant chacun d'un vaste parc, de deux moulins implantés près de l'Essonne et d'imposantes fermes anciennes formées de bâtiments massifs. Cependant, environ 50 % du bâti de la commune est aussi constitué de constructions datant des années 50 à 90 dont l'architecture ne transcrit pas l'identité du village. Afin d'améliorer le paysage urbain respectueux des caractéristiques du site, la mise en place d'une typologie directement inspirée des modes constructifs traditionnels confèrera une plus grande harmonie à l'ensemble des quartiers de la commune. Cette harmonie tient d'une part à la prise en compte des volumes des constructions qui définissent le paysage urbain propre à Buno-Bonnevaux mais aussi au traitement selon la façon locale de l'aspect extérieur des bâtiments ainsi que des clôtures. Pour définir les caractéristiques de l'architecture locale, un relevé exhaustif du bâti de la commune a été réalisé. Les constructions ainsi recensées ont été classées par types en fonction de leurs proportions. De cette analyse découlent 6 types de bâtiments illustrés dans le tableau ci-dessous.

Maison de rue				
Maison à rez-de-chaussée et 1 étage				
Maison rurale				
Utilitaire				
Utilitaire de petite taille				
Appentis				

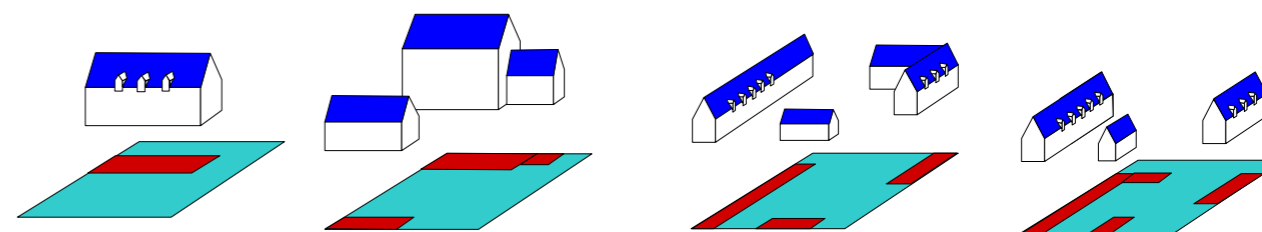
D'une manière générale le parti d'urbanisme retenu s'attache à garantir le maintien des spécificités architecturales propres à Buno-Bonnevaux. Précisément, la réglementation du présent PLU :

- impose aux nouvelles constructions de correspondre aux types définis précédemment. *L'objectif de cette disposition est de sauvegarder et promouvoir l'architecture locale. Pour chaque type de construction sont définis dans le règlement du PLU les points suivants :*

- . la hauteur (qui doit être comprise dans un intervalle mentionné dans le règlement),
- . la hauteur maximale du sol fini et de l'encuvement
- . la longueur des murs gouttereau et pignon
- . les proportions entre la hauteur de la construction et la longueur des murs gouttereau et pignon (qui doivent être comprises dans les intervalles mentionnés dans le règlement).



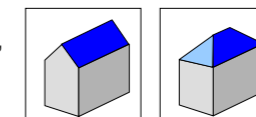
- permet qu'un même projet puisse être composé de la combinaison de plusieurs types. *L'objectif de cette disposition est de permettre la créativité dans la réalisation des projets et d'assurer la diversité des constructions tout en conservant le mode constructif caractéristique du village. Les illustrations qui suivent montrent quelques exemples de combinaisons possibles.*



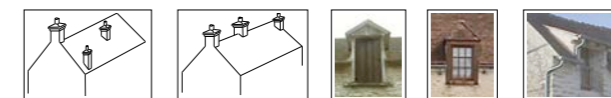
- oblige que l'extension, l'adaptation ou la réfection de constructions existantes contribue en général à la mise en conformité de ces constructions avec la typologie définie dans le règlement. *L'objectif de cette disposition est de tendre d'une manière souple à la mise en conformité au modèle architectural local des constructions existantes dont les caractéristiques sont étrangères à celles représentatives de Buno-Bonnevaux.*

L'aspect extérieur contribue également à la qualité de l'architecture et du paysage urbain. A cette fin, les règles du présent PLU prévoient des dispositions relatives :

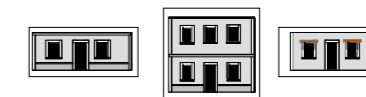
- à la configuration et aux matériaux des toitures,



- aux cheminées et lucarnes,



- à la finition des murs et à la modénature des bâtiments,

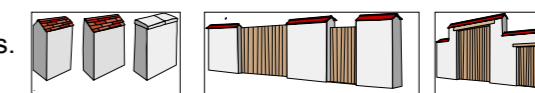


- aux ouvertures,



- aux couleurs des menuiseries,

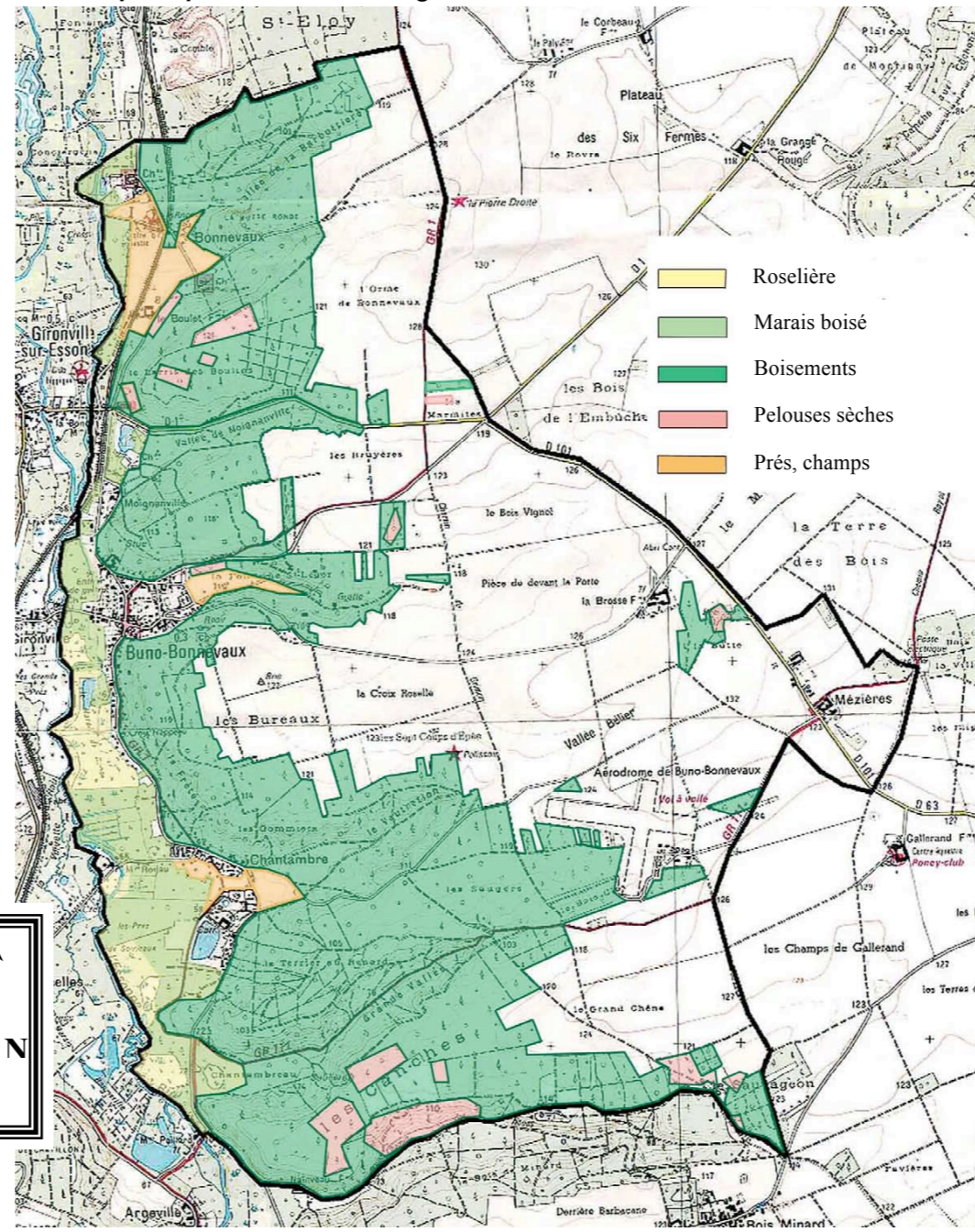
- à la configuration et aux matériaux des clôtures.



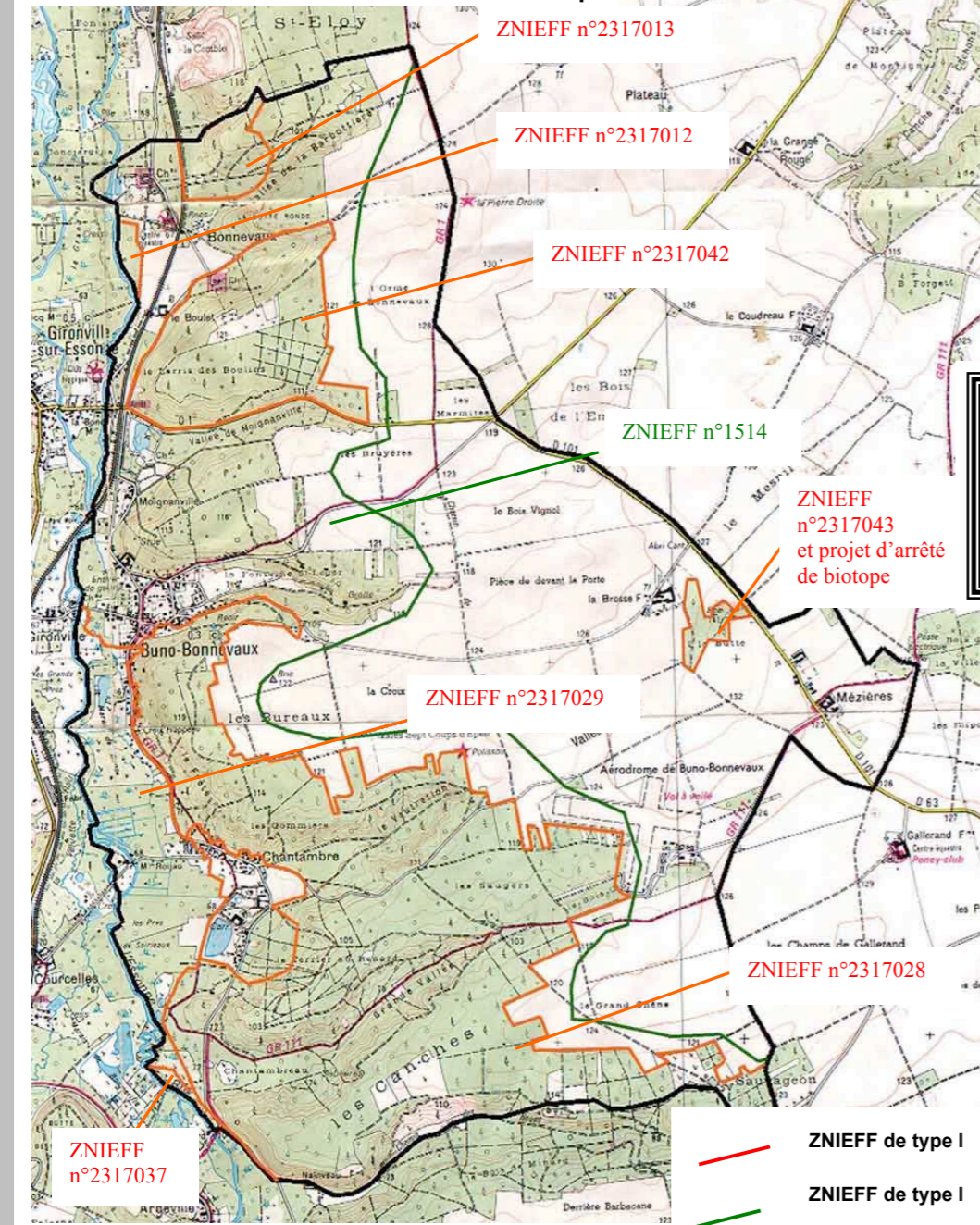
La préservation et la mise en valeur de l'environnement

La commune de Buno-Bonnevaux est implantée dans un site naturel exceptionnel. La présence de l'Ouest vers l'Est du plateau, du coteau boisé, de la vallée puis de l'Essonne donne lieu à une grande diversité du milieu environnemental (ce référer à la carte des formations végétales ci-contre). De façon générale les grandes entités végétales relevées dans la commune sont : les boisements du coteau et du plateau, au sein du marais les roselières, les boisements humides et la ripisylve, et de manière isolée les pelouses sèches. Ces formations végétales s'accompagnent d'une faune remarquable en raison de la grande variété d'habitat et des corridors écologiques majeurs qu'elles procurent. Notons d'une part que plus des 2/3 du territoire communal sont classés en application de la loi du 2 mai 1930 visant à la protection de l'esthétique et de l'intégrité des paysages, et d'autre part, que 8 Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristiques ont été inventoriées (se référer à la carte ci-dessous).

Carte des principales formations végétales



Localisation des ZNIEFF et de l'arrêté de biotope



La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine naturel constitue une part essentielle des orientations d'urbanisme retenues par la commune. Dans le cadre du présent PLU les mesures prises en faveur de l'environnement consistent :

- au classement en zone naturelle des milieux environnementaux excluant les possibilités de construire excepté pour les ouvrages destinés à l'exploitation forestière et à l'entretien de l'Essonne et les constructions existantes qui peuvent s'étendre de manière limitée. Notons que les espaces voués à l'agriculture sont classés en zone A et que des périmètres proches des exploitations existantes et les incluant ont été définis afin d'autoriser leur développement tout en préservant le milieu naturel.
- au classement en Espace Boisé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme des boisements. Cette mesure interdit le défrichement et soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres.
- en l'interdiction de tous les travaux et ouvrages de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère des sites et secteurs naturels identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme. Sur l'ensemble du territoire communal et en application de l'article du Code de l'urbanisme précité, le marais, des pelouses sèches et la mare située au hameau de Mézières ont été identifiés.
- à limiter sur tout le territoire les affouillements et exhaussements du sol,
- à obliger, notamment dans les zones urbaines, que la réalisation des caves et des piscines s'accompagne de tous travaux et dispositifs permettant de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.
- à limiter le droit à construire dans certaines zones urbaines compte tenu de la topographie et des contextes géologique et environnemental. Il s'agit par exemple d'une partie du secteur bâti bordant la rue de Chantambre côté Est (se référer à la carte ci-contre et à la première partie de ce document décrivant le contexte naturel qui limite les possibilités d'urbanisation). La réglementation du présent PLU prévoit dans ce secteur l'unique extension limitée des constructions existantes, l'axe du faitage devant être perpendiculaire à la ligne de pente afin de réaliser le minimum d'affouillements et d'exhaussements du sol.