

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# Boutigny-Prouais

Plan Local d'Urbanisme

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pos initial approuvé le 22 octobre 1982  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 21 mai 1992, 2<sup>e</sup> modification approuvée le 2 mars 2000, 3<sup>e</sup> modification approuvée le 15 juillet 2004, 4<sup>e</sup> modification prescrite le 4 novembre 2005

Plu approuvé le 10 juillet 2015, annulé le 15 janvier 2019  
Plu prescrit le 15 mars 2019  
Projet de Plu arrêté le **XXXX**  
**Plu approuvé le XXXX**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du xxx  
arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Boutigny-Prouais

Le maire,  
Corine LE ROUX

Date : **24 juin 2020**  
Phase : **Étude**

N° de pièce : **2**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## Développement urbain

- identification des différentes morphologies urbaines pour apprécier leur potentiel d'évolution sans les dénaturer, en privilégiant l'optimisation du foncier bâti sans nuire à la qualité de vie ou à la préservation de la nature en ville ;
- permettre une évolution du bâti qui soit juste et adaptée en tenant compte de l'existence des pôles que sont Boutigny-sur-Opton et Prouais ;
- préserver la constructibilité de certains coeurs d'îlot en empêchant leur enclavement et en préfigurant par une orientation d'aménagement et de programmation leur desserte, exemple le cœur d'îlot de La Musse (rues Chartraine, du Vieux-Puits et de la Volaille) idéalement situé entre les deux pôles urbains ;
- forte limitation de l'implantation de constructions en deuxième rideau.

## Logement

- maintenir des « formes urbaines » en accord avec le caractère rural du village et des hameaux ;
- tenir compte de certaines formes urbaines spécifiques comme l'habitat dispersé dans les bois de la Butte de Beauterne, les lotissements résidentiels des Primevères ou du Nerprun, certains hameaux dont l'implantation et les caractéristiques du bâti sont très variées ;
- préserver le patrimoine bâti le plus intéressant sans empêcher son évolution et tout en respectant l'esprit du lieu ; permettre la valorisation et l'évolution du bâti existant sans pour autant empiéter sur les terres agricoles.

## Croissance démographique

- intégration d'une croissance démographique en cohérence avec l'importance de la commune et sa situation géographique, en adéquation avec ses équipements collectifs et ne subissant pas les pressions de la région Île-de-France ;
- en plus du maintien du point démographique, l'apport d'une centaine d'habitants nouveaux en dix ans paraît juste et adapté aux équipements communaux ; cette centaine d'habitants supplémentaires correspond à une augmentation moyenne annuelle d'environ 0,65% ;
- préserver un équilibre social de l'habitat, attirer des jeunes ménages et anticiper le vieillissement de la population en prenant en compte la baisse du nombre d'occupants moyen par ménage.

### • Activité économique

- activité agricole : assurer son développement, préserver la terre agricole et prise en compte de la présence des sites d'exploitation agricoles ;
- renforcement de l'attractivité de la commune notamment par la présence de petites activités économiques s'insérant sans nuisance dans le tissu bâti ;
- accompagner l'évolution d'entreprises existantes et imposer des accès sécurisés par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- pour leur apport au télétravail, prise en compte des télécommunications numériques dans le bâti futur.

## Équipements et espaces publics

- Renforcer les lieux de centralité communale déjà intégrés au tissu urbain ;
- améliorer la circulation, la sécurité routière et le stationnement en particulier dans les parties agglomérées des bourgs et des hameaux ;
- Maintenir voire améliorer l'offre en services collectifs existants en particulier les deux écoles, la salle polyvalente, les cimetières, les équipements sportifs, espace culturel et sportif ;
- Permettre le renforcement et l'amélioration des secteurs de loisirs et d'équipement collectifs.

## Transports et déplacements

- prise en compte des moyens de déplacements alternatifs à la voiture (co-voiturage, liaisons douces...) ;
- prévision de liaisons douces entre certains hameaux et les deux pôles principaux, Boutigny et Prouais ;
- prise en compte de la circulation des engins agricoles ;
- intégration des besoins en stationnement dans les opérations nouvelles, par exemple des poches de stationnement pour faciliter l'accès aux activités économiques diffuses et la circulation des piétons ;
- limiter les nuisances liées aux manœuvres et au stationnement des poids lourds notamment à proximité des zones bâties

## Environnement et biodiversité

- prise en compte des énergies renouvelables sur le bâti neuf et ancien en considérant les enjeux de protection du territoire notamment paysagers ;
- protection de certains éléments paysagers : patrimoine local bâti et végétal au sens large ;
- intégration de la biodiversité dans toutes ses composantes :
  - **boisements** dont il convient de respecter les ensembles les plus intéressants en partie orientale de la commune, prémisses de la forêt de Rambouillet, et d'éléments isolés pour leur rôle de relais,
  - **nature en ville** qu'il s'agisse du bourg et des hameaux pour ménager des îlots en *pas japonais* dans les périmètres urbanisés,
  - **mares** et leurs abords : les préserver et permettre leur mise en valeur,
  - **avifaune** et notamment la chouette chevêche dont il convient de garantir l'habitat (vieux arbres fruitiers, haies, bosquets)...
- maintien des continuités écologiques en particulier celles liées à la vallée de l'Opton ;
- préservation des rus, des fossés et de leurs abords pour l'entretien, pour la préservation de la biodiversité ;
- limitation forte de l'imperméabilisation des sols.

## Paysage

- Intégration des préconisations de la charte paysagère du Pays Houdanais ;
- mise en valeur de certaines entrées du bourg et des hameaux ;
- préservation du caractère rural de l'espace collectif : trottoirs enherbés par exemple, qualité des limites sur domaine public, maîtrise de l'implantation des constructions pour respecter la forme urbaine où elles s'installent...
- prise en compte de la qualité de certains points de vue lointains ;
- respect de la spécificité du plateau agricole ;
- préservation du caractère traditionnel des constructions, de leurs murs de clôture, de la spécificité de l'habitat existant (hauteur, volume, aspect extérieur) et dans le paysage rural, insérer sans heurt les constructions nouvelles ;
- accompagnement du bâti par des plantations à l'échelle du paysage et de la construction, plantations adaptées au site.

## Les risques

- préservation des secteurs de ruissellement pour limiter les risques aux personnes, aux biens et à l'environnement ;
- prendre en compte les aléas argile ;
- maintenir libre de toute construction une bande le long des fossés ;
- prendre en compte les aléas remontée des nappes ;
- lutter contre les inondations par débordement de l'Opton.

## Modérer la consommation d'espace

- La volonté est de limiter l'urbanisation peu ou prou au périmètre actuellement urbanisé pour lutter contre la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.
- De 2000 à 2013, les chiffres *Sitadel 2* précisent qu'il s'est construit 85 logements (70 individuels purs, 11 individuels groupés, 4 logements collectifs) soit une moyenne de **6 logements par an**. Entre les années 1999 et 2015 la population a augmenté de 237 habitants soit une moyenne de **14 habitants par an**. À côté de ces chiffres, l'INSEE indique que le nombre de résidences principales est passé de 539 en 1999 à 672 en 2015 soit une augmentation moyenne de **7,8 logements par an**.
- De 2008 à 2019, il a été consommé 4,48 ha (*dont 0,5 ha de terre agricole, 0,4 ha de terrain boisé et 3,58 ha de terrain non cultivé dans le périmètre urbanisé*) soit une consommation moyenne annuelle de 0,40 ha : le plan local d'urbanisme modérera cette consommation, en donnant une priorité forte aux constructions dans le périmètre actuellement urbanisé et en limitant le **nombre annuel moyen de logements nouveaux à environ 9 pour la décennie prochaine**. De ce total d'une centaine de logements supplémentaires il faudra en déduire une vingtaine correspondant à la réaffectation de logements vacants, aux logements en renouvellement urbain et aux logements commencés ou terminés depuis 2015.

\*\*\*\*\*