

1^{ère} modification simplifiée du **Plan Local d'Urbanisme**



NOTICE DE PRESENTATION

2

- ▶ Arrêté du 03/12/2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- ▶ Mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public du au
- ▶ Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

PHASE :
Notification PPA
Mise à disposition

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du

approuvant la 1^{ère} modification
du plan local d'urbanisme
de la commune de Boinville-le-Gaillard
Le Maire,



Commune de

Boinville-le-Gaillard

Département des Yvelines

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Préalable

La notice de présentation ci-après se décompose selon les points suivants :

- 1) Présentation de la commune et de son environnement,
- 2) Historique du Plan Local d'Urbanisme
- 3) Objectifs de la 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
- 4) Justifications des modifications

1) Présentation de la commune et de son environnement

La commune Boinville-le-Gaillard fait partie du canton de Saint Arnoult en Yvelines et est à 60 kilomètres environ de Paris, à l'orée de la Beauce et de l'Hurepoix. Elle est à 20 kilomètres au sud de Rambouillet. L'altitude du plateau ne varie pas plus de 5 mètres, entre 155 et 160 mètres. Ses limites naturelles, peu perceptibles visuellement, sont à l'est la vallée de l'Orge, au nord et à l'ouest la vallée du Perray et de ses affluents, au bassin duquel se rattachait un ru disparu. La ligne de partage des eaux passe par les points hauts du plateau et la traverse sensiblement d'est en ouest. Le paysage est entièrement ouvert, sans accident ou élément géographique marquant.

Les communes limitrophes sont Saint-Martin-de-Bréthencourt au nord-est, Allainville-aux-Bois au sud-est, Paray-Douville au sud, Orsonville au sud-ouest et Ablis au nord-ouest.

La commune se compose d'un bourg et de quatre hameaux : Bretonville à l'ouest ; Le Bréau sans Nappe à l'est ; Le Petit Orme ; Le lieu-dit Villeray où se trouve une ferme isolée.

Son territoire, essentiellement agricole, comprend plusieurs exploitations céréalières. Sa situation, proche des centres d'emplois, sa relative facilité d'accès à la capitale et ses grandes qualités urbaines et architecturales en font un lieu de résidence très recherché.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART).

2) Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Boinville-le-Gaillard a été approuvé en 1976 et révisé en 2001.

Par délibération du 19 décembre 2011, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 7 décembre 2018.

3) Objectifs de la 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la commune de Boinville-le-Gaillard a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- D'ajouter un bâtiment au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme
- D'ajuster certains espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

Il est fait usage de cette procédure de modification simplifiée considérant que l'évolution du PLU rentre dans les champs d'application possibles (articles L.153.45 à L.153.48) :

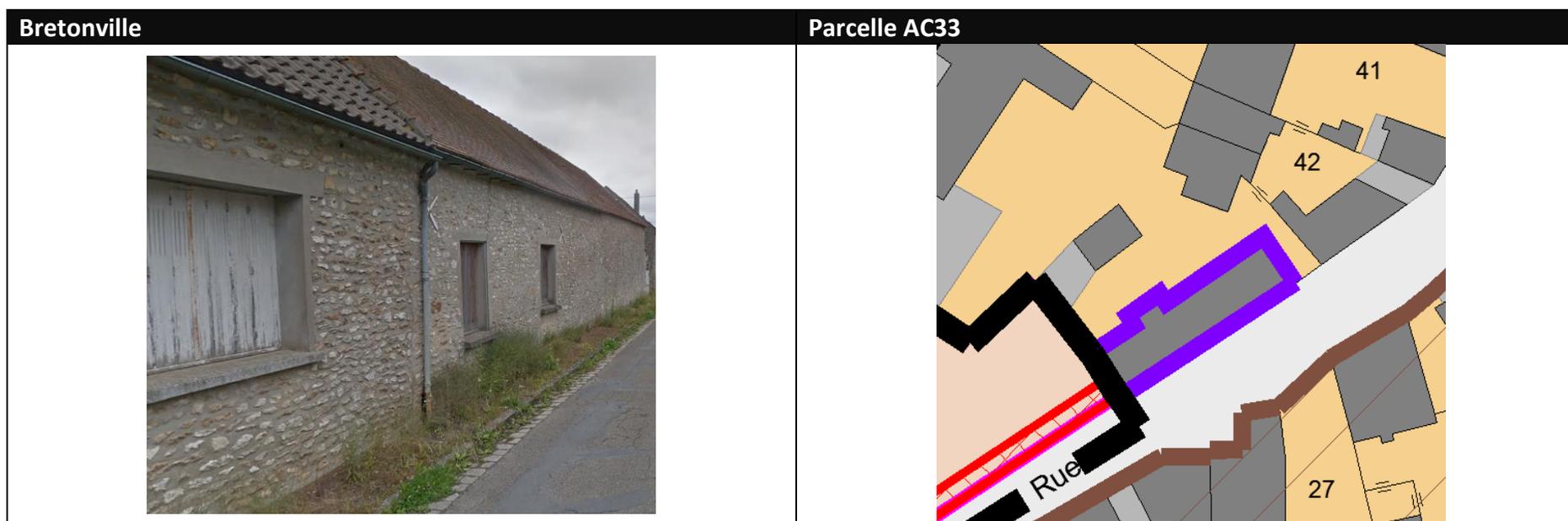
- Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions **n'ayant pas** pour effet :
 - o la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - o la diminution des possibilités de construire
 - o la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Rectification d'une erreur matérielle
- En cas de majoration des possibilités de construire :
 - o augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation
 - o augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social
 - o augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

Il convient de préciser que seuls la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151.19 et les espaces paysagers repérés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme sont sujets à modification. De fait, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et les annexes sanitaires demeurent inchangés.

4) Justifications des modifications.

- **Ajout d'un bâtiment au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme**

Lors de l'élaboration du PLU, une dizaine de bâtiments et de murs ont été inventoriés pour leur qualité architecturale et leur intérêt patrimonial et de fait identifiés au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme. Cependant, sur le hameau de Bretonville, la Ferme Lambert/Poisson avait été omise de cette identification. Pourtant l'édifice, au-delà de sa bonne facture, par son implantation et son gabarit, participe pleinement à la structure globale du hameau et mérite d'être ajouté à la liste des immeubles sujets à identification.



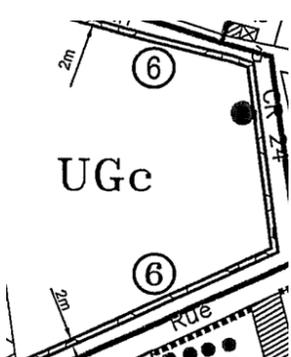
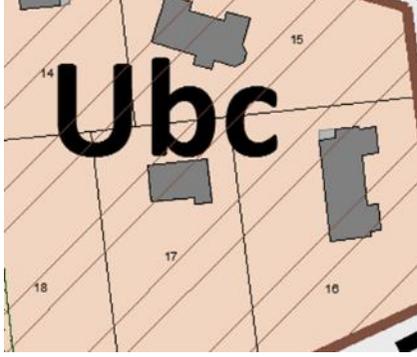
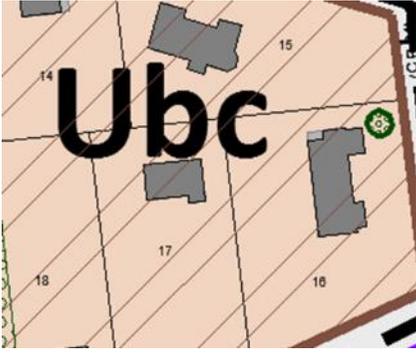
- **Ajustement de certains espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme**

Dans ses documents d'urbanisme, la commune de Boinville-le-Gaillard a toujours mis en avant la qualité paysagère de la commune et plus particulièrement au sein des espaces bâtis, considérant que la majorité du territoire est occupé par le plateau agricole.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, cette volonté a été poursuivie par le recours à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.

Cependant, cette identification proposée et entérinée dans le PLU le 7 décembre 2018 a :

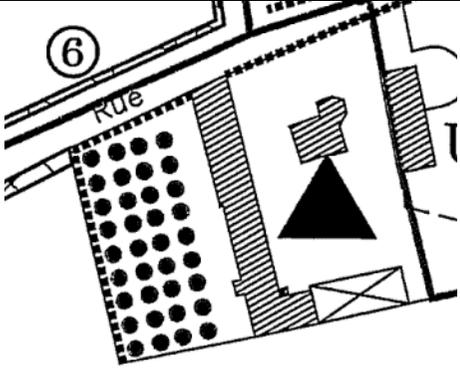
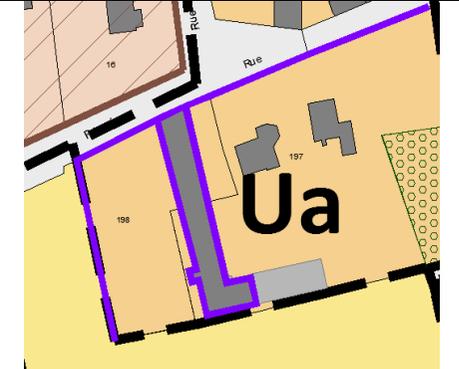
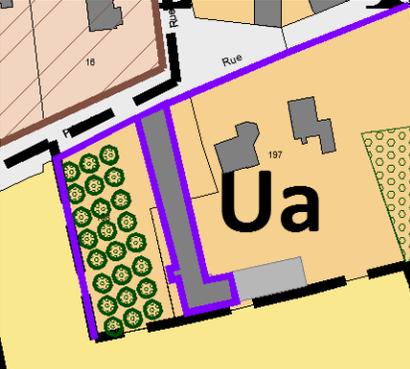
- soit omis des éléments paysagers qui étaient identifiés dans le Plan d'Occupation des Sols précédent,
- soit instauré des espaces paysagers surdimensionnés voire quasi inexistantes au regard de la réalité ; il s'agit dans ces cas d'erreurs matérielles qu'il convient d'ajuster ou plus exceptionnellement de supprimer.

Ajustement d'espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme			
BOURG DE BOINVILLE-LE-GAILLARD			
Terrain situé rue du Platane			
POS 2001	Photo aérienne situation existante	PLU approuvé le 7 décembre 2018	Projet de modification
			
<p>Ajout d'un bel arbre isolé dans un jardin privé (platane) - reprise de la disposition du POS de 2001 suite à oubli de report dans le PLU approuvé Dans le POS de 2001 il apparaît qu'un très bel arbre isolé est identifié dans une propriété située rue du Platane. Cet arbre aujourd'hui en place mérite d'être à nouveau identifié. Le projet de modification simplifiée propose dès lors de corriger cet oubli.</p>			

Ajustement d'espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

BOURG DE BOINVILLE-LE-GAILLARD

Terrain situé sur la RD 116 en entrée de village

POS 2001	Photo aérienne situation existante	PLU approuvé le 7 décembre 2018	Projet de modification
			

Ajout d'une composition paysagère dans un beau jardin- reprise de la disposition du POS de 2001 suite à oubli de report dans le PLU approuvé

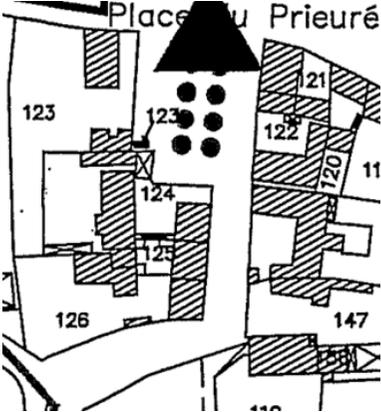
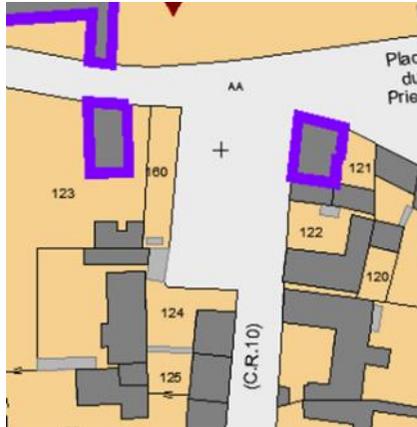
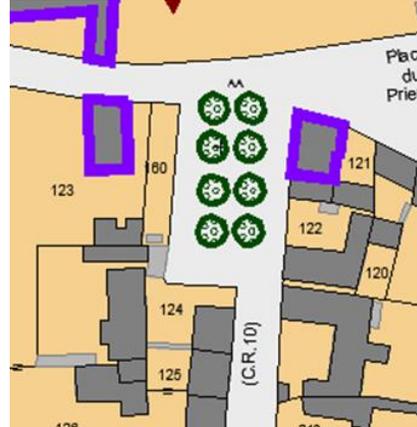
Dans le POS de 2001 il apparaît qu'un beau jardin est identifié dans une propriété agricole située en entrée de bourg le long de la RD116.

Cet ensemble paysager très emblématique pour le bourg assure une jolie entrée dans le village et mérite d'être à nouveau identifié. Le projet de modification simplifiée propose dès lors de corriger cet oubli.

Ajustement d'espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

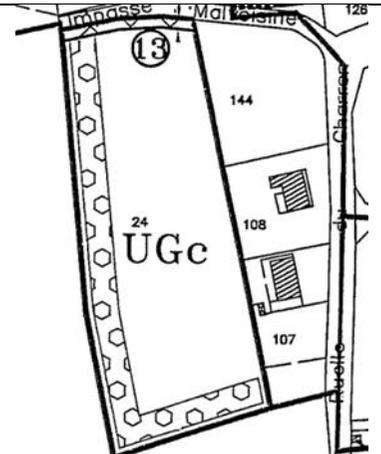
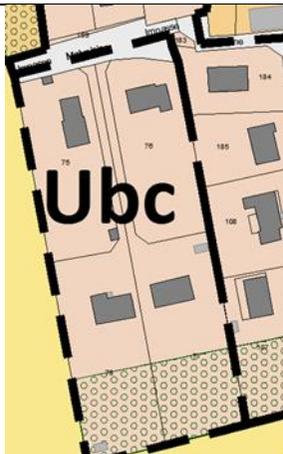
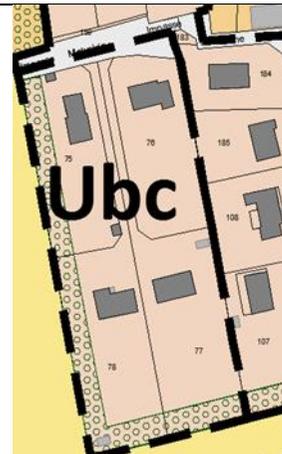
BOURG DE BOINVILLE-LE-GAILLARD

Place du monument aux morts – ruelle du Charron

POS 2001	Photo aérienne situation existante	PLU approuvé le 7 décembre 2018	Projet de modification
			

Ajustement **mail arboré sur domaine public** reprise de la disposition du POS de 2001 suite à oubli de report dans le PLU approuvé

Place du monument aux morts – ruelle du Charron

			
--	---	--	--

Ajustement **bande paysagère sur 8 mètres** – reprise disposition du POS de 2001

Ajustement d'espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

BOURG DE BOINVILLE-LE-GAILLARD

Ilot situé entre la rue des Ouches et la rue de la Sente du Couvent

POS 2001	Photo aérienne situation existante	PLU approuvé le 7 décembre 2018	Projet de modification

Ajout bande paysagère sur 8 mètres – reprise disposition du POS de 2001 suite à oubli de report dans le PLU approuvé

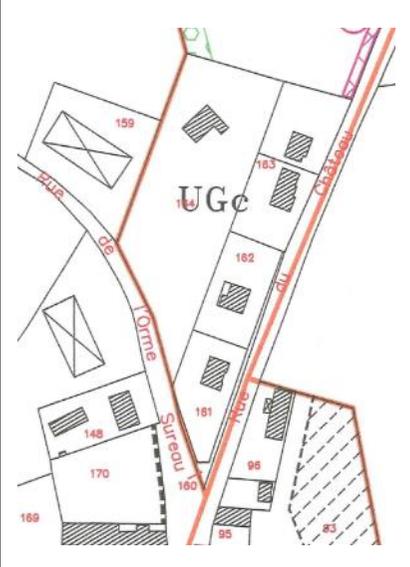
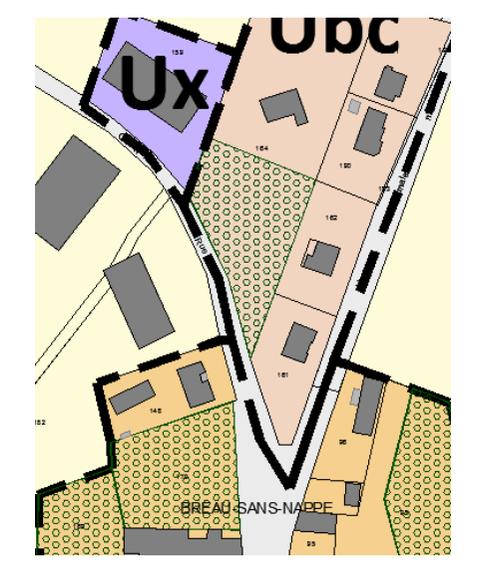
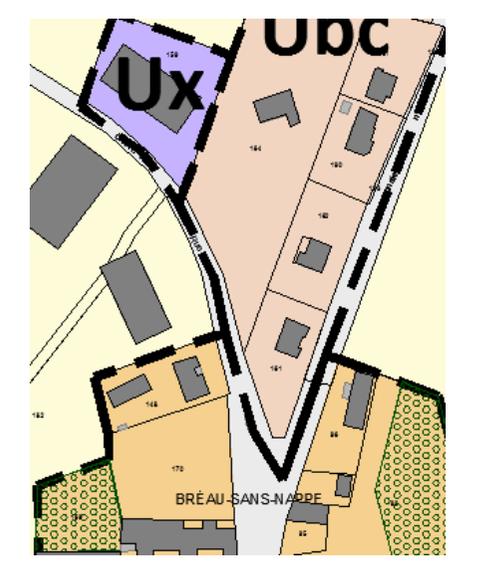
HAMEAU DU BREAU- rue du Château

--	--	--	--

Ajout bande paysagère sur 8 mètres – reprise disposition du POS de 2001 - reprise disposition du POS de 2001 suite à oubli de report dans le PLU approuvé

Ajustement d'espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

HAMEAU DU BREAU - parcelles 164 et 170 rue de l'Orme Sureau

POS 2001	Photo aérienne situation existante	PLU approuvé le 7 décembre 2018	Projet de modification
			

Suppression des jardins identifiés sur les parcelles 164 et 170 – reprise des dispositions du POS de 2001

Dans le PLU approuvé le 7 décembre 2018 il apparaît que deux jardins de terrains situés rue de l'Orme Sureau sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'éléments paysagers d'intérêt.

Force est de constater que ces espaces n'ont jamais été plantés en tant que jardins et n'ont jamais été des espaces paysagers d'intérêt. Les photos présentées ci-dessous permettent de voir la situation de ces terrains entre 1954 et 2018 et attestent de cette réalité.

Dans ce contexte, il est proposé de supprimer purement et simplement ces identifications de jardins sur ces deux parcelles dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

