



COMMUNE DE BOUTIGNY-SUR-ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU arrêté en date du

PLU approuvé en date du



Mairie de Boutigny-sur-Essonne - 11 boulevard Maurice OUIN –
91820 BOUTIGNY-SUR-ESSONNE - Tel : 01.64.57.90.10 fax : 01.64.57.80.83 - mail :
mairie.de.boutigny.sur.essonne@orange.fr

PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du PLU de BOUTIGNY SUR ESSONNE. Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement. Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

I- Prescriptions pour la prise en compte du développement durable dans les secteurs soumis à OAP

Les opérations situées dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent intégrer les composantes du développement durable à l'échelle de l'opération comme à l'échelle de la construction. Des dispositions générales sont prescrites dans ce chapitre, elles s'imposent en sus des dispositions spécifiques à chaque secteur définies plus loin.

a) A l'échelle du quartier

1) Les espaces naturels et le paysage

- Respecter le plus possible la topographie naturelle et le patrimoine existant
- Protéger les vues, réaliser des perspectives visuelles
- Protéger les plantations remarquables existantes
- Adaptation du projet aux plantations remarquables existantes,
- Choisir des essences indigènes pour les plantations
- Gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

2) Chantier/ matériaux

- Tri sélectif des déchets sur le chantier
- Limitation du bruit et des pollutions du chantier, protection du sol et de l'eau
- Information des riverains
- Emploi de matériel et d'équipements respectueux de l'environnement
- Choix de matériaux ayant de bonnes caractéristiques environnementales : durabilité, impact minimal sur l'environnement (consommation d'énergie pour la fabrication ou l'extraction, dégradation du milieu naturel, pollution...), valorisation possible en fin de vie...

3) L'énergie

Réduire la consommation en énergie des équipements collectifs :

- Optimiser l'éclairage public (différencier l'intensité de l'éclairage des espaces en fonction de leurs usages ; rues, cheminements piétons, espaces clos la nuit qui ne nécessitent pas d'éclairage particulier)

- Utilisation d'équipements (notamment pour le mobilier urbain) économes en énergie : lampes longue durée, ballast électroniques, gestion de la variation de l'éclairage public en fonction de l'éclairage naturel...

Privilégier les énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, éolien...) pour alimenter les équipements collectifs du quartier.

4) L'éco-gestion

Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales.

Utiliser les techniques d'infiltrations naturelles : fossés enherbés, puits, noues,

Réaliser des sols perméables ou semi-perméables (trottoirs, parkings) : evergreen, sol stabilisé...

5) Déplacements-Stationnement

- Favoriser si possible la mixité (logements, équipements, commerces, services) des programmes pour limiter les déplacements contraints

- Prévoir un nombre de places de stationnement automobiles suffisants pour les usagers du quartier et les visiteurs (voir règlement du PLU)

b) A l'échelle de la construction

1) L'éco-construction

Les nouvelles constructions devront privilégier les principes de l'habitat bioclimatique afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

La construction d'habitations bioclimatiques est basée sur des techniques de construction ancestrales permettant d'édifier des habitations en accord avec le climat et de réduire considérablement la consommation d'énergie.

Concevoir une maison «compacte»

En limitant les surfaces en contact avec l'extérieur, les transferts de chaleur à travers les parois diminuent.

Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été

Agencer les espaces de vie en fonction des besoins (pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

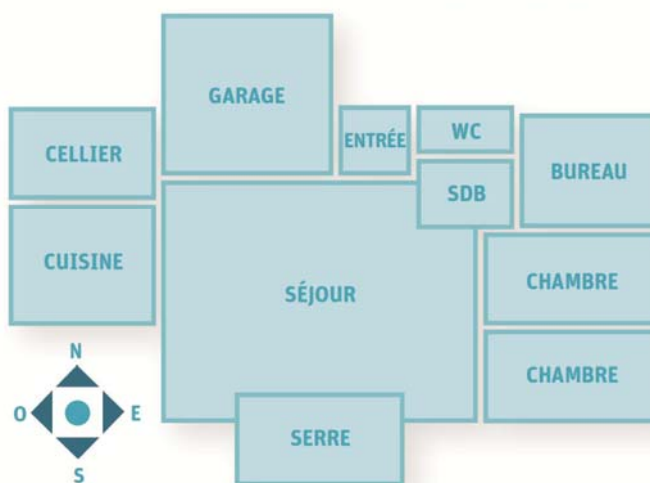
En exposition Sud, un vitrage présente un bilan énergétique positif : il récupère plus d'énergie solaire qu'il n'en perd. Les ouvertures au Sud seront ombragées par un débord de toit ou des protections extérieures, comme les stores de couleur claire ou les bannes.

La végétation est également un précieux auxiliaire pour préserver la fraîcheur de la maison. Bien positionnés, des arbres à feuillage caduc ou une pergola végétalisée sont des parasols naturels.

Les vitrages au Nord devront être plus isolants car ils ne récupèrent jamais l'énergie du soleil.

Éviter les grandes ouvertures à l'Ouest : elles y sont exposées à la pluie, au vent et au soleil les après-midis d'été. Elles génèrent des risques de surchauffe et d'éblouissement en été.

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

Privilégier la «performance énergétique» des bâtiments

- Par exemple, utiliser des matériaux à forte inertie (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- Choisir la bonne technique d'isolation (intérieur, extérieur ou bien répartie) ; Pour le bâti ancien remarquable, préférer l'isolation par l'intérieur.
- Préférer un isolant naturel et performant (laine de chanvre, laine de bois...).

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...)
- Choisir une ventilation adaptée permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs.

2) L'éco-gestion

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité.

Réduire la consommation d'eau :

- Compteurs d'eau individualisés
- Choix d'équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique...)

3) Le confort et la santé

Favoriser le confort acoustique :

- Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
- Éloigner les sources de bruit des pièces principales
- Prendre en compte des contraintes d'aménagement visant à respecter la tranquillité du voisinage
- Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)

Favoriser le confort visuel

- Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation / exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
- Offrir des vues vers l'extérieur dégagées et agréables
- Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

La Santé

- Éviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions,
- Choisir des revêtements qui n'exigent pas de produits d'entretien toxiques.
- Utiliser des matériaux de finition non toxiques.

Orientations d'aménagement sur le secteur de la rue de Marchais



Secteur soumis au respect des OAP



Espace à développer à vocation dominante d'habitat collectif



Espace récréatif et paysager perméable à créer en préservant le boisement existant



Principe d'accès à aménager



Principe de continuité douce (piétons, cycles) à assurer



Traitement architectural et végétal qualitatif de la zone à réaliser

Les cheminements piétonniers, l'espace récréatif et paysager et les espaces voués au stationnement devront être perméables, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

II- Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la rue de Marchais

a) Orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation de cet espace à vocation dominante d'habitat s'inscrive au mieux dans son environnement bâti. Ces orientations visent à préserver la qualité paysagère de la commune et à garantir un fonctionnement urbain optimal.

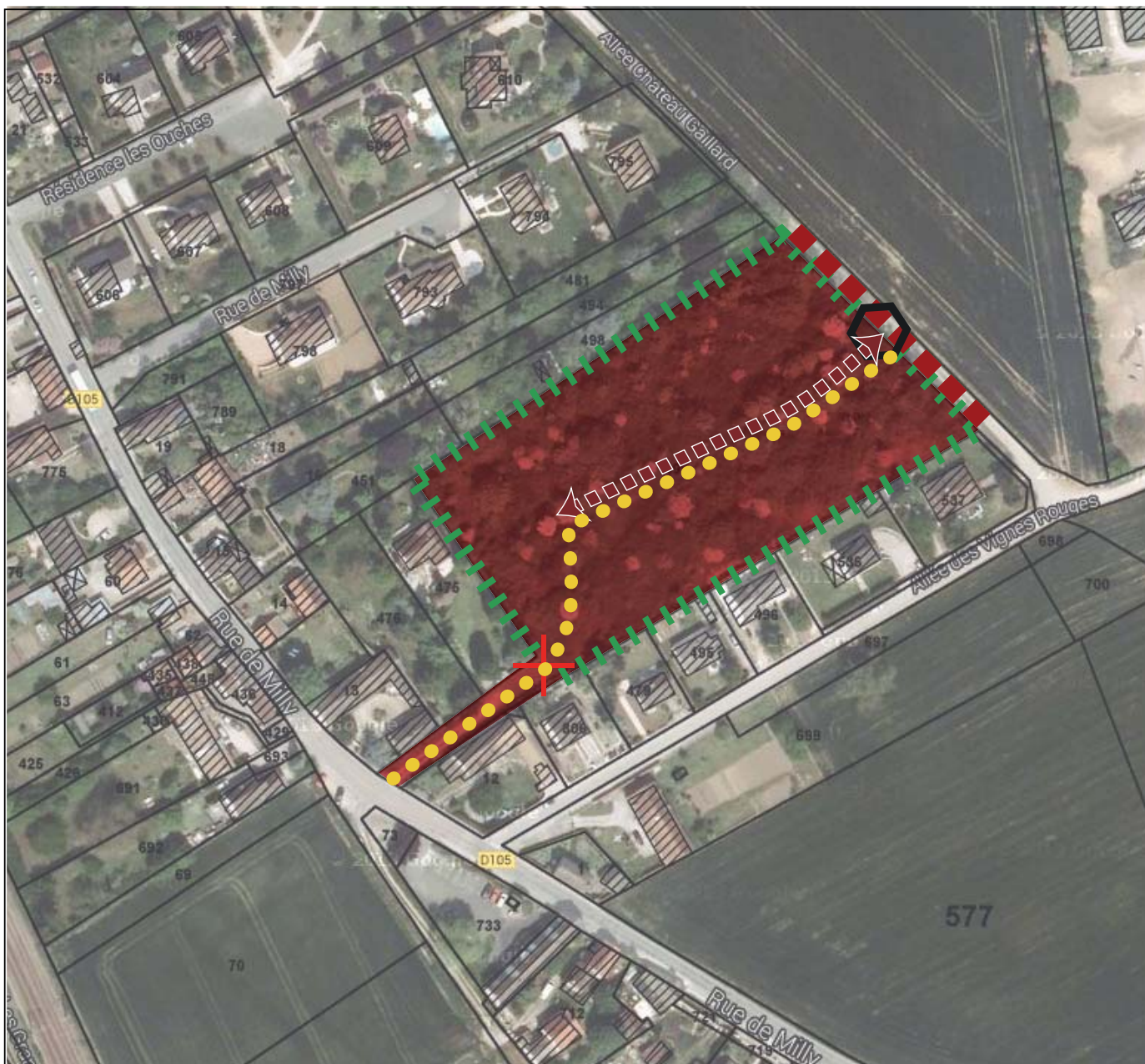
Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les différents points suivants seront donc à respecter.

- Créer un accès ou une voie de desserte principale se raccordant à la rue de Marchais (voir schéma).
- Assurer une continuité douce (piétons/cycles) entre la rue de Marchais et l'espace vert situé au Nord du secteur à aménager.
- Paysager les différents axes (piétons et routiers), de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité.
- Assurer un traitement en termes de sécurité et de paysage de l'accès à la zone, marquant un effet de «porte d'entrée» dans le secteur au droit de la rue de Marchais.
- Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces situés à ses abords, ainsi qu'un traitement architectural de qualité du bâti, afin d'obtenir une intégration optimale du futur programme dans le bourg de Boutigny.
- Créer un espace récréatif et paysager au Nord du secteur de manière à permettre aux habitants de disposer d'un espace d'échange et de convivialité et de maintenir un espace de respiration au sein de l'urbanisation. Sur cet espace, les boisements existants seront préservés.
- Le cas échéant, prévoir un mobilier urbain (éclairage public notamment) conforme à la charte communale.
- Privilégier les systèmes constructifs de faible empreinte écologique (structure, isolation, matériaux de revêtement...),
- Privilégier les conceptions bioclimatiques et les installations utilisant l'énergie solaire,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la récupération des eaux de pluie : en particulier, les espaces dévolus au stationnement et les cheminements piétonniers devront être conçus avec des revêtements perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

b) Programmation de logements sur le secteur de la rue de Marchais

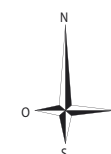
La programmation de logements découle des règles établies ci-dessous :

- la densité sera comprise entre 45 et 55 logements à l'hectare (environ 30 logements),
- l'opération d'aménagement d'ensemble devra comprendre au minimum 10 % de logements locatifs aidés,
- 80 % des logements créés seront de taille inférieure ou égale au T3.



Orientations d'aménagement sur le secteur de l'allée Château Gaillard

- Espace à développer à vocation dominante d'habitat
- Voie principale de desserte en impasse à aménager (tracé de principe)
- Aménagement de carrefour à réaliser (paysage, sécurité)
- Traitement urbain de la voirie à réaliser
- Cheminement piéton à préserver et à poursuivre
- Interdiction d'accès automobile
- Insertion paysagère de la zone à réaliser



0

100 m

III- Orientations d'aménagement et de programmation sur la zone 1AU (Allée Château Gaillard)

a) Orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation de cet espace à vocation dominante d'habitat s'inscrive au mieux dans son environnement bâti. Ces orientations visent à préserver la qualité paysagère de la commune et à garantir un fonctionnement urbain optimal.

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les différents points suivants seront donc à respecter.

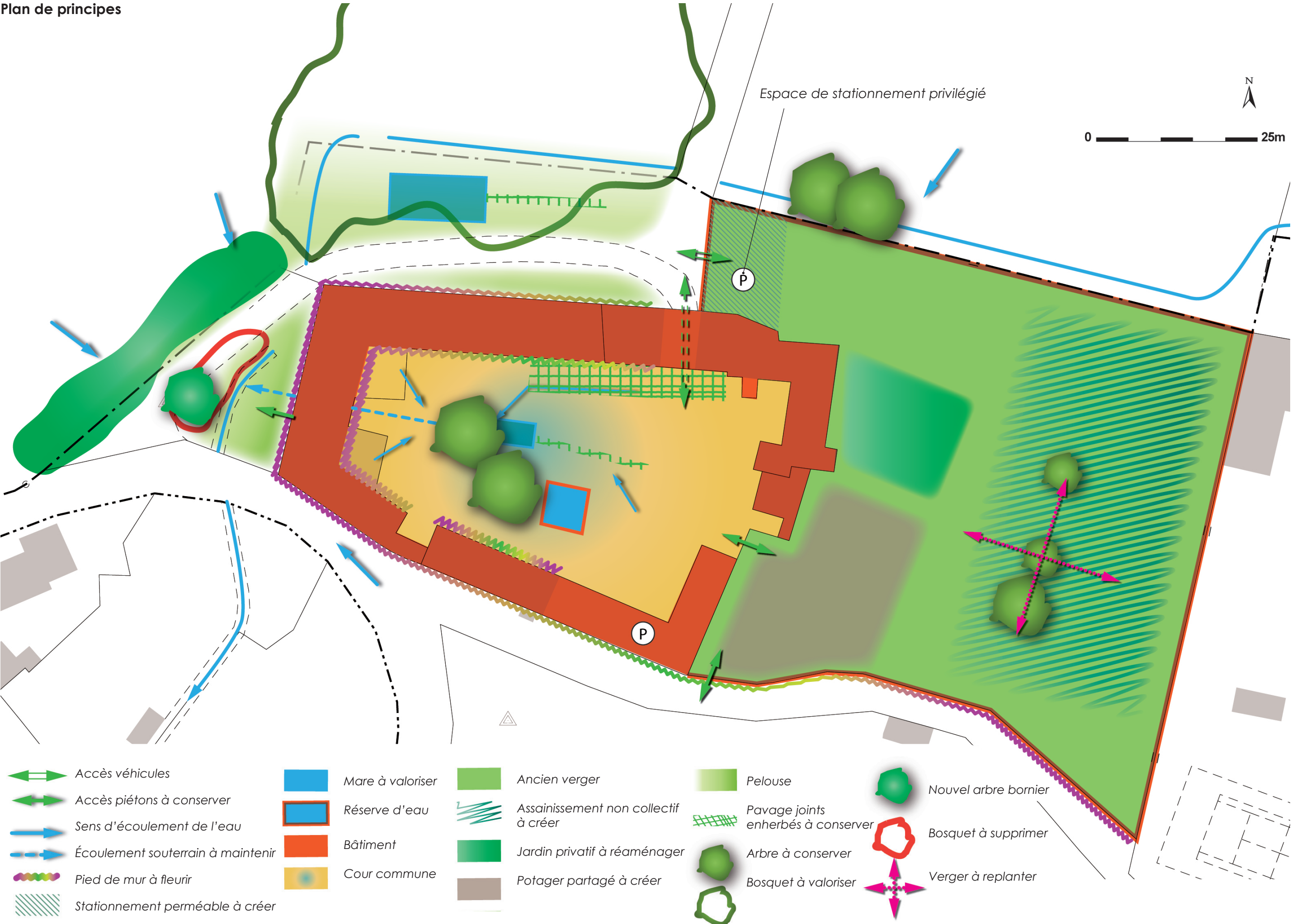
- Les formes urbaines et architecturales créées devront faire le lien avec le bâti traditionnel.
- Créer une voie de desserte principale se raccordant à l'allée de Château Gaillard et se terminant en impasse (voir schéma). Aucune voie de desserte automobile ne pourra être créée à partir de la rue de Milly.
- Réaliser un traitement urbain de l'allée de Château Gaillard afin d'assurer une desserte automobile de qualité jusqu'à l'allée des vignes rouges.
- Préserver le cheminement piéton existant et le poursuivre de manière à relier la rue de Milly à l'allée Château Gaillard.
- Paysager les différents axes (piétons et routiers), de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité.
- Assurer un traitement en termes de sécurité et de paysage du carrefour à créer, marquant en particulier un effet de «porte d'entrée» dans le quartier au droit de l'allée de Château Gaillard.
- Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces situés à ses abords, afin d'obtenir une intégration paysagère optimale du futur programme.
- Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple).
- Le cas échéant, prévoir un mobilier urbain (éclairage public notamment) conforme à la charte communale.

b) Programmation de logements

La programmation de logements découle des règles établies ci-dessous :

- la densité sera comprise entre 18 et 25 logements à l'hectare,
- 100 % des logements seront de type individuel groupé, par groupe de deux maisons ou de type intermédiaire (deux logements dans une construction),
- l'opération d'aménagement d'ensemble devra comprendre entre 10 et 15 % de logements locatifs aidés.

Plan de principes



IV- Orientations d'aménagement et de programmation sur la ferme rue des Grouettes

a) Orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que la reconversion de cette ferme à vocation notamment d'habitat s'inscrive au mieux dans son environnement et préserve le patrimoine bâti. Il s'agit en particulier de limiter les risques d'inondation, cette ferme étant située en point bas et la nature du sous-sol rendant difficile l'infiltration.

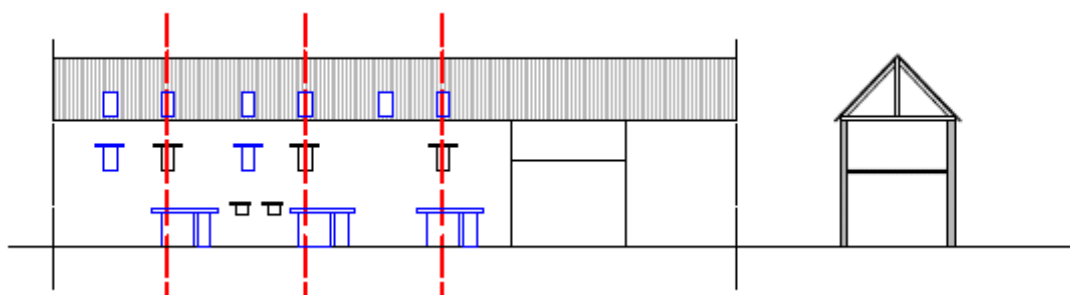
Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les différents points suivants seront donc à respecter.

- Seuls les bâtiments d'intérêt architectural repérés au document graphique pourront faire l'objet d'une reconversion.
- La reconversion du corps de ferme et la création de logements devra intervenir exclusivement à l'intérieur du bâti repéré, ce qui exclut la construction de nouveaux bâtiments.
- Les travaux portant sur ces éléments bâtis identifiés au document graphique au titre du patrimoine d'intérêt local sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits bâtiments.

Il s'agira ainsi de conserver l'identité des lieux, l'histoire de cette ferme patrimoniale via des aménagements respectueux du site. En particulier, il conviendra aussi de conserver une cour centrale ouverte, aménagée de façon à créer de la convivialité, qui sera le lieu de vie commun à tous les futurs occupants (cette cour ne doit pas être consacrée au stationnement).

Aile Nord, une architecture favorable à l'intégration de logements :

Dans le prolongement du logis, cette aile dont les façades offrent des ouvertures au nord comme au sud peut accueillir des logements. Le plancher bois (stockage de foin et paille à l'étage) et la composition des façades pourrait par exemple être propice à la création de logements en duplex. Le cas échéant, les nouvelles ouvertures créées conserveront la logique de composition de la façade.



Le versant sud de la toiture est particulièrement propice à la pose de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire par exemple. Le cas échéant, leur implantation respectera le dessin de la façade, la simplicité du volume et n'entraînera pas de surépaisseur de la toiture.

Aile Ouest, des volumes généreux propices à l'accueil d'équipements

Les bâtiments aux volumes importants, ouverts sur la cour par des portes de grandes dimensions offrent la possibilité de créer des planchers intermédiaires, de réaliser un étage voire deux. Ces volumes pourraient par exemple être destinés à l'accueil de locaux associatifs, d'espaces récréatifs pour les logements, d'ateliers pour les artisans, les artistes, d'une salle d'exposition, de lecture, de spectacle, de réception. Un musée peut également être envisagé ainsi qu'une médiathèque ou bibliothèque, la réalisation de bureaux, de salle de réunion. Ces bâtiments pourraient également accueillir une activité de commerce lié à l'agriculture.

L'apport de lumière naturelle se fera par des ouvertures respectant la volumétrie des bâtiments et non par des percements en façade.

La réhausse de la toiture ou l'abaissement du mur gouttereau peut permettre un apport important de lumière naturelle tout en respectant la volumétrie initiale.



La réhausse de la toiture ou l'abaissement du mur gouttereau peut permettre un apport important de lumière naturelle tout en respectant la volumétrie initiale.

- Aile Sud, une architecture favorable à l'habitat, au tourisme, à des ateliers d'art :

Au sud, les volumes et typologies bâties s'apparentent plus à l'échelle d'une petite maison individuelle. Ils présentent néanmoins l'inconvénient de ne s'ouvrir qu'en façade nord ce qui ne permet pas de bénéficier d'un bon ensoleillement passif. C'est en revanche un atout pour la création d'ateliers pour artisans ou artistes car une lumière naturelle diffuse est recherchée. Il est en effet préférable de ne pas venir créer de percements en façade sud afin de ne pas dénaturer la vue de la ferme depuis la platière.

Qualité des constructions

D'une manière générale le changement d'usage des bâtiments devra permettre de garder une lecture de l'histoire des lieux. Chacune des interventions se fera dans une compréhension de l'architecture locale et de son histoire afin d'intervenir en permettant la transmission d'un patrimoine agricole rural et de qualité aux générations futures :

- Respecter les volumétries et leur simplicité d'écriture ainsi que l'organisation structurelle du bâti
- Conserver le porche et son portail au nord ainsi que la porte piétonnière au sud et à l'ouest
- Prolonger les logiques constructives existantes tant en terme d'implantation de bâtiments que de nouveaux percements en façade
- Conserver la cour en espace ouvert de lieu de vie, d'échange et de convivialité
- Ré-ouvrir des percements qui avaient été condamnés
- Poursuivre l'utilisation de matériaux locaux tel que le grès, le bois, l'argile
- Préférer des couleurs issues des teintes permanentes du bâti pour intégrer les interventions contemporaines.

De plus, ce changement de destination s'opèrera dans le respect de l'environnement en appliquant les principes d'éco-rénovation du bâti ancien :

- Optimiser les apports solaires passifs en fonction de l'orientation des bâtiments
- Favoriser la sobriété énergétique en réalisant des enveloppes durablement isolées
- Réduire l'impact environnemental des interventions contemporaines en utilisant les ressources locales (bois, chanvre)
- Intégrer les énergies renouvelables aux bâtiments sans qu'elles ne dénaturent leur qualité architecturale
- Intégrer la biodiversité à la conception architecturale et paysagère

Qualité des espaces extérieurs

Les essences végétales utilisées seront des essences locales et adaptées au site.

Les eaux de ruissellement seront infiltrées sur place dans la mesure du possible et exemptes de pollution avant rejet dans le ru. Les dispositifs de collecte existants (pavage, maçonnerie de grès, mare etc.) seront conservés et mis en valeur.

L'ancien potager/verger sera destiné à la création d'un jardin pour les résidents et au traitement des eaux usées (système à dimensionner en fonction de la nature du sol : privilégier la phytoépuration si possible).

Accompagner la ferme et valoriser l'existant



Ambiance paisible de la cour

Une entrée accueillante



Mise en valeur des abords :

- Prolongement du principe des pieds de murs fleuris à l'ensemble de la ferme.
- Mise en valeur de l'entrée de la ferme par la réouverture du ru : suppression des Epicéas et du lierre qui dissimule le ponton en grès.
- Reconstitution du cordon boisé en lisère du champ pour relier le bosquet de la ferme et le coteau boisé. Ce cordon marque l'entrée de la ferme et permet d'assurer la continuité entre les masses boisées.

La plantation d'un arbre signal sur la rive du ru marque la présence de l'eau et de la ferme.

- Dégagement de la mare par suppression partielle du lierre.

Mise en valeur de la cour :

- La cour est dédiée aux usagers comme lieu de rencontre. La présence du réservoir est soulignée par la suppression des végétaux qui le dissimulent. Celles-ci peuvent être remplacées par des espèces locales de petite taille.
- Afin de renforcer l'aspect «espace partagé», un banc peut être installé pour profiter de l'ombre des saules.

Mise en valeur de l'ancien potager/verger :

- Le type système de traitement des eaux usées du site va dicter l'aménagement de l'espace. Selon l'espace disponible, un verger pourra être planté et le potager étendu aux besoins des futurs usagers.

La partie privative du jardin est délimitée par une haie de laurier taillée et deux grands épicéas. Ces espèces non locales peuvent être remplacées par des essences locales : une haie vive qui bénéficiera à la biodiversité et un noyer par exemple comme arbre repère.

Desserte et stationnement

La desserte du site se fera par les entrées sorties existantes. Le portillon situé au sud pourra être revalorisé dans l'aménagement afin que les futurs habitants puissent avoir un accès piéton direct sur la platière et les espaces naturels de qualité situés à proximité de la ferme (mares...). La gestion du stationnement doit être pensée de façon à ne pas s'imposer au site mais plutôt viser une intégration maximale. Pour cela, deux espaces peuvent être privilégiés : les hangars ouverts situés en face Sud de la Ferme et/ou l'entrée Nord du site. Ces espaces de stationnement seront perméables afin de ne pas accentuer le ruissellement.

b) Programmation de logements

Compte-tenu des contraintes d'aménagement évoquées plus haut (risques d'inondation pluviale), la programmation de logements sur ce corps de ferme est limitée :

- 10 logements collectifs au plus y seront donc réalisables, à l'intérieur du bâti existant,
- cette opération d'aménagement devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs aidés.

Annexe : « Orientations d'aménagement pour la Ferme de Marchais

Elaboration du PLU - Commune de Boutigny sur Essonne »

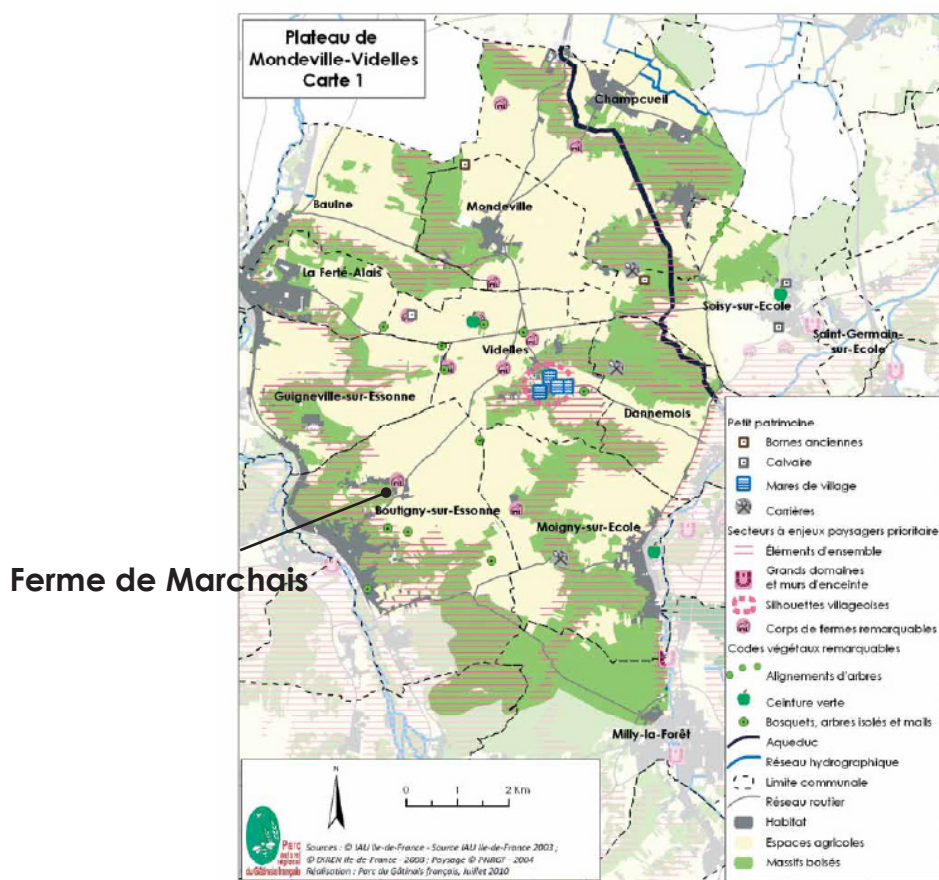
Diagnostic du site et références

Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Orientations d'aménagement pour la Ferme de Marchais Elaboration du PLU Commune de Boutigny sur Essonne

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Boutigny sur Essonne étudie la possibilité de reconversion de la Ferme de Marchais. Ce site étant particulièrement sensible et porteur d'identité pour le territoire, le Parc naturel régional accompagne la commune dans ses réflexions.

Ce document présente une note synthétique des enjeux urbains, écologiques et paysagers de ce secteur et propose des orientations d'aménagement.



CARTE n° 1 : regroupe l'ensemble des éléments ponctuels faisant l'objet de recommandations particulières ou mis en évidence comme essentiels pour l'identité paysagère de l'entité « Plateau de Mondeville-Videlles »

178

Localisation du secteur de projet :

La ferme se situe au hameau de Marchais, au Nord de la Commune de Boutigny sur Essonne. Elle est implantée en rebord de plateau, sur les hauteurs de la Commune. Elle fait partie des corps de fermes remarquables identifiés dans la Charte du Parc et sur le Plan de Parc au titre des « secteurs à enjeux prioritaires à préserver » dont l'identité est à préserver.

Elle fait partie d'un réseau de fermes remarquables identifiées dans la charte paysagère du plateau de Mondeville Videlles (voir carte ci-dessus) qui recommande pour ces ensembles bâtis une reconversion prenant en compte leur qualité architecturale et paysagère.

Préambule

La gestion de l'eau et le risque inondation, un facteur limitant pour le développement du site

De part sa localisation en rebord de plateau et son positionnement sur la dalle de grès (platière) plusieurs contraintes fortes s'imposent au site.

L'étude sur le ruissellement menée par le Parc avec la commune de Boutigny a mis en évidence un problème d'inondation de la Ferme de Marchais. Plusieurs aléas ont été enregistrés lors des dernières décennies. En effet, la ferme a été construite sur un talweg, axe d'écoulement naturel des eaux pluviales. Le site est contourné par un fossé et est également traversé par un petit fossé. Plusieurs dysfonctionnements relatifs à la gestion des eaux pluviales sur le plateau ont été relevés et des propositions de travaux (talus, bandes enherbées, haies, fossés, noues...) ont été proposés afin de gérer le ruissellement le plus en amont possible et réduire ainsi le risque inondation existant sur Boutigny.

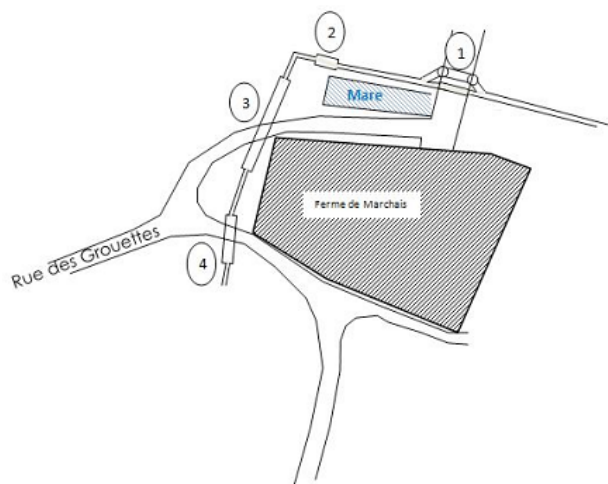
Ainsi, les recommandations d'aménagement de la ferme ne seront valables que si ces travaux sont réalisés préalablement, sans quoi le risque inondation menacera les aménagements et les futurs habitants de la ferme.



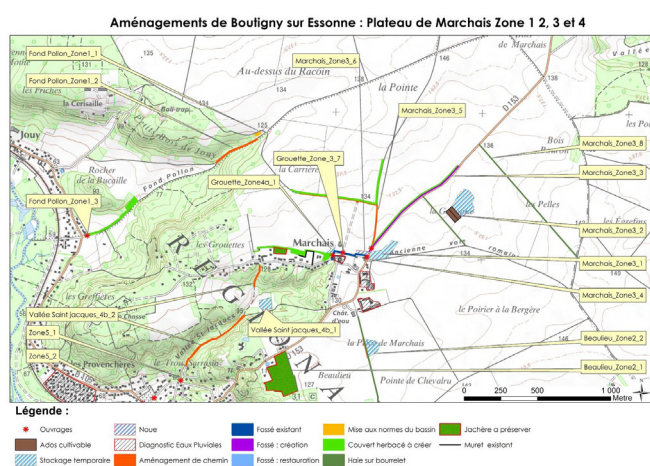
Fossé contournant la ferme au Nord



Inondation de la ferme en 2005



Gestion des eaux pluviales



Propositions d'aménagement à l'échelle du plateau

Diagnostic du site

Les enjeux urbains et paysagers

Enjeux urbains :

Le hameau de Marchais est étroitement lié au centre ville de Boutigny tant du point de vue historique que géographique. Perché sur le bord du plateau et structuré autour d'un noyau formé par plusieurs grandes fermes, le hameau de Marchais est implanté à une altitude d'environ 130 mètres et « surveille » les grandes étendues agricoles du plateau, dont il tire sa richesse.

La ferme se situe à l'écart du bourg et est aujourd'hui classée au POS en zone NC (vocation agricole uniquement). Son évolution est conditionnée à un changement de zonage au PLU.

La Ferme de Marchais

La permanence du bâti dans le temps illustrée par cette carte de 1818.



La proximité du centre bourg est moyenne car l'accès se fait par une route comportant une forte pente. Toutefois, le site est relativement proche de la gare RER de Boutigny, ce qui est un atout pour sa reconversion.

Le site est principalement bâti (ferme organisée autour d'une cour rectangulaire) avec un vaste jardin à l'Est. Le site est entièrement clos de murs et l'on y pénètre par un accès principal sur la face Nord et un portillon au Sud. La ferme n'est plus en activité depuis plusieurs années : les bâtiments « techniques » ne sont plus utilisés et seule la partie logis est occupée par les propriétaires.

Les réseaux sont présents sur le site mais seront à redimensionner selon le programme de reconversion envisagé. Au vu de la nature présumée du sol, de la configuration du site et de sa topographie, la question de l'assainissement est primordiale : **la capacité du site à assurer l'assainissement (par système non collectif) va déterminer le programme de construction (nature et nombre des fonctions à accueillir sur le site).**

Le statut du foncier est privé, c'est pourquoi une OAP est nécessaire sur ce site afin de garantir un aménagement cohérent. Il n'y a pas de morcellement foncier (un seul propriétaire), ce qui facilitera un aménagement d'ensemble.

Enjeux « grand paysage » :

Le territoire communal de Boutigny entretient des relations de co-visibilité avec les communes de Moigny-sur-Ecole et Videlles (Nord-Est de la commune). La limite communale reprend en partie une ancienne voie romaine qui traverse le plateau du sud au nord jusqu'au hameau de Marchais. De part et d'autre de cette limite administrative abstraite, la vue embrasse l'étendue du plateau ponctuée par des bosquets boisés. Le hameau du Marchais vient marquer la limite du plateau et des coteaux boisés.

En lisière de coteaux boisés, le hameau de Marchais marque fortement le plateau, essentiellement avec la présence de deux grosses fermes et de quelques hangars attenants, qui donnent une limite nette au plateau. Une meilleure intégration paysagère de ces derniers pourrait être envisagée.

Aujourd'hui le marquage du paysage par les fermes forteresses est très atténué par le développement d'un tissu pavillonnaire diffus.



Diagnostic du site

Les enjeux architecturaux et patrimoniaux

La ferme dite du Mesnil Marchais est proche de trois autres fermes sur le plateau :

- La ferme Seigneuriale ou « grande ferme »
- La vieille ferme jadis dénommée « la grange de Marchais »
- La petite ferme

Entre platière et terres fertiles sa typologie architecturale se situe entre les fermes domaniales et les fermes traditionnelles. La singularité architecturale du logis avec ses tours, ses volumétries et jeux de toiture plus complexes est en contraste avec la grande simplicité architecturale des volumes dédiés aux activités agricoles.

Comme toutes les grandes fermes du territoire du Parc du Gâtinais français, la ferme de Marchais se compose de bâtiments clôturant dans son intégralité la cour de ferme. Cette organisation permettait la protection des récoltes, du bétail et des terres destinées à la production de fruits et de légumes. La cour quant à elle est un espace très dégagé permettant la circulation et les manœuvres aisées des charrettes, du bétail. En son centre, un saule et un puit soulignent la hauteur et la simplicité des murs gouttereaux qui entourent la cour et offre une qualité architecturale remarquable au lieu.



Vue de la cour depuis le logis

Les entrées du site

La ferme ne compte que deux entrées. La principale se situe au Nord entre le logis et l'écurie. Une porte charretière de grande dimension (environ 4m*5m) prend place dans la continuité du bâti. Ce porche dans l'œuvre contribue à souligner la grande simplicité des volumes bâtis.

Au sud, une porte piétonne (ou passage à brouette) permet l'accès aisé vers la platière et vers le centre du village.

Ces deux portes contribuent à faire de la ferme du Mesnil Marchais un patrimoine agricole rural de qualité.

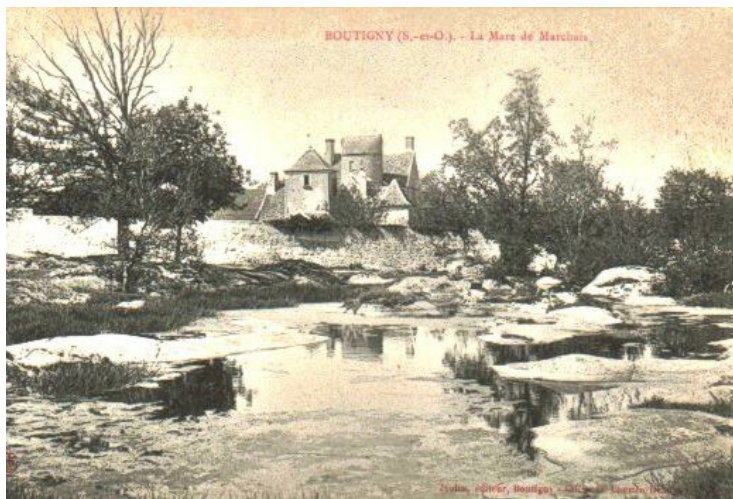


Au Nord, l'entrée principale marquée par un porche dans l'œuvre, au Sud une porte piétonnière.

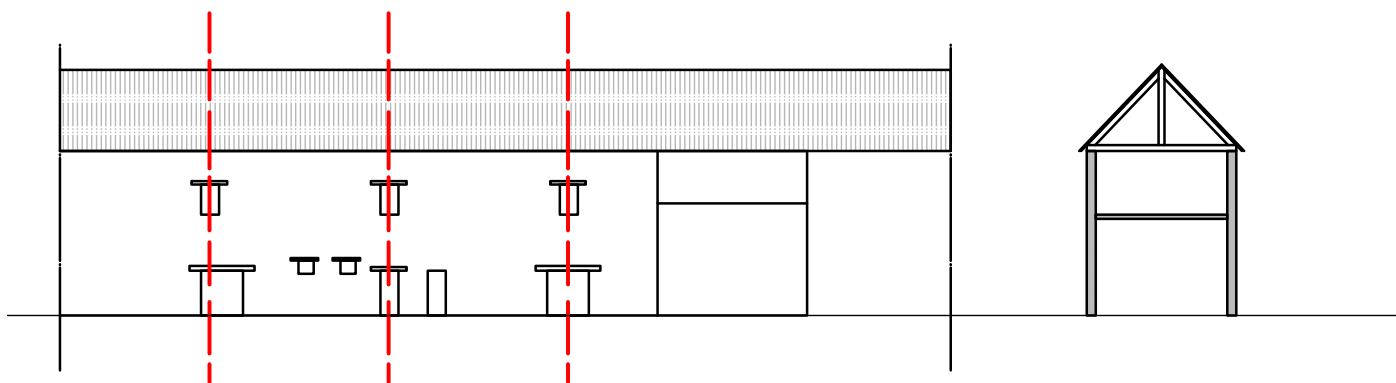
Les volumétries et implantations

Le logis est l'élément architectural remarquable. Son jeu complexe de volumes et de toitures et la vue qu'il offre depuis les abords évoque les fermes domaniales. Son architecture préservée participe grandement au caractère remarquable de la ferme à l'échelle du territoire du Parc.

En contraste, les bâtiments à usages agricoles sont simples dans leurs volumétries et leurs façades. La cour de ferme est entourée des murs gouttereaux des bâtiments se prolongeant les uns aux autres en limite séparative. L'implantation des bâtiments protège la cour des vents dominants de l'ouest sur le plateau.



Le logis du Mesnil-Marchais depuis la platière au début du XXème siècle



L'aile nord est l'unique volume dont les percements sont ordonnancés et qui offre des ouvertures sur la cour ainsi que sur les terres.

Les matériaux de construction

Le grès, le bois et l'argile sont les principaux matériaux de construction rencontrés sur le site.

Le grès de Boutigny, connu pour sa qualité, se retrouve sur la totalité des bâtiments. On retrouve le grès de taille pour les harpes, les chainages d'angles, et le pavage à l'intérieur comme aux abords des bâtiments. Il est à noter que les fondations des bâtiments de la ferme sont posées à même la dalle de grès ce qui confère au lieu une intégration en symbiose avec l'environnement géologique et bâti.

Le bois a été utilisé pour la réalisation des charpentes, poteaux, planchers, linteaux, volets, portes et portails. On note la présence remarquable de charpentes formées avec des troncs, de bacula en châtaigner non équarris donc fort probablement très ancien.

L'argile est utilisée principalement en matériau de couverture. La tuile mécanique est venue remplacer la petite tuile plate au cours du XXème siècle. Sa mise en œuvre a entraîné une simplification des lignes de toiture renforçant l'aspect monolithique de la ferme lorsqu'on la perçoit de l'extérieur.



Les fondations posées à même la platière



Au-dessus de l'écurie le plancher destiné à recevoir le fourrage



Des toitures de bâtiments agricoles aux lignes simples et droites



Repérage du bâti répartition des fonctions :

- 1- Logis
- 2- Porche
- 3- Ecurie
- 4- Logement ouvrier agricole
- 5- Bâtiment d'élevage (étables, bergerie)
- 6- Grange
- 7- Stockage
- 8- Porcherie
- 9- Stockage
- 10- Stationnement engins agricoles
- 11- cour
- 12- Puits/citerne
- 13- Jardin/Verger/potager

Diagnostic du site

Les enjeux paysagers propres au site

La ferme est située sur le rebord du plateau. Le bâtiment s'impose dans la perspective de la platière vers le Nord. Quasiment aveugle, le mur d'enceinte renforce l'aspect compact de l'édifice.

L'entrée principale se fait discrète puisque située au Nord. La ferme tourne le dos au coteau et au bourg et est orientée vers les cultures.

La ferme est accompagnée par un bosquet qui dissimule une mare au Nord. Un ru borde l'ancien verger/potager clos et rejoint la vallée par l'Ouest du bâtiment.

L'ensemble est bien intégré et présente une qualité paysagère remarquable.



	Vues remarquables		Cultures		Corps de ferme
	Ponts		Coteau boisé		Ancien verger/potager
	Sens d'écoulement de l'eau		Arbres remarquables		Cour
	Ru				
	Platière et mares				

Détails à valoriser



L'entrée principale et sa perspective sur les champs



Le grès affleurant



La mare et le fil d'eau pavé



La collecte des eaux (ouvrages en pierre)



La cour fermée et «l'îlot de verdure»



L'ancien verger/potager

Diagnostic du site

Les enjeux paysagers propres au site

Le fonctionnement du site en schémas

Les schémas suivant permettent de décomposer le fonctionnement du site :

- La question de l'eau est omniprésente sur le site : l'eau est dirigée et/ou collectée pour l'usage interne (citerne)

- Les vues extérieures sont dirigées vers le Nord : depuis la vallée, le regard porte sur la silhouette massive de la ferme. Depuis l'entrée principale, le regard est guidé par le chemin et l'érable et la vue porte sur les champs. Dans l'enceinte, le regard embrasse la vaste cour et l'ancien potager/verger.

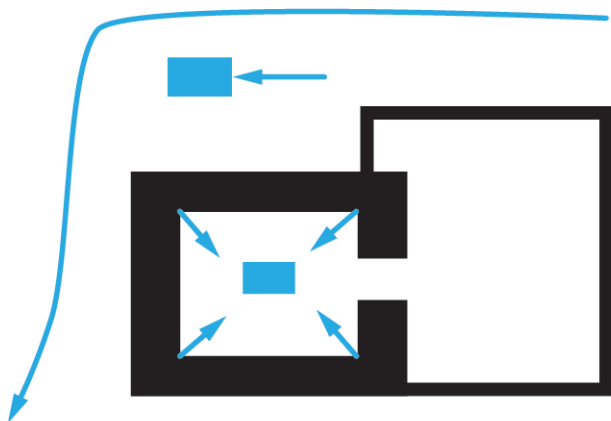
- La ferme est divisée en deux espace distincte : les bâtiments formant une cours carré avec un «îlot» arboré au centre et l'ancien potager/verger clos de mur venant compléter l'ensemble.

- Les accès sont peux nombreux. L'accès principal adopte une logique de repli puisqu'il est situé sur la face arrière par rapport aux voie communales. L'ancien potager/verger dispose également d'un large accès.

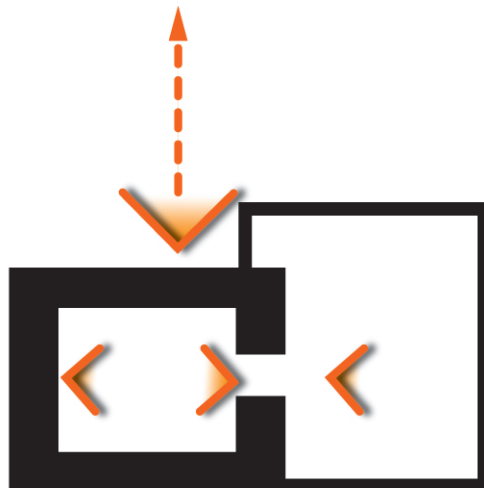
A l'intérieur de la ferme, seul un accès piéton relie les eux entités. Un accès piéton est également possible vers la platière au niveau du potager.

La disposition des accès renforce l'impression de ferme forteresse et de fonctionnement autarcique.

Gestion de l'eau



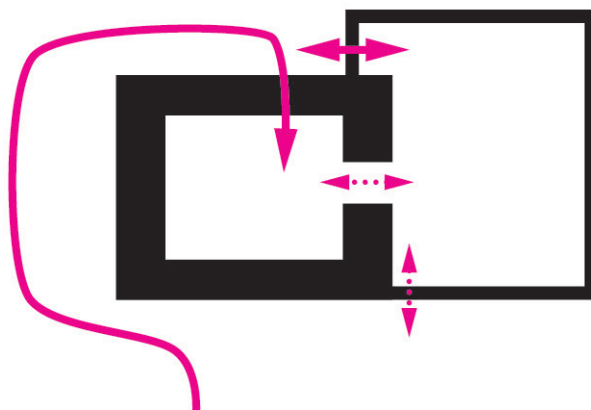
Les vues remarquables



Un espace fonctionnel et un espace de culture



Les accès



Diagnostic du site

Les enjeux paysagers propres au site

- La gestion de l'eau est présente sous de multiples formes : ponton de pierre, mare en grès, fil d'eau pavé, réserve sous forme de bâtiment etc.
 - La présence importante de végétation aux abords de la ferme participe à son intégration au paysage du hameau.
 - L'importance de l'équilibre entre le plein et le vide est également à maintenir et à renforcer. Le vide de la cour est dessiné par les bâtiments tandis que l'ancien potager/verger devait autrefois être arboré pour subvenir aux besoins des occupants de la ferme.
- Les grands saules et l'eau apportent une ambiance intime et participent à l'identité forte de la ferme.
- Le potager/verger est accessible depuis la cour par la seule ouverture entre les bâtiments. Ce vaste espace vide se découvre d'un seul coup. Seuls quelques fruitiers subsistent.



Quelques références

Maison du cheval Boulonnais, Samer (62), 2014/2016 Joly&Loiret Architectes

La ferme de la Suze est un ancien relais de poste reliant Boulogne-sur-Mer à Paris sur la route du poisson. Elle est aujourd'hui transformée en Haras d'élevage et de soin dans le but de préserver la race des chevaux de traits boulonnais. L'architecture y est simple, rustique, reprenant les volumes, matériaux et systèmes constructifs traditionnels dans un vocabulaire contemporain.

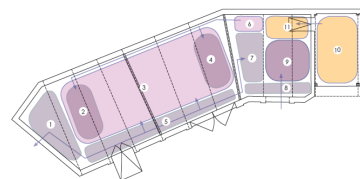


Espace culturel la bergerie, Chevannes (91), 2015/2018 ABDPA Architectes

La Commune de Chevannes souhaite réinvestir une partie des halles de l'ancienne ferme des Seigneurs pour y installer un petit équipement culturel et un bar ouvert sur la halle du marché. Il est aussi envisagé de créer un logement dans la maison du gardien, à l'entrée du site. Ces projets viennent compléter l'aménagement global

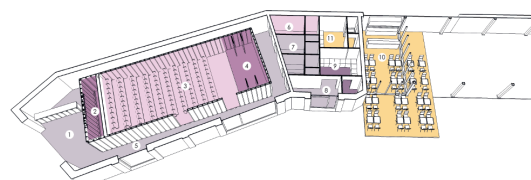
de l'ancienne ferme qui a pour ambition de devenir progressivement le nouveau centre du village. Le projet se dessine à l'intérieur du volume de la bergerie par la réalisation d'un écrin contemporain en matériaux biosourcés.

ORGANISATION DU PROGRAMME



Organisation du projet

- ① Entrée - accueil
- ② Vestibule - régie
- ③ Salle culturelle modulable
 - Division 100 places assises en configuration spectacle
 - environ 200 places debout
 - gradins rétractables
 - possibilité de diviser la salle en deux par des cloisons amovibles
- ④ Scène amovible
- ⑤ Foyer
- ⑥ Loges
- ⑦ Sanitaires de la salle
- ⑧ Réception des l'office
- ⑨ Office
- ⑩ Bar
- ⑪ Cuisine et w.c. du bar



INTERVENIR SUR LE BÂTI VERNACULAIRE DU GÂTINAIS FRANÇAIS

CONSERVATION, ADAPTATION ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES THERMIQUES

CHEVANNES

La Ferme du Marais Girard, écolodge de bord de mer, Brétignolles sur mer (85), 2012/2014 TICA Architectes et urbanistes

L'ancienne ferme du Marais Girard est située à 300 m de la plage, à l'articulation entre une zone pavillonnaire de type lotissement, une zone rurale de marais et une zone balnéaire. Le site, d'une superficie de 1,2 ha, comprend 2 bâtiments existants : le logis de la ferme et sa grange ainsi qu'une zone humide alimentée par une noue paysagère.

Le projet consiste en la création d'un village vacance écologique composé de 16 villas insolites groupées (de 3 types différents déclinés du T2 au T4 - villas patios, villas perchées et villas pontons) et de bâtiments communs (restaurant, bar, piscine, espace bien-être). La circulation sur le site se fait uniquement à pied ou en vélo. Le parti pris est de proposer une réelle expérience spatiale le temps d'un séjour estival en veillant tout particulièrement à répondre aux besoins des vacanciers (espaces extérieurs généreux ombragés ou protégés de la pluie, douche extérieure, rangements pour le matériel de loisir et de plage...)



PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS

Maison du Parc • 20 bd du Maréchal Lyautey • 91490 Milly-la-Forêt

Tél. : 01 64 98 73 93

Contact : Romain BION, Pôle aménagement,
r.bion@parc-gatinais-francais.fr

