


DÉPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE BOISSETS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & Aménagement Membre de la SFA</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p> 	MODIFICATIONS :	1601
	ELABORATION PRESCRITE EN DATE DU 29 MAI 2015 PROJET ARRETE EN DATE DU 26 AVRIL 2017 APPROUVE EN DATE DU	Mars 2017

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél. 02.47.05.23.00 – Fax. 02.47.05.23.01 – www.be-aua.com

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr

Siège social : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES

Orientations d'aménagement et de programmation

1. INTRODUCTION

1.1 PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec celles-ci.

Elles peuvent permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales.

BOISSETS précise son projet grâce à la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrées par les articles L. 151-6, L. 151-7 et R 151-6, R 151-7, R 151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 : *« 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 L. 141-16 et L. 141-17. »*

Article L.151-7 : *« 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. »*

Article R.151-6 : *« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 »*

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. ».

Article R.151-8 : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La commune de BOISSETS définit deux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives d'une part à l'intensification des dents creuses disponibles au cœur du bourg et d'autre part au « réinvestissement » de la Ferme de la Tasse, tout en respectant son cadre architectural, paysager et patrimonial.

INTENSIFICATION DES DENTS CREUSES DANS L'ENVELOPPE BATIE

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT A RESPECTER :

1. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Il est demandé la préservation de 40% minimum de l'unité foncière en espace libre de préférence de pleine terre, pour faciliter d'une part l'infiltration des eaux de pluie et d'autre part le maintien d'espaces enherbés et plantés favorisant la biodiversité.

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Favoriser les revêtements drainant de type sable stabilisé pour les cheminements piétons et les aires de stationnement ;
- Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins et inciter au double réseau dans la maison ;
- Encourager la gestion paysagère des eaux pluviales dans toute opération (noues, bassins...)
- Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil dans l'implantation et la forme des constructions ;
- Favoriser pour les constructions neuves les conditions de développement durable par le choix des matériaux pour la construction et la mise en œuvre de technologies d'exploitation des énergies renouvelables ;

Les besoins en matière de stationnement

Il doit être aménagé :

- Deux places de stationnement par construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport collectif est présent en centre-bourg.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

- **Voirie**

Toutes les parcelles destinées à accueillir une à deux constructions individuelles (portées en violet sur le document graphique) sont directement accessibles par une voie existante.

- **La gestion des eaux usées**

Les constructions devront respecter le règlement d'assainissement collectif.

- **La gestion des eaux pluviales**

Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins et inciter au double réseau dans la maison ;

Encourager la gestion paysagère des eaux pluviales dans toute opération (noues, bassins...).

Les risques et les contraintes

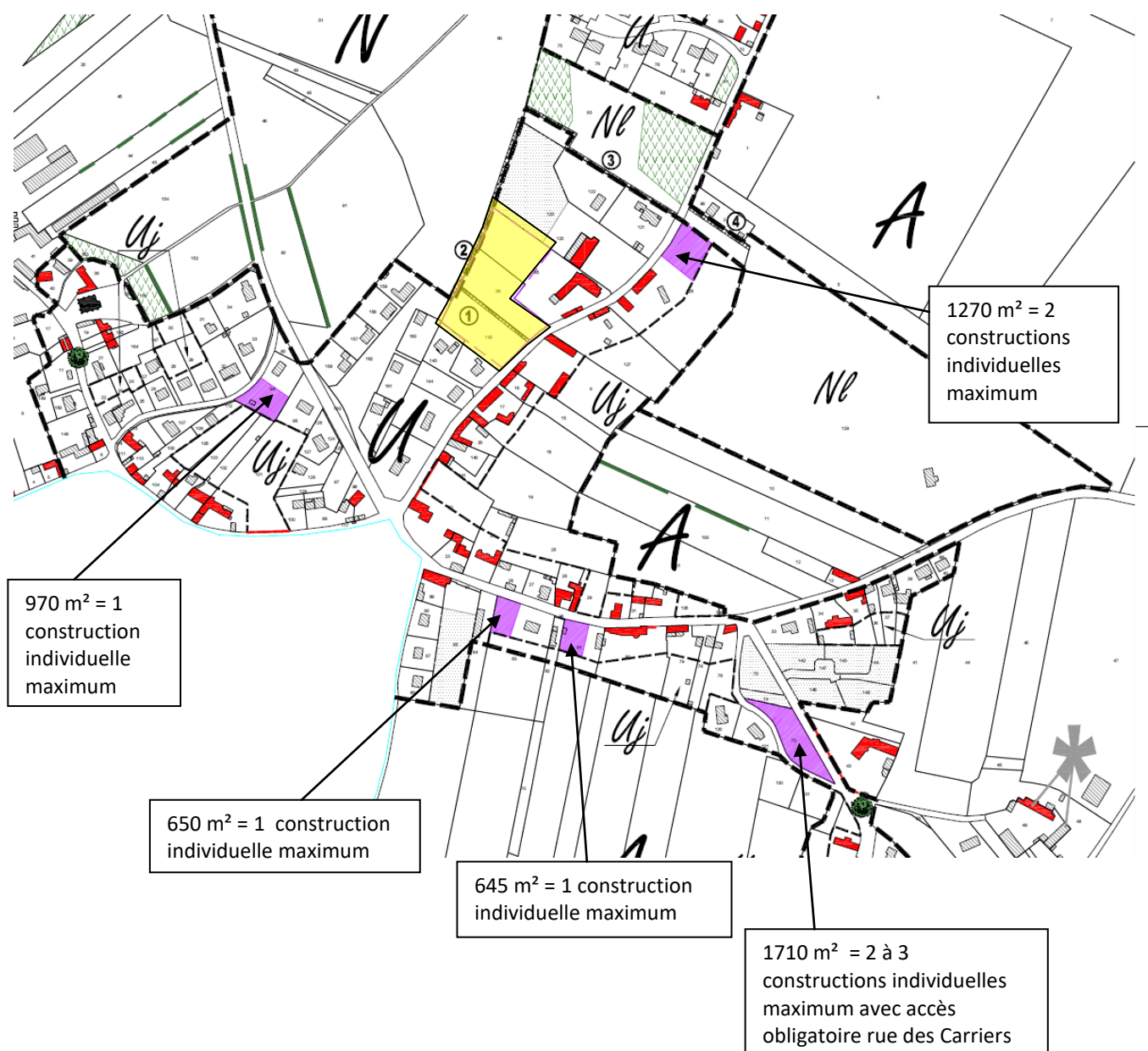
Les zones urbaines de la commune étant soumises aux aléas d'argiles et à la présence de zones humides, des dispositions spécifiques devront être prises : étude géotechnique (cf. règlement d'urbanisme titre 1, article 3) pour les aléas d'argiles et sondages pour les zones humides.

2. LA MIXITE DES TAILLES DE PARCELLES

2.1. Prescriptions sur les dents creuses identifiées sur le plan ci-dessous et sur le règlement graphique

Les parcelles en densification, en fonction de leur taille et de leur capacité pourront accueillir de l'habitat individuel et/ou de l'habitat individuel mitoyen.

Les parcelles identifiées pour **accueillir une à deux constructions individuelles** sont portées en violet sur le document graphique, ci-dessous. Elles présentent une mixité de taille et de localisation dans l'enveloppe bâtie du bourg étendu, pour une surface globale de 5245 m² permettant ainsi la réalisation de 6 à 7 constructions individuelles pour du locatif ou accession à la propriété (soit une moyenne de 12 à 13 logements à l'hectare).

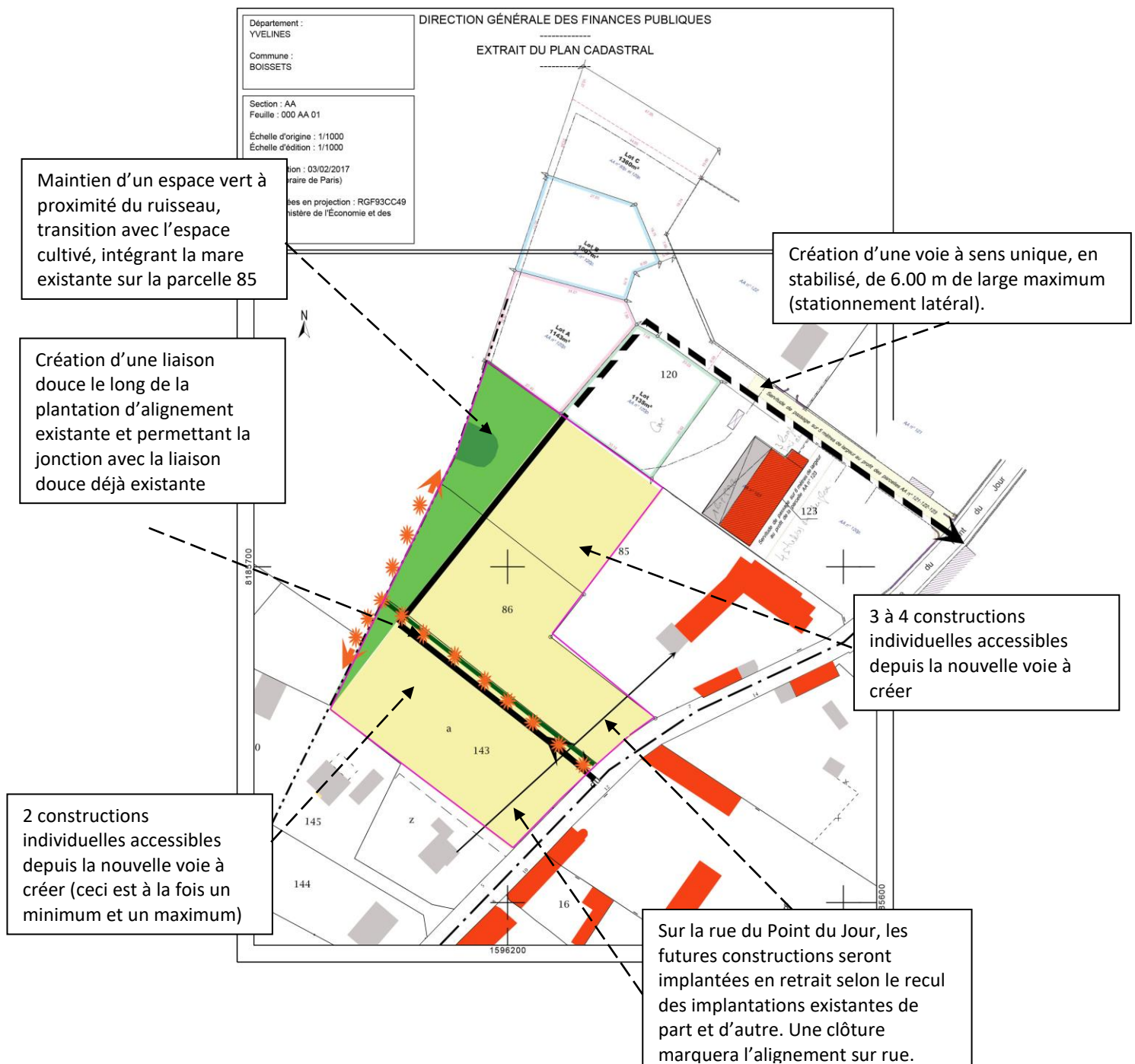


2.2. Prescriptions sur l'ensemble de parcelles situées rue du Point du Jour, identifiées sur le plan ci-dessous et sur le règlement graphique

L'ensemble de parcelles identifié en vert pâle sur le plan ci-dessous accueillera 5 à 6 logements individuels isolés ou accolés. La surface aménageable est de 7200 m² y compris les voies et l'espace vert de transition avec l'espace naturel. La surface réellement constructible est de 4670 m² (soit une moyenne de 10 à 12 logements à l'hectare).

Les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :



LE DOMAINE DE LA TASSE

Cette belle ferme fortifiée, dont on peut admirer les deux ailes et la tour circulaire, fut autrefois l'emplacement du prieuré Saint-André qui hébergeait les moines de l'ordre de Cluny.



Source : Office de tourisme du Pays Houdanais



Source : AD78 cadastre de 1826



IGN



Source communale



bâtiments A et A'(tour)



Bâtiment C / fortement dégradé



Bâtiment D



mare et bâtiment E



Bâtiment B



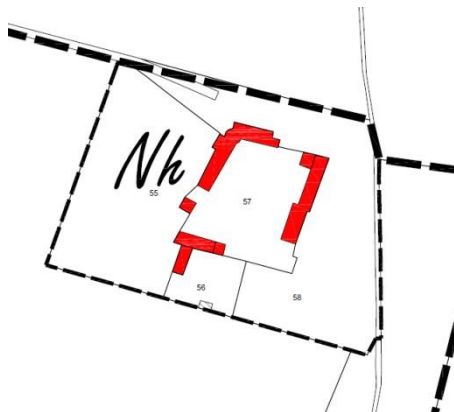
Bâtiment G



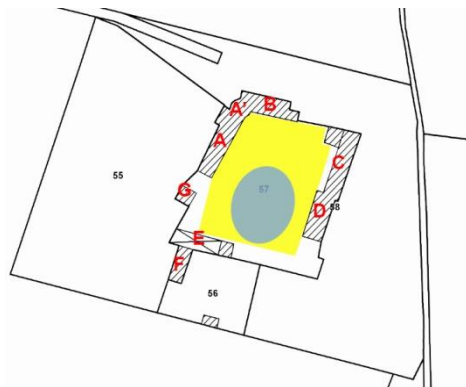
Bâtiment E



Bâtiment F



Extrait du zonage du PLU



(emprise de la mare reportée à titre indicatif)

Le fonctionnement du site :

- Maintenir la lisibilité et l'emprise de la cour : aucune nouvelle implantation ne sera autorisée dans la partie jaune.
- Maintenir la volumétrie des bâtiments portés en rouge sur le plan du PLU
- L'emprise de la mare pourra être réduite de 20% maximum. En effet, cette mare qui n'est pas signalée comme pérenne sur le cadastre napoléonien était probablement à l'origine destiné au stockage de l'eau pluviale pour servir d'abreuvoir aux animaux de la ferme. Sa pérennisation et surtout la surface importante qu'elle occupe aujourd'hui menace par sa proximité, la salubrité des espaces de grange. Il est donc envisagé, la possibilité d'en réduire légèrement l'emprise, tout en confortant la présence d'une mare, support de biodiversité.
- Des voies d'accès avec revêtements perméables seront autorisées afin de pouvoir accéder et stationner les voitures (sous le bâtiment E), tout en maintenant des espaces de pelouses devant les façades des bâtiments hormis les accès.

Encadrement des interventions sur l'architecture :

1 Règles générales

- Autoriser la reconstruction sur le tracé des anciens bâtiments, présents sur le plan de 1826 dans la continuité de ceux existants pour refermer la délimitation de l'espace de cour et retrouver la cour fermée d'origine.
- En cas de reconstruction, la hauteur au point le plus haut ne pourra dépasser celle des bâtiments voisins.
- En cas de restauration, les matériaux de toitures seront maintenus, hors projet contemporain, dans la disposition et la couleur d'origine.

- Côté cour, des projets contemporains pourront être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration des matériaux choisis avec les bâtiments existants : structure acier et/ou bois + utilisation du verre (en façades et en couverture).
- Côté extérieur, les projets assureront, dans le choix des matériaux, une continuité avec les bâtiments voisins existants : façades en pierre et couvertures en tuiles plates de terre cuite (60 unités / m² minimum).
- Sur l'ensemble des bâtiments existants et à créer, sont interdits :
 - o Les volets roulants ;
 - o L'emploi à nu des matériaux prévus pour être recouverts ;
 - o L'application de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support, afin de maintenir la qualité architecturale des façades ;

2 Règles spécifiques en fonctions des différents bâtiments

BÂTIMENTS AA'

- Ne pas percer les bâtiments A et A'.
- Les menuiseries du bâtiment AA' devront présenter une homogénéité de traitement avec une partition à 6 carreaux (partition la plus cohérente et celle d'origine) et des menuiseries bois.

BÂTIMENTS B, C, D et F

- **Pour le bâtiment C**, fortement dégradé, une restructuration complète dans le volume initial sera autorisée. Un projet contemporain pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration des matériaux choisis avec les bâtiments existants : structure acier et/ou bois + utilisation du verre (en façades et en couverture).
- Des percements seront autorisés côté cour sur les façades des **bâtiments B, D et F**, sous réserve de la préservation de l'identité rurale avec des pleins supérieurs au vide.
- Des châssis de toit pourront être autorisés côté cour sur **les bâtiments C et D** :
 - o Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie ;
 - o Les châssis de toit doivent être implantés sur une seule rangée, toutefois, dans le cas spécifique où la hauteur de couverture permet d'éclairer deux niveaux, un second niveau d'ouverture sera possible. Ils seront de même dimension.
 - o Les châssis de toit seront de forme rectangulaire, ils auront obligatoirement leur plus grand côté dans le sens de la pente, et ne doivent pas excéder la largeur des ouvertures présentes en façade ;

BÂTIMENT E

- Maintenir ouvert sur la cour le bâtiment E.