

PLU approuvé le 5 juillet 2023 / En Perspective

1^{ère} modification de droit commun lancée le 7 mars 2023 / Gilson & Associés

1^{ère} modification de droit commun approuvée le 16 janvier 2024 / Gilson & Associés

Version du 2 janvier 2024

SAINT HILARION

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un espace libre situé au cœur du bourg d'une superficie d'environ 16000 m². Ce site est localisé à proximité des principaux équipements structurants de la commune (mairie, école, salle polyvalent) en bordure de la RD 906 et en continuité avec le bâti existant.

Le programme prévisionnel porte sur une trentaine de terrains à bâtir sous la forme principalement de maisons individuelles (environ une vingtaine de logements destiné à l'accession à la propriété), de logements aidés (environ 4 à 5) et une petite opération de logements semi-collectifs à usage mixte organisés sous la forme d'un béguinage (4 à 5 logements).

En termes d'échéancier, la réalisation de ce programme devrait être effective à compter de l'année 2014 et se dérouler sur 3 à 5 ans.

Depuis l'approbation du PLU en 2023, l'OAP du centre-bourg a été aménagée en totalité. La partie sud/ouest de l'OAP absente de toute orientation est dorénavant précisée et constitue un cinquième secteur résidentiel. Il s'agit des parcelles OB 0807 et 806.

1. Le contexte urbain et environnemental

C'est autour des équipements publics du centre-bourg que s'articule cette orientation d'aménagement et de programmation. La séquence visuelle et fonctionnelle définie par la salle des fêtes, la mairie et la grange confère à l'organisation de ce secteur un axe structurant qu'il convient de privilégier. L'emprise de la zone à aménager s'insère par ailleurs dans un contexte environnemental de qualité. Le centre de la zone est un espace ouvert dont les franges sont délimitées au sud par un front bâti et à l'ouest comme au nord par le massif forestier. L'action attendue est de conserver la perméabilité visuelle en direction des espaces boisés. Si l'optimisation de la ressource foncière est un leitmotiv de cette orientation d'aménagement, il convient de l'adapter au contexte environnemental environnant. Ainsi, le parc boisé de la parcelle OB 0807 sera préservé pour moitié. Pour renforcer ce caractère d'exception, les quelques arbres de haut jet existants sur le site seront conservés à la condition toutefois que leur état sanitaire le permette.

2. L'implantation des constructions

La zone à aménager doit être plurielle, à l'image de la commune. La mixité des usages est définie au travers des fonctions résidentielles et d'équipements de la zone. Pour éviter une organisation trop urbaine, différentes organisations de la trame bâtie sont proposées selon les secteurs :

❶ Le long de la limite ouest,

- l'implantation du bâti devra préserver les perceptions proches et lointaines vers l'espace boisé
- une frange végétale (jardins) en fond de parcelles devra assurer un espace de transition vers l'espace boisé
- la continuité du front bâti sera assurée par des clôtures basses unitaires en limite d'emprise publique (axe de circulation automobile).

② Au centre,

- l'implantation de constructions groupées permettra de tenir les limites nord et sud de l'îlot central
- au centre de l'îlot des constructions plus « lâches » pourront être implantées et garantir l'ouverture visuelle sur la grange.

③ Au nord ouest,

- l'implantation du bâti en fond de parcelle devra être favorisée pour garantir une orientation optimale des nouvelles constructions
- une petite frange végétale (jardins) en fond de parcelle devra tout de même être maintenue afin de limiter le vis-à-vis avec les habitations de la résidence des Bruyères. Un cheminement piéton sera créé entre ces nouvelles constructions et la résidence des Bruyères
- la continuité du front bâti sera assurée par des clôtures basses en limite d'emprise publique afin de ménager les perspectives visuelles.

④ A l'est,

- l'implantation des constructions reprendra les dispositions définies par le règlement du PLU en veillant toutefois à satisfaire l'interconnexion des constructions à l'ensemble de la trame bâtie.

La densité de logements attendue sur l'ensemble du site avoisinera les 14 logements à l'hectare (25 logements à l'hectare si l'on exclut les emprises publiques).

⑤ Au sud-ouest,

- l'implantation du bâti sera réalisée dans le prolongement de la rue de Gueville dans le respect des vis-à-vis et des vues avec l'habitation actuelle ;
- une petite frange végétale (jardins) en fond de parcelle devra tout de même être maintenue afin de limiter le vis-à-vis avec les habitations de la résidence des Bruyères ;
- la continuité du front bâti sera assurée par des clôtures basses en limite d'emprise publique afin de ménager les perspectives visuelles.

La densité brute de logements attendue sur cet espace est de 14 logements à l'hectare soit la réalisation de 5 à 6 logements environ.

Il faut comprendre ici que seule la partie nord de la parcelle 0B 807 est vouée à être aménagée soit 0.40 ha sur 0.87 ha. Cela correspond à 22% de superficie constructible par rapport à la totalité de la parcelle. Le reste du site sera maintenu en espace naturel pour des raisons écologiques.

Aucune construction nouvelle (à l'exception des accès et réseaux) ne sera envisageable sur le parc sud où une maison d'habitation est édifiée.

3. L'accès et la desserte interne.

L'aménagement de la zone impactera sur le trafic automobile local. Traversée par la RD 906, la commune présente à ce jour en son centre-bourg des problèmes sécuritaires.

Par conséquent un traitement de la traversée de bourg devra être entrepris notamment par une requalification de la voie et la mise en place d'un aménagement permettant de pacifier les différentes circulations.

Pour éviter le report du trafic automobile uniquement sur la route départementale, la desserte de la zone à aménager s'effectuera selon un axe sud (RD 906) nord (route des Hautes Bruyères). Cet axe ventilerait l'ensemble des secteurs et du centre-bourg.

Un principe d'entrée sur le secteur d'orientation pourra être réalisé depuis la parcelle 0B 807. Deux solutions sont envisageables pour traiter le flux du trafic automobile consécutif à cet aménagement et permettre la desserte des nouveaux logements tout en préservant l'actuelle desserte du centre bourg.

- 1ère solution : entrée par la rue de la Guéville et autoriser la double circulation sur la portion de la rue de Fels comprise entre le carrefour avec la rue de la Guéville et la parcelle B 807. Desservir les nouveaux logements. Ressortir par la rue de Fels vers la route des Hautes Bruyères
- 2ème solution : entrée par la D906 via la parcelle B 806. Desservir les nouveaux logements. Ressortir par la rue de Fels vers la route des Hautes Bruyères.

La première solution est privilégiée.

4. Les circulations douces

Les circulations piétonnes doivent mettre en relation les équipements (bâtiments emblématiques: mairie, grange, salle des fêtes) et les secteurs à vocation résidentielle. Elles doivent s'insérer dans le contexte environnant (préservation maximale de la végétation arborée en place...)

5. Le stationnement

A partir de l'axe structurant qu'il convient de privilégier (axe salle des fêtes, grange,...) il conviendra d'aménager le parking situé au droit de la mairie tout en veillant à ajuster son emprise pour éviter de mettre à mal la perspective visuelle sur le coteau (en direction de la résidence des Bruyères).

L'affectation de la grange (conservée) étant amenée à évoluer, une aire de stationnement devra être mise en place au centre de la zone. Cette aire pourra satisfaire, en partie, le stationnement résidentiel du secteur.

Il sera demandé sur le secteur 5, l'aménagement de deux places de stationnement / logements sur les emprises privatives.

6. Gestion des eaux pluviales

Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.

Il conviendra au porteur de projet de réaliser les études nécessaires concluant à éviter tous risques liés au ruissellement des eaux pluviales.

7. Biodiversité et continuités écologiques

L'opération projetée devra, par son architecture, ses formes et gabarits et son emprise, s'adapter au paysage, à l'environnement naturel ainsi qu'aux milieux écologiques présents. Il est ici demandé de maximiser la préservation des arbres de hautes tiges.

En cas d'impossibilité de préservation avérée et justifiée, le porteur de projet devra compenser l'arrachage d'un arbre par la plantation d'un sujet équivalent.

Cela est également valable lorsqu'un sujet malade ne peut être maintenu, il devra également faire l'objet d'une compensation équivalente.



PLU de SAINT-HILARION Aménagement du centre-bourg Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Limite de l'OAP
- Garantir l'armature paysagère de l'aménagement à partir d'un axe structurant
- Renforcer le rôle de la centralité à partir des équipements publics existants et à venir
- 1 Secteurs résidentiels (voir texte)
Assurer la diversité des implantations et des programmes
(densité brute attendue 14 logts/ha)
 - logement individuel
 - logement groupé
- Tenir l'organisation et la qualité de l'espace public à partir de l'implantation et de la présentation du front bâti
- Assurer une relation visuelle entre l'espace public et les espaces privatifs par la mise en place de clôtures basses
- Préserver les franges végétales (jardins)
- Maintenir certains espaces ouverts tout en permettant l'aménagement d'équipements de surfaces
- Conserver certains arbres de haute tige
- Maintenir les vues sur le bourg et l'église depuis les hauteurs du site et préserver les perspectives sur le massif boisé
- Sécuriser la traversée de la route départementale
- Aménager des aires de stationnement
- Créer une nouvelle voie de desserte entre la RD906 et la rue des Hautes Bruyères
- Favoriser de nouvelles liaisons piétonnes
- Préserver la maison d'habitation existante
- Protéger une partie du parc boisé
- Limite du Site Urbain Constitué (SUC)

AMENAGEMENT DU SITE DE SERY

Le site de Séry est situé sur le hameau de Saint-Antoine dans la partie occidentale du territoire communal.

Ce site comprend une ancienne salaison, appartenant à un particulier, actuellement en friche, d'une superficie de 27143m² dont seulement 19000m² environ sont constructibles. De plus, une surface attenante de 3814m², propriété de la commune, ancien parking, est constituée d'un sol imperméabilisé sur environ 3000m², et de ce fait constructible.

L'orientation d'aménagement et de programmation présentée ci-après propose un « mode d'emploi » pour encadrer la mutation de cette friche vers une vocation plus résidentielle, soit l'accueil d'une trentaine de logements; elle concerne de surcroît un terrain libre de toute occupation sur la limite sud de la route départementale. Ce regard élargi de part et d'autre de la route devrait permettre d'apprécier une mutation globale et cohérente tant d'un point de vue territorial qu'urbanistique.

1. Le contexte urbain et environnemental

Le site de cette ancienne usine de salaison contraste avec la qualité environnementale et paysagère du hameau dont les limites sont définies par la vallée de la Guéville au sud et par le massif forestier et le coteau au nord. L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est d'engager une opération de renouvellement urbain tout en s'assurant de la bonne insertion du projet dans son contexte environnemental.

La zone à aménager principale (ancien site industriel) prend en fait place sur une emprise déjà artificialisée et imperméabilisée. En aucune façon le projet viendra n'impacter les coteaux et les espaces naturels environnants le plus souvent boisés.

L'emprise de la zone à aménager prend corps dans un cadre de qualité car se trouve en contact avec le massif forestier. Afin de garantir une certaine perméabilité visuelle en direction de ces espaces boisés le choix d'organisation urbaine du secteur promeut sur une large partie du terrain une densité de construction peu soutenue.

La proximité de la rivière, amène le parti d'aménagement à définir une zone inconstructible d'une largeur de 5 à 10 mètres à partir de la Guéville (zone naturelle N). Cette mesure cherche à limiter l'impact des aménagements à proximité du cours d'eau, conformément aux prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Sur l'ancien site industriel, le tissu résidentiel proposé s'organisera à partir d'une seule voie de desserte interne, prenant corps à partir de l'accès actuel conservé. Cette logique organisationnelle, favorisant une organisation résidentielle tournée vers une voie interne, permettra d'aménager le linéaire bordant la route et par la même le domaine public, par un aménagement paysager consistant.

L'idée force de cet aménagement est ainsi de ne pas donner un ton trop urbain à ce site mais plutôt de lui donner une dimension paysagère appuyée afin qu'il s'insère au mieux avec l'environnement forestier. Seules les constructions semi-collectives de l'entrée du secteur présenteront un caractère de densité plus affirmé, permettant à l'ensemble de générer un nouveau signal et une nouvelle symbolique urbaine.

2. L'implantation des constructions

La zone à aménager se veut plurielle et mixte. Le site est décomposé en deux secteurs constructibles répartis de part et d'autre de la RD 906.

De fait, il est attendu au nord de la RD 906 la réalisation d'un programme à vocation résidentielle visant à conjuguer logements individuels en accession à la propriété (environ une vingtaine) et des logements groupés ou semi-collectifs pour partie aidés (environ 4 à 5 logements aidés).

Au sud de la RD 906, il est attendu la création d'un ensemble résidentiel de petite taille par l'amenée de 4 constructions individuelles ; l'implantation des ces dernières respectera la tendance observée sur les hameaux anciens par un principe d'alignement à la voie publique.

3. L'accès et la desserte interne

L'action attendue est de limiter les reports de circulation automobile sur la RD 906 afin de ne pas multiplier le nombre des entrées-sorties vers les nouveaux ensembles résidentiels. De la sorte, au-delà des deux voies de desserte existantes et confortées par le plan dans le schéma d'ensemble du plan de composition générale, aucune desserte complémentaire automobile à partir de la route départementale ne sera réalisée.

4. Les circulations douces

Les circulations douces doivent garantir une ventilation des deux secteurs à aménager. Ainsi, plusieurs cheminements piétons seront proposés entre ces nouveaux ensembles résidentiels et la route départementale et permettront de ne pas créer des quartiers autistes au regard de la voie publique.

5. Le stationnement

Au nord de la RD 906, pour éviter le report du stationnement sur le domaine public, le stationnement devra, au maximum, être intégré aux constructions.

Au sud de la RD 906, à l'arrière des constructions, une aire de stationnement peut être envisagée pour garantir la transition entre le milieu bâti et les espaces naturels.

PLU de SAINT-HILARION
Aménagement du site de Séry
Orientation d'aménagement
et de programmation (OAP)

