

PLU

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Dossier pour arrêt en Conseil Communautaire du :

SOMMAIRE

Quatre secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévus sur la commune d'Hardricourt.

I – SECTEUR AUa « Talus SNCF ».....	3
II – SECTEUR AUb « Les Beaux-Vents »	8
III – SECTEUR 2AU « Vingt Livres - Godeurs ».....	12
IV – SECTEUR 2AU « Les Beaux-Vents »	17



I – SECTEUR AUa « Talus SNCF »

A. LE CONTEXTE

Le secteur de réflexion du talus SNCF se trouve en partie basse de la commune d'Hardricourt, dans un espace bordé par :

- les emprises du réseau RFF au Nord, sur lesquelles circulent les trains du réseau Transilien Saint-Lazare (ligne J),
- le boulevard Jules Michelet au Sud, sur lequel circulent en moyenne plus de 8 000 véhicules/jour (chiffre 2011),
- la bretelle de la rue Fontenay Olivier à l'Ouest, permettant de surpasser les voies de chemin de fer,
- la rue Denis Papin à l'Est.



Le secteur est contraint dans ses dimensions : il s'étire sur une distance maximale d'environ 580 m d'Est en Ouest et sur une « épaisseur » Nord-Sud de 50 m en son point le plus large. Il représente une superficie d'environ 22 500 m².

Le site correspond à un talus, surélevé par rapport au Boulevard Michelet de quelques mètres, sur lequel étaient positionnés des voies ferrées de délestage et un entrepôt de fret ferroviaire aujourd'hui déconstruits. Le site se caractérise aujourd'hui par une végétation éparse constituée d'arbres et de buissons. A noter qu'un alignement d'arbres de hautes tiges est localisé le long du Boulevard Michelet, à proximité de la connexion avec la rue Denis Papin.

Le site est longé sur sa partie sud par le Boulevard Michelet.



Vue du talus actuel, sur la droite, depuis le boulevard Michelet

Il est accessible depuis la rue Denis Papin via l'entrée qui était utilisée pour le trafic des entrepôts SERNAM jusqu'à leur démantèlement.



Vue actuelle de l'entrée du site depuis la rue Denis Papin

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Mixité typologique de l'habitat** : habitat intermédiaire, individuel ;
- **Mixité fonctionnelle** : habitat, commerces, équipements publics ;
- **Désenclavement du site** par la création d'une nouvelle entrée-sortie sur le boulevard Michelet ;
- **Programmation d'espaces de stationnement** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des logements (véhicules/cycles) ;
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **mise en place d'un dispositif adapté** localisé le long des voies ferrées ;
- **Renforcement du réseau de mobilités douces** par le développement de circulations douces au sein du site ;
- **Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain environnant** ;
- **Préservation du caractère végétal du site** ;
- **Création de liens**, visuels et naturels, entre le site et les alentours ;
- **Prise en compte et gestion des risques** : inondations (débordement, remontées de nappes), transports de matières dangereuses, pollutions des sols) ;
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** à la parcelle sur le site ;

C. LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

La zone d'habitat se développe selon une **programmation** répondant à un objectif de **diversification typologique** : seront produits des logements intermédiaires ainsi qu'éventuellement des logements individuels, dont les caractéristiques doivent veiller à une bonne insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.

Des activités à vocation de services, commerces et artisanat pourront être intégrées à la programmation.

Les habitants des nouvelles habitations devront être **préservés des nuisances sonores et des risques liés au transport de matières dangereuses issus du** trafic ferroviaire par la mise en place d'un dispositif spécifique entre les infrastructures et le secteur d'habitation. L'aménagement d'un équipement « écran » est une condition pour l'aménagement du site.

Le site devra être **accessible depuis le Boulevard Michelet**, par un accès complémentaire à celui existant sur la rue Denis Papin, au niveau de sa jonction avec la rue Fontenay Olivier.

Le maillage viaire à l'intérieur de l'opération devra desservir l'ensemble des habitations et permettre la traversée du site entre les deux entrées-sorties du site. Les mobilités douces devront y être favorisées.

Le projet devra permettre de **renforcer la trame végétale et naturelle** déjà présente sur le site (talus, confortement d'un linéaire boisé le long du boulevard Jules Michelet) et à proximité (boisements le long de la voie ferrée au nord, Seine et ses abords au sud), en préservant la végétation existante et par la plantation de nouveaux éléments, avec des essences locales et diversifiées, représentatives des trois strates (arborée, arbustive et herbacée).

Les nouvelles constructions viendront s'implanter de manière à respecter la topographie et à mettre en valeur de nouvelles vues vers la Seine et créer des connexions visuelles avec l'extérieur du site.

En matière de gestion environnementale, les constructions s'implanteront de manière à tirer parti de la topographie et du climat. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés pour limiter l'impact carbone des constructions. L'utilisation des énergies renouvelables et de récupération pourra être favorisée (géothermie, solaires photovoltaïque et thermique en toiture).

Par ailleurs, le projet dans sa mise en œuvre devra chercher à **limiter l'impact du ruissellement** des eaux pluviales et à compenser l'imperméabilisation occasionnée par les travaux et par les constructions :

- Une partie des stationnements devra être réalisée en revêtement perméables ;
- Les espaces verts paysagers devront être aménagés dans une logique de multifonctionnalité, permettant des bénéfices pour la biodiversité et la gestion des eaux pluviales (noues, ...).

OAP 1 - Zone AUa

Site

Limites du secteur d'Orientations
d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

Accès au site à privilégier
(Piquage indicatif)

Composition

Localisation préférentielle des logements

Localisation préférentielle d'activités

Préservation des espaces végétalisés et des
linéaires boisés existants

Trame d'espaces végétalisés à renforcer en
cœur de site

Maîtriser la gestion des eaux pluviales sur le site
en consolidant les supports de biodiversité

Principe de préservation des habitants vis-à-vis
des nuisances générées par le trafic ferroviaire

Préservation de vues vers le grand paysage



II – SECTEUR Aub « Les Beaux-Vents »

A. LE CONTEXTE

Le secteur de réflexion est inséré au cœur du quartier résidentiel des Beaux-Vents, situé à proximité de la limite territoriale partagée avec la commune de Mézy.



Inscrit sur deux parcelles, la superficie globale du site atteint environ 10 600 m².

Le site était déjà identifié dans le POS en tant que zone à urbaniser (cf. zone 1NA), elle se caractérise par une prairie disposée sur deux parcelles contiguës et longées situées en bordure du chemin de Mézy qui les relie directement au centre ancien d'Hardricourt. Ces deux parcelles disposent d'une vue en hauteur dégagée sur la vallée de la Seine.



Vue sur le site depuis le chemin de Mézy

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes de composition suivants :

- **Programmer une offre résidentielle adaptée :**
 - Création d'une offre de logements intergénérationnels, en particulier pour les séniors ;
 - Mixité des typologies de logements avec un petit collectif - intégrant des espaces de vie en commun - et des logements individuels ;
- **S'affranchir de l'enclavement par une accessibilité totale du site**
 - Création d'une voie de desserte interne ;
 - Aménagement en faveur d'un double sens de circulation avec principe de retournement ;
 - Aménagement et sécurisation de l'entrée/sortie du site sur le chemin de Mézy ;
 - Consolidation du réseau de liaisons douces existantes ;
- **Valoriser la qualité paysagère et naturelle du site :**
 - Valorisation des vues depuis le site vers la vallée de la Seine ;
 - Maintien et valorisation des linéaires de haies le long des limites du site ;
 - Insertion du projet dans l'environnement paysager et naturel ;
 - Valorisation de l'image donnée de la commune en entrée de ville ;
 - Création de liens avec les entités naturelles environnantes et notamment le parc de la mairie à l'est.
- **Gérer durablement les ressources**
 - Prise en compte et valorisation de la topographie du site et du climat (principes du bioclimatisme) ;
 - Gestion économe des ressources (énergie, déchets, eau) ;
 - Minimisation des risques liés à l'imperméabilisation des sols et les nuisances sonores.

C. LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

La zone d'habitat se développera selon une **programmation de logements intergénérationnels devant atteindre une densité moyenne d'environ 40 logements/ha** et répondant à un objectif de **diversification typologique**.

Une emprise, au sud des parcelles 22 et 140, sera réservée pour accueillir des logements collectifs, en R+1 maximum, qui conjugueront **logements seniors et espaces de vie en commun**. Les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement projeté devront être rendus possibles (médicalisation, espace de déambulation, clôture, etc.). Les autres logements du secteur privilégieront des typologies individuelles.

L'aménagement devra respecter le principe global d'**une nouvelle voie publique de desserte** irriguant l'ensemble du site depuis le chemin de Mézy. Les circulations automobiles et les mobilités douces devront y être favorisées. En outre, l'accès au site devra être requalifié de sorte à améliorer la sécurité des entrées/sorties sur le chemin de Mézy.

Les qualités paysagères et naturelles du site devront être préservées, pour cela le réseau de haies marquant les limites du site avec les fonds de jardins des parcelles avoisinantes devra être conservé et développé. Également, les vues ouvertes vers le grand paysage de la vallée de la Seine devront être préservées depuis les habitations, les espaces publics et le chemin de Mézy longeant le site au nord.

Ainsi, l'implantation des bâtiments devra se faire de manière à respecter la topographie descendante vers le Seine et à valoriser les vues dans ce sens.

L'implantation du projet devra également respecter les ambiances naturelles actuelles du site, en venant renforcer la présence du végétal et notamment en lien avec les boisements du parc de la Mairie en continuité du site à l'est. Ainsi, les espaces extérieurs et notamment les espaces publics seront largement plantés, avec des essences locales et diversifiées, représentatives des trois strates (arborée, arbustive et herbacée). Par ailleurs, les spécimens arborés présents au sud du site seront préservés au maximum.

La proximité avec les espaces boisés à l'est sera valorisée en favorisant une densité de constructions plus faible à l'est du site, afin de préserver l'espace de lisière.

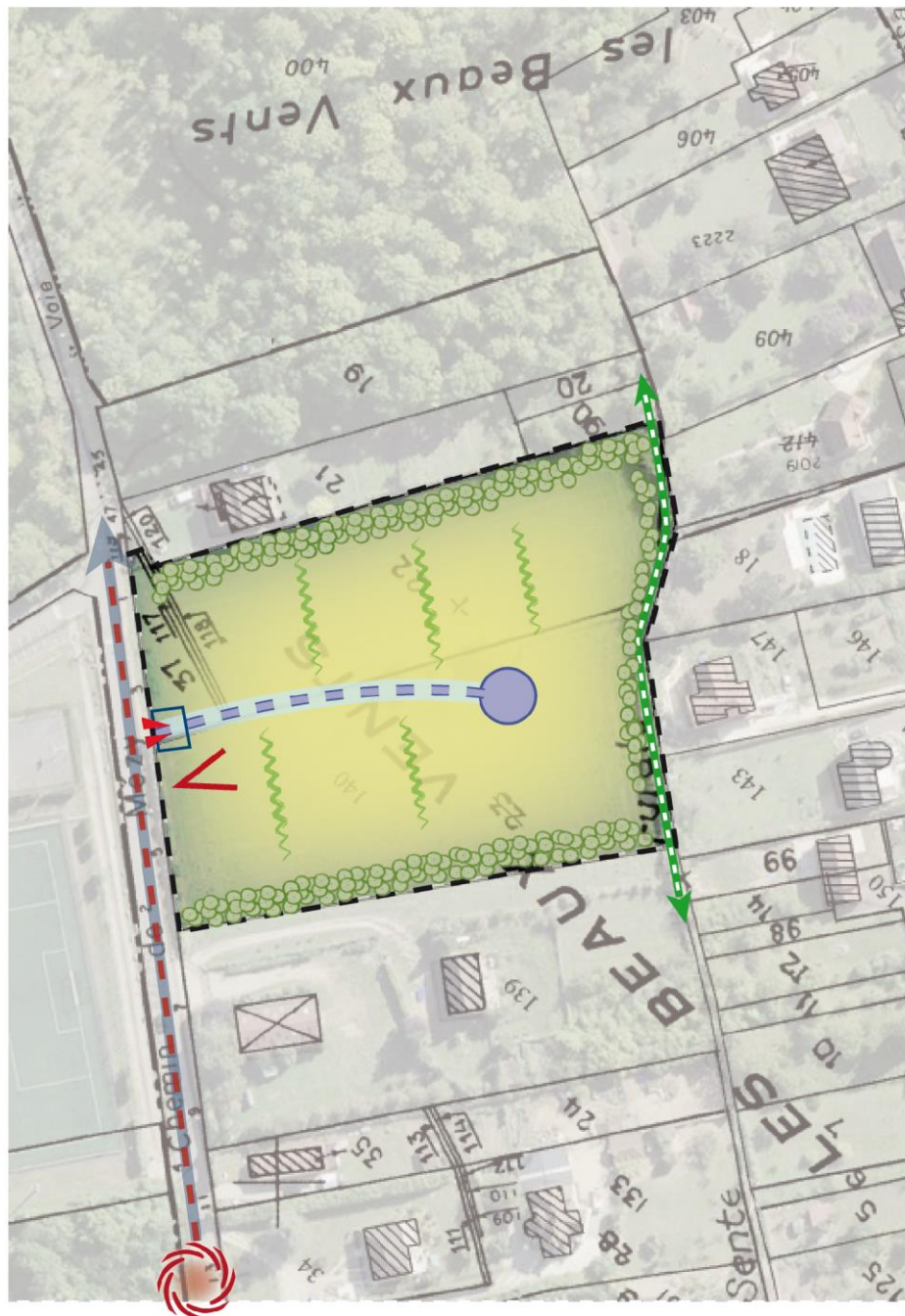
Un effort particulier sera porté sur l'intégration paysagère du projet et sa perception depuis le chemin de Mézy longeant le site au nord, afin de valoriser l'image de la commune donnée en entrée de ville.

En matière de gestion environnementale, les constructions s'implanteront de manière à ne pas compromettre la topographie du site et de façon à tirer parti du climat. Ainsi, il s'agira également d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. L'utilisation des énergies renouvelables et de récupération pourra être favorisée (géothermie, solaires photovoltaïque et thermique en toiture), dans le respect des éléments paysagers et de patrimoine à préserver.

Par ailleurs, le projet dans sa mise en œuvre devra chercher à **limiter l'impact du ruissellement** des eaux pluviales et à compenser l'imperméabilisation occasionnée par les travaux et par les constructions :

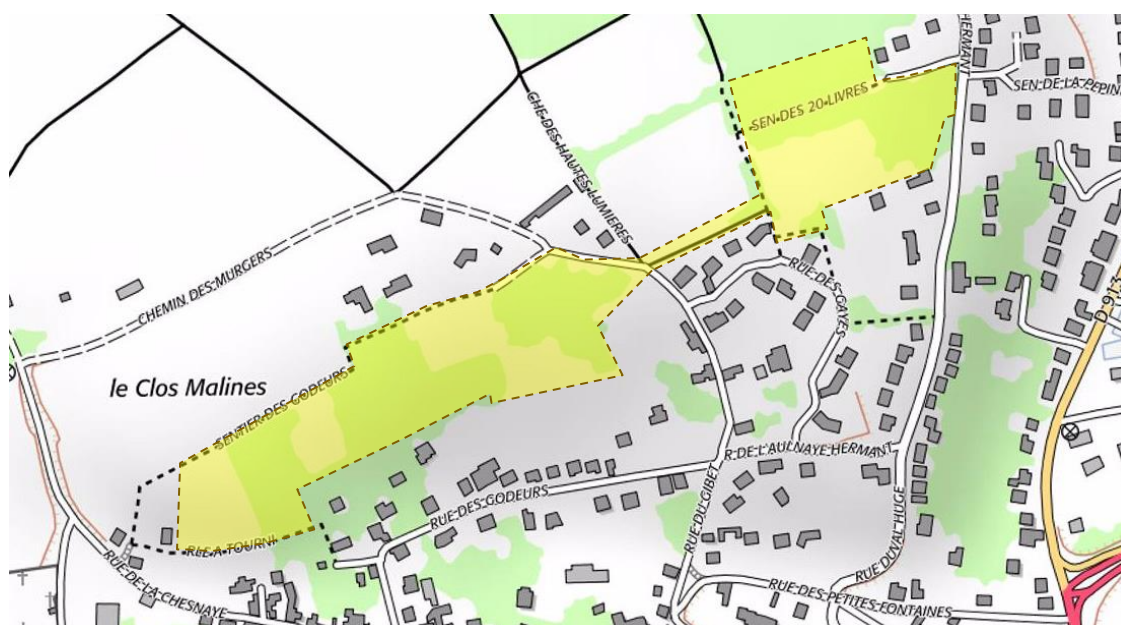
- Une partie des stationnements devra être réalisée en revêtement perméables ;
- Les espaces verts paysagers devront être aménagés dans une logique de multifonctionnalité, permettant des bénéfices pour la biodiversité et la gestion des eaux pluviales (noues, ...).

OAP 2 - Zone Aub



- Site**
- Limites du site d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Déplacements / Circulations**
- Accès au site à privilégier (Piquage indicatif)
 - Principe de voirie structurante pour automobiles et circulations douces
 - Principe de retournement
 - Principe de liaison douce à conforter
- Composition**
- Aménagement de logements diversifiés
 - Valorisation des espaces végétalisés et des linéaires boisés existants
 - Préservation de la vue vers le grand paysage
 - Trame d'espaces végétalisés à renforcer en cœur de site
 - Valorisation de l'entrée de ville par une insertion paysagère et un projet de qualité

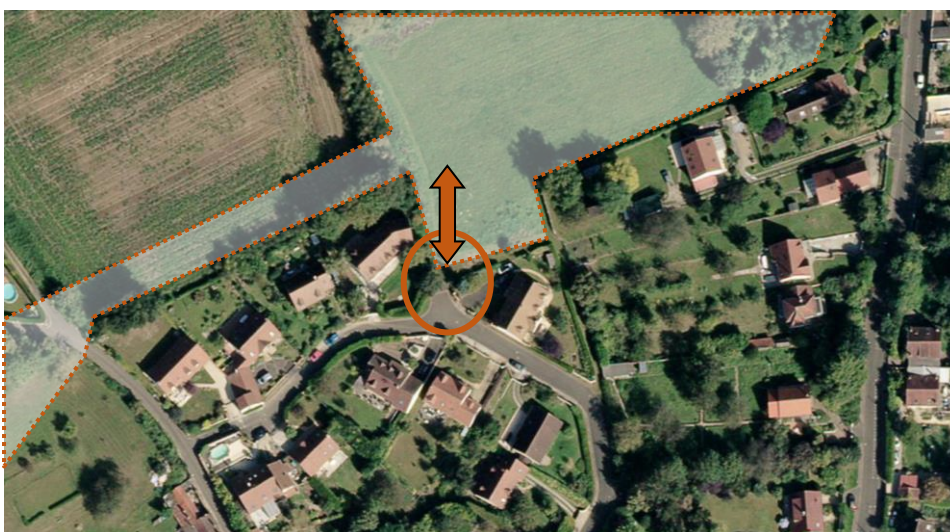
Le secteur de réflexion se caractérise par une superficie globale de 4,5 ha en limite Nord du centre-ville d'Hardricourt, dans la continuité d'espaces urbanisés.



Le site est actuellement desservi par la partie goudronnée de la sente des Vingt Livres à l'Est et par la rue du Gibet en son centre. Une accroche viaire exploitable existe également au contact de la rue des Gayes.



Accès au site par la sente des Vingt Livre, vu depuis la rue de l'Aulnaye Hermant



Amorce de voie existante, rue des Gayes

De plus, plusieurs cheminements doux structurent le site :

- Le sentier des Godeurs et la ruelle à Tourni le long des limites Ouest, ils se raccrochent à la rue de la Chesnaye et à la rue des Godeurs.
- La sente rurale des Gayes, le chemin rural des Vingt Livres et le chemin rural des Basses Lumières le long des limites Est.



Sente des Godeurs vue depuis le croisement avec le chemin des fours à chaux



Sente des Godeurs au croisement de la rue de la Chesnaye

Le secteur est un espace constitué essentiellement de prairies, d'espaces ouverts à la végétation, de boisements épars ou de parcs et jardins. Hormis la parcelle 82, que le site empreinte sur sa marge Sud, les espaces cultivés sont situés sur le plateau agricole, en dehors des limites du secteur de réflexion.



B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes de composition suivants :

- **Promotion d'une offre résidentielle diversifiée :**
 - Mixité sociale et typologique des logements ;
- **Structuration des circulations :**
 - Création d'une voie de desserte interne ;
 - Aménagement des entrées/sorties du site en faveur d'une sécurisation des croisements de circulations ;
 - Consolidation du réseau de liaisons douces existantes ;
- **Valorisation d'éléments favorables au développement de la biodiversité :**
 - Préservation de massifs boisés existants ;
 - Création de franges végétalisées pour favoriser une bonne gestion de l'interface entre les futurs secteurs habités et les secteurs cultivés avoisinants ;
- **Préservation paysagère du site :**
 - Préservation de vues vers la vallée de la Seine ;

C. LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

L'aménagement du site ne pourra s'effectuer qu'à la suite d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme.

L'opération devra favoriser une **mixité typologique** des logements selon une densité indicative d'environ **15 à 20 logements / hectare**. En outre, il sera obligatoire d'intégrer à l'opération une programmation de **logements aidés** afin de favoriser la **mixité sociale**.

L'opération devra viser à développer un maillage viaire permettant :

- de desservir le site d'Est en Ouest pour les circulations automobiles ;
- de connecter au maximum le site avec les voies environnantes existantes ;
- d'améliorer les circulations douces intra-site, par des aménagements spécifiques ;
- de garantir la desserte du plateau par les engins agricoles.

L'ensemble des carrefours et points d'entrée-sortie du site devront favoriser une sécurisation des circulations.

Le réseau de chemins et sentes rurales devra être consolidé.

Les besoins en stationnement automobile devront être pris en compte à l'échelle des constructions. Des stationnements pour cycles devront également être prévus.

L'armature végétale devra être consolidée :

- par la promotion d'essences végétales locales ;
- par la préservation de linéaires boisés existants ;
- par la valorisation de nouvelles franges végétalisées le long des interfaces en contact avec les espaces cultivés ;

Enfin, le principe de gestion des eaux pluviales « à la source » devra être appliqué.

IV – SECTEUR 2AU « Les Beaux-Vents »

A. LE CONTEXTE

Le secteur de réflexion est inséré au cœur du quartier résidentiel des Beaux-Vents, situé à proximité de la limite territoriale partagée avec la commune de Mézy.



Inscrit sur une douzaine parcelles, la superficie globale du site atteint environ 9 000 m².

Le site est une dent creuse enclavée sur elle-même, insuffisamment accessible pour être urbanisée. Seul le chemin des Hautes Glores, également connecté au réseau viaire de Mézy, permet de l'atteindre. Elle est caractérisée par un ensemble de parcelles en bande supportant des jardins potagers et agrémentées d'arbres. Aussi, étant entourée de fonds de jardins, les limites de cette partie de site avec les parcelles environnantes sont matérialisées par un réseau de haies bien développées.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes de composition suivants :

- **Programmer une offre résidentielle insérée dans son environnement :**
 - Favoriser une offre de logements selon des typologies peu denses ;
- **S'affranchir de l'enclavement par une accessibilité totale du site**
 - Raccordement du site à la voie de desserte programmée sur le site Nord des Beaux-Vents ;
 - Consolidation du réseau de liaisons douces existantes ;
- **Valoriser la qualité paysagère du site :**
 - Maintien des linéaires de haies le long des limites sud du site ;
 - Préservation de la caractéristique boisée sur la partie Sud du site.

C. LE PROGRAMME ET L'ORGANISATION URBAINE

**L'aménagement du site ne pourra s'effectuer qu'à la suite d'une procédure
de modification ou de révision du document d'urbanisme.**

La zone d'habitat devra permettre une **programmation en logements répondant à l'objectif d'une densité moyenne d'environ 15 logements/ha**, de sorte à privilégier des typologies bâties assurant une bonne intégration paysagère des futures constructions.

L'aménagement devra connecter le site au chemin de Mézy par **une nouvelle voie publique de desserte** irriguant le site.

Les circulations douces devront y être favorisées.

Les qualités paysagères du site devront être préservées, pour cela le réseau de haies marquant les limites du site avec les fonds de jardins des parcelles avoisinantes devra être consolidé.

Enfin, le principe de gestion des eaux pluviales « à la source » devra être appliqué.