

Commune de Boissy-Mauvoisin

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 22/05/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Boissy-Mauvoisin,
Le Maire,


Atelier G. Le Moaligou

ARRÊTÉ LE : 27/09/2016
APPROUVÉ LE : 22/05/2017



Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE	4
1. SECTEUR DE LA ROUTE DE BREVAL – ENTREE SUD (SECTEUR 1)	4
2. SECTEUR DE LA ROUTE DE BREVAL – CENTRE–BOURG (SECTEUR2)	5
3. SECTEUR DE LA BELLE COTE (SECTEUR 3)	6
2. ORIENTATIONS	8
1. SECTEUR DE LA ROUTE DE BREVAL – ENTREE SUD (SECTEUR 1)	8
2. SECTEUR DE LA ROUTE DE BREVAL – CENTRE–BOURG (SECTEUR 2)	9
3. SECTEUR DE LA BELLE COTE (SECTEUR 3)	10

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

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.

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

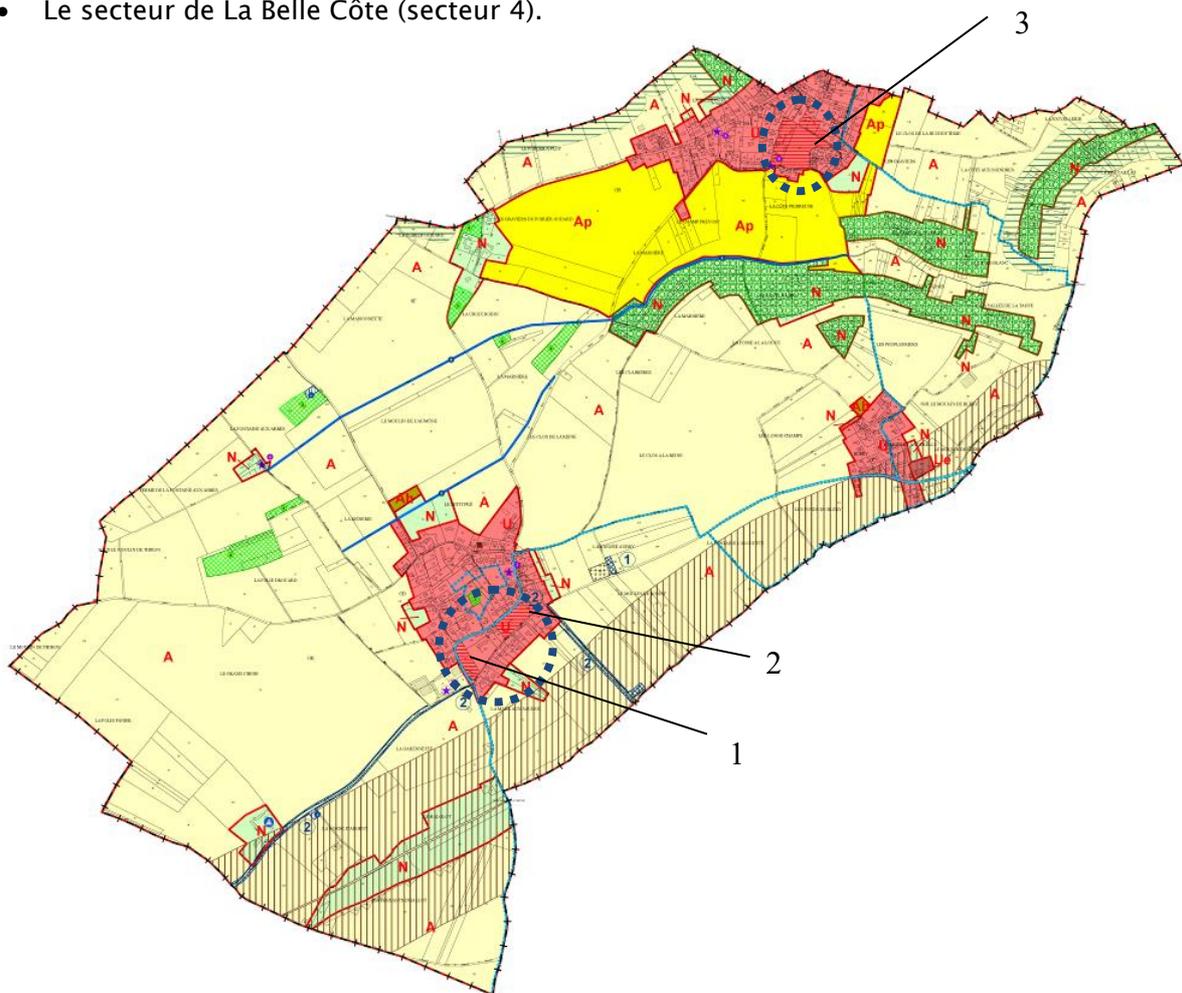
La commune de La Boissy-Mauvoisin a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Quatre zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Le secteur de la route de Bréval – entrée sud (secteur 1),
- Le secteur de la route de Bréval – centre-bourg (secteur 2),
- Le secteur de La Belle Côte (secteur 4).



Localisation des secteurs

1. Contexte

1. Secteur de la route de Bréval – entrée sud (secteur 1)



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Ce secteur concerne une bande de terrain d'environ 3800 m², située le long de la route de Bréval, à proximité de l'entrée sud du bourg. Il est bordé côté est par un rideau de grands arbres (peupliers...).



Vue du secteur 1 depuis la route de Bréval

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : accès aisé par la route de Bréval et le chemin de la Mare des Saules ;
- Occupation actuelle : espace entretenu en prairie de fauche ;
- Environnement proche : environnement urbain hétérogène, composé de maisons individuelles et de sièges d'exploitation agricole (maisons anciennes, hangars).

2. Secteur de la route de Bréval – centre-bourg (secteur2)

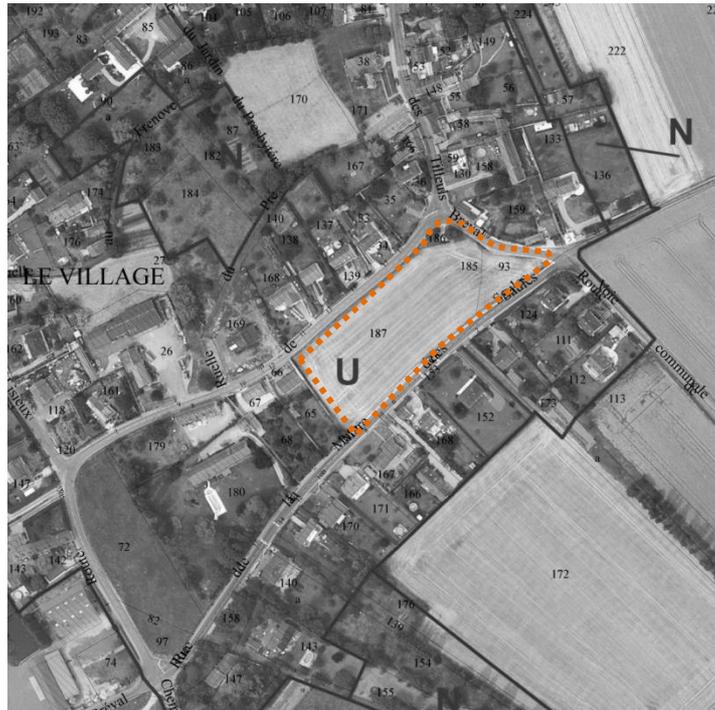


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Ce secteur étiré sur 6800 m² est desservi par deux rues : la route de Bréval côté nord ; la rue de la Mare des Saules côté sud. Cette enclave agricole offre une vue intéressante sur le clocher. A l'angle nord-est de la parcelle, il est à noter la présence du Monument aux Morts, accompagné de quelques arbres.



Vue depuis la route de Bréval



Vue depuis la rue de la Mare des Saules

Cet espace possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue de la Mare des Saules (ainsi que la route de Bréval, avec la contrainte d'une forte différence de niveau).
- Occupation actuelle : espace cultivé (prairies et grandes cultures).
- Environnement proche : secteur résidentiel (habitat individuel majoritaire).

3. Secteur de La Belle Côte (secteur 3)

Il s'agit d'un vaste secteur d'environ 15000 m², installé sur une pente favorablement exposée au sud. Le périmètre proposé pour l'OAP permet de désenclaver plusieurs parcelles avec un potentiel d'urbanisation intéressant. Le cadre architectural et paysager est de qualité, avec un bref point de vue cadré vers la vallée, ainsi que quelques façades assez remarquables (anciens corps de fermes).



Photo aérienne du site (source : géoportail)



Le site depuis le débouché du Sentier Normand sur la rue de la Cour aux Huans

Cet espace possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/accès : Secteur desservi par la rue de la cour aux Huans, avec une partie accessible par le Sentier Normand,
- Occupation actuelle : Prairie agricole,
- Environnement proche : Quartier mixte d'habitat individuel ancien et récent, ainsi que quelques corps de ferme.

2. Orientations

1. Secteur de la route de Bréval – entrée sud (secteur 1)

Plusieurs objectifs sont recherchés et notamment de :

- Garantir la création de typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.
- Programmer l'aménagement du secteur au travers de la mise en place d'un échancier de l'urbanisation pour échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Ainsi l'opération pourra prendre forme 5 ans après l'approbation du PLU.
- Permettre une meilleure optimisation du foncier dédié à la résidentialisation. Ainsi l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare.

Sur cette OAP bordant une boucle de la route de Bréval, il est fixé deux types d'organisation :

- Une organisation depuis la route de Bréval pour deux lots ;
- Une organisation depuis la rue de la Mare des Saules pour deux autres lots.

Les entrées de lots seront mutualisées deux par deux, de manière à créer un sentiment d'unité des futurs aménagements.

ORGANISATION GÉNÉRALE

 Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne (soit environ 6 logements)

Principe de gestion du stationnement à la parcelle

 Principes de mutualisation des entrées de lots

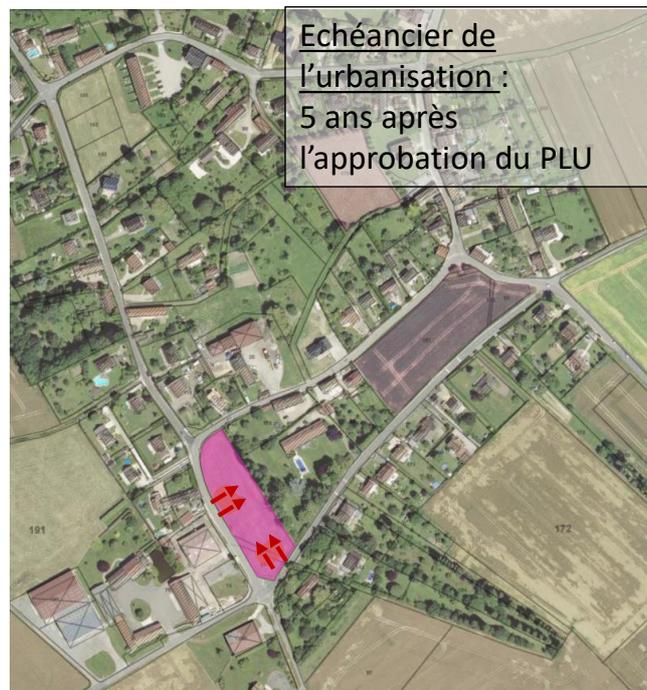


Schéma d'aménagement

2. Secteur de la route de Bréval – centre-bourg (secteur 2)

Plusieurs objectifs sont recherchés et notamment de :

- Garantir la création de typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.
- Permettre une meilleure optimisation du foncier dédié à la résidentialisation. Ainsi l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare.

Tandis que la limite nord est bordée par un talus relativement fort, la limite sud est facilement accessible. L'ensemble des lots sera desservi depuis la rue de la Mare des Saules.

Sur cette OAP, les entrées de lots seront mutualisées deux par deux, de manière à créer un sentiment d'unité des futurs aménagements, mais également créer un rythme à l'échelle de la rue.

ORGANISATION GÉNÉRALE

-  Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne (soit environ 10 logements)
-  Principe de gestion du stationnement à la parcelle
-  Principes de mutualisation des entrées de lots

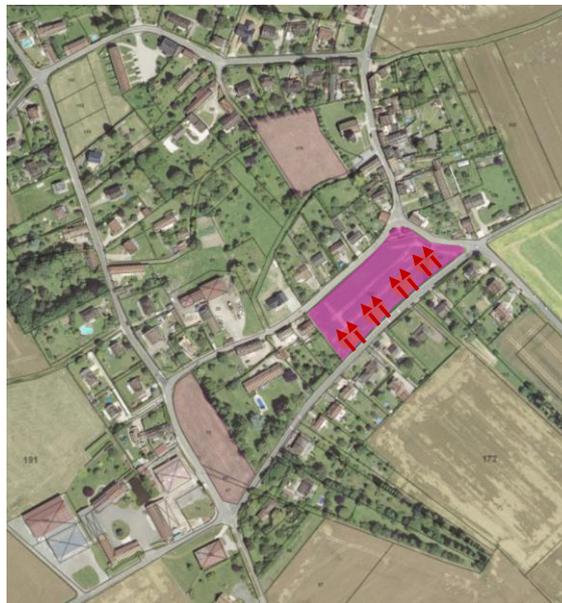


Schéma d'aménagement

3. Secteur de La Belle Côte (secteur 3)

Plusieurs éléments de programme doivent être pris en compte dans le futur aménagement :

- Maintien du cheminement piéton sur le Sentier Normand – il pourra être envisagé un aménagement spécifique pour une circulation mixte piétons/automobiles sur une courte séquence ;
- Création d'un petit espace vert de proximité, facilement accessible ;
- Aménagement et équipement d'un terrain destiné à accueillir de petits logements sociaux.

Par ailleurs, le principe d'organisation général est celui de la création d'une voirie mutualisée en impasse, avec une placette de retournement reliée au Sentier Normand. Cela permettra d'assurer une desserte optimisée pour une future opération d'aménagement tout en proposant de désenclaver les arrières d'anciennes propriétés attenantes à l'opération.

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers cette OAP, et notamment de :

- Garantir la création de typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie au travers de la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération.
- Permettre une meilleure optimisation du foncier dédié à la résidentialisation. Ainsi l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Aménagement d'un espace public arboré + jeux d'enfants
-  Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne (soit environ 19 logements)
-  Emprise destinée à des logements communaux (4)
-  Principe de desserte principale
-  Placette / espace public
-  Maintien du chemin piéton actuel et création de maillages piétons
-  Principe d'offre de stationnement à dominante perméable

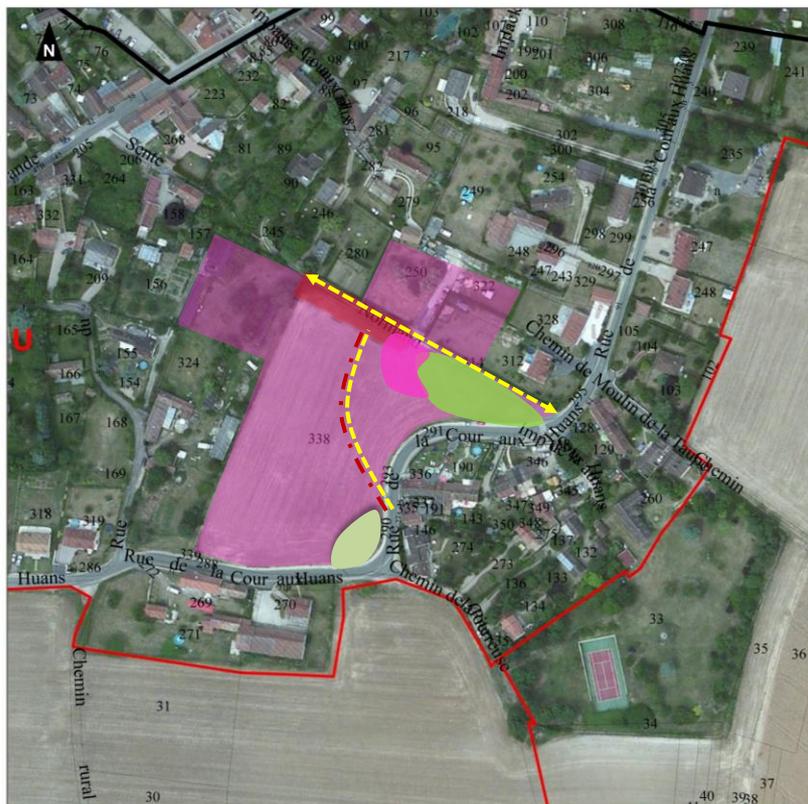


Schéma d'aménagement