

La Boissière - École



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération

Le : 12.10.2018

Le Maire :



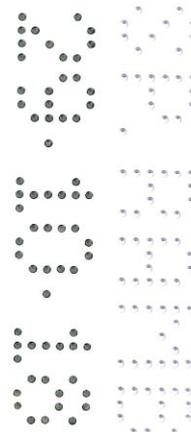
Du développement local
au développement durable

CDHU

11, rue Pargeas 10000 TROYES

Sommaire

Avant-propos	2
OAP n°1.....	3
1. Situation	3
2. Enjeux et objectifs.....	3
3. Principes d'aménagement.....	4
4. Forme urbaine et densité.....	4
OAP n°2 : zone 2AU dite du commandant Hériot.....	5
1. Enjeux et objectifs.....	5
2. Prise en compte des risques.....	6
OAP n°3 : zone 2AU dite de Mauvaize.....	7
1. Enjeux et objectifs.....	7
2. Prise en compte des risques.....	7



Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages...

Article L151-6 et L151-7

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17.

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.

OAP n°1

1. Situation



2. Enjeux et objectifs

Le changement de destination est lié au fait que l'activité agricole s'est éteinte sur cette ferme suite au décès de l'exploitant. Le corps de ferme n'est rattaché à aucune exploitation.

De plus, sa situation en cœur de village et l'étroitesse de la voie d'accès ne permet pas le maintien sans nuisances à cet endroit d'une activité agricole.

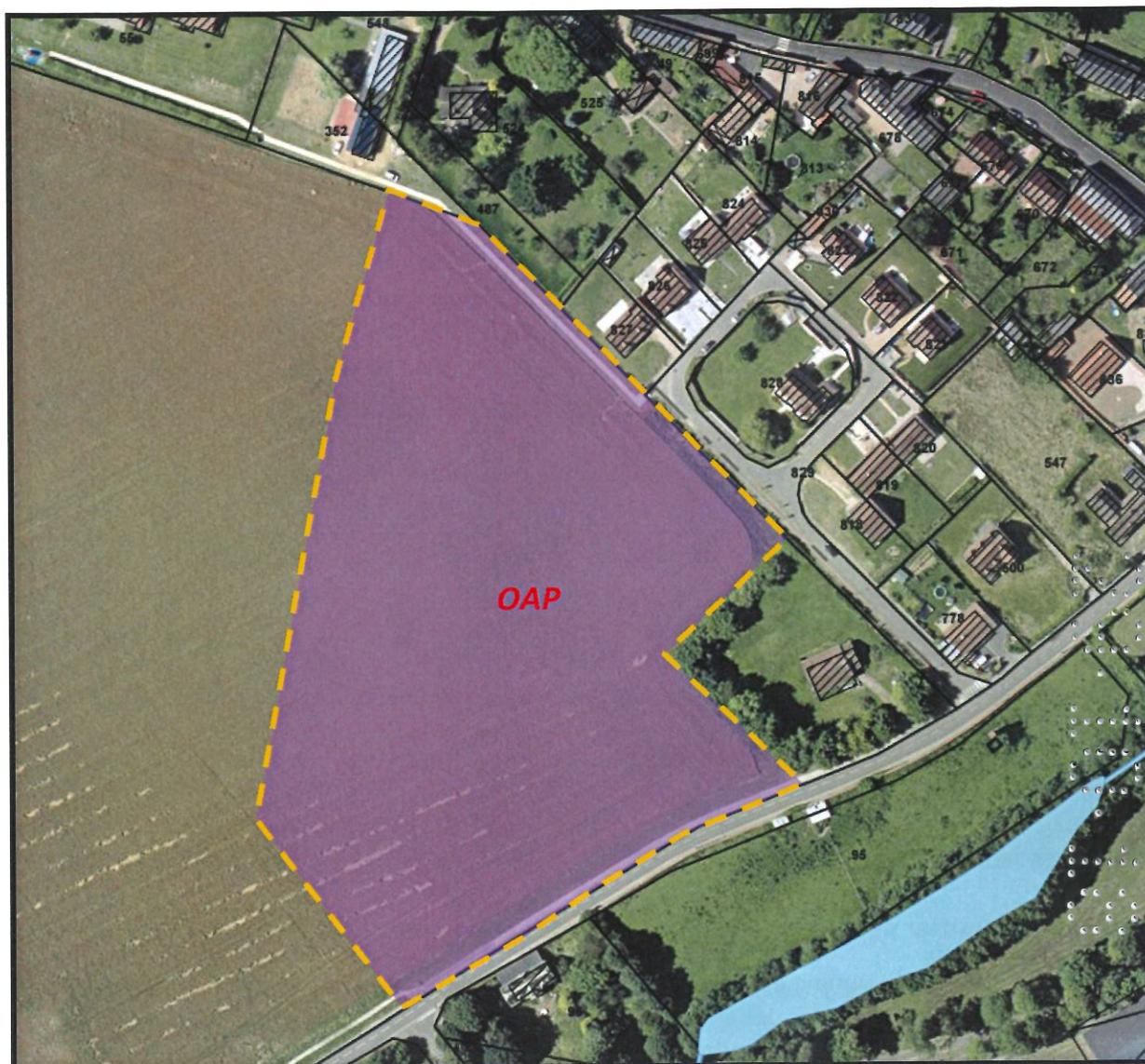
3. Principes d'aménagement

SURFACE ET SITUATION DE L'OAP	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie de 7 167 m², localisée en pleine zone urbaine, dans la partie sud du centre-bourg. • Proximité des principaux équipements communaux, au Nord de la zone.
ACCÈS ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> • Un accès piéton depuis la sente des Vallées est à prévoir. • Un accès véhicules depuis la rue du Clocher est à prévoir.
STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Une zone de stationnement doit être créée dans l'enceinte de l'OAP. • Possibilité d'utiliser les bâtiments existants en guise de places couvertes
ESPACES PAYSAGERS	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Un jardin paysagé pourra être aménagé à l'arrière des bâtiments d'habitation.
DIVERS	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Utilisation possible des petits bâtiments en fond de parcelle comme espaces de stockage d'outils de jardin par exemple.
PRISE EN COMPTE DES RISQUES	<ul style="list-style-type: none"> ↳ L'ensemble du secteur est concerné par les enveloppes d'alerte potentiellement humides définies par la DRIEE. Aussi, l'urbanisation de l'ensemble du secteur est conditionnée à la réalisation d'études de sol permettant la prise en compte de ces zones humides, si celles-ci existent.

4. Forme urbaine et densité

TYPOLOGIE	COLLECTIF ET/OU INDIVIDUEL GROUPÉ
% à produire	100 %
Nombre de logements	11 minimums
Caractéristiques du bâti	Bâtiments existants à réhabiliter

OAP n°2 : zone 2AU dite du commandant Hériot



1. Enjeux et objectifs

Cette zone s'inscrit dans les orientations de notre PADD.

↳ Participer pleinement à l'effort de logement des populations

La création d'une résidence d'une quarantaine de maisons dont 30 % en résidence sociale permettra de répondre aux aspirations des populations environnantes : personnes âgées qui souhaitent acquérir des logements plus petits, couples avec enfants qui ont des besoins de campagne, primo-accédants qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel...

L'idée est de mixer les types de logements pour que chaque type de population puisse y trouver son compte.

Dans cet esprit, nous avons fait appel à l'établissement Foncier d'Ile de France pour mener une étude urbaine et nous accompagner dans la conception de ce nouveau quartier.

↳ Créer une nouvelle centralité

Le déplacement sur cette zone du magasin rural aura pour effet de déplacer la centralité du village. En effet, le magasin actuel reste un lieu de convivialité qui réunit tous les habitants mais présente de nombreux défauts : ne pas disposer de parking pour sa clientèle, d'être enclavé par rapport aux grands axes routiers et de ne pas disposer de possibilité d'extension de sa surface commerciale.

Au-delà du commerce existant, il convient de penser ce futur magasin comme un lieu à géométrie variable qui peut évoluer en fonction des demandes des commerçants et des aspirations des clients. La Ferme de la Tremblaye recherche un lieu pour vendre ses fromages, les producteurs locaux souhaitent une vitrine de leurs produits, les acteurs culturels et touristes recherchent des lieux pour se faire connaître ou/et proposer leurs services. Ce commerce dans sa configuration doit pouvoir permettre à ces activités de voir le jour et prospérer. La zone 2AU dite du commandant Hériot pourrait accueillir ce type de commerces.

De plus, cette zone est reliée directement par une sente piétonne aux équipements publics : micro-crèche, garderie, école et mairie, équipements sportifs (tennis, parcours santé, terrain de basket, terrain de foot...) et donc de ce fait facilement accessible à partir de ceux-ci.

↳ Articuler les transports en lien avec cette nouvelle centralité

Cette volonté d'une nouvelle centralité à cet endroit est liée aussi à la présence de la nouvelle ligne express 60 d'Ile de France Mobilités qui dessert trois gares (Mantes, Houdan et Rambouillet) avec un cadencement régulier en semaine (hors week-end) et ce toute l'année (contrairement à la ligne scolaire qui fonctionne au ralenti en période extrascolaire).

Cette ligne 60 se situe en contre bas de cette zone et un quai bus aux normes existe déjà. On peut imaginer qu'à proximité de cet arrêt sur la zone 2AU puisse être créé un parking d'auto-partage, qu'un stationnement de rabattement des habitants alentours puissent s'y opérer afin de prendre leur bus, que des bornes électriques puissent y être installées et que des vélos à assistance électrique puissent y être déposés dans un espace sécurisé.

Sur ce dernier point la commune a par délibération marqué sa volonté de s'inscrire dans le programme de la Région sur les vélos VAE.

↳ Un quartier pensé comme un éco-quartier et un quartier « desservi »

La volonté de la commune est de penser ce quartier comme un éco-quartier. Une réflexion sera menée avec le bureau d'études désigné par l'EPPFIF dans ce sens.

Il conviendra de préserver le cadre de vie dans cette résidence par la création d'espaces verts communs et une approche architecturale qui limiterait l'effet bloc de ce nouvel ensemble.

La présence à proximité des réseaux de chaleur de la bio-méthanisation permet de penser que ce quartier puisse être alimenté par ce réseau. Des études sont en cours dans ce sens avec l'ALEC sur la faisabilité d'un tel projet mais dépendra des surfaces de planchers définies par l'étude urbaine.

A ce jour, le réseau d'eau potable demandera à être renforcé pour cette opération. Cependant, le réseau électrique semble être suffisant suite au contact avec Enedis.

Le réseau d'assainissement méritera d'être repris le long de la D71 pour éviter que les Eaux Usées soit relevées jusqu'au cœur de village. Il pourrait être alors envisagé que les eaux usées de l'école Régionale Hériot puissent être amenées jusqu'à la station d'épuration communale par cette extension du réseau public.

2. Prise en compte des risques

L'ensemble du secteur est concerné par les enveloppes d'alerte potentiellement humides définies par la DRIEE. Aussi, l'urbanisation de l'ensemble du secteur est conditionnée à la réalisation d'études de sol permettant la prise en compte de ces zones humides, si celles-ci existent.

