



**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

*Pièce 3*

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE RICHEBOURG**

**Prescrit le : 18 décembre 2014**

**Arrêté le : 26 septembre 2016**

**Approuvé le :**

**Vu pour être annexé à la DCM du**

**Le Maire,**



C A B I N E T  
**FORTEAU  
FAISANT**

GÉOMÈTRES - EXPERTS

CONSULTANTS EN URBANISME

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) : généralités**

### Cadre réglementaire : 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. »*

### Cadre réglementaire : 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 échancier 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. »*

Il existe sept Orientations d'Aménagement et de Programmation, décrites ci-après.

## OAP n°1

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 concerne en partie les parcelles I 162, I 163, I250, D132 et l'intégralité de la parcelle I 251, route de Mantes. (superficie : 5 690 m<sup>2</sup>)

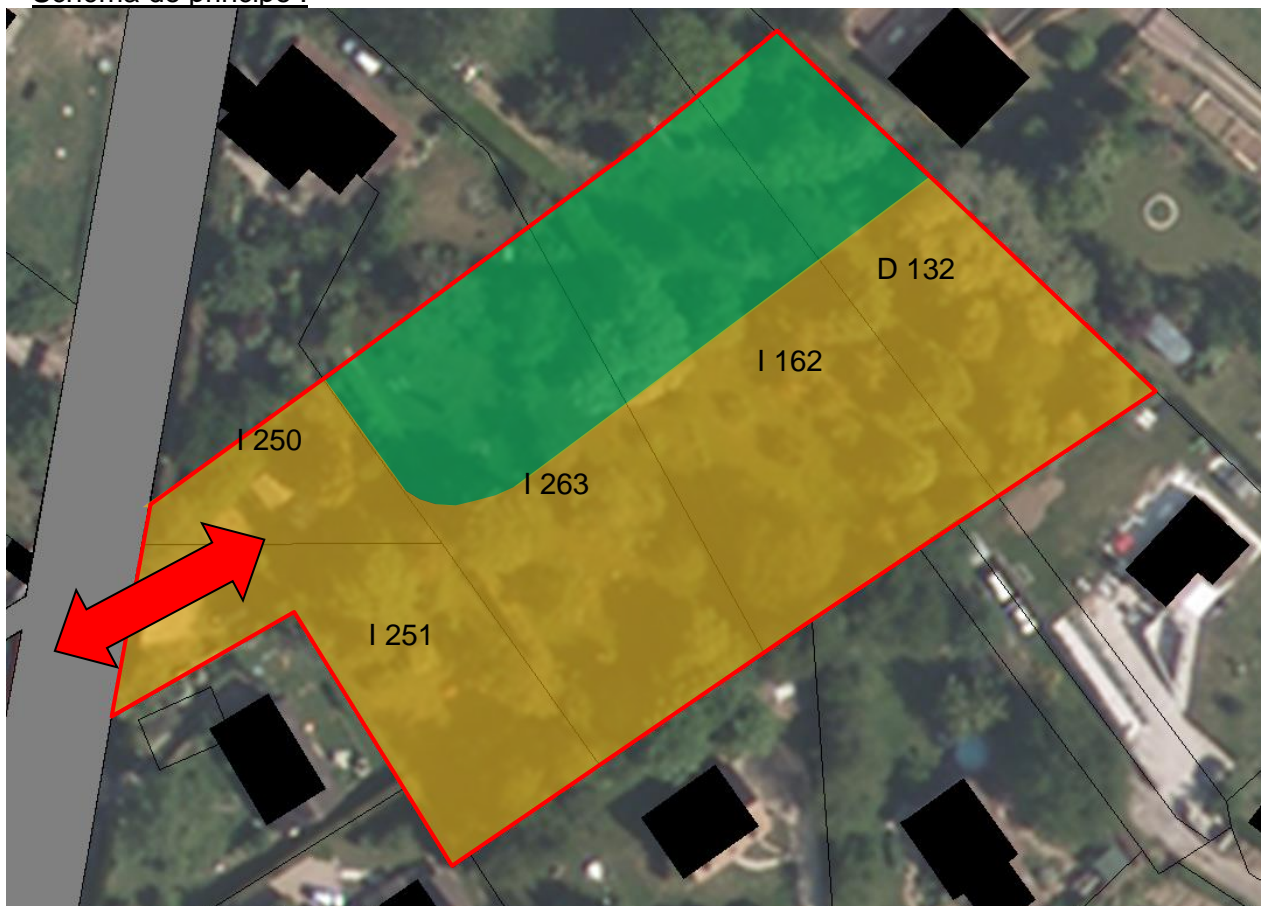
Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ua.




### Principes d'aménagement :

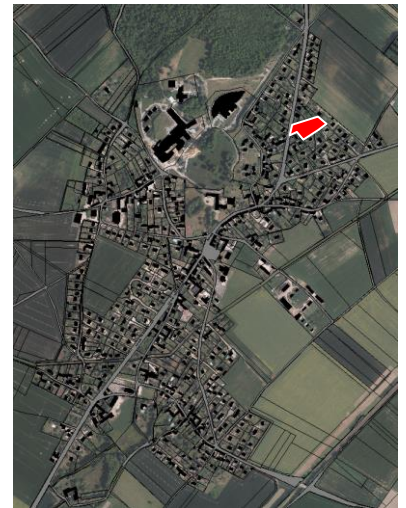
L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 a pour objectifs :

- D'imposer un accès unique sur la route de Mantes.
- De définir une zone d'implantation pour les futures constructions (de 4 000 m<sup>2</sup>) et de permettre un nombre de 4 environ dans cette zone afin de protéger les espaces naturels.
- Permettre l'aménagement de la zone par tranches après accord de la commune sur le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Schéma de principe :



	Secteur d'implantation des constructions
	Zone boisée à protéger (implantation de constructions interdite)
	Principe d'accès unique sur la route de Mantes



## OAP n°2

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 concerne l'intégralité des parcelles J 5, J9 et en partie les parcelles J 7, J 11, J 12, J 13, J 14, J 16, J19, J 115, J 138, J 163 et J 164, route de Gressey et rue des Sablons. (superficie : 8 400m<sup>2</sup>)

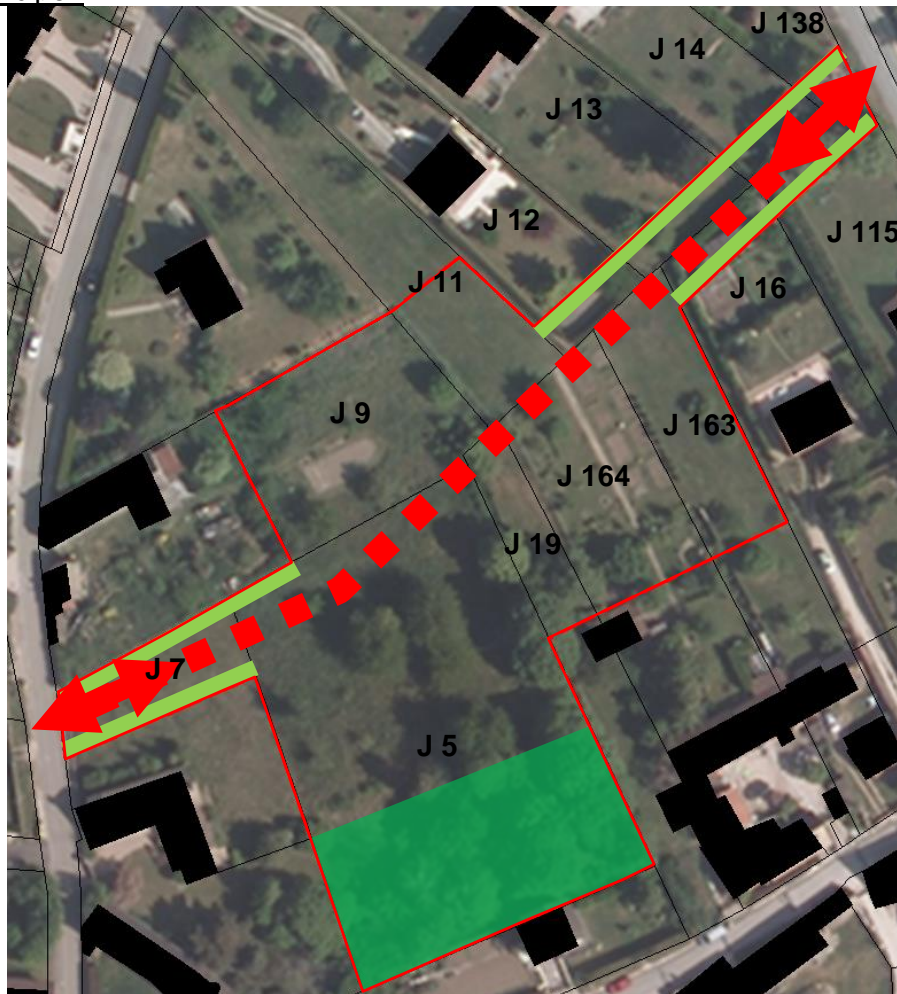
Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ua.

### Principes d'aménagement :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 a pour objectifs :

- De protéger le boisement au sud de la zone.
- D'assurer la desserte de la zone par une voirie d'au moins 8 mètres de largeur reliant la route de Gressey à la rue des Sablons.
- D'imposer la plantation de haies sur les accès au secteur.
- De permettre un nombre de 7 logements environ dans cette zone afin de protéger les espaces naturels.
- Permettre l'aménagement de la zone par tranches après accord de la commune sur le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Schéma de principe :



Boisement à protéger (implantation de constructions interdite)



Principe de liaison entre la Route de Gressey et la rue des Sablons.



Haies à planter pour l'intégration paysagère du secteur.



## OAP n°3

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 concerne l'intégralité des parcelles G 50, G51 et en partie les parcelles G 159, G 99, G 108, rue de la Croix de Saulx.  
(superficie : 6 780m<sup>2</sup>)

Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ua.

### Principes d'aménagement :




L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 a pour objectifs :

- De préserver le secteur boisé au sud-est de la zone.
- D'assurer la desserte de la zone par la rue de la Croix de Saulx par un accès unique.
- De créer une liaison piétonne vers le chemin des Lavandières.
- De permettre un nombre de 5 logements environ dans cette zone afin de protéger les espaces naturels.
- Permettre l'aménagement de la zone par tranches après accord de la commune sur le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

**Une étude de sol sera préalable à toute urbanisation afin de déterminer l'existence ou non de zones humides.**

Schéma de principe :



	Boisements à protéger (implantation de constructions interdite)
	Principe d'accès unique sur la rue de la Croix de Saulx.
	Principe de liaison piétonne avec le chemin des Lavandières.



## OAP n°4

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 concerne l'intégralité des parcelles G 21, G 22, G 23, G 24, G 171 et en partie la parcelle G 146, rue de Bazainville. (superficie : 6 480m<sup>2</sup>)

Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ua.

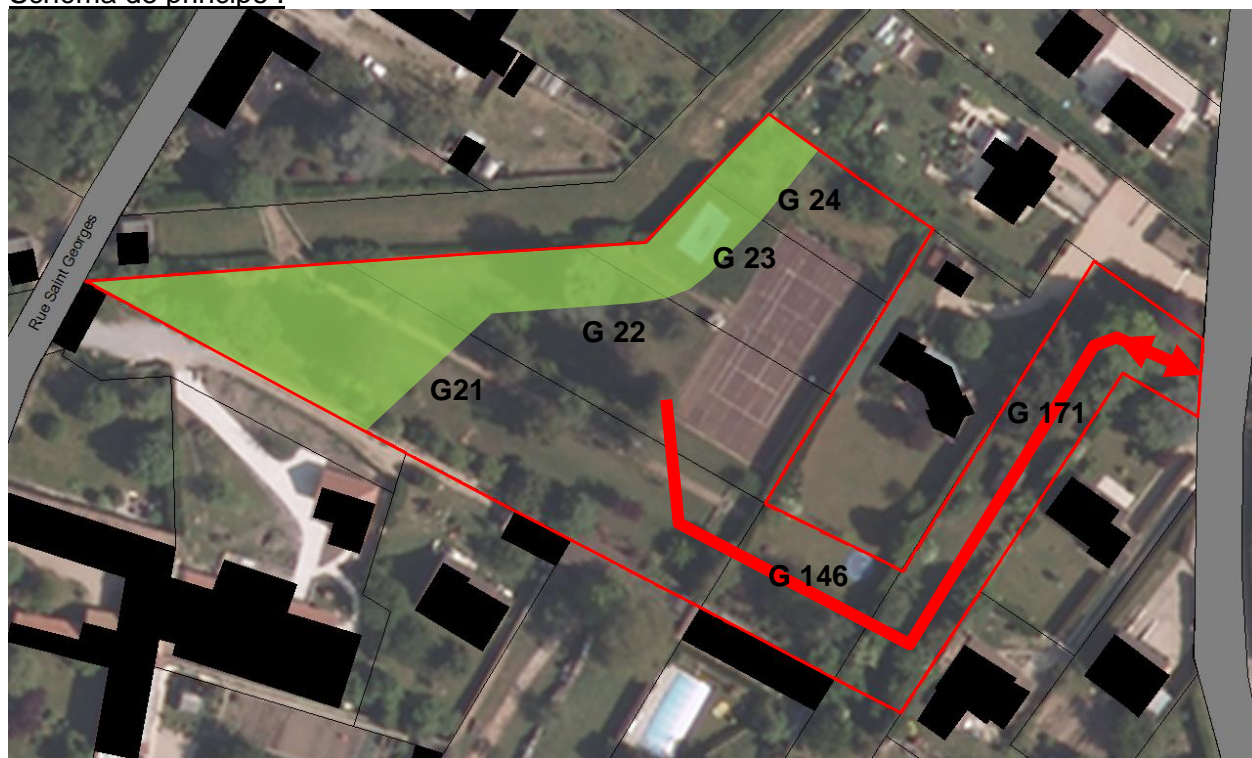
### Principes d'aménagement :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 a pour objectifs :

- D'accéder à la zone par la route de Bazainville.
- De créer une bande végétale sur le périmètre de protection rapproché de l'aqueduc de l'Avre ainsi que sur le cône de vue sur l'église identifié sur le document graphique.
- De permettre un nombre de 3 logements environ dans cette zone afin de protéger les espaces naturels.
- Permettre l'aménagement de la zone par tranches après accord de la commune sur le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

**Une étude de sol sera préalable à toute urbanisation afin de déterminer l'existence ou non de zones humides.**

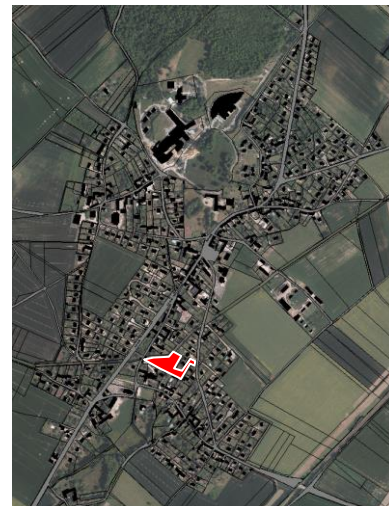
Schéma de principe :



Accès unique à la zone par la route de Bazainville.



Végétaliser la zone du périmètre de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre ainsi que le cône de vue sur l'église.



## OAP n°5

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 concerne en partie les parcelles H 189 et H 190, rue de Houdan. (superficie : 2 636m<sup>2</sup>)

Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ua.

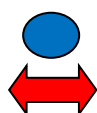
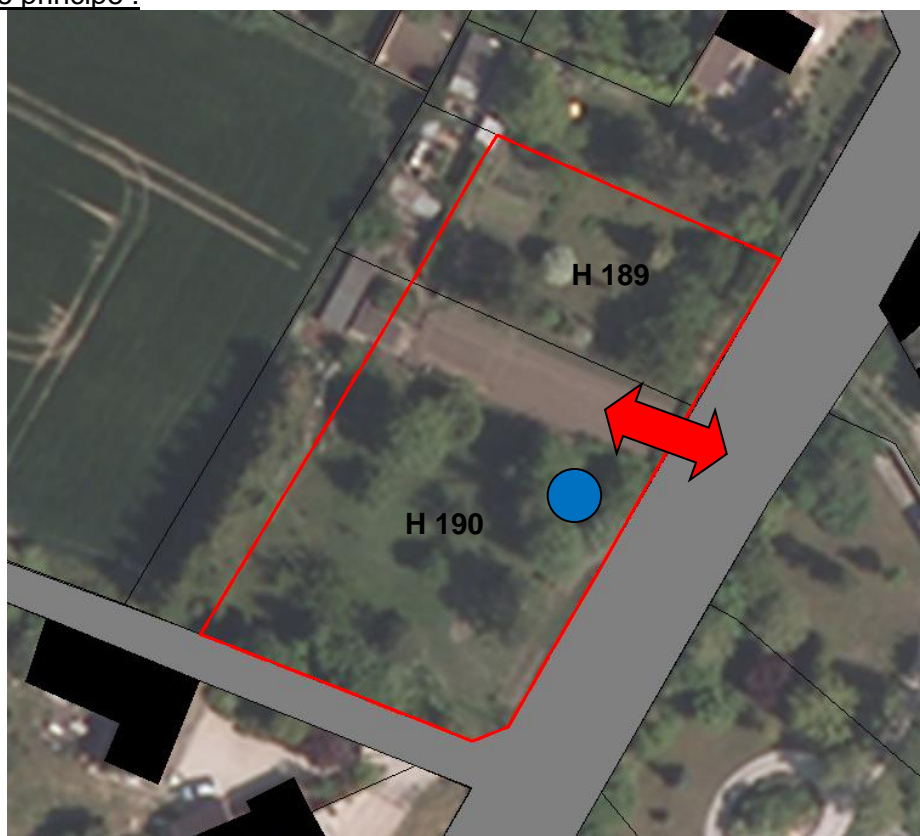
### Principes d'aménagement :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 a pour objectifs :

- De protéger la mare.
- D'imposer un accès unique sur la route de Houdan.



### Schéma de principe :



Mare à protéger

Accès unique sur la route de Houdan

## OAP n°6

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 concerne en partie les parcelles L 58 et L 60, rue de Houdan. (superficie : 19 900m<sup>2</sup>)

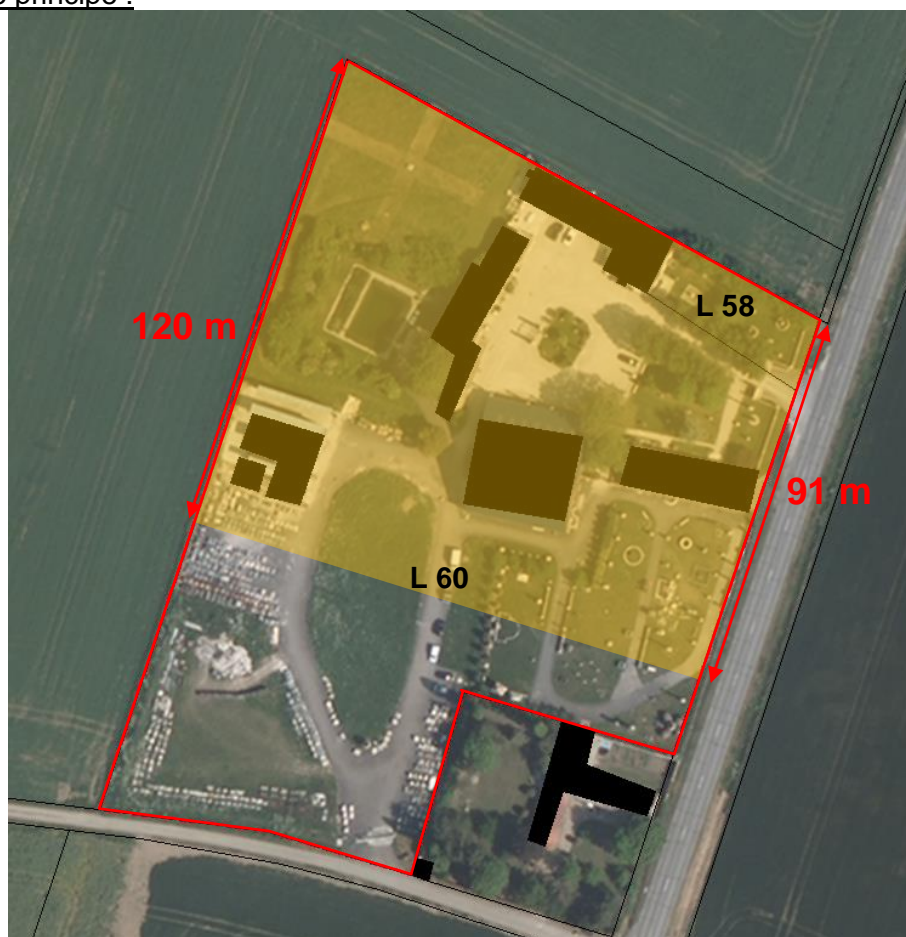
Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ux.

### Principes d'aménagement :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 a pour objectif :

- De définir une zone d'implantation pour les extensions des bâtiments existants.

Schéma de principe :



Zone d'implantation pour les extensions des bâtiments existants.



## OAP n°7

### Localisation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 concerne en partie la parcelle J 113. (superficie : 13 500 m<sup>2</sup>)

Les projets devront respecter les principes d'aménagement ainsi que les règles du règlement de la zone Ua.

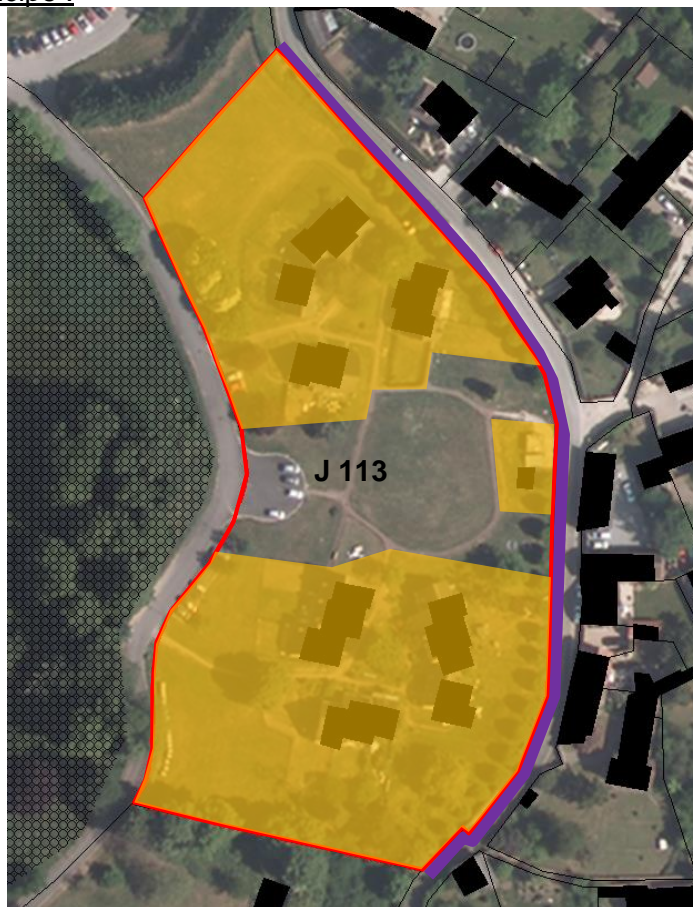
### Principes d'aménagement :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°7 a pour objectifs :

- D'interdire l'accès sur la rue des Bourgeonnets. L'accès doit se faire par la rue de la Sablonnière.
- De définir des zones d'implantation des bâtiments afin de protéger l'îlot central.
- D'avoir une emprise au sol des constructions (existantes et nouvelles) maximum de 10% sur le secteur de l'OAP.
- D'imposer que 40% des logements créés soient des logements sociaux.
- Permettre l'aménagement de la zone par tranches après accord de la commune sur le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.



### Schéma de principe :



Zone d'implantation des constructions (dans le respect des règles du règlement)



Accès sur la rue des Bourgeonnets interdits