

Elaboration du PLU de Hautot-sur-Seine

Orientation d'Aménagement et de Programmation – version de décembre 2017



Elaboration du PLU :

- Prescrite le 21/12/2012
- Enquête publique du 28/08/2012 au 26/09/2012 inclus
- Approbation par délibération du 18/12/2017



Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Hautot-sur-Seine, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée sur un secteur stratégique d'extension urbaine de la commune, afin de faire le lien avec les orientations du PADD.

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.151-7 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2- En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3- En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) incluse dans le Plan Local d'Urbanisme de Hautot-sur-Seine est **présentée sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur le schéma de principe.

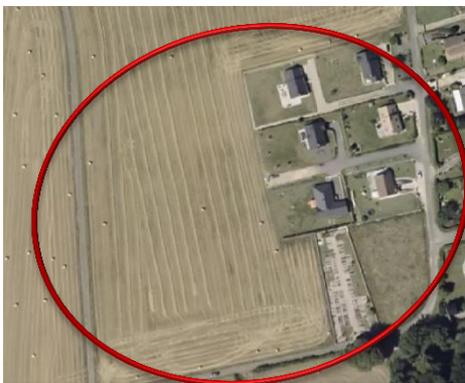
L'OAP permet à la commune de Hautot-sur-Seine d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur à urbaniser**, qui par conséquent, connaîtra un développement ou une restructuration particulière. **Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ce secteur devront être compatibles avec l'OAP**, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans l'OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sont catégorisées en trois thématiques :



Ci-après, est présentée **1 orientation d'aménagement et de programmation (écrite et graphique)**, pour le secteur **appelé AUa**, site de développement de l'habitat prévu rue de l'Ancien Vignoble. De plus, une fiche diagnostic et une vue aérienne oblique présentent les principales caractéristiques de ce site d'ouverture à l'urbanisation.

Contexte

Hameau et lieu-dit : le Buisson
Zone de la CC : N
Zone du PLU : AUa
Surface : 1,7 ha dédié à l'habitat
Occupation du sol : terre cultivée sur 1,7 ha et en herbe sur les 2000 m²
Topographie : déclivité N / S
Maîtrise foncière : privée



Contraintes

Contraintes de 1^{er} niveau : périmètre de protection de 500m des monuments historiques
Contraintes de 2^{ème} niveau : aucune
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune



Réseaux

VOIRIE
Voirie : Rue de l'Ancien Vignoble et rue des Fendanges
Largeur : 3,5 mètres (environ)

ASSAINISSEMENT
Raccordement : Allée de l'Ancien Vignoble
Ø canalisation : d200

EAU POTABLE
Raccordement : Allée de l'Ancien Vignoble et/ou Allée de Soquence
Ø canalisation : à déterminer
Un renforcement de la DECI pourrait être nécessaire lors de l'urbanisation de la zone AU.

ELECTRICITE
Raccordement : à déterminer

Atouts

- ✓ Proximité du bourg et des différents équipements ;
- ✓ Proximité des réseaux ;
- ✓ Connexion au réseau de cheminements doux existant possible ;
- ✓ Secteur peu concerné par des enjeux environnementaux (pas de site NATURA 2000, ZNIEFF, lisière de forêt, etc.).

Enjeux

- ✓ Diversifier l'offre de logements ;
- ✓ Conforter la structure du centre-bourg ;
- ✓ Elargir la rue de l'Ancien Vignoble relativement sinueuse ;
- ✓ Créer une continuité douce entre le lotissement le Buisson et le chemin des écoliers en passant par la route des Fendanges
- ✓ Soigner la transition espace bâti / espace agricole

Potentiel d'accueil

Occupation du sol envisagée : Habitat et équipements publics
Type de logements : logement locatifs et logement en accession à la propriété
Formes urbaines : logements groupés ou intermédiaire sur une partie du site et habitat individuel sur l'autre partie
Densité minimale : 15 lgts / ha (densité nette appréciée à la parcelle, hors voiries et espaces publics)

Potentiel total : 20 logements

Décembre 2017

Illustrations



Vue du site depuis le Sud Ouest



Vue du site depuis le Sud-Est – extension du cimetière



Entrée du cimetière



☐ Zone 1 : Le secteur de la rue de l’Ancien Vignoble



1,7 hectare dédié à l'habitat



Décembre 2017

Commune de HAUTOT-sur-SEINE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Zone AUa

Forme urbaine et organisation du bâti

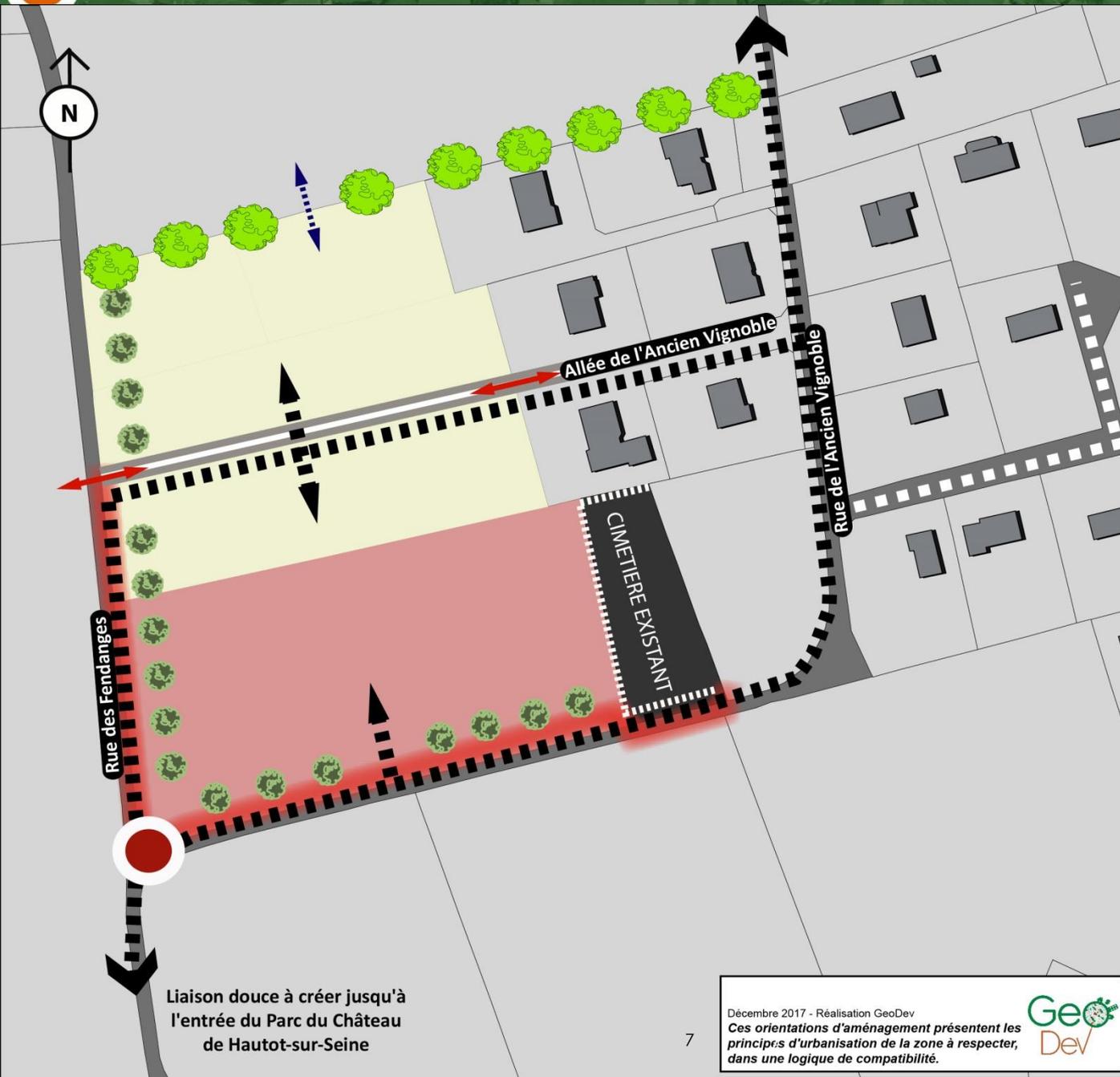
- Espace dédié à du logement individuel en accession à la propriété
- Espace dédié à de l'habitat intermédiaire ou du logement groupé
- Construction existante

Organisation de la desserte et des déplacements

- Voie principale et traversante aménagée pour mettre en valeur le paysage, la qualité de l'espace public, les déplacements doux et permettre la desserte par le mode automobile
- Elargissement de la chaussée à prévoir
- Liaison douce à conforter
- Principe de liaison douce à créer
- Accès principaux imposés par l'allée de l'Ancien Vignoble et par le rue des Fendanges
- Entrée et sortie à créer en vue d'une extension de l'urbanisation à long terme
- Appréhender l'aménagement de ce carrefour en vue de ne pas remettre en cause la visibilité des usagers de la route.

Insertion paysagère et environnement

- Haie sur talus à créer
- Haie arbustive à créer
- Enceinte du cimetière à préserver



Liaison douce à créer jusqu'à l'entrée du Parc du Château de Hautot-sur-Seine



Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Secteur d'habitat mixte à créer pour favoriser la diversification du parc de logements : morphologies urbaines variées (individuel - mitoyen) et typologies urbaines multiples.
- ✓ Densité plancher sur l'ensemble de l'opération = au moins **15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 20 logements** sur cet espace d'environ 1,7 ha dédié à l'habitat.
- ✓ La partie Sud du secteur doit être dédiée à de l'habitat intermédiaire ou du logement groupé offrant **8 logements minimum**.
- ✓ La partie Nord du secteur doit être dédiée à de l'habitat individuel en accession à la propriété offrant **12 logements minimum**.
- ✓ L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Organisation des déplacements

- ✓ Création d'une voirie principale sous forme de bouclage, qui reliera la rue de l' Ancien Vignoble à la rue des Fendanges en passant par l'allée de l' Ancien Vignoble. Il s'agira d'utiliser l'accès existant situé entre les deux habitations implantées sur la parcelle AB 404.
- ✓ Elargissement de la rue de l' Ancien Vignoble et la rue des Fendanges à prévoir au pourtour du site à aménager pour faciliter notamment le croisement de deux véhicules (élargissement d'au moins 2 mètres). Il s'agira d'appréhender l'aménagement de ce carrefour en vue de ne pas remettre en cause la visibilité des usagers de la route.
- ✓ Création d'au moins deux liaisons douces (trottoirs ou principe de voirie partagée) entre la rue de l' Ancien Vignoble et la rue des Fendanges. Une liaison longera le secteur AUa par sa limite Sud, le long de la rue de l' Ancien Vignoble et une deuxième longera la voirie principale à créer, décrite précédemment.
- ✓ Compte-tenu de la densité imposée sur la partie Sud du secteur, des poches de stationnement sont à prévoir afin de ne pas congestionner le réseau de voiries.
- ✓ Définition d'une circulation interne privilégiant les déplacements doux entre les différents îlots.

Insertion paysagère et environnement

- ✓ Les limites séparatives bénéficieront d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- ✓ La réalisation de l'habitat intermédiaire ou du logement groupé, situé sur la partie Sud de la parcelle, ne devra pas remettre en cause, autant que possible, les vues des parcelles dédiées à de l'habitat individuel en accession à la propriété, situées sur la partie Nord du secteur AUa
- ✓ Création d'une haie sur talus sur la frange Nord du site pour traiter la limite urbaine avec la zone agricole.
- ✓ Création d'une haie arbustive sur les franges Ouest (rue des Fendanges) et Sud (rue de l' Ancien Vignoble) du site.
- ✓ Le projet est situé en amont d'un secteur déjà construit sensible aux risques d'inondation par ruissellement. Dans sa mise en œuvre il devra donc chercher à limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, le projet devra compenser l'imperméabilisation occasionnée par les travaux et par les constructions. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales devront ainsi être mise en œuvre :
 - aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux. Ces aménagements devront être étayés par une étude spécifique et intégrés à la composition paysagère et à la conception des espaces verts de la zone.
 - évacuation des eaux pluviales du projet après régulation de manière à éviter tous risques pour l'aval. Dans ce cadre, l'infiltration devra être privilégiée. Si un rejet superficiel est nécessaire, il conviendra de rechercher une solution technique adaptée au contexte local, en particulier en rapport avec l'absence de réseau à proximité. Revêtements perméables imposés pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées) demandés.
- ✓ Préserver les murs d'enceinte du cimetière sur sa frange Nord, Ouest et Sud.

Illustrations



Elargissement de la rue de l' Ancien Vignoble et de la rue des Fendanges à prévoir

1 accès principal – allée de l' Ancien Vignoble