

Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)



3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

arrêt le	enquête publique	approbation le
11 juillet 2017	02 au 19 décembre 2017	22/02/2018



Mairie d'Auteuil-le-Roi
GEOgrafic

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e

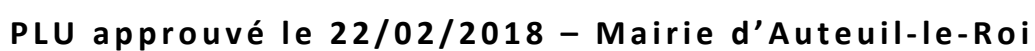
A U T E U I L - l e - R O I (7 8)

NB : le présent rapport est un document format A4 recto-verso

Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)

I.	PLAN DE SITUATION DES OAP.....	4
II.	Orientations d'aménagement et de programmation.....	5
	<i>Calendrier prévisionnel de réalisation pour les OAP.....</i>	<i>5</i>
III.	OAP 1a et 1b - Centre-bourg	6
IV.	OAP 2 - Anciennes fermes	8
V.	OAP 3 - Terrains familiaux.....	12

I. PLAN DE SITUATION DES OAP



Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL - le - ROI (7 8)

II. Orientations d'aménagement et de programmation

OAP 1 - Centre-bourg

OAP 2 - Anciennes fermes

OAP 3 - Terrains familiaux

Calendrier prévisionnel de réalisation pour les OAP

Compte tenu des opportunités foncières, le calendrier de réalisation pour les OAP est détaillé ci-dessous :

OAP 1a	-> Dès l'opposabilité du PLU
OAP 1b	-> A partir du 1 er janvier 2020
OAP2 - Ferme B	-> Dès l'opposabilité du PLU
OAP2 - Ferme C	-> A partir du 1 er janvier 2020
OAP2 - Ferme B	-> A partir du 1 er janvier 2021

Plan Local d'Urbanisme

AUTEUIL - le - ROI (7 8)

III. OAP 1a et 1b - Centre-bourg

Il s'agit d'espaces de 0,6 ha (1a) et 0,7 ha (1b) à être lotis.

Ces zones correspondent à des espaces compris dans une zone urbaine peu ou pas construite.

L'OAP1a est située pour partie en zone potentiellement humide de classe 3.

Elles bénéficient en périphérie des infrastructures de l'approvisionnement en eau, électricité et assainissement.

Dans les périmètres définis ci-après, s'appliquent :

- Les dispositions du règlement sont celles de la zone UB, sauf si une disposition contraire est prescrite ci-après
- Les dispositions écrites figurant ci-après
- Il est demandé à l'aménageur d'assumer la responsabilité du projet architectural, paysager et environnemental de l'aménagement avec le concours d'un architecte coordonnateur, il devra en priorité intégrer les aspects intégration dans l'environnement existant et qualité de vie des habitants.
- Les terrains compris dans les périmètres délimités ci- contre doivent faire l'objet chacun (1a et 1b) d'une opération d'ensemble, et sont urbanisables suivant un plan à valider par le Conseil municipal.

Voiries :

L'accès s'effectuera par la rue des vignes et desservira l'ensemble de la zone avec une nécessité de pouvoir faire demi-tour au sein de celle-ci vraisemblablement en circulation unique.

La voie d'accès devra avoir une emprise de 6,50 m minimum (trottoir compris).

Éclairage :

L'éclairage urbain à l'intérieur de la zone devra être identique à celui du village.

Implantation et aspect extérieur des constructions :

Aucun arbre ne devra être planté le long des voies de circulation ni dans les parties communes. Par contre les abords et l'intérieur de la zone devront être végétalisés à hauteur de 25% minimum de la surface totale avec des haies d'essences locales caduques et/ou persistantes.

Pour la collecte des déchets un local de dimension suffisante pour la collecte sélective des déchets devra être installé à proximité de la voie existante.

Les capteurs et autres procédés visibles devront parfaitement s'intégrer dans l'environnement et ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour le voisinage.

Les stationnements de voitures ne seront autorisés que sur des emplacements matérialisés.

Au cours des 5 premières années, aucun local commercial à l'exception de ceux de professions libérales, ne sera admis dans cette zone.

Plan Local d'Urbanisme

AUTEUIL-le-ROI (78)

Densité

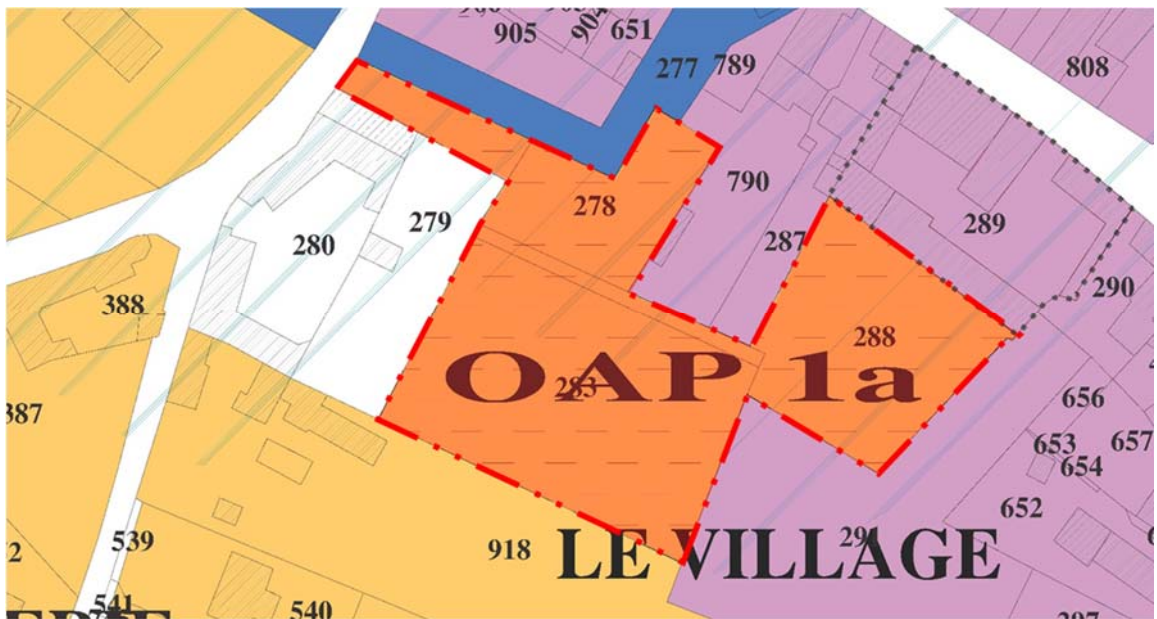
OAP1a :

Dans le cadre de la « Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre » une surface de 950 m² est en «Zone de protection rapprochée ». Cette zone n'est pas constructible.

Dans le cadre de la « Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre » une surface de 1 850 m² est en «Zone de protection éloignée ».

Les densités retenues sont :

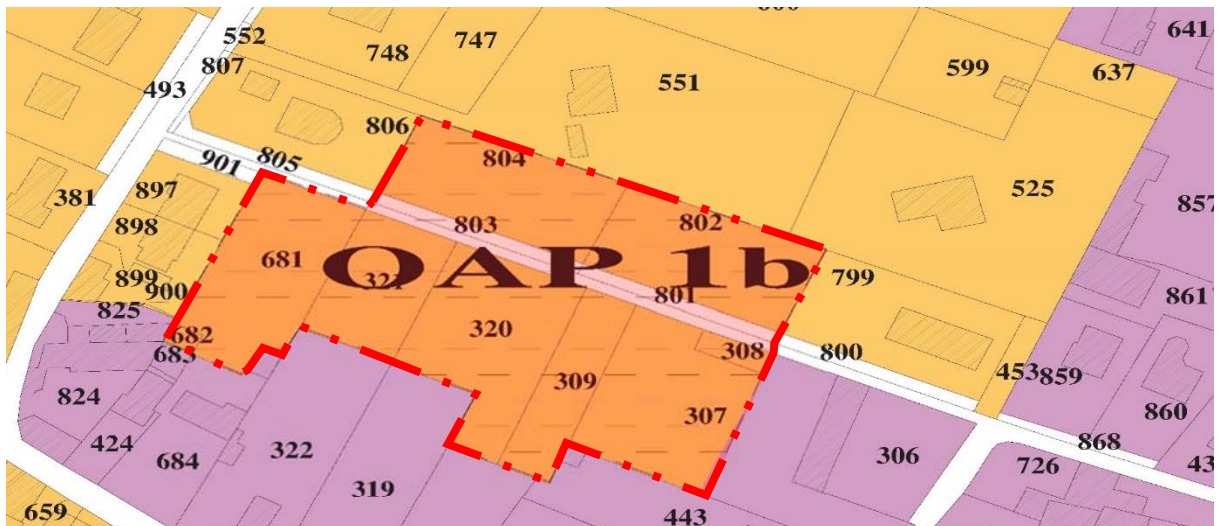
- pour l'OAP1a : de 11 à 14 logements/ha hors zone de protection rapprochée de l'aqueduc soit un ensemble de 6 à 8 maisons individuelles dont la hauteur sera R+C .



OAP1b :

Les densités retenues sont :

- pour l'OAP1b : de 11 à 14 logements/ha soit un ensemble de 8 à 10 maisons individuelles dont la hauteur sera R+C.



Plan Local d'Urbanisme

AUTEUIL - le - ROI (7 8)

IV. OAP 2 - Anciennes fermes

Cette OAP concerne les anciens corps de fermes présents à l'intérieur du bourg. La volumétrie et l'implantation existantes doivent être respectées.

Dans les périmètres définis ci-après, s'appliquent :

- les dispositions du règlement de la zone à laquelle appartiennent les terrains, sauf si une disposition contraire est prescrite ci-après
- les dispositions écrites figurant ci-après.
- Il est demandé à l'aménageur d'assumer la responsabilité du projet architectural, paysager et environnemental de l'aménagement avec le concours d'un architecte coordonnateur, il devra en priorité intégrer les aspects intégration dans l'environnement existant et qualité de vie des habitants.
- Le projet suivant un plan sera à valider par le Conseil municipal

Afin de favoriser la mixité sociale, au moins 50% des logements doivent avoir une surface inférieure à 60 m²

L'accès s'effectuera par la rue des vignes pour la ferme A, par la grande rue pour les fermes B et C. L'accès devra comporter une largeur d'au moins 4 mètres et la voirie intérieure devra s'effectuer de sorte à pouvoir y faire un demi-tour.

Les bâtiments existants devront être réhabilités et changer de leur destination initiale pour devenir des habitations. Un ensemble de 10 à 12 logements chacun pour les fermes A et B, et de 5 à 6 logements pour la ferme C seront créés.

Aucun arbre ne devra être planté au sein des zones. Par contre, l'intérieur de la zone devra être végétalisé à hauteur de 5% minimum de la surface totale avec des haies d'essences locales caduques et/ou persistantes.

Pour la collecte des déchets un local de dimension suffisante pour la collecte sélective des déchets devra être installé à l'intérieur des fermes et à proximité de la voie principale.

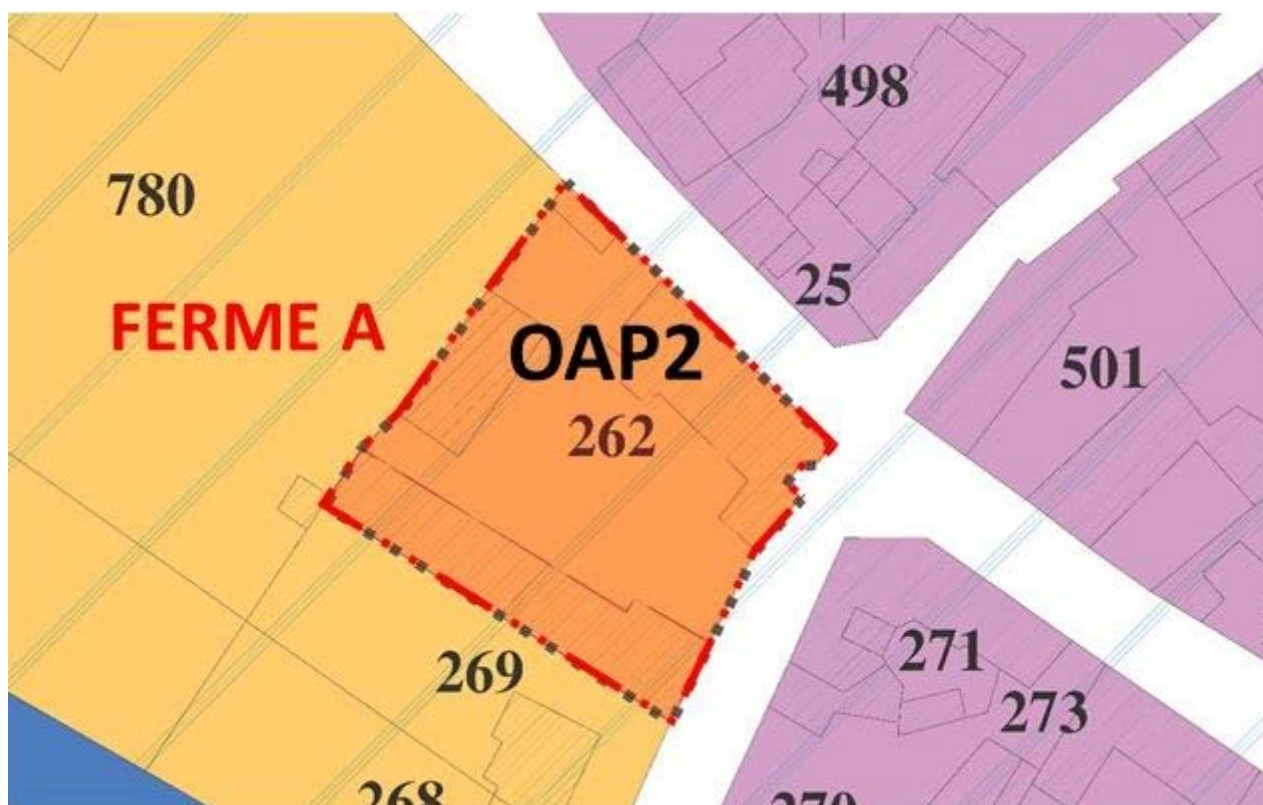
Les capteurs et autres procédés visibles devront parfaitement s'intégrer dans l'environnement et ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour le voisinage.

L'édification de clôtures à l'intérieur des fermes est interdite.

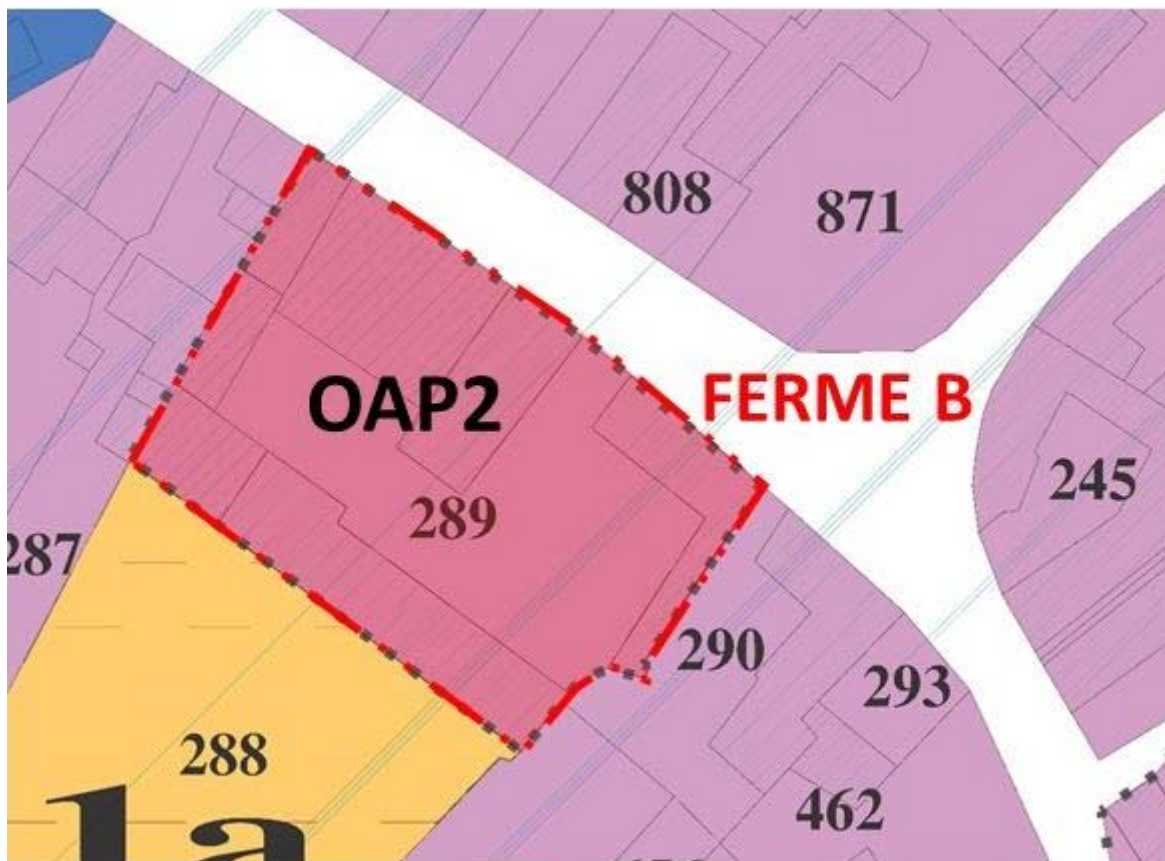
Les murs existants y compris ceux sur l'emprise publique ne pourront pas être détruits ou seront reconstruits à l'identique.

Par ailleurs il est rappelé que les anciens corps de ferme repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

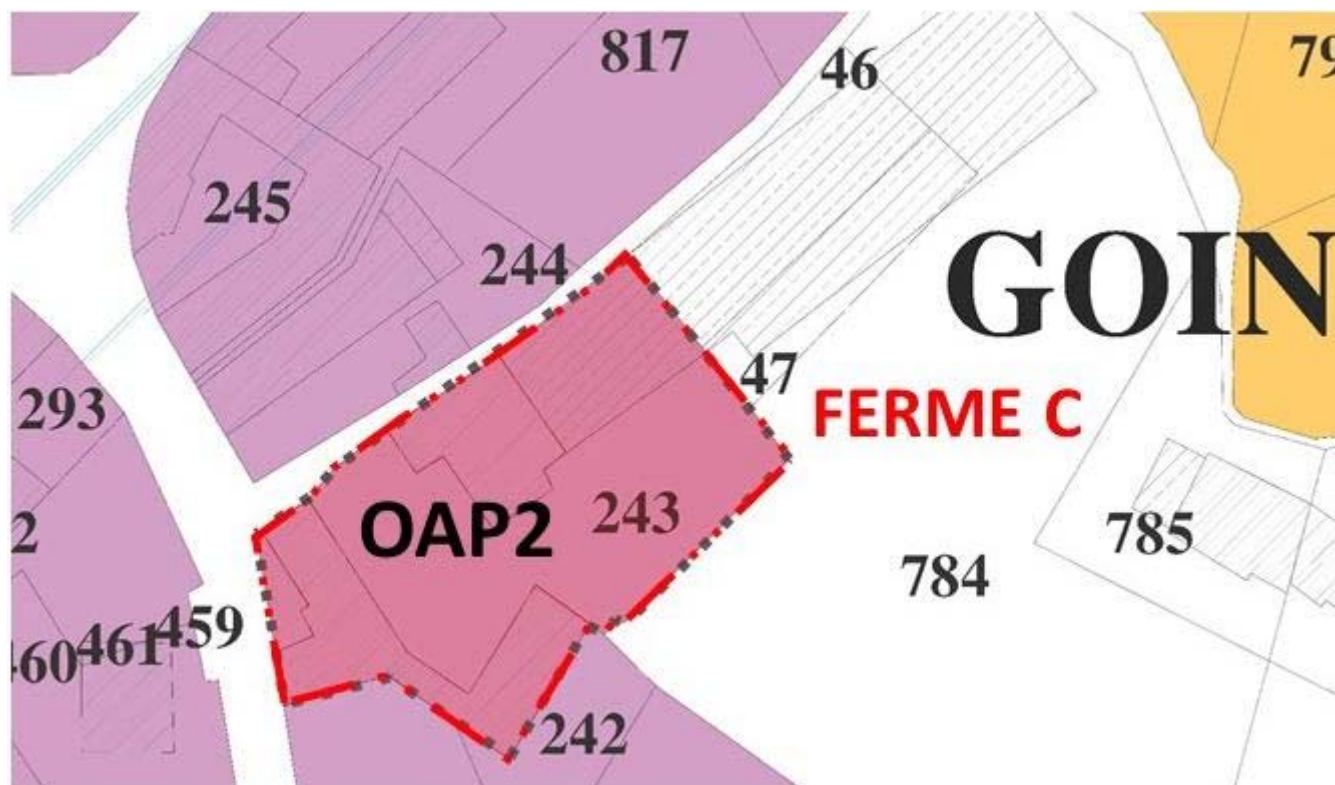
Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)



Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)



Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)



Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)

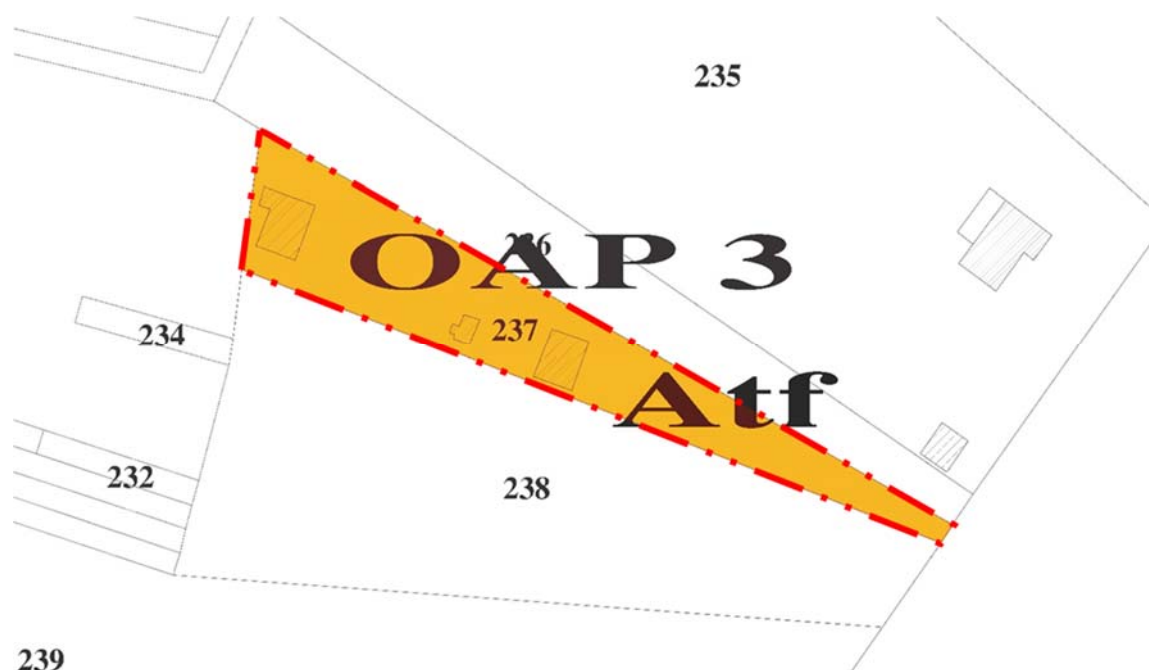
V. OAP 3 - Terrains familiaux

La présente OAP consiste en un relevé de géomètre permettant de prendre acte et de décrire l'état d'urbanisation actuel de la zone délimitée ci-après. Les constructions et installations décrites sont les seules autorisées, dans les conditions fixées par le règlement de la zone ATF.

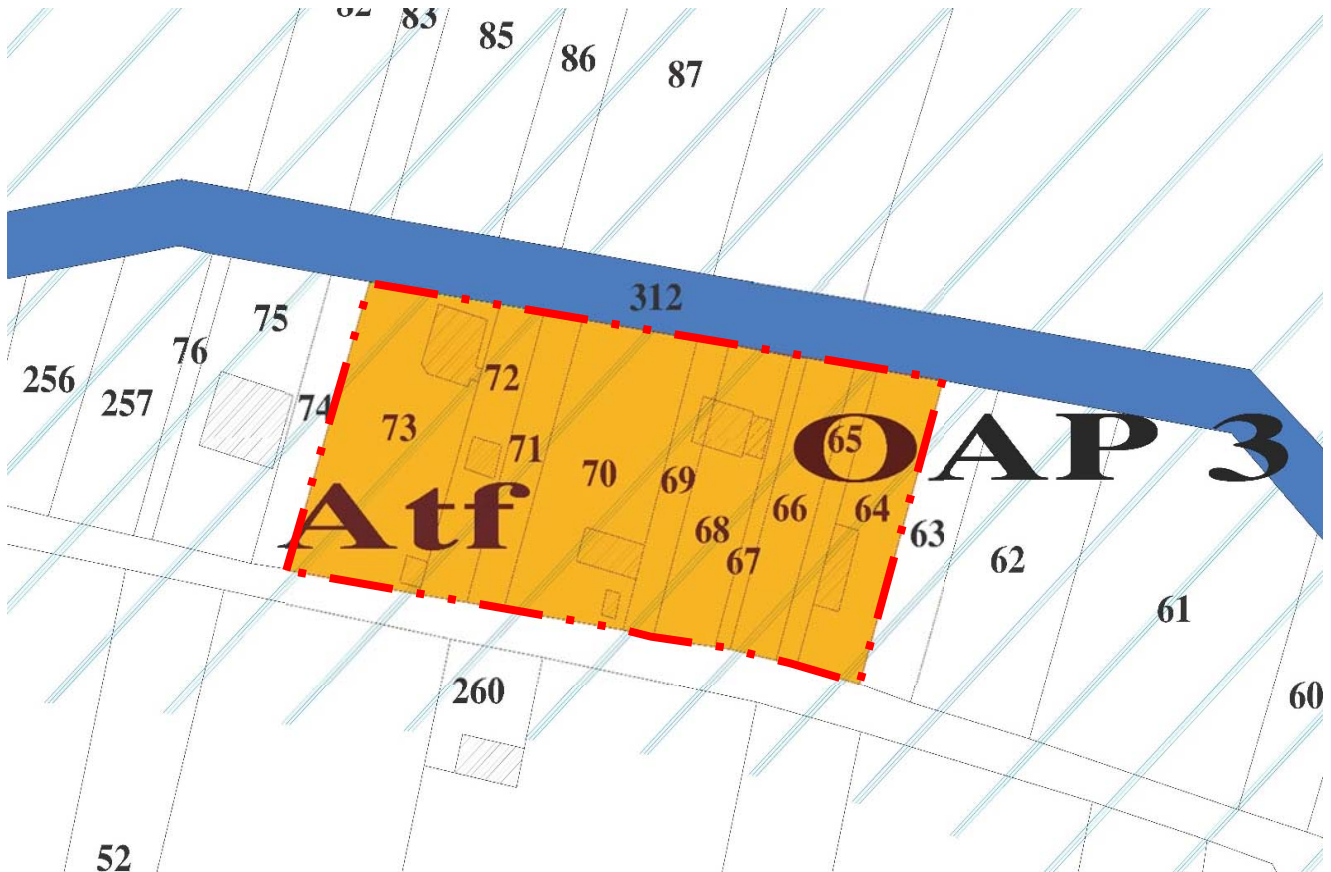
S'agissant d'une régularisation exceptionnelle (reconnaissance de l'existant) de terres non constructibles, les terrains ont été figés selon des relevés joints en annexe. Aucune modification et/ou construction supplémentaire à celles existantes et répertoriées ne sera possible. Dans le cas contraire des poursuites judiciaires seront engagées pour faire démolir les nouvelles constructions.

Des aménagements d'éclairage public seront envisagés pour la partie rue des Graviers.

Les aménagements de viabilisation des différents terrains seront obligatoires et seront à la charge des riverains.



Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)



Commune d' AUTEUIL-LE-ROI
Route des Gravier

Propriété de Mme Elisa BECKER

Cadastrée Section ZB n° 64
Superficie mesurée : 496 m²
Contenance Cadastre : 05a 05ca

PLAN DE MESURAGE

Echelle: 1/250^m



Photo 1

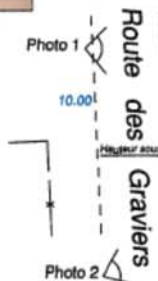


Photo 2



Photo 3



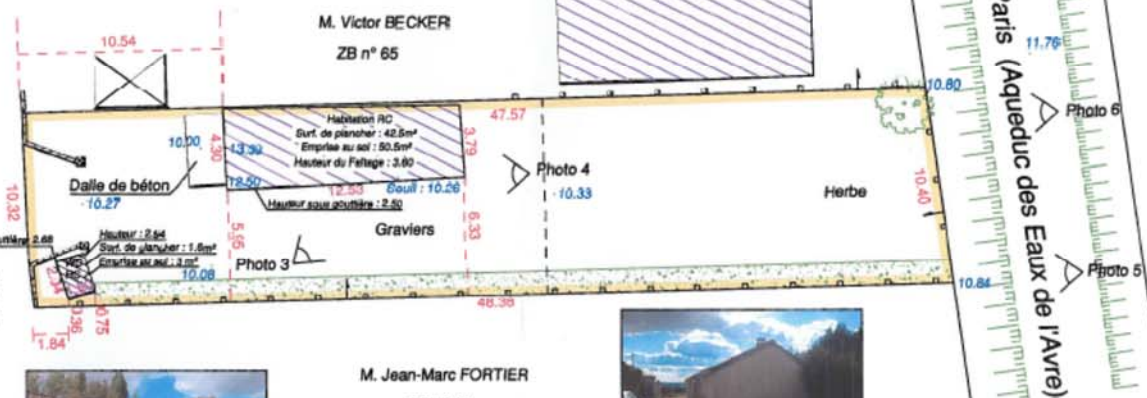
Photo 4



Photo 5



Photo 6



Levé effectué sur les limites apparentes. La position et l'appartenance de celles-ci sont représentées à titre indicatif et ne sauraient faire foi en matière de bornage.



Société de Géomètres - Experts maitres d' oeuvre VRD

Dossier N° : H08709

22 rue Louis de Cossé-Brissac 6 rue Jean-Pierre Ténard 125 Petite rue St-Mathieu 82 rue de Rambouillet 6 rue de Bérone
78540 Neauphle-le-Château 78180 St Quentin en Yvelines 78550 Houdan 78460 Chevreuse 91400 Saday
Tel : 01 34 89 60 78 Tel : 01 30 59 62 35 Tel : 01 30 52 42 50 Tel : 01 60 14 89 03
Fax : 01 34 89 60 73 Tel : 01 30 64 01 41 - 01 30 64 01 56 Fax : 01 30 88 10 48 Fax : 01 30 52 32 42
neauphle@foncier-experts.com stquentin@foncier-experts.com houdan@foncier-experts.com chevreuse@foncier-experts.com saday@foncier-experts.com

Plan établi le : 21/10/2013
Dernière version : 28/10/2013
Planimétrie : Locale
Altimétrie : Locale
Océanographe : BG





Commune d' AUTEUIL-LE-ROI
Route des Graviers

Propriété de M. Victor BECKER

Cadastrale Section 2R n° 65-66
Superficie mesurée : 537 m²
Contenance Cadastre : 05a 40ca

PLAN DE MESURAGE

Echelle: 1/250 ***



Photo 2



Photo 3



Photo 5

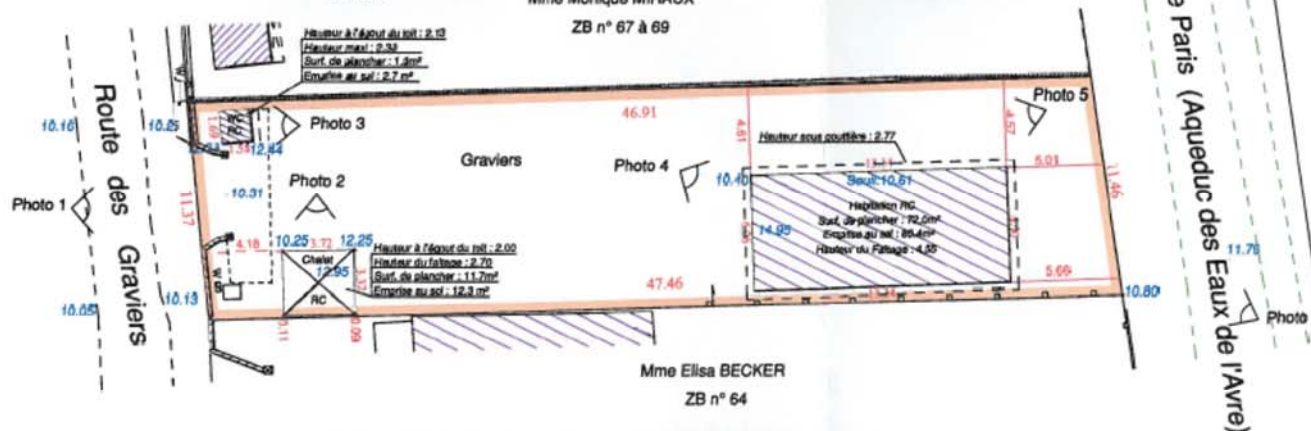


Photo 1



Photo 4



Photo 6



Société de Géomètres - Experts maîtres d'œuvre VRD

22 rue Louis de Cosse-Brisac 6 rue Jean-Pierre Timboud 125 Petite rue St-Mathieu 62 rue de Rambouillet 6 rue de Bèze
78640 Neuville-le-Château 78180 St-Quentin-en-Yvelines 78550 Houdan 78460 Chérence 91400 Saclay
Tél : 01 34 89 00 78 Tél : 01 30 59 82 35 Tél : 01 30 52 42 50 Tél : 01 60 14 09 03
Fax : 01 34 89 63 73 Tél : 01 30 84 01 41 - 01 30 84 01 58 Fax : 01 30 88 10 48 Fax : 01 30 52 32 42
neuveville@foncier-experts.com saintquentin@foncier-experts.com houdan@foncier-experts.com cherenche@foncier-experts.com saclay@foncier-experts.com

Dossier N° : H08709

Plan établi le : 21/10/2013
Dernière version : 28/10/2013
Planimétrie : Locale
Altimétrie : Locale
Dessinateur : BG

Levé effectué sur les limites apparentes. La position et l'appartenance de toutes les limites sont représentées à titre indicatif et ne sauraient faire foi en matière de bornage.



Commune d'AUTEUIL-LE-ROI
Route des Graviers

Propriété de Mme Monique MIRAUX

Cadastrée Section ZB n° 67-68-69

Superficie mesurée : 842 m²

Contenance Cadastre : 06a 40ca

PLAN DE MESURAGE

Echelle: 1/250 ***



Photo 1

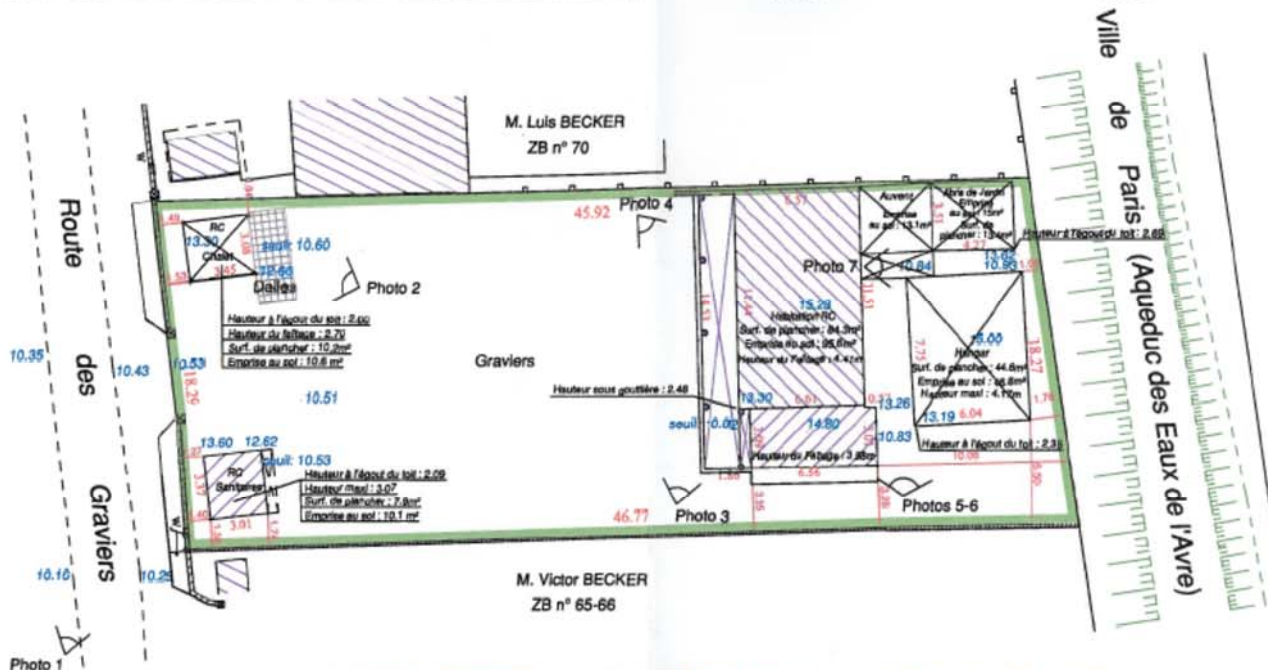


Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Société de Géomètres - Experts • maîtres d'oeuvre VRD

Dossier N°: H08709

22 rue Louis de Cosse-Brissac 78540 Neauphle-le-Château
Tél : 01 34 89 00 78
Fax : 01 34 89 03 73
neauphle@foncier-experts.com

8 rue Jean-Pierre Timbaud 78180 St Quentin en Yvelines
Tél : 01 30 84 01 41 - 01 30 84 01 56
stquentin@foncier-experts.com

125 Petite rue St-Mathieu 78550 Houdan
Tél : 01 30 88 62 35
Fax : 01 30 88 10 45
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet 78460 Chevreuse
Tél : 01 30 52 42 50
Fax : 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Béveres 91400 Saclay
Tél : 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

Plan établi le : 21/10/2013
Dernière version : 28/10/2013
Planimétrie : Locale
Altimétrie : Levelle
Dessinateur : BG

Levé effectué sur les limites apparentes. La position et l'appartenance de celles-ci sont représentées à titre indicatif et ne sauraient faire foi en matière de bornage.



DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune d' AUTEUIL-LE-ROI

Route des Graviers

Propriété de M. Francky ZIMMERMANN

Cadastrée Section ZB n° 71-72

Superficie mesurée : 842 m²

Contenance Cadastre : 05a 35oa

PLAN DE MESURAGE

Echelle: 1/250



M. David ZIMMERMANN
ZB n° 73

Ville de Paris (Aqueduc des Eaux de l'Avre)



Photo 5

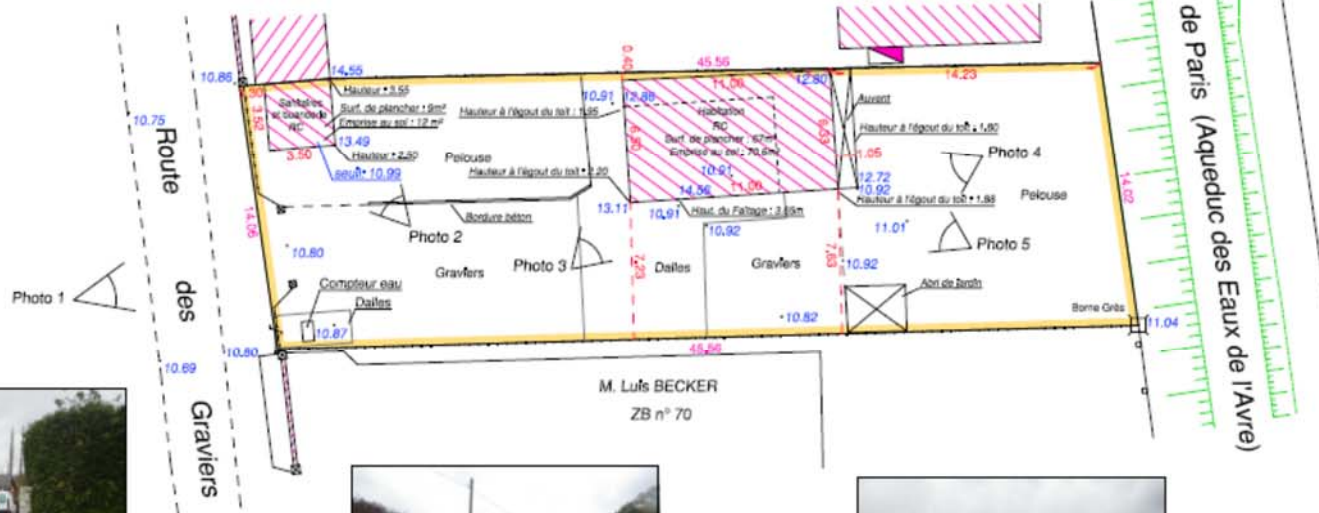


Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Société de Géomètres - Experts - maîtres d'œuvre VRD

22 rue Louis de Cosse-Brisac 78040 Neuilly-sur-Seine
Tél : 01 34 89 00 78 Fax : 01 34 89 03 73
neuph@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Tineaud 78180 St Quentin en Yvelines
Tél : 01 30 64 01 41 Fax : 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite rue St-Mathieu 78550 Houdan
Tél : 01 30 59 62 35 Fax : 01 30 59 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet 78460 Cheneuse
Tél : 01 30 52 42 50 Fax : 01 30 52 32 42
cheneuse@foncier-experts.com

8 rue de Bègues 91400 Soisy
Tél : 01 80 14 69 03 Fax : 01 80 14 69 03
soisy@foncier-experts.com

Dossier N° : H08709

Plan établi le : 21/11/2013
Dernière version :
Planimétrie : Locale
Altimétrie : Locale
Cadastrale : BG

Levé effectué sur les limites apparentes. La position et l'appartenance de celles-ci sont représentées à titre indicatif et ne sauraient faire foi en matière de bornage.



Commune d' AUTEUIL-LE-ROI

Lieudit : "La Côte de Rouet"

Section ZB n° 237

Superficie mesurée : 2093 m²

Contenance Cadastre : 20a 00ca

Propriété de
Monsieur Marc DUJARDIN

Plan de Mesurage

Echelle : 1/250^{ème}



Société de Géomètres - Experts et maitres d' oeuvre VRD

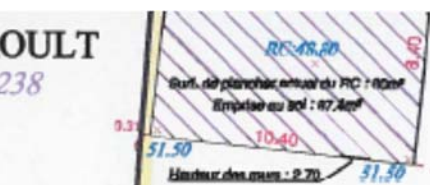
Dossier N° : H08709

22 rue Louis de Casabérzac 78640 Neuville-le-Château Tél : 01 34 89 09 78 Fax : 01 34 89 63 73 neuville@foncier-experts.com	6 rue Jean-Pierre Timbaud 78180 St Quentin en Yvelines Montigny le Breton neux Tél : 01 30 64 01 41 - 01 30 64 01 56 saintquentin@foncier-experts.com	125 Petite rue St-Matthieu 78550 Houdan Tél : 01 30 59 62 35 Fax : 01 30 68 10 46 houdan@foncier-experts.com	62 rue de Rambouillet 78460 Chevreuse Tél : 01 30 52 42 50 Fax : 01 30 52 32 42 chevreuse@foncier-experts.com	6 rue de Bèvres 91400 Sacay Tél : 01 60 14 69 03 sacay@foncier-experts.com
---	---	--	---	---

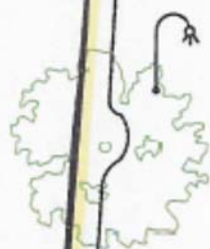
Plan établi le : 22/10/2013
Dernière version :
Planimétrie : Locale
Altimétrie : Locale
Dessinateur : CDUBG



FAROULT
ZB n°238



M. Albert FAROULT
section ZB n°236



Graviers

Photo 2



Photo 2



Grave

Photo 1



Plan Local d'Urbanisme AUTEUIL-le-ROI (78)

