

Commune de Boinvilliers



Pièce n°5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Département des Yvelines	Cachet de la Mairie
PLU approuvé par une délibération du 16 avril 2019 1^{ère} modification de droit commun du PLU prescrite le 07/03/23 1^{ère} modification de droit commun du PLU approuvé le 30/11/23 :	



**Euclyd
Eurotop**



gilson & associés
urbanisme et paysage

Commune de Boinvilliers - Plan Local d'Urbanisme - OAP

33 Bd de l'Yser
76 000 ROUEN
urbanismc@euclyd-curotop.fr

Préambule

Article L. 151-6 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.

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. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Deux sites ont été localisés et font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation :

Un secteur n°1 situé à proximité de la salle polyvalente

Un secteur n°2 situé sur la ferme en entrée de bourg

1 Le site n°1

1.1 Localisation du site

Le site est localisé en cœur du village de Boinvilliers à proximité de la salle polyvalente et à Proximité des principaux équipements (école, mairie, ...) de ce site.

Le site est presque entièrement ceinturé par des espaces

1.2 Description du site

Il s'agit de l'actuel terrain des sports communal d'une surface de moins de 2 600 m².

1.3 Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

1.3.1 *Créer du logement en centre-village*

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus suivants : présence des réseaux (eau, électricité, assainissement, proximité des équipements.

Il a pour mérite supplémentaire d'être situé à proximité du cœur de village, contribuant ainsi à améliorer la compacité de la forme urbaine.

1.3.2 *Construire un espace d'habitat*

Les objectifs sont de constituer un quartier à vocation principal d'habitat individuel et/ou intermédiaire.

Les Implantations des constructions doivent permettre une bonne orientation du bâti et un maintien de distance de la salle polyvalente. Les habitations donnant sur les rues devront privilégier l'implantation du pignon en limite séparative. Ce type d'implantation est caractéristique des villages du plateau mantois.

1.4 Les objectifs de production de logements

Pour l'urbanisation du site, les objectifs en compatibilité avec le PADD impliquent une production maximale de 4 logements.

1.5 Accès au site

Les accès se feront par les voies existantes situées de part et d'autre du secteur.

1.6 Hypothèse d'aménagement du site



2 Le site n°2

2.1 Localisation du site

Le site est localisé en continuité du village de Boinvilliers. Le site se situe au nord du village, la propriété marque l'entrée du bourg depuis la route départementale 170.

2.2 Description du site

Il s'agit d'un ancien corps de ferme important et disposant de qualité architecturale comme une tourelle, un porche, ...

Le site est également entouré par des herbages attenants à la propriété comportant une mare artificielle et des alignements boisés.

2.3 intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus suivants : présence des réseaux (eau, électricité, assainissement, proximité des équipements).

Il a pour mérite supplémentaire d'être situé à proximité du cœur de village, contribuant ainsi à améliorer la compacité de la forme urbaine.

2.4 Orientations d'aménagement

Un accès unique pourra être réalisé par le nord (route de Boinvilliers) dans le prolongement du chemin existant. Une continuité piétonne sera maintenue au sud vers le centre-village par l'actuel portail d'entrée de la ferme, les caractéristiques de celui-ci devront être maintenues.

Le centre du corps de ferme devra être aménagé de façon à créer une centralité au sein de l'opération, ces espaces pourraient être traités de façon à aménager un espace public à l'échelle de l'opération.

En matière de gestion des eaux pluviales, dans les espaces urbanisés à l'occasion du renouvellement urbain il doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale à défaut de dispositions spécifiques. Les places de stationnement nécessaires à l'évolution du site devront être réalisées en matériaux perméables.

2.5 Orientations de programmation

Le projet de réhabilitation de la ferme devrait permettre à la fois d'accueillir des habitations et des activités économiques au sein du centre-village. L'opération devra comporter un maximum d'une dizaine de logements.

Cet espace ne pourra pas accueillir de bâtiments principaux nouveaux. L'ensemble du projet porte sur les bâtiments existants. Les espaces de nature seront conservés de part et d'autre de la Ferme (prairies, haies, ...).

2.6 Schéma d'aménagement du site

