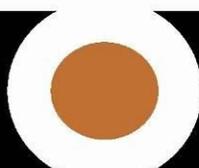




Commune de Hautot-sur-Seine

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



Décembre 2017 *Volume 2 – Justifications et incidences*



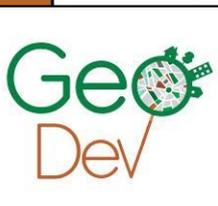
ELABORATION:

Prescrite le 21/12/12

Enquête publique du 28/08/17 au 26/10/17 (inclus)

Approbation par délibération du 18/12/17

CACHET :



SOMMAIRE

1-	LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.	4
1-1-	<i>Habitat et Fonctionnement urbain</i>	6
1-2-	<i>Transport et déplacements</i>	8
1-3-	<i>Activités économiques</i>	10
1-4-	<i>Paysage et patrimoine</i>	12
1-5-	<i>Environnement</i>	13
2-	LES JUSTIFICATIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES.....	14
2-1-	<i>Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU</i>	14
2-1-1-	La zone Urbaine.....	14
2-1-1-1-	Le secteur Urbain Central (Ua).....	14
2-1-1-2-	Le secteur Urbain Patrimonial (Up).....	18
2-1-2-	La zone A Urbaniser.....	21
2-1-2-1-	Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUa)	21
2-1-3-	La zone Agricole	24
2-1-4-	La zone Naturelle.....	26
2-1-5-	Synthèse du potentiel de constructions identifié.....	28
2-1-6-	Les éléments de superposition.....	28
2-1-6-1-	Les emplacements réservés	28
2-1-6-2-	Les zones de risques liées aux cavités souterraines.....	29
2-1-6-3-	Les zones de risques liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau	29
2-1-6-4-	Les zones d'effets des ICPE	29
2-1-6-5-	Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti	30
2-1-6-6-	Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver	30
2-2-	<i>Les principes généraux du règlement écrit</i>	31
2-2-1-	Occupations et utilisations du sol interdites	31
2-2-2-	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	31
2-2-3-	Accès et voirie	32
2-2-4-	Desserte par les réseaux	33
2-2-5-	Caractéristiques des terrains.....	33
2-2-6-	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	33
2-2-7-	Implantation par rapport aux limites séparatives	34
2-2-8-	Implantation des constructions sur une même propriété.....	34
2-2-9-	L'emprise au sol.....	35
2-2-10-	La hauteur des constructions	35
2-2-11-	L'aspect extérieur	36
2-2-12-	Le stationnement	37
2-2-13-	Les espaces libres et plantations	37
2-2-14-	Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	38
2-2-15-	Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	38
2-2-16-	Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	38
3-	LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN.....	39
3-1-	<i>Habitat et fonctionnement urbain</i>	40
3-2-	<i>Transport et déplacements</i>	42
3-3-	<i>Activités économiques</i>	43
3-4-	<i>Paysage et patrimoine</i>	44
3-5-	<i>Environnement</i>	45
3-6-	<i>Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme</i>	46
	<i>TABLE DES FIGURES</i>	49

Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.

1- Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

De plus, le PADD du PLU de Hautot-sur-Seine a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Hautot-sur-Seine. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet d'urbanisme. Il a été soumis au débat du Conseil municipal le 19 décembre 2014, avant que la Métropole Rouen Normandie ne devienne maître d'ouvrage du dossier.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Hautot-sur-Seine a été élaboré selon une méthodologie structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ **L'intégration au PADD des préconisations du conseil municipal.** Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Hautot-sur-Seine, présentées en préambule du PADD.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec les membres de la commission urbanisme de la commune. Il a été procédé autant que possible à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibre édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supra-communales.

Le projet urbain hautotais est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et fonctionnement urbain**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Activités économiques**
- ✓ **Paysage et patrimoine**
- ✓ **Environnement**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après.

1-1- Habitat et Fonctionnement urbain

Objectif A1 : promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Favoriser la densification des espaces urbanisés et la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés ;
- Limiter l'étalement urbain vers les terres agricoles et les espaces naturels ;
- Développer un petit programme de logements dense s'intégrant dans le fonctionnement urbain du village ;
- Permettre l'évolution des espaces urbains dans les rues Saint-Antonin, des Farceaux et le sud de la rue du Rouage sans remettre en cause le caractère patrimonial de ces secteurs ;
- Interdire les nouvelles constructions dans les espaces périphériques peu urbanisés.

La gestion économe des espaces et le renforcement des centralités font partie intégrante des objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce sens, le projet communal s'appuie sur le fonctionnement urbain actuel :

- Le secteur patrimonial historique, organisé le long de la Rue Saint-Antonin (RD.51), entre Sahurs et la Place Georges Poullard ;
- Les secteurs agglomérés du Rouage, des Terres Quemines et du Buisson, qui ont concentré le développement pavillonnaire des dernières décennies, en maîtrisant l'étalement urbain vers les espaces agricoles ;
- Quelques sites d'habitat diffus à la périphérie du territoire communal : il s'agira de permettre l'évolution de ces espaces bâtis isolés (changements de destination, extensions, annexes, etc.).

De plus, le PADD prévoit des dispositions en vue de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels (objectif global de 2 ha pour l'habitat). Cet objectif a été défini en fonction du besoin en logements estimé d'ici 10 ans et des opportunités foncières mobilisables.

Pour rappel, 2,9 ha ont été consommés à Hautot-sur-Seine sur la période 2003 – 2016 pour la construction de 24 logements, dont 2,4 ha pris sur les terres agricoles et naturelles.

Lors de la réflexion sur le PADD, les élus ont fait le choix de renforcer les espaces déjà urbanisés et d'exclure tout nouveau lotissement dans les espaces périphériques peu urbanisés. Finalement, le site de 1,7 ha, situé entre la Rue de l'Ancien Vignoble et la Rue des Fendanges et les différents potentiels de densification identifiés sont suffisamment dimensionnés pour répondre à l'objectif de 30 nouveaux logements d'ici 2026.



Objectif A2 : Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Augmenter de façon maîtrisée la capacité du parc de logements de la commune ;**
- **Privilégier un petit programme de construction s'intégrant dans le tissu bâti existant ;**
- **Veiller à la mixité des formes urbaines et des types de logements en cohérence avec les besoins des futurs Hautotais (logements individuels, groupés, intermédiaires,...).**

La commune a connu une croissance démographique notable depuis 1968 (doublement de la population), concrétisée par la réalisation de plusieurs opérations de lotissement sur les secteurs du Rouage et du Buisson. Ce développement urbain a permis de développer l'accession à la propriété, aujourd'hui largement dominante dans le parc de logements. L'équipe municipale souhaiterait augmenter le parc de logements et en diversifier sa composition, en développant notamment les logements groupés, intermédiaires,...

Les orientations définies pour ce deuxième objectif visent à développer la mixité sociale par l'adaptation de l'offre de logements. Le document d'urbanisme doit permettre de conforter la croissance démographique d'ici 10 ans avec un objectif d'accueil d'environ 50 habitants et une production de 30 logements.

Le règlement écrit a été rédigé de façon à rendre possible le développement de nouvelles formes urbaines à Hautot-sur-Seine, en cohérence avec les besoins des ménages. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des prescriptions allant dans le sens de la mixité sociale et de la mixité des formes urbaines (logements individuels, mitoyens, taille des logements, habitat intermédiaire, logements groupés, accession à la propriété, etc.).

Objectif A3 : Conforter l'offre en équipements et services publics

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter les structures d'équipement public existantes (espaces du Château, équipements scolaires et périscolaires, mairie, etc.) ;**
- **Adapter l'offre en équipements (projet d'extension du cimetière,...) ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités...).** ;
- **Appréhender le déploiement des réseaux et services numériques.**

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Le centre-bourg ne doit pas être réservé uniquement à une vocation résidentielle et doit constituer un lieu de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, culturels et sportifs. C'est en ce sens que les secteurs urbains du plan de zonage autorisent les diverses fonctions urbaines compatibles avec l'habitat : équipement public, bureau, commerces, etc. C'est pour ce motif qu'aucun secteur spécifique à vocation d'équipement public n'a été déterminé.

Le diagnostic a mis en exergue la nécessaire extension du cimetière, concrétisée par un emplacement réservé identifié sur un terrain de 2050 m², dans le prolongement du cimetière existant, Rue de l'Ancien Vignoble.

1-2- Transport et déplacements

Objectif B1 : Sécuriser le réseau viaire actuel

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Sécuriser les déplacements de tous les usagers notamment dans la rue du Rouage ou encore la rue de l'Ancien Vignoble (réduction de la vitesse, valorisation des entrées de bourg,...) ;**
- **Adapter la rue de l'Ancien Vignoble à la circulation routière actuelle en prévoyant un élargissement de la voirie ;**
- **Améliorer le schéma de circulation routière, entre autre, sur le secteur du Mont Miré ;**
- **Encadrer la création de nouveaux accès notamment dans la rue Saint-Antonin ;**
- **Créer des poches de stationnement en lien avec les besoins des Hautotais (rue du Rouage, cimetière, bord de Seine,...).**

La phase de diagnostic a mis en exergue des problèmes de sécurisation des déplacements, aussi bien automobiles (vitesse sur le réseau structurant) que piétonniers, en particulier Rue Saint-Antonin. Des dispositions réglementaires sont donc retenues dans le document d'urbanisme pour remédier à ces situations : identification d'emplacements réservés pour une requalification de ce secteur, élargissement de la voirie, création de cheminements doux, espaces de stationnement pour désengorger l'espace public, etc...

Le développement urbain des dernières décennies en lotissements a contribué au développement des voiries en impasse le long des voies structurantes. Le projet de PLU s'inscrit dans une autre logique pour créer du lien entre les différents secteurs bâtis, notamment autour du site d'ouverture à l'urbanisation.

Objectif B2 : Compléter le réseau de cheminements doux

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Organiser les déplacements doux vers les pôles de vies hautotais (en veillant aux continuités piétonnes et cyclables) et améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations ;**
- **Sécuriser la place du piéton aux abords de la mairie (Place G. Poulard, traversée de la RD.51) ;**
- **Créer des continuités piétonnes dans la rue du Rouage ;**
- **Conforter le réseau de chemins de randonnées et proposer des circuits touristiques (sente des écoliers, chemin des Fendanges,...) ;**
- **Valoriser le lien entre le bourg et la Seine (piste cyclable du chemin de halage et barreau cyclable jusqu'à la mairie) ;**
- **Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors de la réalisation du programme de logements.**

La réduction des obligations de déplacements motorisés est prise en compte dans le projet communal, notamment via cet objectif du PADD de pérenniser et de créer des liaisons douces vers le centre-bourg, depuis les secteurs plus « périphériques » de la commune.

Ainsi, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation impose la création d'infrastructures adaptées pour les modes doux lors des futures opérations d'aménagement sur le site à enjeu.

Par ailleurs, les grands axes de déplacement doux existants sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien.

Objectif B3 : Encourager le développement des transports collectifs

Deux orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Accompagner l'optimisation de la desserte en transport en commun permettant de renforcer l'accessibilité aux pôles de services ;**
- **Faciliter l'accès aux arrêts de car pour développer l'utilisation des transports en commun.**

La promotion du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est identifiée comme un objectif de développement durable à l'alinéa 3° de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune, actuellement desservie par une ligne régulière de transports en commun (ligne n°9), souhaite se positionner dans la perspective d'une amélioration de l'offre de transports en commun intercommunale, notamment en renforçant l'accessibilité vers Rouen et les différentes cibles de déplacement des hautotais. Même si cette compétence ne relève pas de l'autorité communale, il s'agit de faire état d'un besoin afin qu'il soit pris en compte au moment de la mise à niveau de l'offre de transports en commun intercommunale.

Le projet d'urbanisme, en recherchant la compacité des formes urbaines et améliorant les conditions de circulations piétonnes, prévoit de faciliter les déplacements vers les arrêts de car (réseau Astuce et transport scolaire).



1-3- Activités économiques

Objectif C1 : Pérenniser l'activité agricole

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir normand ;**
- **Maintenir le bâti agricole (centre équestre) à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement ;**
- **Assurer les continuités agricoles à l'échelle du terroir ;**
- **Ne pas miter les grands ensembles agricoles.**

Le caractère agricole du territoire hautotais est toujours prégnant : 55,7 % de la surface communale sont liés à l'activité agricole. Un seul siège d'exploitation professionnelle était installé à Hautot-sur-Seine en 2013. La dernière exploitation de la commune est liée à la présence d'un centre équestre. La localisation de ce siège d'exploitation agricole a été prise en compte lors du découpage du zonage. En effet, celle-ci est localisée à proximité des zones bâties, tout comme l'exploitation n°1 située sur Sahurs, en limite communale.

De plus, les terres exploitées, en culture ou en prairie, ont été identifiées en zone agricole (ou naturelle pour les terrains à fort enjeu environnementale situés dans la plaine alluviale).

Objectif C2 : Développer l'activité touristique

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Encourager le développement de l'offre d'hébergements touristiques (1 gîte au Moulin du Temple actuellement) ;**
- **Identifier la Place G. Poullard comme point de départ pour les randonneurs (informations, conservation de la capacité de stationnement) ;**
- **Développer les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques en lien avec l'histoire et les atouts environnementaux de la commune (piste cyclable, chemins de randonnées,...) ;**
- **Valoriser la création du belvédère en bord de Seine, à proximité du chemin de halage.**

Le développement de l'activité touristique constitue un axe majeur du projet communal. Hautot-sur-Seine possède des atouts paysagers et patrimoniaux susceptibles d'être valorisés dans le cadre du tourisme vert. Ainsi, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles est possible en zones Agricole et Naturelle (bâtiments reportés sur le plan de zonage). Dans les secteurs urbains, il est autorisé de fait. Cela permettra éventuellement de développer de nouveaux gîtes touristiques sur la commune.

Finalement, les chemins de randonnée, ou autre piste cyclable, ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien, notamment ceux qui mènent au belvédère, récemment installé sur les bords de Seine.

Objectif C3 : Valoriser les spécificités de l'activité communale

Deux orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Intégrer la zone d'évitage** des navires sur la Seine (projet GPMR) au document d'urbanisme ;
- **Favoriser la pérennité de l'activité commerciale** dans le parc du Château.

HAROPA-Port de Rouen a réalisé en 2012, des travaux d'agrandissement du cercle d'évitage situé sur la commune, qui s'est accompagné de la valorisation des rives du fleuve et la création de la piste cyclable sur l'ancien chemin de halage. Un belvédère a également été créé pour renforcer le lien entre les habitants et le fleuve. Les berges de la Seine ont été classées en zone Naturelle du PLU. Le règlement de cette zone permet la réalisation de toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation du fleuve (sécurité de la navigation, digue, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires, etc.).

La commune compte **un seul commerce de proximité** sur son territoire (restaurant situé dans le parc du Château). Ce dernier a été volontairement intégré au secteur Urbain patrimonial (Up) du PLU ; secteur qui autorise la vocation commerciale.

Ainsi, les besoins des activités commerciales sont pris en considération dans le document d'urbanisme : activités compatibles avec l'habitat autorisées dans les zones urbaines, changement de destination autorisé, etc.



1-4- Paysage et patrimoine

Objectif D1 : Conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Identifier les constructions remarquables qui contribuent à l'identité rurale de Hautot-sur-Seine (Château, manoirs, maisons de maître, murs,...) ;**
- **Préserver l'ambiance urbaine de la rue Saint-Antonin ;**
- **Encadrer l'évolution urbaine des ensembles à forte valeur patrimoniale (Parc du Château, Manoir des Farceaux, Manoir de la Rue Saint-Antonin, etc.) ;**
- **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti ;**
- **Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles, notamment sur le secteur d'ouverture à l'urbanisation ;**
- **Encourager le changement de destination des anciens bâtiments de caractère.**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme définit la qualité urbaine, architecturale et paysagère comme un objectif de développement durable à rechercher dans les documents d'urbanisme. Plusieurs orientations ont donc été définies dans ce sens dans le PADD du PLU de Hautot-sur-Seine. En voici quelques exemples de traduction réglementaire :

- Les éléments du patrimoine bâti, caractéristiques de l'identité hautotais, ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Un secteur Urbain Patrimonial a été créé au niveau la Rue Saint-Antonin afin d'adapter les prescriptions du règlement écrit aux enjeux de ce site (grands parcs avec tissu bâti ancien et peu dense) ;
- Des prescriptions d'aspect extérieur des constructions ont été définies dans toutes les zones du PLU afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Des bâtiments ont été identifiés en zone agricole et naturelle comme pouvant changer de destination ;
- Etc.

Objectif D2 : Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Préserver les grands sites naturels remarquables (NATURA 2000, site inscrit, ZNIEFF, prairies humides,...) ;**
- **Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Hautot-sur-Seine (alignements boisés, fossés, vergers, boisements) ;**
- **Préserver et conforter la ceinture verte autour des zones bâties ;**
- **Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation ;**
- **Imposer les plantations en essences locales.**

Cet objectif et les orientations qui y sont liées s'inscrivent dans la continuité du précédent. Plusieurs traductions réglementaires sont à retenir :

- Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé pour identifier et préserver les alignements boisés, mares et vergers ;
- Les massifs forestiers ont été classés en Espaces Boisés Classés (hormis ceux identifiés comme Forêt de Protection) ;
- Une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article encourage l'obligation de plantation en essences locales ;
- La préservation des lisières forestières est assurée par un recul de 30 mètres pour les nouvelles constructions implantées hors des espaces urbanisés constitués, conformément aux dispositions du SCoT.

1-5- Environnement

Objectif E1 : Préserver et valoriser les ressources

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés lors de la réalisation du programme de logements ;**
- **Préserver les corridors écologiques et protéger les réservoirs de biodiversité dans un souci de continuité de la trame verte et bleue (espaces boisés, prairies humides, la Seine...) ;**
- **Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables.**

Les documents d'urbanisme doivent, entre autres, assurer « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (article L101-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été retenues :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation impose la prise en compte des ruissellements générés par l'urbanisation du secteur à enjeux ;
- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, massifs boisés, etc.) ont été intégrés en zone naturelle du PLU. Les choix réglementaires (règlement écrit et zonage) doivent permettre de préserver la continuité de la trame verte et bleue, et éventuellement de contribuer à sa restauration ;
- Les zones humides ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- L'article 15 de toutes les zones du règlement écrit incite à la prise en compte des objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique.

Objectif E2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque (ruissellement et remontées de nappes alluviales, effondrement, risques industriels) ;**
- **Conserver et créer les fossés, les alignements boisés et les prairies naturelles, afin de favoriser l'infiltration et la gestion des eaux pluviales ;**
- **Maîtriser l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle et la rétention des eaux de toitures ;**
- **Interdire les activités dangereuses ou générant d'importantes nuisances (bruit, odeur, circulation,...).**

La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature est prise en compte dans le projet communal dans le cadre de ce deuxième objectif de la thématique « environnement ». Hautot-sur-Seine est principalement concernée par le risque d'inondation.

Les prescriptions relatives au risque d'inondation (ruissellement, débordement du cours d'eau) ont été travaillées dans le cadre du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, commandité par la Métropole Rouen Normandie (aléa ruissellement) et du Plan de Prévention du Risque Inondation Vallée de Seine – Boucle de Rouen (aléa débordement de cours d'eau). De plus, un Recensement des Indices de Cavités Souterraines a été réalisé afin de reporter des périmètres de risques d'effondrement sur le plan de zonage.

Hautot-sur-Seine est relativement épargnée par les risques technologiques majeurs. Néanmoins, la proximité des installations portuaires sur l'autre rive de la Seine engendrent des zones de dangers qui ont été reportées dans le document d'urbanisme.

2- Les justifications des pièces réglementaires

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Hautot-sur-Seine a identifié **les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières**. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Hautot-sur-Seine sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

2-1-1- La zone Urbaine

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Hautot-sur-Seine correspond aux ensembles urbains du Buisson, du Rouage, des Terres-Quemines, du Mont Miré, des Prairies d'Hautot, de l'Eglise, de la Rue Saint-Antonin et de l'impasse des Farceaux.

La zone urbaine comprend 2 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Central (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Patrimonial (Up)**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de renforcer les centralités urbaines existantes ;
- ✓ de conserver l'offre en équipements publics d'intérêt général ;
- ✓ de favoriser la densité des formes urbaines dans les secteurs structurés ;
- ✓ de maintenir le cadre rural et périurbain de la commune ;
- ✓ de garantir la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- ✓ d'intégrer les problèmes de risques naturels (effondrements et inondations) ;
- ✓ d'encadrer tout nouveau mitage de l'espace.

2-1-1-1- Le secteur Urbain Central (Ua)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Central, noté Ua, correspond à la partie Nord du centre-bourg organisée principalement le long de rue du Rouage ou encore à l'Ouest de la rue Saint-Antonin. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien. Plusieurs équipements publics sont également compris dans ce secteur Ua : le cimetière, l'école, la crèche intercommunale et la garderie périscolaire.

2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Central (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. La majorité de la tâche urbaine est assainie en collectif, seules quelques habitations, au Nord de la commune, Rue de l'Ancien Vignoble ou encore Rue du Mont-Miré sont assainies en individuel.

Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Ua) :

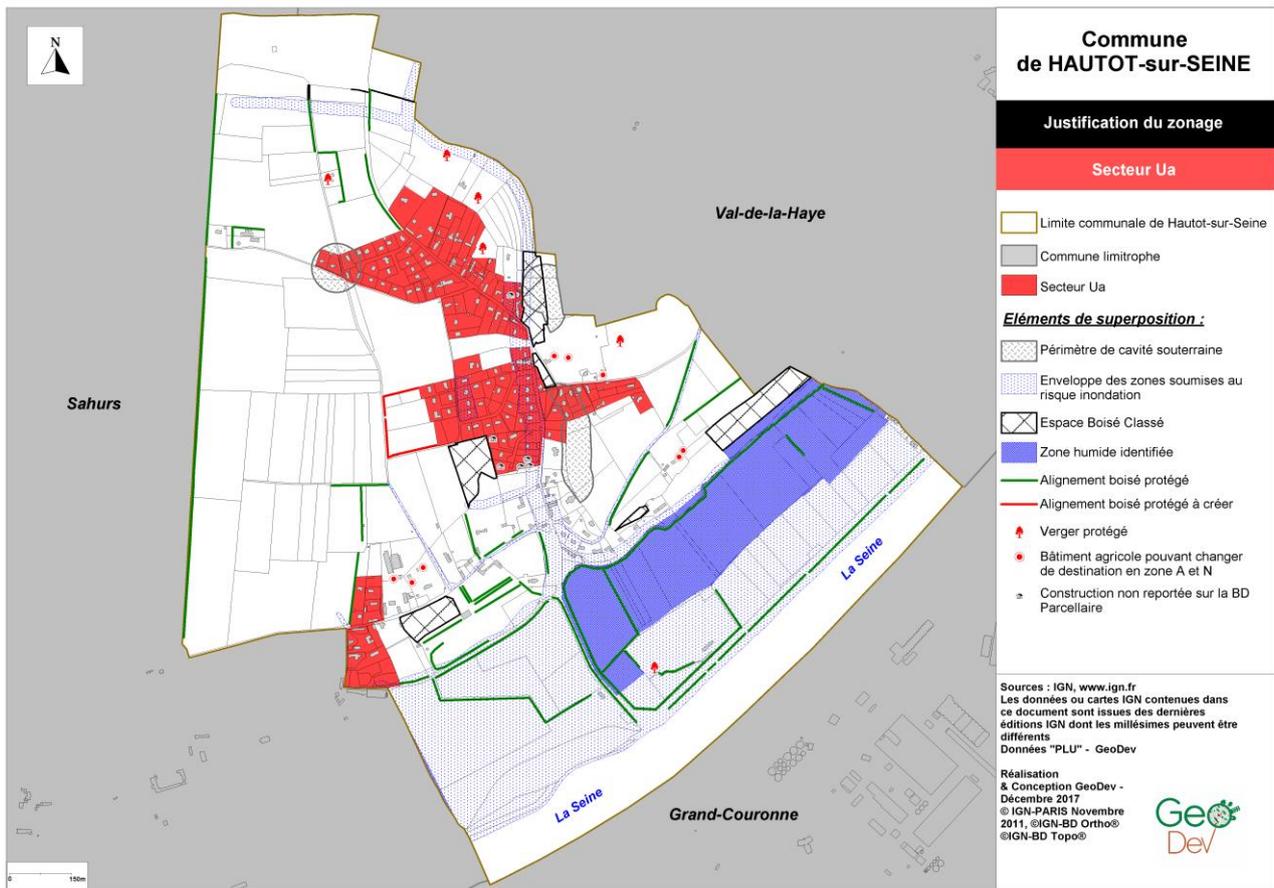


Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Ua) :



3 - Potentiel de densifications du secteur Ua :

Le secteur Urbain Central de Hautot-sur-Seine est caractérisé principalement par son tissu bâti compact. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement limité, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions.

Il s'agit notamment de terrains non bâtis ou sous occupés, qui pourraient permettre de satisfaire une partie des besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Plusieurs éléments réduisent la probabilité de densifications potentielles. Tout d'abord, certaines zones sont déjà dédiées à d'autres usages par leurs propriétaires, notamment comme jardin, verger ou espaces verts entretenus. Aussi, elles n'auront pas vocation à être densifiée à l'échéance du PLU.

Un potentiel de 12 densifications a été identifié dans le secteur Ua sur une surface de 0,6 ha. Le phénomène de rétention foncière influera sur ces potentielles densifications. Une hypothèse de **coefficient de rétention foncière** de l'ordre de **0,4 pour la densification des espaces bâtis a été retenue** (pour 10 potentiels identifiés, 6 seraient effectivement construits à l'horizon temporel du PLU, 4 seraient soumis à la rétention foncière).

Ainsi, 8 nouveaux logements environ pourraient être effectivement réalisés dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années. On précisera ainsi que la commune pourra maintenir son niveau de population en densifiant uniquement (dans le cas où il y aurait de la rétention foncière sur la zone AU).

Figure 3 : Le potentiel de densifications dans le secteur Urbain Central – Le Rouge :

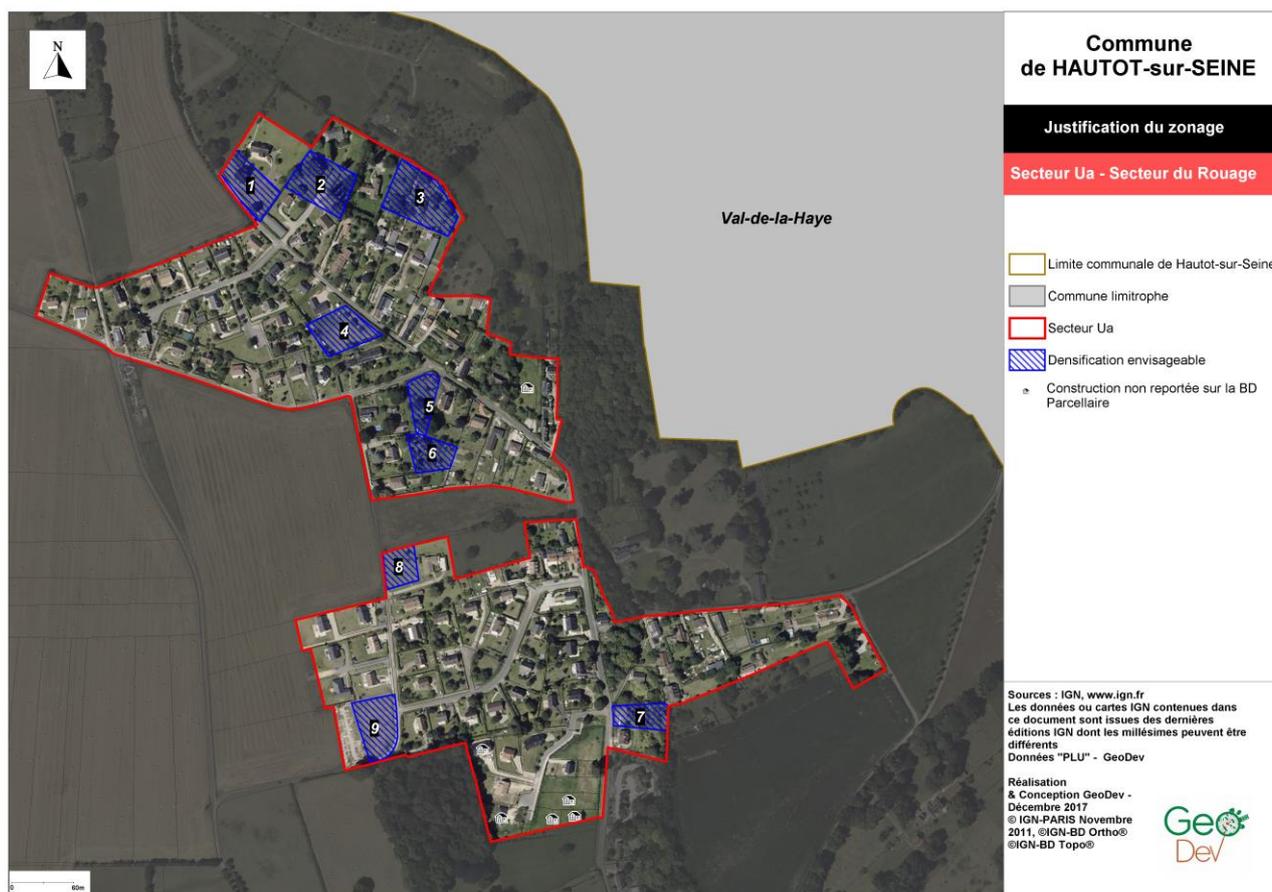


Figure 4 : Le potentiel de densifications dans le secteur Urbain Central – Les Traversins :

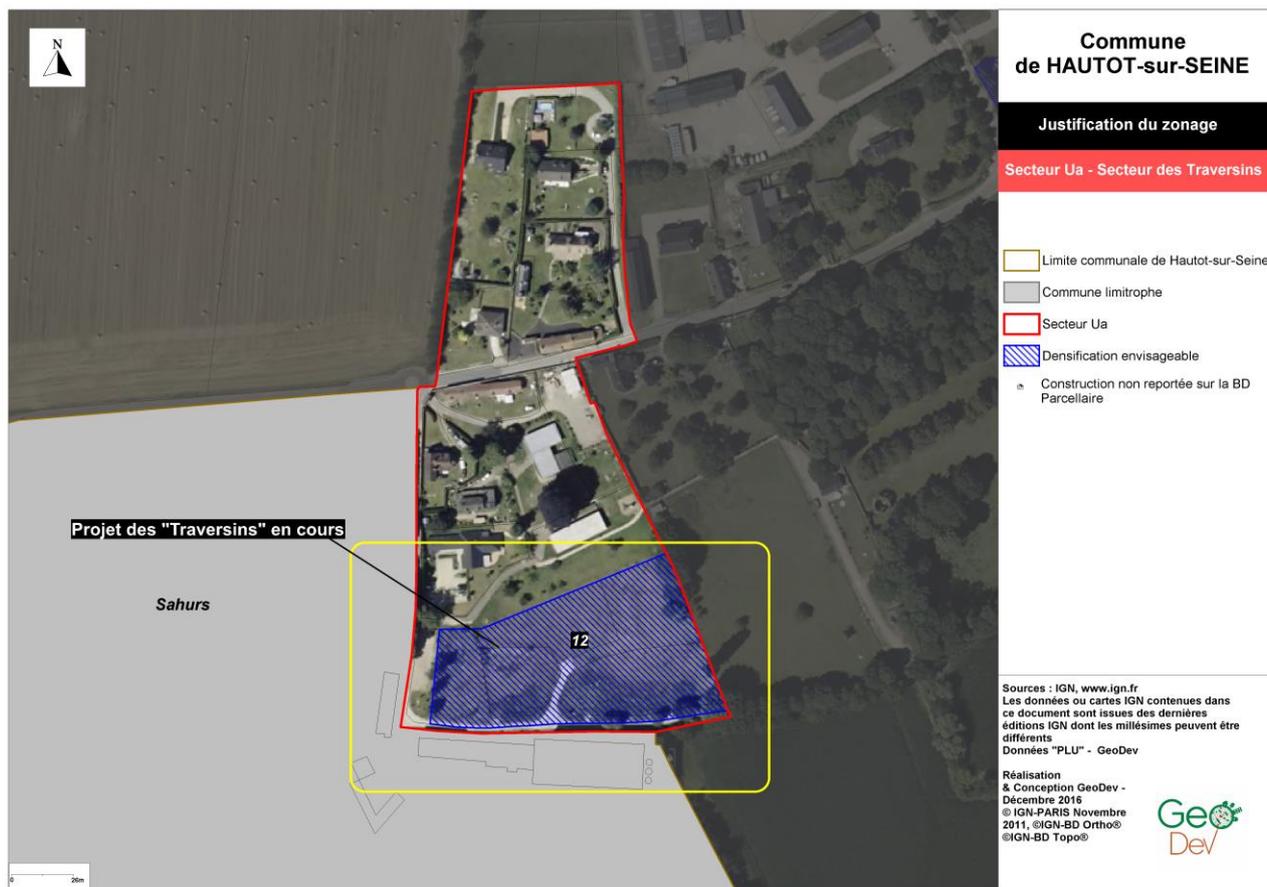


Figure 5 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua :

Synthèse du potentiel de densifications à Hautot-sur-Seine - secteur Ua					
Id	Superficie (en m ²)	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Justifications	Secteur du PLU
1	1891,6	2	Individuel	Densifications ponctuelles envisageables le long de la voirie	Ua
2	2487,7	2	Collectif	Densifications ponctuelles envisageables	Ua
3	2963,7	0	Collectif	Ces fonds de parcelles ont été intégrés au secteur Ua dans le seul but de faciliter la réalisation d'annexes. L'implantation des constructions actuels ne permet pas d'envisager de nouveaux accès et donc de nouveaux logements	Ua
4	1907,4	3	Collectif	Densifications ponctuelles envisageables le long de la voirie - réalisation de l'ER n°4 à appréhender également	Ua
5	1169,6	1	Collectif	Densification ponctuelle envisageable	Ua
6	1267,3	2	Collectif	Densification ponctuelle envisageable	Ua
7	1223,9	1	Collectif	Densification ponctuelle envisageable - Risque ruissellement identifié toutefois	Ua
8	1107,0	1	Individuel	Densification ponctuelle envisageable le long de la voirie	Ua
9	2060,6	0	Collectif	Parcelle prévue pour l'extension du cimetière (cf. ER n°2)	Ua
12	6183,6	0	Collectif	Projet de lotissement des Traversins en cours	Ua
TOTAL		12			

Précisions : plusieurs éléments expliquent le coefficient de rétention foncière élevé en zone Ua : risque inondation important, topographie très défavorable, difficulté de créer de nouveaux accès au vu du tissu urbain existant, notamment tout le long de la rue du Rouage.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle de la centralité en y affirmant le principe de diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la trame bâtie dense, pour préserver le caractère rural et naturel des marges ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Diversifier le parc de logements.

2-1-1-2- Le secteur Urbain Patrimonial (Up)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Patrimonial, noté Up, correspond aux espaces bâtis de faible densité, organisés principalement rue Saint-Antonin et impasse des Farceaux. Ce secteur, qui couvre toute la partie Sud du village, est caractérisé par sa valeur patrimoniale et par la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements,...).

L'objectif du règlement écrit est de **conforter le caractère aéré de ce secteur, sa mixité fonctionnelle et d'y préserver ses spécificités patrimoniales**. Le secteur a donc été détourné de façon à limiter grandement les nouveaux projets de constructions (ex : fonds de parcelles intégrés au secteur N sur la frange Sud de la Rue Saint-Antonin). De plus, le parc du manoir de Saint-Antonin (cf. carte page suivante), a été intégré à ce secteur Up parce qu'il marque une continuité urbaine lorsque l'on traverse la Rue Saint-Antonin. Toutefois, ce secteur a été identifié au titre de l'article L151-19, afin de « bloquer » les éventuels projets qui viseraient à remettre en cause cet élément patrimonial. C'est pourquoi, une seule densification est envisagée au sein du secteur Up (cf. page suivante).

Figure 6 : Le secteur Urbain Patrimonial (Up) :

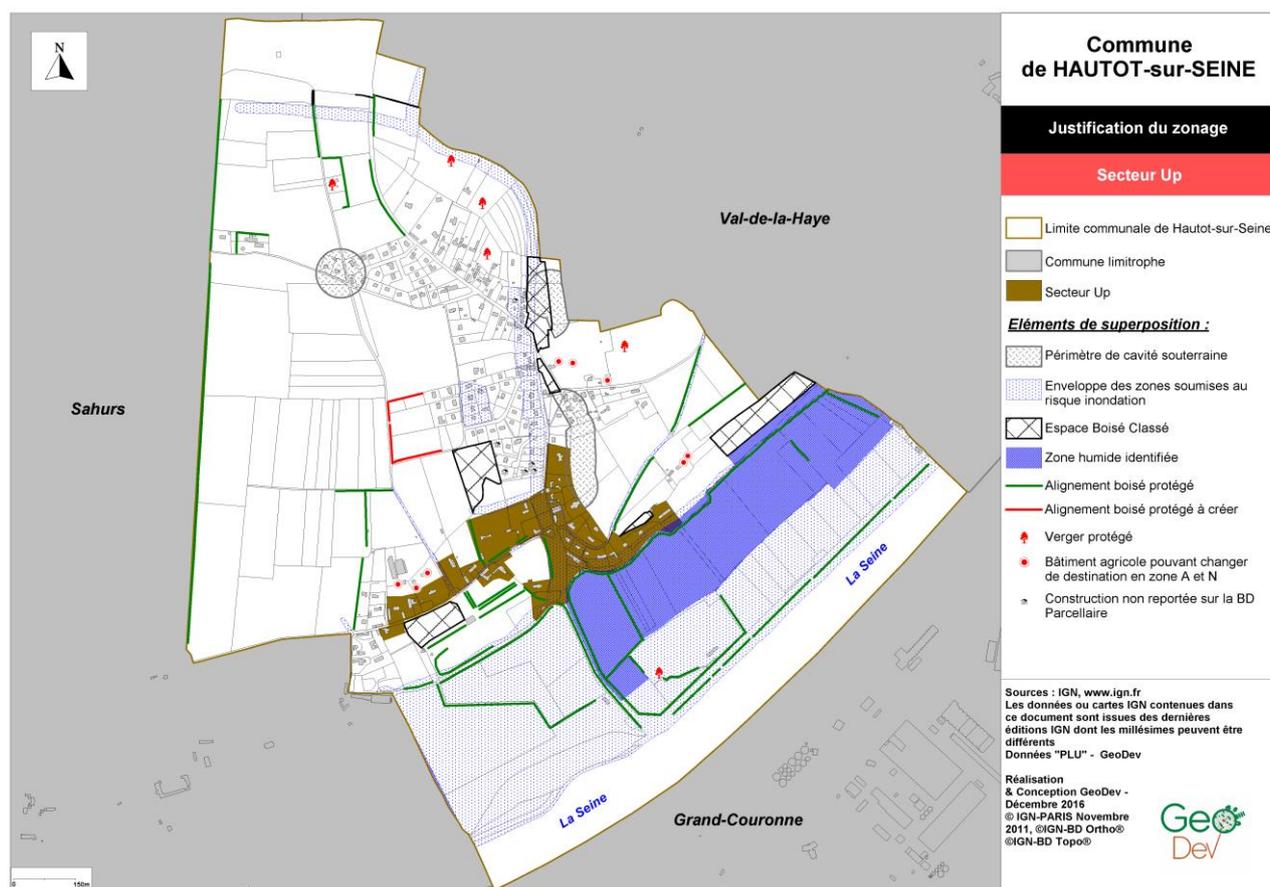
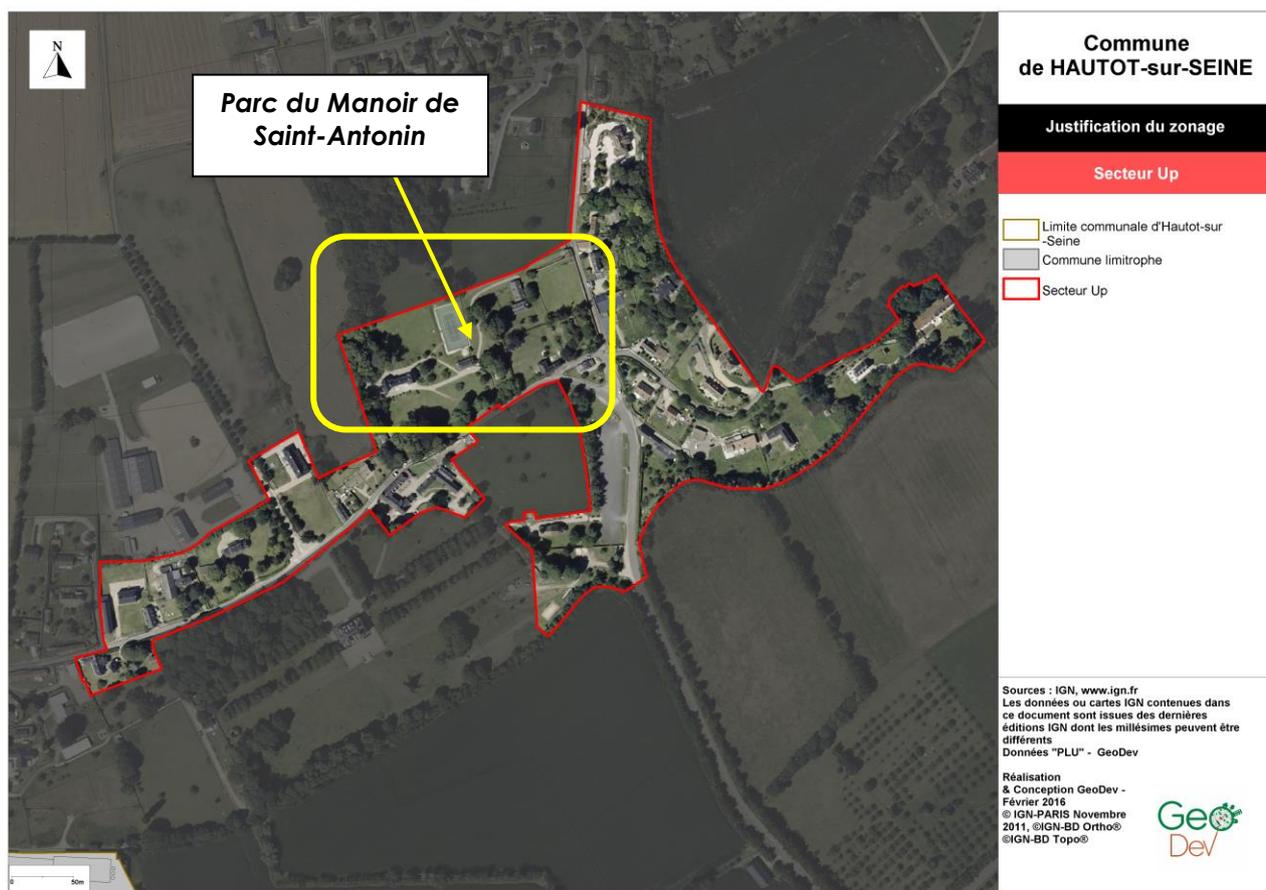


Figure 7 : Le secteur Urbain Patrimonial (Up) - zoom :



2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Patrimonial (Up) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. La majorité du secteur Up est assainie en collectif, seules quelques habitations Place Poullard ainsi qu'un impasse des Farceaux sont assainies individuellement.

3 - Potentiel de densifications du secteur Up :

L'objectif est de permettre l'évolution de ce secteur à forte valeur patrimoniale sans permettre d'extension urbaine. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir l'enveloppe bâtie existante** de cet ensemble.

Des mesures sont prises pour conserver le caractère patrimonial de cet ensemble, notamment l'encadrement de l'emprise au sol, des prescriptions relatives aux reculs des constructions, la préservation des éléments du patrimoine bâti (murs remarquables, etc.), etc.

Le règlement écrit permet la réalisation **de densifications**. Toutefois, **un potentiel raisonnable de 1 nouvelle construction a été identifié**. L'hypothèse qu'aucun nouveau logement ne soit créé dans ce secteur patrimonial est donc retenue dans le secteur Up pour les 10 prochaines années.

Figure 8 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up :

Synthèse du potentiel de densifications à Hautot-sur-Seine - secteur Up					
Id	Superficie (en m²)	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Justifications	Secteur du PLU
11	1211,1	1	Collectif	Densification ponctuelle envisageable le long de la voirie	Up
TOTAL		1			

Précisions : plusieurs éléments expliquent le coefficient de rétention foncière élevé en zone Up : risque d'inondation important, parc remarquable identifié de 2 ha dans la zone Up, topographie très défavorable rue des Farceaux.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre l'évolution de ce secteur en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Préserver le caractère patrimonial, aéré et verdoyant de cet ensemble ;
- ✓ Limiter l'étalement urbain dans ce secteur à forte valeur patrimoniale.

2-1-2- La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

La zone A Urbaniser est composée d'un secteur A Urbaniser, intitulé « secteur d'ouverture à l'urbanisation », noté AUa.

2-1-2-1- Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUa)

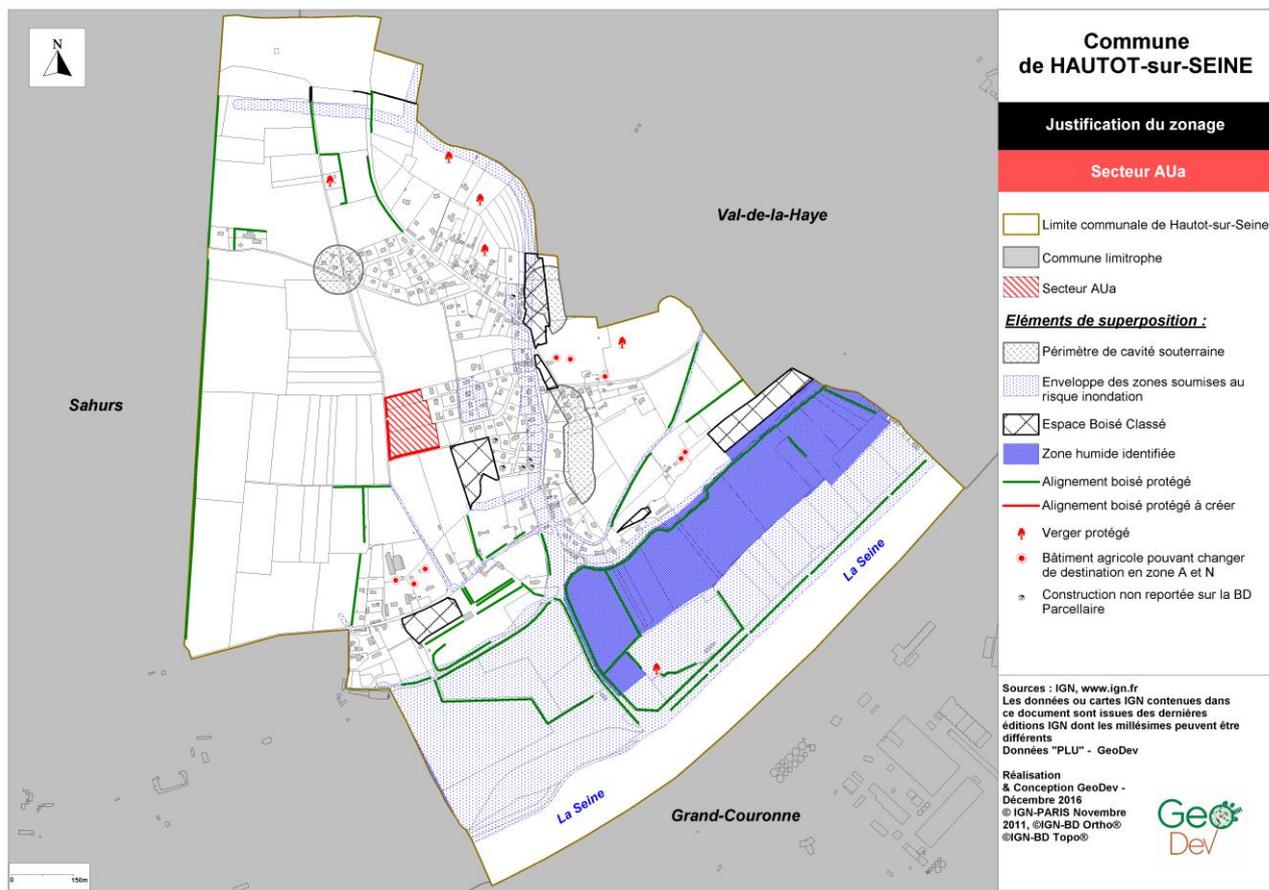
1 - Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser Résidentiel correspond au site de développement de l'habitat à Hautot-sur-Seine, situé rue de l'Ancien Vignoble. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de ce terrain d'environ 1,7 ha, sous maîtrise foncière privée.

Figure 9 : Le secteur A Urbaniser Résidentiel – vue aérienne :



Figure 10 : Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUa) :



2 - Présence des réseaux :

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents en entrée de zone.
 Le site est également desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Figure 11 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUa :

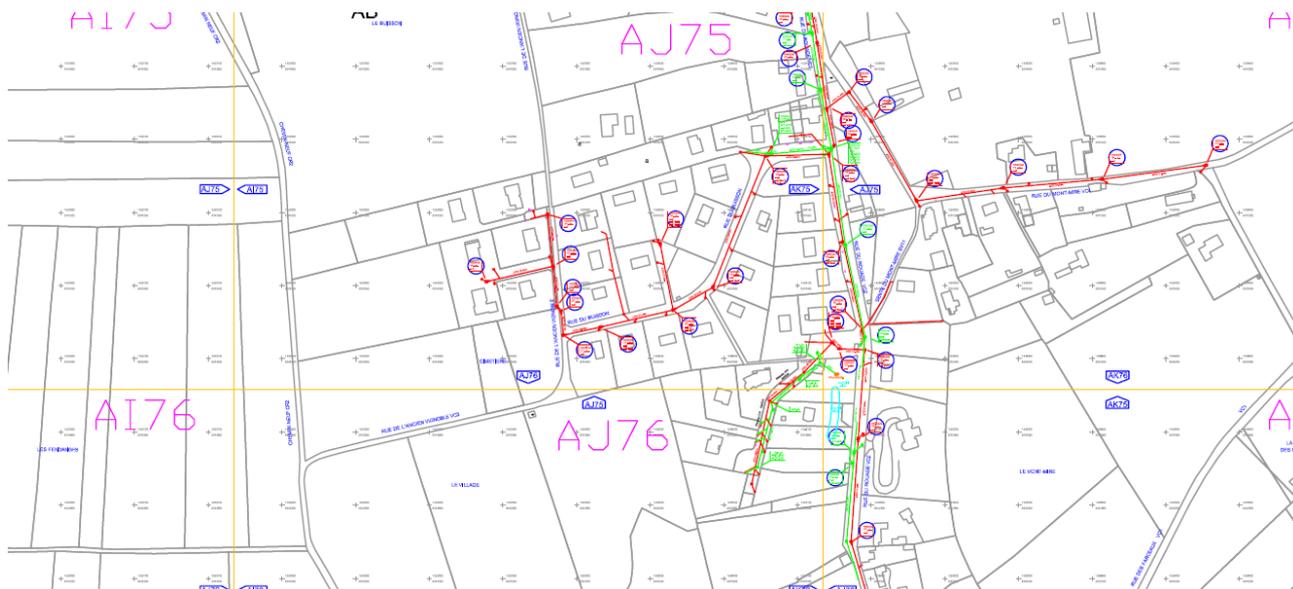
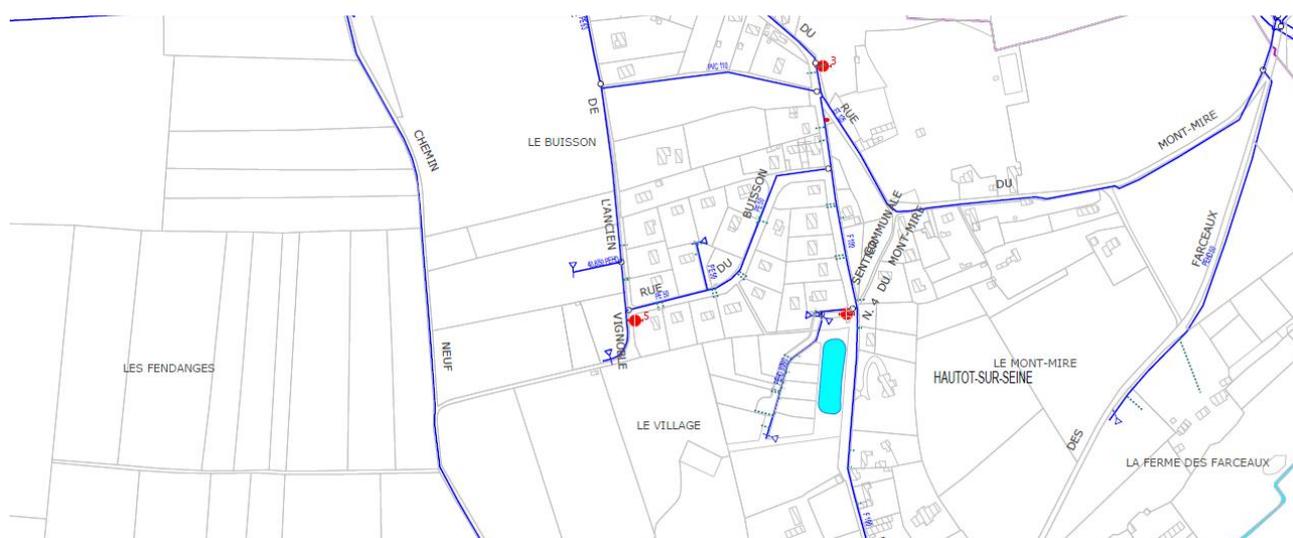


Figure 12 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUa :



3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur A Urbaniser est localisé à proximité immédiate du centre-bourg, au plus près des équipements (notamment de l'école). Son urbanisation doit permettre de conforter les équipements de la commune et de diversifier l'offre de logements souhaitée par l'équipe municipale.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaille les grands principes d'urbanisation de ce secteur. L'aménagement de ce site est envisagé en deux secteurs :

- ✓ La partie Sud du secteur doit être dédiée à de **l'habitat intermédiaire** ou du **logement groupé** offrant un potentiel d'environ **8 logements** ;
- ✓ La partie Nord du secteur doit être dédiée à de **l'habitat individuel en accession à la propriété** offrant un potentiel d'environ **12 logements**.

Ensuite, le potentiel de logements a été identifié en fonction des prescriptions définies dans le règlement écrit et en répondant aux objectifs du SCoT de la Métropole Rouen Normandie qui s'imposent au document d'urbanisme de Hautot-sur-Seine (15 à 20 logements/ ha).

Ainsi, le potentiel de logements envisagé sur ce secteur AUa est estimé à environ 20 logements.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ *Développer des programmes de logements s'intégrant dans le tissu bâti existant ;*
- ✓ *Veiller à la qualité architecturale des constructions afin de préserver l'identité de la commune ;*
- ✓ *Diversifier le parc de logements ;*
- ✓ *Raccorder les nouvelles constructions aux lieux de vie de la commune.*

2-1-3- La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »)

(R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone Agricole de Hautot-sur-Seine comprend uniquement la zone Agricole stricte, notée A.

1 - Caractère de la zone :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Hautot-sur-Seine. Elle intègre le centre équestre recensé sur la commune, ainsi que quelques sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

2 - Présence des réseaux :

Les quelques habitations situées sur la zone Agricole stricte sont toutes desservies par les réseaux d'électricité, d'eau potable, de téléphone et d'assainissement des eaux usées.

3 - Potentiel de densifications :

Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été effectué dans le cadre de la présente révision du document d'urbanisme. **8 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Agricole ou Naturelle.** Le changement de destination sera néanmoins soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Seine-Maritime.

L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,8 pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles.

Une hypothèse de 1 nouveau logement est donc retenue pour les 10 prochaines années pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles en zone Agricole.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune et tout particulièrement celle du centre équestre ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles en conservant leur caractère normand.

Figure 13 : La zone Agricole stricte (A) :

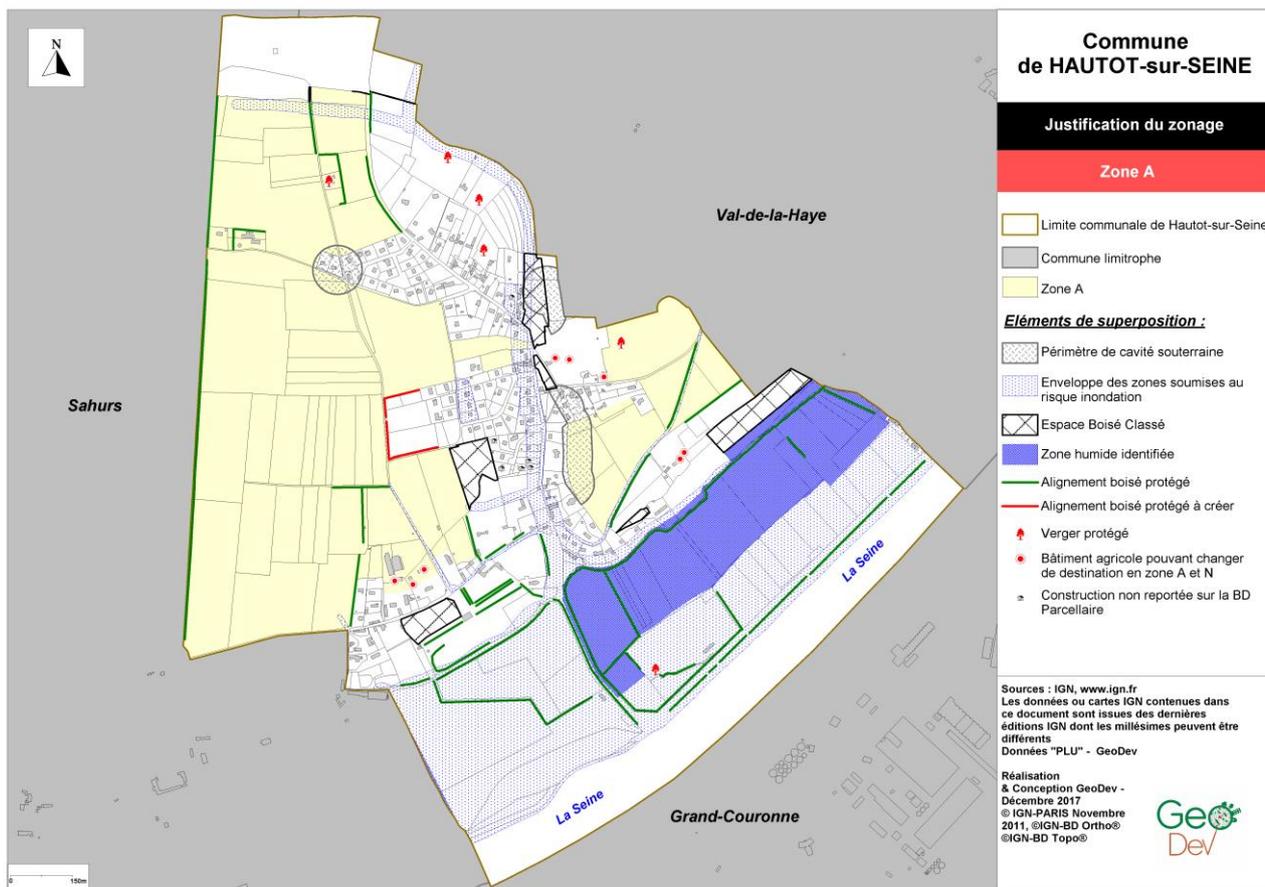


Figure 14 : La zone Agricole stricte (A) – vue ortho :



2-1-4- La zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". **Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger** en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

(R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

La zone Naturelle de Hautot-sur-Seine comprend uniquement une zone Naturelle stricte notée N.

1 - Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Hautot-sur-Seine : prairies, plaines alluviales humides, boisements...

Bien qu'elle soit partiellement valorisée par l'activité agricole, **la plaine alluviale** a été rattachée à la zone Naturelle du PLU, compte-tenu des enjeux environnementaux très forts recensés dans cette partie du territoire communal : caractère inondable, emprises des sites Natura 2000, zones humides, enjeux paysagers très forts vers l'autre rive de la Seine et les espaces urbains de Hautot-sur-Seine,...

La commune est située en bord de Seine et est bordée sur sa frange Sud par des plaines alluviales. Hautot-sur-Seine est également traversée, selon une orientation Nord – Sud, par un thalweg prononcé, qui suit globalement le tracé de la rue du Rouage. Ainsi ce vallon est intégré, dès que possible et nécessaire, à cette zone.

Le parc du château de Hautot-sur-Seine, ainsi qu'un parc remarquable situé au Mont-Miré, sont intégrés à la zone Naturelle, ainsi que quelques constructions à vocation d'habitation, isolées dans un plus vaste ensemble naturel.

Le règlement écrit vise à préserver les grands ensembles naturels sur le territoire de Hautot-sur-Seine et à gérer l'évolution du bâti diffus.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone est principalement assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été effectué dans le cadre de la présente révision du document d'urbanisme. **8 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Naturelle ou Agricole.** Le changement de destination sera néanmoins soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Seine-Maritime.

L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,8 pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles.

Une hypothèse de 1 nouveau logement est donc retenue pour les 10 prochaines années pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles en zone Naturelle.

Figure 15 : La zone Naturelle stricte (N) :

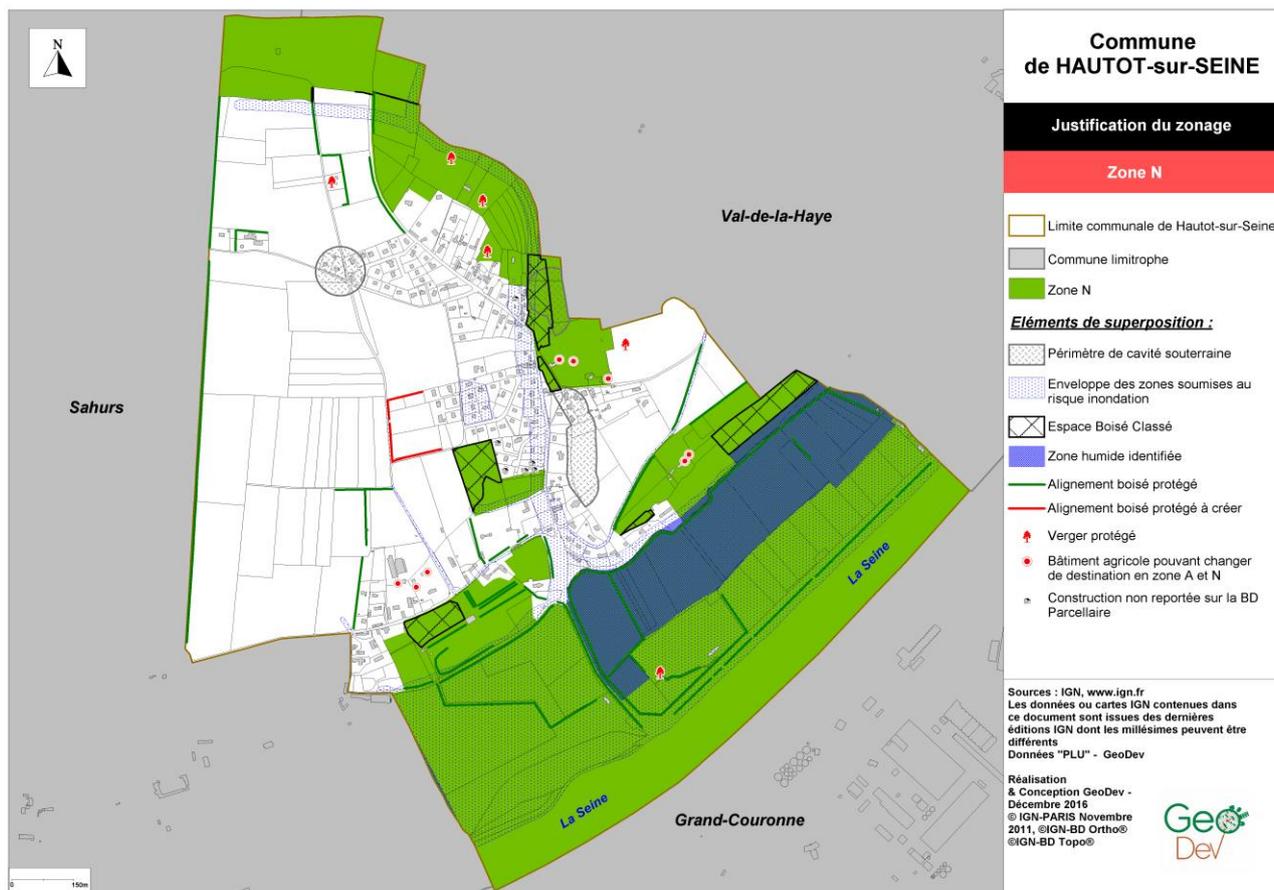


Figure 16 : La zone Naturelle stricte (N) – vue ortho :



4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver les grandes entités naturelles, dont et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage des espaces naturels.

2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié

Pour rappel, le projet d'urbanisme de Hautot-sur-Seine vise à permettre l'accueil d'environ 50 habitants sur la période 2016 – 2026, soit une **augmentation annuelle de 1,2 % de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,4 sur la période 2016 – 2026, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 30 logements sur la commune** (8 constructions pour maintenir le niveau de population de 2016, environ 21 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux Hautotais).

Il s'agit de s'assurer que le scénario démographique choisi est en cohérence avec le zonage réalisé. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU.

Figure 17 : Synthèse du potentiel de construction :

		Nouvelles constructions à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
Zone U	Secteur Ua	12	8
	Secteur Up	1	0
Zone AU	Secteur AUa	20	20
Zone A	Zone A stricte	3	1
Zone N	Zone N stricte	5	1
		41	30
Hypothèse de 30 logements d'ici 10 ans à Hautot-sur-Seine			

Ainsi, selon l'hypothèse haute, **41 logements** sont réalisables à l'échelle temporelle du PLU (dont un potentiel brut de 8 réhabilitations en zones A et N). L'hypothèse retenue par la commune tourne autour de 30 logements, ce qui reviendrait à accueillir environ 50 habitants sur 10 ans.

Au vu des chiffres présentés dans le tableau ci-dessus, le zonage apparaît ainsi en adéquation avec les objectifs avancés dans le PLU.

2-1-6- Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** (les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, les éléments du petit patrimoine bâti, etc.) **linéaires** (les alignements boisés, murs remarquables, etc.) ou **surfaciques** (périmètres d'inconstructibilité liés aux risques naturels et technologiques, emplacements réservés, etc.).

2-1-6-1- Les emplacements réservés

La Métropole Rouen Normandie se porte bénéficiaire de 8 emplacements réservés et la commune de l'ER n°2. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **L'emplacement réservé n°1** doit permettre de réaliser un cheminement piéton, contournant le centre-équestre ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°2** doit permettre l'extension du cimetière et la création de place de stationnement ;
- ✓ **Les emplacements réservés n°3 et 4** ont pour objectif de créer des places de stationnement, afin de répondre à des difficultés de stationnement observées Rue du Rouage ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°5** doit permettre d'élargir la Rue de l'Ancien Vignoble au niveau du cimetière existant ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°6** doit permettre l'élargissement de la Rue de l'Ancien Vignoble et l'aménagement d'un cheminement piéton, afin de compléter le réseau existant ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°7** a pour objectif de créer une desserte routière et piétonne pour les habitations situées au Mont-Miré ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°8** a pour objectif la réalisation d'un cheminement piéton et cyclable en direction du bourg de Sahurs (il fait écho à un emplacement réservé indiqué dans le PLU de Sahurs, qui prévoit ce projet) ;
- ✓ **L'emplacement réservé n°9** doit permettre l'élargissement de la Rue Saint-Antonin, dans le cadre d'un projet de requalification de celle-ci.

2-1-6-2- Les zones de risques liées aux cavités souterraines

Une étude de Recensement des Indices de Cavités Souterraines et à ciel ouvert (RICS) a été réalisée sur la commune par le bureau d'études **Ingétec** (étude réalisée en 2002). Les **périmètres associés** aux indices de cavités repérés sont localisés sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs bâtis concernés par le risque « effondrement ».

2-1-6-3- Les zones de risques liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau

La **Métropole Rouen Normandie** a fait réaliser par le bureau d'études Ingetec, un **Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** sur les communes de Saint-Pierre de Manneville, Sahurs, Val-de-la-Haye, Moulineaux, La Bouille et Hautot-sur-Seine. Les premiers résultats ont été validés en novembre 2016. Cette étude a permis de caractériser les différents niveaux d'aléas pour les phénomènes de ruissellement et de débordement de cours d'eau. Un tramage spécifique a donc été reporté sur le plan de zonage afin de traduire ce risque dans le document d'urbanisme et une annexe qui distingue les différents niveaux d'aléas intitulé « zones de risque liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau » est jointe au projet de PLU. Le règlement écrit intègre des prescriptions réglementaires plus ou moins contraignantes en fonction du niveau d'aléa (titre V).

2-1-6-4- Les zones d'effets des ICPE

Hautot-sur-Seine est impactée par les zones de dangers du **terminal portuaire de Grand-Couronne / Moulineaux**, sis à Grand-Couronne et appartenant au Grand Port Maritime de Rouen (GPMR). Ce quai est dédié au chargement / déchargement de marchandises (dangereuses ou non). Une infime partie du territoire communal (secteur de la Seine) est également impactée par les zones de dangers liés à **Senalia** et **La Grand Paroisse**, situés sur Grand-Couronne.

Un tramage spécifique a donc été reporté sur le plan de zonage afin de traduire ce risque dans le document d'urbanisme :

- ✓ Zone d'effets des ICPE "A" (A-D) - Zone d'effets létaux significatifs (A à D - Zels) et zone des premiers effets létaux (A à D - Zpel) ;
- ✓ Zone d'effets des ICPE "A" (A-D) - Zone d'effets irréversibles - A à D – Zei ;
- ✓ Zone des effets des ICPE « A » (E) – zone des effets indirects (E) – Zbvp.

Les zones de dangers sont susceptibles d'évoluer dans le temps, dans la mesure où les études de dangers sont des documents qui peuvent être réexaminés et que le travail de l'inspection s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la sécurité (Cf. partie 4-4-2 du Rapport de présentation – Volume 1).

2-1-6-5- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine naturel :

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les vergers et les zones humides sont identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Pour les alignements boisés, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger identifié est autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le plan de zonage.

Les zones humides de la plaine alluviale sont également identifiées au titre du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite. Les exhaussements et affouillements y sont uniquement autorisés en cas de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau desdites zones humides. La végétation caractéristique d'une zone humide doit y être préservée.

Enfin, les grands ensembles forestiers localisés à Hautot-sur-Seine sont repris en Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (hormis les massifs forestiers concernés par le statut de « forêt de protection ». Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU.

Le patrimoine bâti :

38 éléments ponctuels du patrimoine bâti, 8 éléments linéaires et 3 éléments surfaciques ont également été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées (cf. Volume 1).

2-1-6-6- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Comme indiqué dans le titre VII du Règlement écrit, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

2-2- Les principes généraux du règlement écrit

Les justifications du règlement écrit de Hautot-sur-Seine sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère du secteur.

2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites

La rédaction des articles 1 du PLU de Hautot-sur-Seine a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Il s'agit alors de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Les deux façons de procéder ont été mises à profit selon le type de zone :

- ✓ **Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol ;**
- ✓ **Dans les secteurs Ua, Up et AUa : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones agricole et naturelle, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

Dans la zone N, il est également rappelé que toutes les constructions et les changements de destination sont interdits dans les secteurs couverts par une **zone des effets létaux significatifs** (Zels) et par une **zone des premiers effets létaux** (Zpel) des ICPE soumises à autorisation (probabilité A- D).

2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones **agricoles (A) et naturelles (N)**, seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1).

Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des secteurs urbains et de la zone à urbaniser dressent une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

Les dispositions communes à toutes les zones :

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres de risque liés aux cavités souterraines. Dans ces rayons et périmètres d'inconstructibilité, une règle spécifique s'applique aux extensions et aux annexes : suivre la position de la DDTM 76 sur l'extension limitée sachant qu'il est précisé toutefois un chiffre précis, sachant que cela correspond à 30 m² pour les extensions dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Ces extensions se limitent à une pièce supplémentaire pour prendre en

considération l'augmentation de la taille d'un ménage. Elles sont également possibles dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'activités.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans tous les secteurs urbains.

En **zones Agricole et Naturelle**, il s'agit uniquement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'article 2 précise les conditions d'insertion environnementale lors de la réalisation d'une aire de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

Les secteurs Ua, Up et AUa :

Y sont autorisées les constructions, leurs extensions et leurs annexes, en lien avec l'habitat afin de favoriser la vocation principale de ces secteurs. Les activités économiques de type bureaux, hébergements hôteliers, artisanat, commerce ainsi que les équipements publics sont également autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette rédaction permet d'envisager l'installation de services compatibles avec la vocation résidentielle de ces espaces.

Les zones Agricole (A) et Naturelles (N) :

Les zones Agricole et Naturelle ont pour vocation de permettre le maintien et le développement des espaces agricoles (A) et forestiers (N) sur la commune de Hautot-sur-Seine.

Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière, et les logements des exploitants agricoles sous conditions sont autorisés en zone A. En zone Naturelle, seules les constructions et installations nécessaires à la gestion de la Seine et à l'exploitation forestière sont autorisées en zones N. Dans la plaine alluviale, ce choix est motivé par les enjeux environnementaux et paysagers particulièrement prégnants (zones humides, zones inondables, perspectives vers les espaces ouverts,...). Si les pratiques agricoles ne sont pas remises en cause dans la plaine alluviale, elle n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Pour ne pas compromettre l'activité agricole de la commune, la mise aux normes des bâtiments est autorisée dans les zones de risque liées aux indices de cavités souterraines.

Aussi, l'évolution des habitations situées dans les zones Agricole et Naturelle est autorisée : extensions et annexes d'habitation sont donc envisageables, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère.

2-2-3- Accès et voirie

De façon générale, les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les différentes zones, à quelques exceptions près. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les terrains privés et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour faciliter l'accès des véhicules de protection civile (principe de plateforme horizontale de 3 m de profondeur au niveau de l'alignement pour les garages situés en contrebas).

Les **entrées charretières sont imposées dans toutes les zones, hormis le secteur AUa, avec un recul du portail d'au moins 5 mètres**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

Pour la majorité des zones, il est précisé que la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

2-2-4- Desserte par les réseaux

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications et à la collecte des déchets sont également précisées dans le règlement écrit.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, les **prescriptions de la Métropole Rouen Normandie**, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

Le règlement écrit prévoit également que la gestion collective des déchets doit être envisagée dans **toutes les zones urbaines et à urbaniser**.

2-2-5- Caractéristiques des terrains

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions communes à toutes les zones :

Les prescriptions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics.

Dans le secteur Ua :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ dans le respect d'un alignement de façade s'il existe ;
- ✓ en respectant un recul minimum de 3 mètres;
- ✓ le long de la RD.51 et de la Rue du Rouge, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

Dans le secteur Up :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ dans le respect d'un alignement de façade s'il existe ;
- ✓ en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Dans le secteur AUa :

- ✓ Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Dans les secteurs Ua et Up, les annexes de type garage, attenant ou non à la construction principale, doivent s'implanter à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Les nouvelles constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

L'opportunité de s'implanter en respectant un alignement de façade permet notamment de réaliser des extensions et des annexes dans le prolongement d'une construction existante, même si cette dernière ne respecte pas le recul réglementaire du PLU.

Des dispositions particulières s'appliquent également le long de certaines routes, où les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Les zones Agricole (A) et Naturelle (N) :

Les constructions, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doivent soit respecter l'ordre bâti continu, soit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives.

Dispositions communes :

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des équipements publics peuvent s'implanter sans restriction par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Ua :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le respect d'un ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Up :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le respect d'un ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur AUa :

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Ua et Up, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 12 m² qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

Les zones Agricole (A) et Naturelle (N) :

Les constructions, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doivent soit respecter l'ordre bâti continu s'il existe, soit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la majeure partie des secteurs, cet article n'a pas été réglementé dans le PLU de Hautot-sur-Seine. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointure entre les constructions.

Elle est toutefois règlementée pour les **annexes des constructions à vocation d'habitation dans les zones Agricole et Naturelle**, en application de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Il est prévu que les annexes d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la

construction principale, en tout point de l'annexe. Cette disposition vise à limiter la dispersion des constructions dans les secteurs à dominante naturelle ou agricole.

2-2-9- L'emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée dans tous les secteurs, selon les formes urbaines existantes :

Ua	Up	AUa	A	N
40%	20%	40%	20%	20%

Dans les secteurs Up, N et A, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

L'emprise au sol tient compte de la morphologie urbaine des secteurs.

Aucune emprise au sol n'a été fixée en zones Agricole et Naturelle pour les constructions liées à l'activité agricole car les besoins en surface au sol peuvent être très importants. Néanmoins, l'emprise au sol des extensions (20% de la surface de plancher existante pour les constructions de plus de 100 m² et 20 m² de surface de plancher pour les constructions de moins de 100 m²) et des annexes (40 m²) est fixée pour limiter une évolution non maîtrisée dans cette zone. De plus, l'emprise au sol des piscines est limitée à 100 m².

2-2-10- La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs de la commune.

Dans le secteur **Ua**, la hauteur maximale autorisée est de **6,5 mètres à l'égout de toiture** et **12 mètres au faîtage** afin de permettre les constructions en R+1+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés sur ce secteur.

Dans le secteur **Up**, la hauteur maximale autorisée est de **9 mètres à l'égout de toiture** et **12 mètres au faîtage** afin de permettre les constructions en R+2+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés sur ce secteur (manoirs, châteaux,...).

Dans le secteur **AUa**, la hauteur maximale autorisée est de **6,5 mètres à l'égout de toiture** et **10 mètres au faîtage**, afin de permettre les constructions de type R+1+C.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics, compte-tenu des besoins spécifiques qui peuvent être liés à ces vocations.

La hauteur des annexes et des extensions est règlementée dans tous les secteurs. La hauteur des annexes jointives et les extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

En **zones Agricole et Naturelle**, les annexes non jointives d'habitation sont limitées à 3,5 mètres de hauteur, afin de permettre la réalisation d'un garage.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

2-2-11- L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. L'article rappelle des dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;
- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

Les toitures :

L'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, le règlement écrit impose entre autre les toitures de ton ardoise ou tuile vieillie, ces matériaux étant les plus représentés au sein du tissu urbain hautotais. Les toitures doivent également présenter un débord de toiture, en pans long et sur pignons, sauf en cas notamment d'implantation en limite d'emprise publique ou séparative. Le débord de toiture contribue autant à la qualité esthétique des constructions qu'à la protection contre l'humidité.

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, en vue de développer les techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie, pour les faibles volumes (sans excéder 30% de la surface totale des toitures) ou encore pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

Globalement les couleurs vives et criardes et les aspects brillants ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal.

Les façades :

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales, les extensions et les annexes, il est demandé que les couleurs des extensions et des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Le blanc pur, les couleurs vives et criardes, qui ne sont pas représentatives de l'architecture locale, ne sont pas autorisées (sauf par petites touches afin de souligner le parti architectural).

Les clôtures :

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. L'utilisation du blanc et des couleurs vives est proscrite tandis que les teintes bois, vert, gris et galvanisé sont privilégiées.

La réglementation des clôtures contribue à la valorisation et à la qualité du cadre de vie et des espaces urbains. C'est pourquoi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue. Dans l'ensemble, la hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre sur rue et 2 mètres en limite séparative.

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent constituer un obstacle. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 30 centimètres (un dispositif à claire-voie doit être installé à partir de 30 centimètres). Elles peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

2-2-12- Le stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 12 fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les **constructions à vocation d'habitation**, le nombre de places de stationnement est lié à la surface de plancher (notamment 1 place en dessous de 50 m² de surface de plancher et 2 places au-dessus de 50 m² de surface plancher). De plus, dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées à raison de 2 places pour 5 logements.

Dans les **secteurs urbains et à urbaniser**, si des règles sont également fixées pour les hébergements hôteliers (1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant), aucun objectif chiffré n'est imposé pour les autres constructions. Le règlement précise uniquement que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

Le stationnement des caravanes sur les parcelles privées est également règlementé, les abords de celles-ci doivent être végétalisés ou aménagés de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

2-2-13- Les espaces libres et plantations

Dans le PLU, l'article 13 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Dans le secteur **Up**, une **proportion d'espaces verts de 40 %** est imposée par unité foncière, afin de conserver le caractère champêtre du secteur, de gérer les eaux pluviales et de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. Une obligation de planter **un arbre par tranche de 300 m²** d'unité foncière a été instauré dans **l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser**.

En limite avec les zones Naturelle ou Agricole identifiées sur le règlement graphique, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé, haie arbustive éventuellement avec fossé,...) pour toutes les nouvelles constructions situées en zone Urbaine. Les espaces verts ont vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Ce coefficient de biodiversité se révèle être un outil pour encadrer la densification excessive et l'imperméabilisation des sols.

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de la région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par des mesures de protection du patrimoine naturel, classé au titre des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, précisées dans **le titre VI du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

La commune de Hautot-sur-Seine est concernée par **la forêt de protection de Roumare** (*Protection par décret du 30 août 2007 – à enjeu d'accueil du public et de préservation environnementale*). Cette protection interdit tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Ainsi, la forêt de Roumare n'a pas été classée au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

2-2-14- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans **toutes les zones**, cet article incite les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique dans **un souci de développement durable et d'efficacité énergétique**. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également explicitées dans cet article.

L'article 15 autorise également les panneaux solaires sur les toitures des constructions, à condition d'être intégrés dans les pentes de toit, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement écrit des **secteurs urbains** et de la **zone AU** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir une mise en œuvre opérationnelle efficace sur la commune**.

3- Les indicateurs de suivi du plan

Comme énoncé à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être complété par des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs de suivi du PLU devront permettre à la commune de faire un bilan de l'évolution du développement de son territoire. Ils auront pour but de vérifier le respect des objectifs fixés par le PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces indicateurs, définis selon les objectifs visés dans le document d'urbanisme, sont au nombre de 19 et répartis selon les 5 thématiques du PADD :

- Habitat et fonctionnement urbain ;
- **Transport et déplacements ;**
- **Activités économiques ;**
- **Paysage et patrimoine ;**
- **Environnement.**

Remarque : Cette liste de 18 indicateurs n'est pas exhaustive. Elle regroupe les indicateurs les plus représentatifs du développement de la commune de Hautot-sur-Seine attendu à l'issue du PLU. La commune pourra se doter de nouveaux indicateurs le cas échéant, afin de répondre aux besoins identifiés par l'équipe municipale.

Il est recommandé de mettre en place ces indicateurs de suivi **3 ans, 6 ans et 10 ans après l'approbation du PLU**. Cela permettra de faire **une évaluation régulière**, en vue d'analyser l'évolution du territoire. Il sera également possible de définir de nouveaux objectifs par rapport à ces résultats pour l'échéance temporelle du prochain PLU.

Après une présentation des 18 indicateurs de suivi du PLU, un état de référence **(année 0) est présenté afin de faciliter l'évaluation future du document. L'année 0 correspond à l'année d'approbation du document**, c'est-à-dire l'année à partir de laquelle des objectifs d'évolution ont été définis pour les 10 prochaines années.

3-1- Habitat et fonctionnement urbain

Les indicateurs proposés, liés à l'habitat et au fonctionnement urbain, sont **au nombre de 7**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité**
- ✓ **A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune**
- ✓ **A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics**

A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Indicateur n°1 : Croissance démographique

Objectifs : recenser le **nombre de nouveaux habitants** sur le territoire de Hautot-sur-Seine depuis l'approbation du PLU. Il s'agira également de calculer la **densité moyenne d'habitants** par km² sur la commune.

Etat de référence : d'après les données communales, il y a **393 habitants** à Hautot-sur-Seine en 2016. La densité actuelle de la commune est donc de **181,9 habitants par km²**. Pour rappel, les élus ont opté pour le **scénario démographique**, qui consisterait à accueillir, sur une période de 10 ans, environ 50 habitants supplémentaires sur Hautot-sur-Seine.

Indicateur n°2 : densité de logements à l'hectare

Objectif : Comparer la densité de logements à l'hectare entre les opérations existantes et les nouvelles opérations. Il s'agira de respecter les objectifs de densité annoncés par le SCoT de la Métropole Rouen Normandie soit une densité de 15-20 logements par hectare ce qui amène à produire un parcellaire moyen de 500-700 m².

Etat de référence : Le site de développement de l'habitat faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une densité de logements conforme aux objectifs du SCoT. **Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.**

Indicateur n°3 : Consommation de l'espace

Objectifs : présenter la **surface des nouvelles parcelles urbanisées en extension de la tache urbaine**, et donc la surface consommée pour le développement urbain de la commune, au détriment des espaces agricoles.

Etat de référence : le projet de PLU (notamment le PADD) fixe **un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels à 2 ha de la surface communale pour l'habitat**. Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.

A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune

Indicateur n°4 : Production de logement

Objectifs : recenser le **nombre de nouveaux logements** sur le territoire de Hautot-sur-Seine depuis l'approbation du PLU.

Etat de référence : le projet de PLU, tel qu'il est construit, prévoit la réalisation globale d'environ **30 logements**, en cohérence avec les objectifs démographiques et de constructions retenus au PADD. Ce chiffre de référence devra être utilisé pour évaluer le PLU.

Indicateur n°5 : Forme de logements

Objectifs : recenser le nombre de logements en petit collectif ou de type appartement réalisé sur Hautot-sur-Seine, en vue d'**apprécier le principe de mixité des formes urbaines** et de vérifier que l'accès au logement pour tous est facilité.

Etat de référence : en 2013, le parc de logements de Hautot-sur-Seine était composé seulement de **9 appartements pour 159 maisons**.

Indicateur n°6 : Statut d'occupation des logements

Objectifs : présenter le nombre de logements en accession à la propriété, le nombre de logements en location ainsi que la part du logement social sur la commune en vue d'**apprécier le principe de mixité sociale** et de vérifier que les besoins des ménages sont pris en compte.

Etat de référence : en 2013, on dénombrait **21% de ménages locataires** sur la commune.

A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics

Indicateur n°7 : Mixité fonctionnelle du village

Objectifs : identifier le **nombre d'équipements, infrastructures et services publics voire associatifs pour mesurer l'attractivité du village**.

Etat de référence : en 2016, le Rapport de présentation du PLU fait la liste des associations (4 associations en 2016), des équipements et services du village :

- la mairie
- l'école pré-élémentaire et l'école élémentaire et le service de cantine
- la garderie périscolaire
- la crèche/halte-garderie intercommunale
- la salle Maurice Brunel
- le site du château (2 salles d'une capacité de 150 et 100 personnes) et son parc
- la place Georges Poullard (point de départ de nombreux circuits de randonnée)
- la chapelle Saint-Antonin
- deux cimetières

3-2- Transport et déplacements

Les indicateurs liés au transport et aux déplacements sont au **nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **B1 – Sécourir le réseau viaire actuel**
- ✓ **B2 – Compléter le réseau de cheminements doux**
- ✓ **B3 – Encourager le développement des transports collectifs**

B1 – Sécourir le réseau viaire actuel

Indicateur n°8 : Travaux de voirie

Objectifs : identifier les travaux de voirie visant à améliorer la voirie pour remédier à des difficultés de stationnement (notamment pour les secteurs d'habitation situés de part et d'autre de la rue du Rouage) et de circulation (Rue Saint-Antonin).

Etat de référence : le zonage identifie des emplacements réservés Rue du Rouage pour permettre la réalisation de places de stationnement. Un emplacement réservé a également été identifié Rue Saint-Antonin, en vue de la requalifier (élargissement de la voirie et aménagement éventuel d'un cheminement piéton). Il s'agira de vérifier notamment si ces projets se sont concrétisés ou si d'autres aménagements de cet ordre ont été réalisés.

B2 – Compléter le réseau de cheminements doux

Indicateur n°9 : Réseaux de cheminements doux

Objectifs : indiquer les travaux réalisés pour l'aménagement de trottoirs, chemins de randonnée ou autres cheminements doux.

Etat de référence : des aménagements de voirie ont déjà été réalisés sur la commune afin d'**élargir la voirie** et de **sécourir les déplacements des piétons**. Il s'agira de poursuivre ces aménagements.

B3 – Encourager le développement des transports collectifs

Indicateur n°10 : Evolution de la desserte en transports en commun

Objectifs : mesurer l'évolution de la desserte, des fréquences et des trajets sur le territoire. Ce chiffre pourra aussi être mis en corrélation avec le taux de multimotorisation des ménages.

Etat de référence : La commune est desservie par la ligne n°9 du réseau Astuce (3 à 5 allers-retours par jour). On recense 4 arrêts sur Hautot-sur-Seine, répartis d'Est en Ouest, qui couvrent la partie Sud de la tache agglomérée des espaces urbanisés.

Un service de ramassage scolaire (2 lignes) est assuré sur la commune ainsi qu'un service de transport à la demande (Filo'R).

En 2013, **54,5%** des ménages ont 2 voitures ou plus.

3-3- Activités économiques

Les indicateurs liés au volet « activités économiques » sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **C1 – Pérenniser l'activité agricole**
- ✓ **C2 – Développer l'activité touristique**
- ✓ **C3 – Valoriser les spécificités de l'activité communale**

C1 – Pérenniser l'activité agricole

Indicateur n°11 : Activité agricole de la commune

Objectifs : préciser le nombre d'exploitations agricoles en activité présentes sur la commune ainsi que la surface agricole utilisée (cf. diagnostic agricole).

Etat de référence : le diagnostic agricole de 2013 recensait **1 centre équestre sur Hautot-sur-Seine**.

C2 – Développer l'activité touristique

Indicateur n°12 : Nombre d'hébergements touristiques

Objectifs : recenser le nombre d'hébergements touristiques présents sur la commune.

Etat de référence : Hautot-sur-Seine dispose d'un **hébergement touristique** pouvant accueillir des visiteurs (le Moulin du Temple), d'une capacité de 6 personnes (3 chambres).

C3 – Valoriser les spécificités de l'activité communale

Indicateur n°13 : Nombre de cases commerciales recensées sur la commune

Objectifs : recenser le nombre de cases commerciales présentes sur la commune.

Etat de référence : La commune compte **un seul commerce de proximité** sur son territoire (restaurant situé dans le parc du Château).

3-4- Paysage et patrimoine

Les indicateurs liés à l'environnement sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **D1 – Conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine**
- ✓ **D2 – Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels**

D1–Conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine

Indicateur n°15 : Evolution du patrimoine bâti remarquable

Objectifs : apprécier la **valeur patrimoniale** de la commune. Il s'agira de **vérifier** si les éléments du patrimoine bâti (belles bâtisses, châteaux, anciens bâtiments agricoles réhabilitables, murs, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme possèdent toujours leur qualité architecturale exposée dans le PLU. Il s'agira également de recenser **le nombre d'anciens bâtiments agricoles réhabilités** en logement sur la commune.

Etat de référence : **49 éléments bâtis (dont 38 ponctuels, 8 linéaires et 3 surfaciques) ont été identifiés comme éléments remarquables** au titre de l'article L.151-23 du CU.

8 bâtiments agricoles ont été recensés comme pouvant changer de destination au PLU. Ces nouvelles habitations seront une plus-value pour affirmer l'identité patrimoniale de Hautot-sur-Seine.

D2 – Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Indicateur n°16 : Préservation de la trame verte

Objectifs : **vérifier la longueur des alignements boisés et la préservation des vergers** de la commune identifiés au titre de l'article L.151-23. Il s'agira également de **déterminer la surface des Espaces Boisés Classés** (EBC) non détériorée depuis l'approbation du PLU.

Etat de référence : la longueur des alignements boisés identifiée au titre de l'article L.151-23 s'élève à **8,5 km**. **4,8 hectares d'Espaces Boisés Classés** (EBC) ont été classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du CU. **6 vergers** sont également identifiés.

Indicateur n°17 : Préservation de la trame bleue

Objectifs : **vérifier le nombre de mares et la surface de zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme non comblées.

Etat de référence : **18,6 ha de zones humides** ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Aucune mare n'a été recensée à ce jour sur la commune.

3-5- Environnement

Les indicateurs liés à la thématique « environnement » sont **au nombre de 2**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **E1 – Préserver et valoriser les ressources**
- ✓ **E2 – Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

E1 - Préserver et valoriser les ressources

Cf. indicateurs n°16 & 17

E2 - Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Indicateur n°18 : Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement

Objectifs : recenser le nombre d'équipements prévus sur la commune pour lutter contre le risque « ruissellement ».

Etat de référence : Aucune mare n'a été recensée à ce jour sur la commune.

Indicateur n°19 : Catastrophe naturelle

Objectifs : recenser le nombre d'habitations ayant subi une détérioration liée à un risque identifié dans le Rapport de Présentation.

Etat de référence : le Plan Local d'Urbanisme reprend les axes de ruissellement et zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine.

Tous ces indicateurs sont prédéfinis pour **l'année 0**, correspondant à la date d'approbation du PLU.

Les différents tableaux suivants permettront aux élus de suivre de manière régulière l'évolution de leur territoire et d'évaluer à l'issue des 10 ans de leur PLU le respect de ces objectifs chiffrés dans le document d'urbanisme. Les résultats à 10 ans doivent tendre vers les résultats « PLU ».

3-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme

Habitat et fonctionnement urbain

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Croissance démographique (données INSEE 2013)	Nombre de nouveaux habitants (scénario retenu - +50 hab sur 10 ans)	393			
	Densité moyenne (hab/km ²)	181,9			
Densité de logements	Densité moyenne des logements produits à l'hectare	-			
Consommation de l'espace (données communales)	Consommation d'espaces pour l'habitat (2 ha fixé dans le PADD)	1,7			
Production de logements	Nombre de logements neufs construits (scénario retenu – 30 logements sur 10 ans)	-			
Type de logements (données INSEE 2013)	Proportion de « maisons »	94,6% Soit 159			
	Proportion d' « appartements »	5,4% soit 9			
Statut d'occupation des logements (données INSEE 2013)	Proportion de propriétaires	79%			
	Proportion de locataires	21%			
Mixité fonctionnelle du village	Nombre d'équipements présents dans le village	4 associations et une dizaine d'équipements/services			

Transport & déplacements

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution de la desserte (données des gestionnaires)	Nombre d'arrêts de transports en commun sur le territoire communal	4 à 5			
	Nombre de services quotidiens	A préciser			
Equipement des ménages (données INSEE)	Taux de multi- motorisation	54,8%			
Réseau de cheminements doux (données communales)	Aménagement de voirie réalisé (placettes, cheminement doux en km)	-			

Activités économiques

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Activité agricole (données communales 2016)	Nombre d'exploitations agricoles en activité	1 centre équestre			
	Surface agricole utilisée communale (ha)	120			
Commerces et entreprises (données INSEE 2015)	Nombre de commerce de proximité et d'activités de services sur la commune	1 commerce			
Activité touristique (données communales 2016)	Nombre d'hébergements touristiques sur la commune	1			

Paysage et patrimoine

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution du patrimoine bâti remarquable (données communales)	Nombre d'éléments classés qui ont préservé leur qualité architecturale	47			
	Nombre de bâtiments encore à réhabiliter	8			
Préservation de la trame verte et bleue et des grandes entités paysagères	Longueur des alignements boisés (km) classés non détériorés	8,5			
	Surface des EBC (ha) non détériorés	4,8			
	Nombre de vergers classés non détériorés	6			
	Nombre des mares classées et de zones humides non détériorés	Aucune mare et 18,6 ha de zones humides			

Environnement

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement	Nombre d'équipements pour lutter contre les risques de ruissellement	Aucune mare			
Catastrophe naturelle (risque inondation, effondrement, technologique)	Nombre d'habitations ayant subi une détérioration	-			

Ces tableaux sont des outils qui peuvent être adaptés pour faciliter l'évaluation du PLU.

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Ua) :	15
Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Ua) :	15
Figure 3 : Le potentiel de densifications dans le secteur Urbain Central – Le Rouage :	16
Figure 4 : Le potentiel de densifications dans le secteur Urbain Central – Les Traversins : ...	17
Figure 5 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua :	17
Figure 6 : Le secteur Urbain Patrimonial (Up) :	18
Figure 7 : Le secteur Urbain Patrimonial (Up) - zoom :	19
Figure 8 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up :	19
Figure 9 : Le secteur A Urbaniser Résidentiel – vue aérienne :	21
Figure 10 : Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUa) :	21
Figure 11 : Le réseau d’assainissement collectif du secteur AUa :	22
Figure 12 : Le réseau d’eau potable au sein du secteur AUa :	23
Figure 13 : La zone Agricole stricte (A) :	25
Figure 14 : La zone Agricole stricte (A) – vue ortho :	25
Figure 15 : La zone Naturelle stricte (N) :	27
Figure 16 : La zone Naturelle stricte (N) – vue ortho :	27
Figure 17 : Synthèse du potentiel de construction :	28