



Quelques clefs pour mieux comprendre Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Depuis près d'un an la commune travaille sur son nouveau PLU. Les Richebourgeois manifestent un grand intérêt pour son élaboration. Leur participation aux différentes réunions d'information et aux rencontres avec le commissaire enquêteur, depuis l'ouverture de l'enquête publique, montre leur engagement sur le sujet. De nombreuses informations, des suggestions ont ainsi été rapportées à la Commission d'Urbanisme (en charge de l'élaboration du PLU) et vont lui permettre d'affiner ses propositions. Par ailleurs, la Commission d'Urbanisme a constaté des incompréhensions entre les différentes réglementations qui se sont succédées dans notre commune. La loi impose l'élaboration d'un PLU pour remplacer l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) devenu caduc. Ce PLU n'a rien à voir avec l'aménagement foncier (remembrement des terres agricoles) réalisé au moment de la déviation. L'étude environnementale effectuée à cette occasion ne portait que sur les zones agricoles et ne peut servir de référence pour la zone urbaine. Le PLU peut paraître complexe à décrypter. Voici donc quelques clefs pour mieux comprendre son organisation, son langage et son rôle. Son but est de garantir au final à notre commune une densification modérée et raisonnée, tout en protégeant son patrimoine agricole, culturel et naturel ainsi que la qualité de vie de notre village.

LE PLU (Plan local d'Urbanisme) :

Contrairement au **POS** plus dirigiste qui fixait de manière précise par exemple la taille minimum des terrains constructible, le **PLU** a été conçu par l'Etat pour favoriser la densification. La Loi contraint les communes à développer au maximum les espaces constructibles (hors zones agricoles) et à assouplir la réglementation pour permettre la construction. Cependant les communes peuvent à travers un **PADD** bien argumenté montrer pourquoi elles choisissent un développement plus modéré. Les **OAP** sont justement des zones où la commune peut proposer un développement raisonné. C'est ce que Richebourg a choisi de faire !

Les **OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)** sont des secteurs sensibles de la commune dont on peut choisir d'orienter l'aménagement.

La commission d'urbanisme est contrainte de limiter le développement demandé par l'Etat à la zone urbaine pour protéger les zones agricoles.

Dans la zone urbaine, huit espaces constructibles d'une surface importante ont ainsi été repérés. Il a été choisi d'en faire des **OAP** pour éviter une densification désordonnée.

Le but étant de **préserv**er au maximum les espaces naturels et la qualité de l'habitat.

Ces **OAP** permettent la constructibilité sous certaines conditions contrairement aux « Espaces Naturels Protégés » qui sont, eux, inconstructibles.

Comment fonctionnent les OAP ?

Lorsqu'une construction est envisagée par les propriétaires, l'**OAP** impose des principes d'aménagement (accès, implantation des constructions, protection des végétaux remarquables...) répondant aux lois en vigueur.

La commune ne peut cependant pas imposer l'urbanisation d'un secteur défini par une OAP.

Cette décision revient aux propriétaires qui peuvent soit s'entendre pour faire une opération d'ensemble, soit décider de ne pas réaliser l'OAP.

En tout état de cause les propriétaires sont maîtres absolus de leurs propriétés et de leur décision de réaliser ou non l'OAP.

LE PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

Ce document énonce les grands principes que la commune entend appliquer dans le **PLU**. Richebourg est une commune rurale avec une desserte limitée en transport en commun. Afin de ne pas encourager l'utilisation de l'automobile, soit l'augmentation des gaz à effet de serre, son développement doit être modéré. Ainsi la commune ne souhaite pas étendre son enveloppe urbaine et privilégie une densification maîtrisée permettant une croissance démographique moyenne d'environ 0,5% par an.

Les avis de l'Etat et des Pouvoirs Publics sur notre PLU

Les avis émis par les Services de l'Etat (Ministère de l'Environnement, Préfecture, Région, Département) à propos de notre PLU sont inclus dans le dossier d'enquête publique consultable en Mairie. Il faut savoir que L'Etat incite à utiliser les OAP (cf avis du Préfet des Yvelines) pour développer la densification. Richebourg, pour sa part, a décidé d'appliquer cette injonction de manière modérée, concertée et raisonnable.

Le Préfet des Yvelines :

« Les OAP fixent un nombre maximum de logements à construire ce qui va à l'encontre d'une densification optimisée des espaces déjà urbanisés. La situation du territoire communal à proximité de deux gares justifie des niveaux de densité plus élevés au sein des OAP »

La Chambre d'Agriculture:

« La Chambre d'agriculture émet un avis favorable à ce projet de PLU qui, dans son ensemble, définit des règles d'urbanisme de nature à pérenniser l'activité agricole sur le territoire de la commune de Richebourg ».

La Vice-Présidente du Conseil Régional d'Ile de France chargée de l'écologie et du développement durable :

« Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma directeur de la région Ile de France (le SDRIF).

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et développement durable (PADD) visent à un développement urbain maîtrisé. Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU attache une attention particulière à la préservation des espaces naturels ainsi qu'à la mise en valeur des patrimoines architecturaux et paysagers de la commune ».

La Direction Générale des Services Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines :

« Une croissance maîtrisée avec une prévision d'environ 30 logements supplémentaires sur les 10 prochaines années intégrés dans l'enveloppe urbaine existante limitant ainsi la consommation de terres agricoles et naturelles.

Région Ile de France , Direction de l'action territoriale :

« Le projet PLU prévoit un développement urbain maîtrisé, notamment à travers 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il se montre soucieux de préserver les éléments marqueurs de l'identité du village tout en permettant le développement d'une « architecture contemporaine ».



La Mairie peut-elle exproprier pour imposer l'urbanisation d'un secteur défini par une OAP ?

NON !

L'OAP ne donne pas de droits à l'expropriation autres que ceux que la commune peut déjà exercer dans le domaine privé.

L'expropriation ne peut être autorisée que pour des raisons d'utilité publique et dans des cas très particuliers. Le Préfet prend alors un arrêté déclarant un projet d'intérêt général après enquête publique.

Dans ces conditions, la construction de quelques maisons ne peut en aucun cas être considérée comme un cas d'intérêt général. Rappelons que financer des OAP n'est ni d'intérêt général, ni dans les moyens financiers de la commune.



Qu'est-ce qu'un

« Emplacement Réservé »?

Cela n'a rien à voir avec une OAP. C'est une parcelle de terrain mis en réserve par la commune dans le PLU.

La commune peut en faire l'acquisition de deux façons:

- 1)-A l'initiative du propriétaire à tout moment s'il souhaite la vendre.
- 2)-A l'occasion d'une vente. La Mairie exerce alors son droit de préemption légal sur la parcelle. La préemption a lieu au moment de la vente.

Quelque soit la situation, la vente se fait au prix du marché.

Les OAP menacent-elles les zones dont le patrimoine naturel ou culturel est remarquable ?

Elles ont plutôt pour but de les protéger. Cependant si les riverains souhaitent une protection plus étendue, le classement en « Espaces Naturels



Protégés » pourrait être envisagé. Les parcelles deviennent alors inconstructibles.

Naissance exceptionnelle à Richebourg



La petite Sarah a causé une certaine émotion à Richebourg en

naissant dans le camion des pompiers, route de Mantes dans la nuit de jeudi à vendredi.

C'est le premier enfant à être né sur le territoire même de la commune depuis 1986. Félicitations aux parents et aux pompiers! Bienvenue à Sarah !

CALENDRIER

Vendredi 24 mars 18h30 : réunion voisins Vigilants, salle Edith Piaf.

Dimanche 26 mars 17h : Concert RITMY, 17h, salle Edith Piaf.

Dimanche 2 avril 9h-18h : bourse aux vêtements et au livres au profit de l'association KAS-SOUMAI, salle Edith Piaf.

Dimanche 14 mai : Foire à Tout.