La Boissière - École

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du PLU

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
Le : ***Le Maire :***

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°2 : Secteur Hériot 7
1. Situation 9
2. Orientations d'aménagement 9
3. Programmation 10
~~OAP n°3 : zone 2AU dite de Mauvaize~~ 11
~~1. Enjeux et objectifs~~ 11
~~2. Prise en compte des risques~~ 11
OAP n°3 : secteur Mauzaise 12
1. Situation 13
2. Orientations d'aménagement 13
3. Programmation 13

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 aout 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 ;

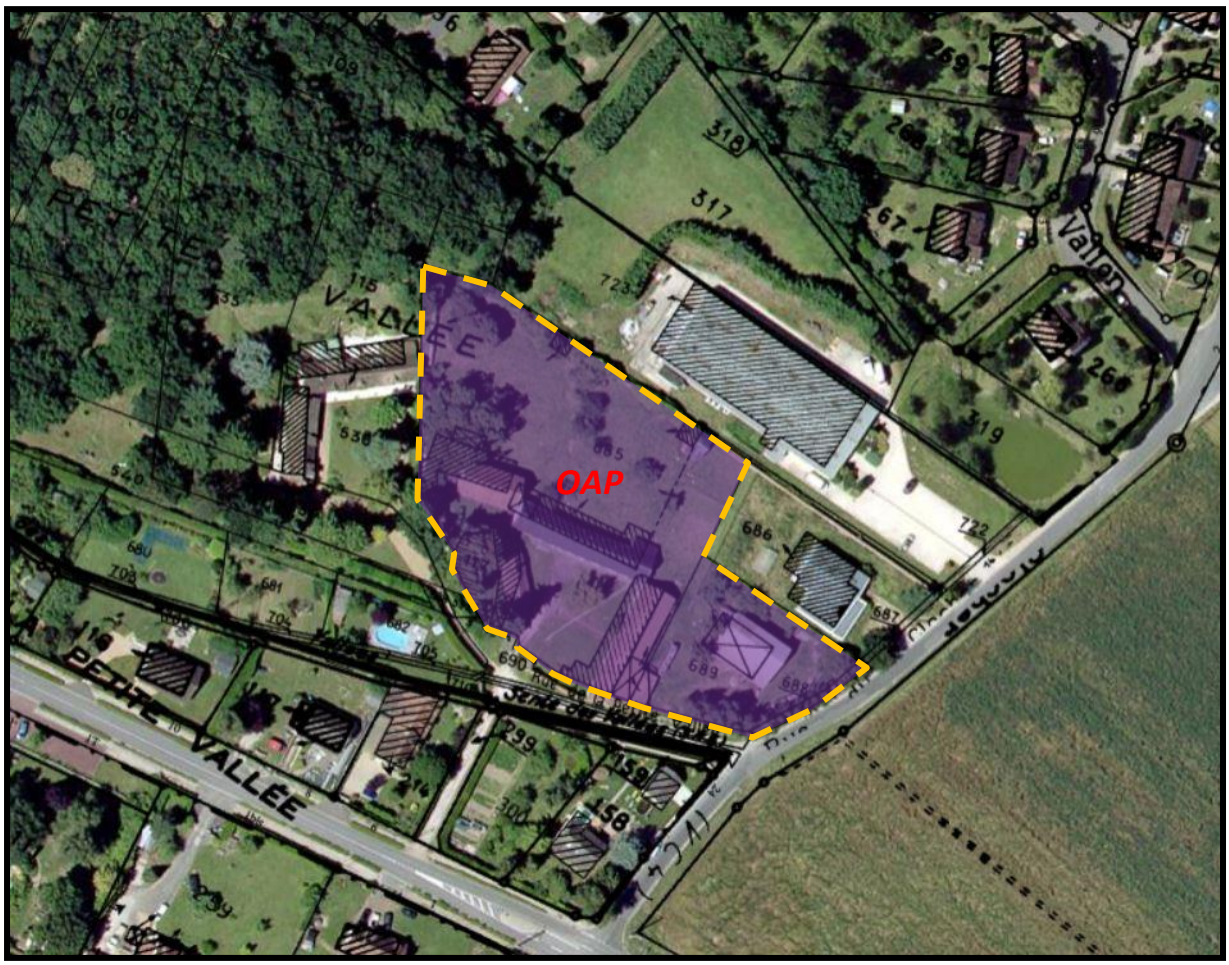
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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.

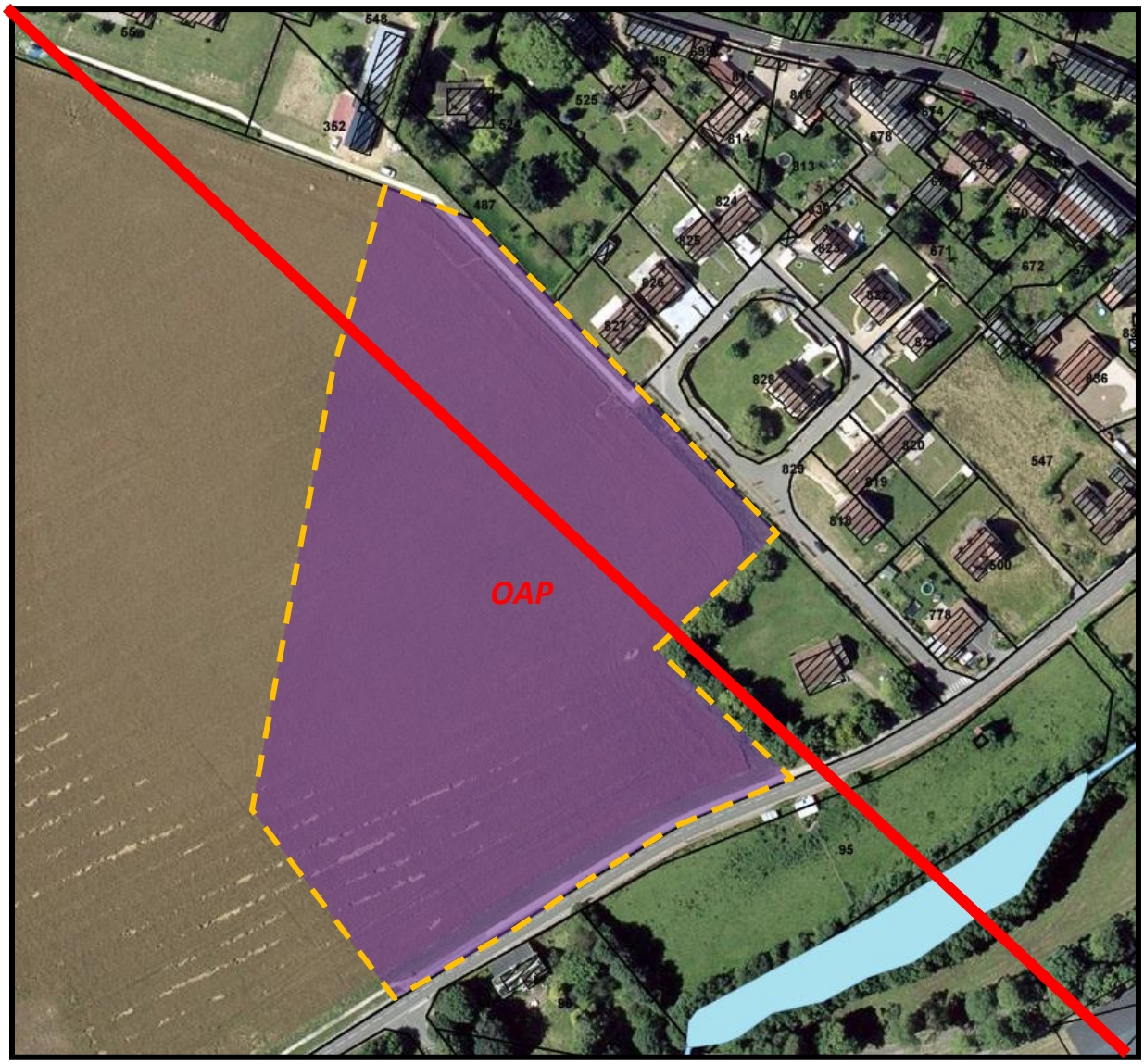
3. Principes d'aménagement

SURFACE ET SITUATION DE L'OAP	• 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	• Un accès piéton depuis la sente des Vallées est à prévoir. • Un accès véhicules depuis la rue du Clocher est à prévoir.
STATIONNEMENT	• 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	↘ Un jardin paysagé pourra être aménagé à l'arrière des bâtiments d'habitation.
DIVERS	↘ Utilisation possible des petits bâtiments en fond de parcelle comme espaces de stockage d'outils de jardin par exemple.
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.

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'EPFIF 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.~~

OAP n°2 : Secteur Hériot

Légende:

Périmètre du secteur soumis au respect de l'OAP

Créer un secteur mixte

Implantation préférentielle de l'habitat individuel en accession à la propriété

Habitat locatif social

Pôle marchand et de service (place de marché, halle, magasin...)

Créer un secteur végétalisé

Implanter une frange végétalisée opaque vis-à-vis des espaces urbanisés

Implanter une frange végétalisée semi-transparente vis-à-vis des espaces agricoles

Créer un aménagement paysager de la liaison douce

Concevoir un espace dévolu aux jardins partagés

Créer un bassin de rétention des eaux pluviales

Créer un secteur connecté au tissu urbain existant

Créer une liaison douce

20 Créer une voie principale de desserte à double sens à paysager et concevoir selon les principes de la zone de rencontre

20 Voie de desserte secondaire à double sens à paysager et concevoir selon les principes de la zone de rencontre

Prévoir un aménagement sécurisé du carrefour avec la rue du Commandant Hériot

Prévoir un traitement architectural et paysager de l'entrée du secteur

Créer un poste de relevage des eaux usées

Elément indicatif:

Sente Roger Fillon existante

1. Situation

Le secteur Hériot, en zone à urbaniser AUa, est localisé en limite Sud du bourg, et au Nord de la rue du Commandant Hériot RD71. Ce secteur s'étend sur environ 1,7 ha d'espace urbanisé et 760 m² dédié à des jardins partagés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement équilibré et harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour et dans le respect du cadre naturel du site.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble. La cohérence de l'aménagement requiert des orientations d'aménagement dont un certain nombre figure sur le plan joint :

↘ Créer un secteur mixte

Le secteur Hériot se veut mixte dans la mesure où il accueillera diverses fonctions et deux typologies d'habitat.

- Afin de préserver le cadre de vie et la forme urbaine de La Boissière-École, le développement de l'habitat individuel en accession à la propriété se fera selon l'implantation préférentielle définie sur le plan joint en privilégiant l'implantation en limite séparative.
- Au Sud, le secteur accueillera un bâti à destination d'habitat locatif social.
- Tous les logements auront accès à un espace extérieur privatif ou collectif. Un traitement qualitatif des logements en rez-de-chaussée est attendu (retrait à la rue, gestion de l'intimité, clôtures…).
- Au Sud-Ouest, un pôle viendra renforcer l'offre marchande et de services de la commune en permettant notamment l'implantation d'une place de marché, d'une halle et de commerces de proximité.

↘ Créer un secteur végétalisé

Afin de préserver la qualité du paysage de La Boissière-École, le développement du secteur se fera aussi au travers de l'intégration de la végétation.

- Afin de préserver les espaces urbanisés alentour, des franges végétalisées opaques devront être implantées ou confortées à l'Est et au Sud du secteur.
- En limite Ouest, une frange végétalisée semi-transparente permettra d'insérer le secteur tout en permettant l'ouverture visuelle sur les espaces agricoles.
- La liaison douce centrale bénéficiera d'un aménagement paysager.
- La pointe Nord du secteur sera dévolue à des jardins partagés.
- Au Sud du secteur, la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales permettra d'assurer leur gestion dans un cadre paysager avec une démarche zéro rejet et zéro tuyaux. Dans ce but, un système de noues paysagères, de noues minérales et de tranchées drainantes sera mis en œuvre sur le secteur.
- L'aménagement des stationnements extérieurs privatifs (maisons individuelles) sera réalisé sous forme de « places de jour » paysagées. Ces équipements pourront être végétalisés ou non, mais les eaux pluviales seront conduites dans un espace extérieur en pleine terre végétalisé. Les

stationnements limiteront l'imperméabilisation en favorisant des aménagements modulaires (pavés, dalles etc) poreux et végétalisés.

- Pour le stationnement public, a minima 1 arbre sera planté pour 4 places de stationnement.
- Dans le choix de la végétation, la part d'espèces endogènes et/ou mellifères sera supérieure à 80 %.
- Une attention particulière sera également portée à l'éclairage extérieur. Celui -ci sera limité au strict nécessaire et le faisceau lumineux sera obligatoirement dirigé vers le sol.
- L'aménagement de la place publique se fera dans une logique qualitative et en favorisant des espaces végétalisés, de sorte qu'au moins ¼ des espaces de la place soient végétalisés ou poreux.
- Le traitement des clôtures sera de préférence végétalisé.
- À minima 2 arbres plantés par jardin privatif seront exigés.
- Les pelouses seront préférées au gazon.

Par ailleurs, la partie Nord du secteur sera dévolue à des jardins partagés sur 792 m² offrant ainsi un espace de respiration et un espace social aux habitants du secteur et du bourg.

↘ Créer un secteur connecté au tissu urbain existant

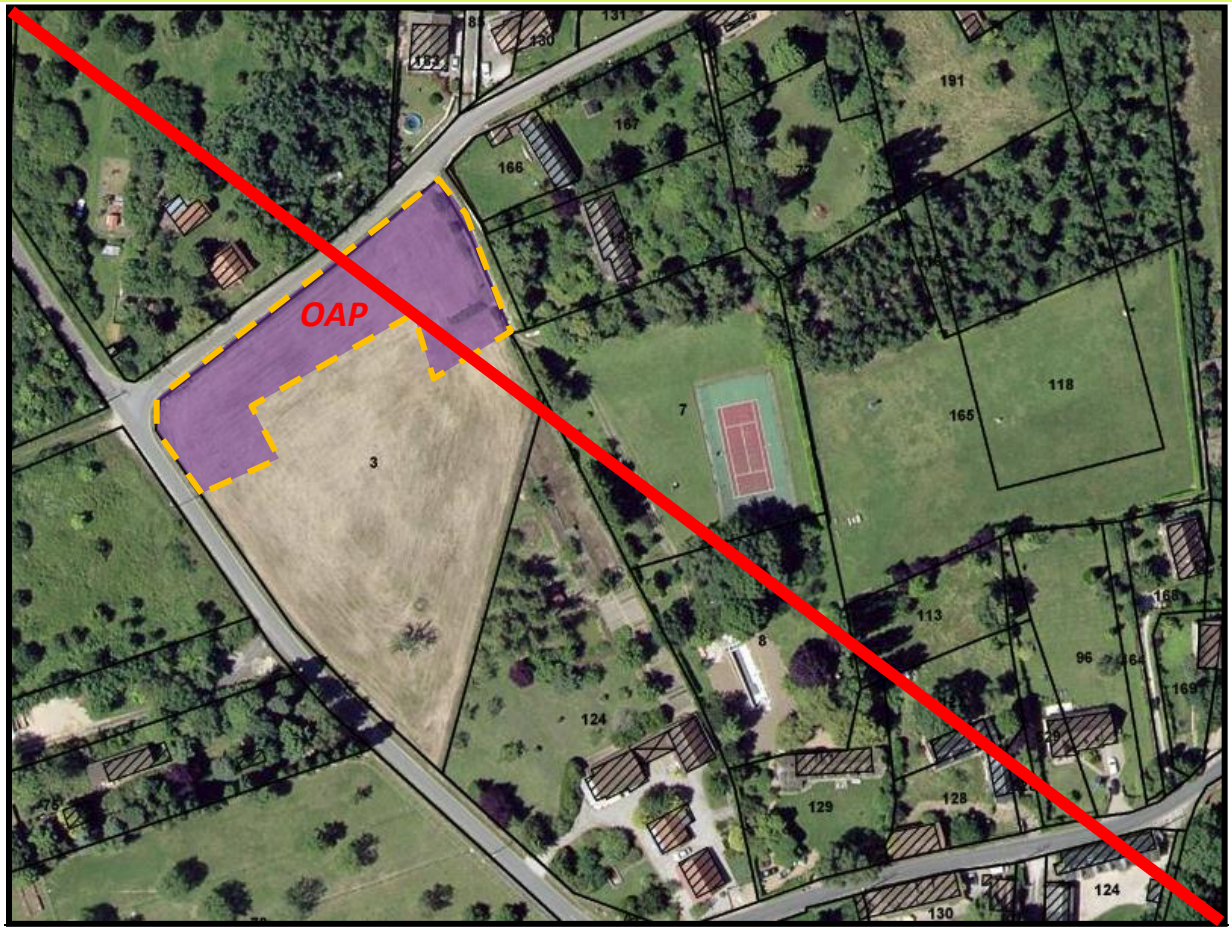
La localisation du secteur se veut dans le prolongement de l'espace urbanisé du bourg et en bordure de la Route Départementale 71, ceci induit alors une réflexion sur la connexion du secteur à son environnement.

- Afin de permettre aux habitants du secteur de rejoindre facilement et rapidement le bourg et ses équipements mais aussi aux habitants du bourg de rejoindre le pôle marchand et de services créé au sein du secteur, des liaisons douces devront être créées au sein du secteur. Au nord elles permettront notamment de rejoindre la sente existante Roger Fillon qui assurera le lien entre le bourg et le secteur.
- La desserte routière du secteur se fait principalement par une voie centrale à double sens et paysagée. Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. Des espaces de stationnement longitudinaux seront à réaliser.
- Une desserte secondaire aux aménagements plus légers viendra desservir les espaces habités du Nord et du Sud du secteur. De même, ces voies seront paysagées et aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Au Sud, l'accès du secteur se faisant par la rue du Commandant Hériot, ce carrefour devra être aménagé et sécurisé.

3. Programmation

À raison d'une densité minimum de 20 logements à l'hectare (sur la partie du secteur dévolue à l'urbanisation), la capacité de l'habitat individuel en accession à la propriété est d'environ 24 logements et celle de l'habitat locatif social d'environ 6 logements. La capacité du secteur est par conséquent de **30 logements minimum au total**.

~~OAP n°3 : zone 2AU dite de Mauvaize~~



~~1. Enjeux et objectifs~~

~~Cette zone 2AU s'inscrit dans la continuité de deux rues : Mauzaise et la rue des Longchamps. Elle constitue une dent creuse dans le tissu urbain. Elle permettrait un désenclavement des deux rues adjacentes.~~

~~Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux : eau potable, eaux usées et électricité mais un renforcement de ceux-ci sera nécessaire.~~

~~Bien qu'éloignée du cœur de village elle est dotée d'un arrêt de bus.~~

~~Sa superficie restreinte permettrait la construction de cinq à six maisons et de répondre ainsi à la demande de terrains constructibles.~~

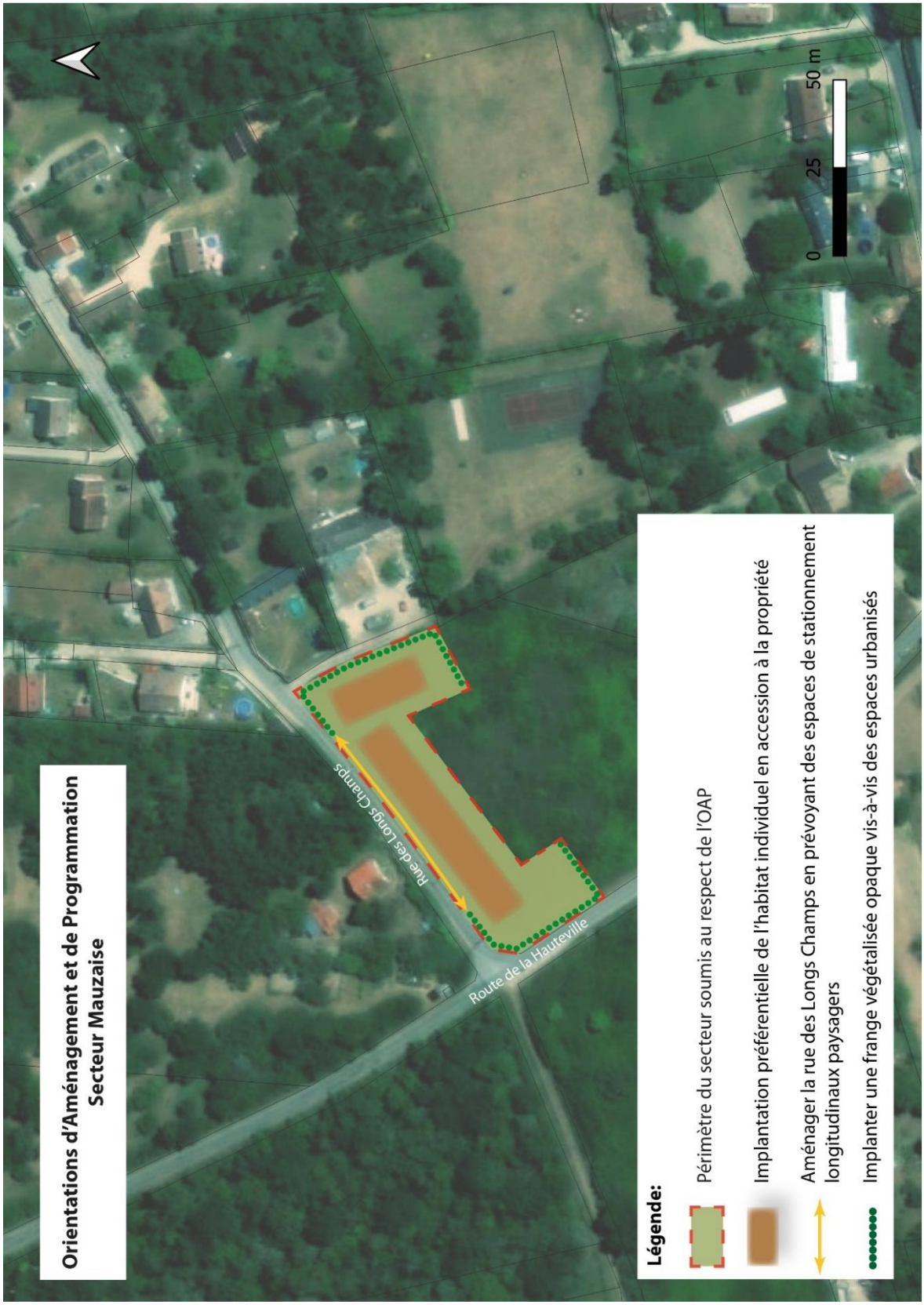
~~De par sa configuration, il pourrait être envisagé qu'un espace collectif (aire de jeux pour les enfants, jardins partagés…) soit placé en son centre offrant ainsi aux populations alentours un espace de loisirs.~~

~~Le corridor de continuité écologique existant sera maintenu et préservé.~~

~~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.~~

OAP n°3 : secteur Mauzaise



1. Situation

Le secteur Mauzaise, en zone à urbaniser AUb, est localisé au Nord-ouest du bourg, à l'angle de la Route de Hauteville et de la rue des Longs Champs. Ce secteur s'étend sur environ 0,27 ha.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement équilibré et harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour et dans le respect du cadre naturel du site.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble. La cohérence de l'aménagement requiert des orientations d'aménagement dont certaines figurent sur le plan joint :

↘ Implantation de l'habitat

Afin de préserver le cadre de vie de La Boissière-École, le développement de l'habitat individuel en accession à la propriété se fera selon l'implantation préférentielle définie sur le plan joint en privilégiant l'implantation en limite séparative.

Tous les logements auront accès à un espace extérieur privatif. Un traitement qualitatif des logements en rez-de-chaussée est attendu (retrait par rapport aux rues, gestion de l'intimité, clôtures…).

↘ Végétalisation du secteur

Afin de préserver la qualité du paysage de La Boissière-École, le développement du secteur se fera aussi au travers de l'intégration de la végétation.

- Afin de préserver les espaces urbanisés alentour, des franges végétalisées opaques devront être implantées aux limites de l'opération.
- A minima 2 arbres plantés par jardin privatif seront exigés.
- Le traitement des clôtures sera de préférence végétalisé.
- Les pelouses seront préférées au gazon.
- Dans le choix de la végétation, la part d'espèces endogènes et/ou mellifères sera supérieure à 80%.
- L'aménagement des stationnements extérieurs privatifs sera réalisé sous forme de « places de jour » paysagées.

Le long de la rue des Longs Champs seront aménagés des stationnements longitudinaux paysagers.

3. Programmation

À raison d'une densité minimale 20 logements à l'hectare, la capacité de l'habitat individuel en accession à la propriété est d'environ 6 logements.