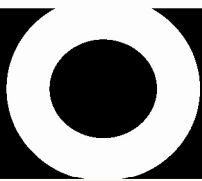




Commune de Houpeville

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement



Septembre 2010



ELABORATION :

Prescrite le 29 novembre 2004

Enquête publique du 09-10-2009 au 09-11-2009

Approbation par délibération du 27 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE :



Dans le cadre de la révision du POS en PLU d'Houpeville, le conseil municipal a décidé de mettre en place des orientations d'aménagements graphiques sur toutes les zones AU. L'objectif de cette démarche est de faire le lien avec les orientations du PADD.

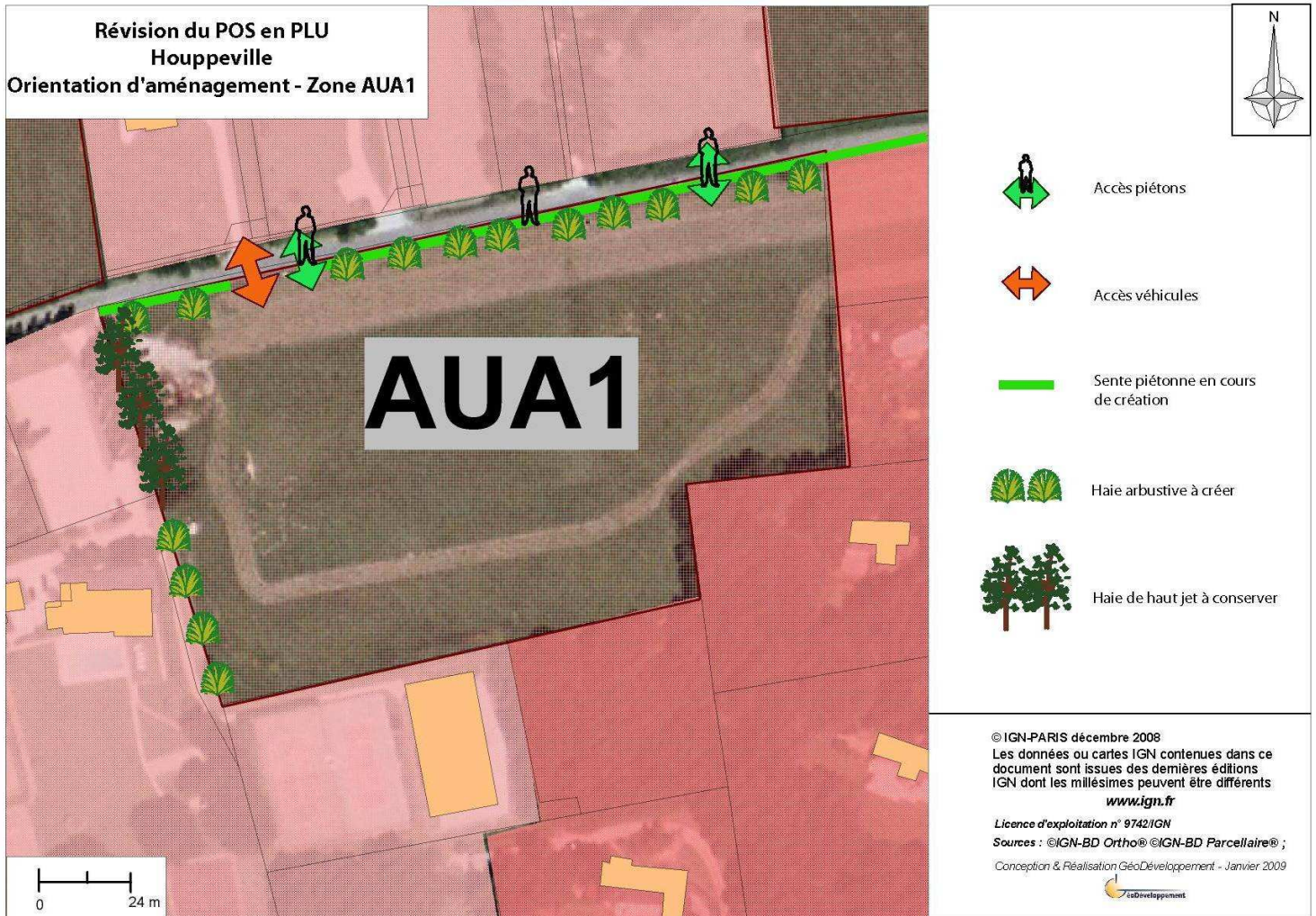
Les orientations d'aménagement permettent à la commune d'Houpeville de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser, qui par conséquent, vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et devront les respecter dans l'esprit (logique de comptabilité). Les préconisations présentées dans les orientations d'aménagement possèdent un caractère opposable aux autorisations d'occupation du sol.

En application de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

« Les Plans Locaux d'Urbanisme « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Ici, l'objectif est d'assurer un **aménagement d'ensemble de la zone** permettant **une intégration optimale de cette nouvelle zone urbaine dans le paysage communal**. Certaines prescriptions sont relatives à la **conservation des haies existantes ainsi qu'à la création de nouvelles haies**. La commune a également travaillé sur les **accès aux parcelles** en tenant compte de la **sécurité routière**. De même les **sentés piétonnes ont été conservés** et la place du piéton a été étudiée pour chaque parcelle.

La zone AUA1 :



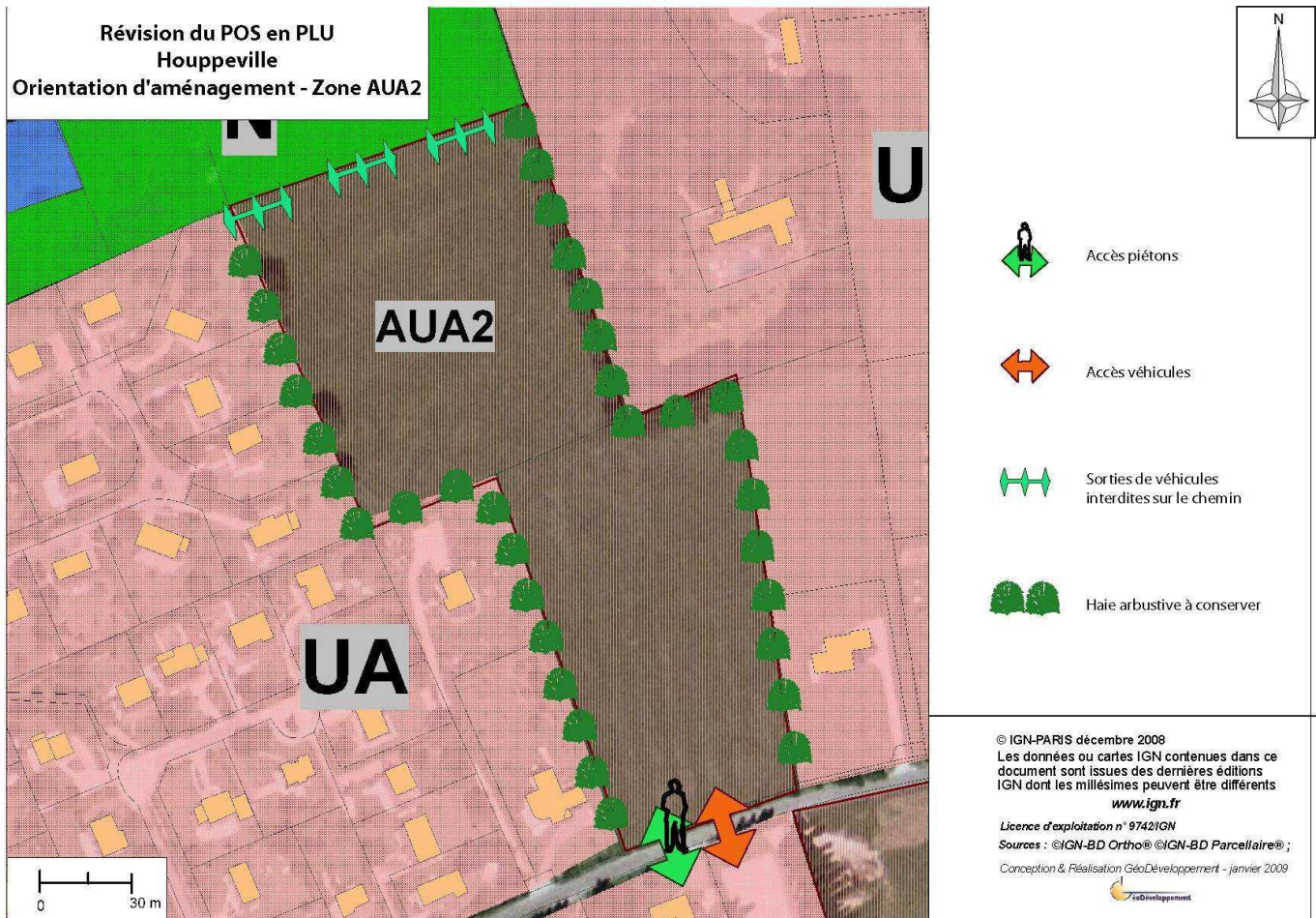
L'ouverture à l'urbanisation sur cette zone destinée à l'habitat principal soulève deux principaux enjeux : la sécurité des déplacements et la végétalisation des abords du secteur. Dans ce sens, et en toute logique avec l'orientation du PADD « accompagner l'instauration de d'aménagement de voirie, afin de limiter la circulation et la vitesse, et par la même sécuriser le déplacement des piétons ». Deux accès piétons et un accès routier est envisagé sur cette zone. En effet, imposer la localisation de la sortie sur la voirie communale permet de limiter les points noirs de circulation.

Il s'agira par ailleurs de végétaliser les limites de la zone en essence arbustive, en réponse à l'orientation du PADD « maintenir, restaurer, planter des alignements boisés de qualité dans la commune ».

Cette zone sera débloquée par une opération d'aménagement d'ensemble.

19 constructions sont envisagées sur cette zone de 19320 m².

La zone AUA2 :



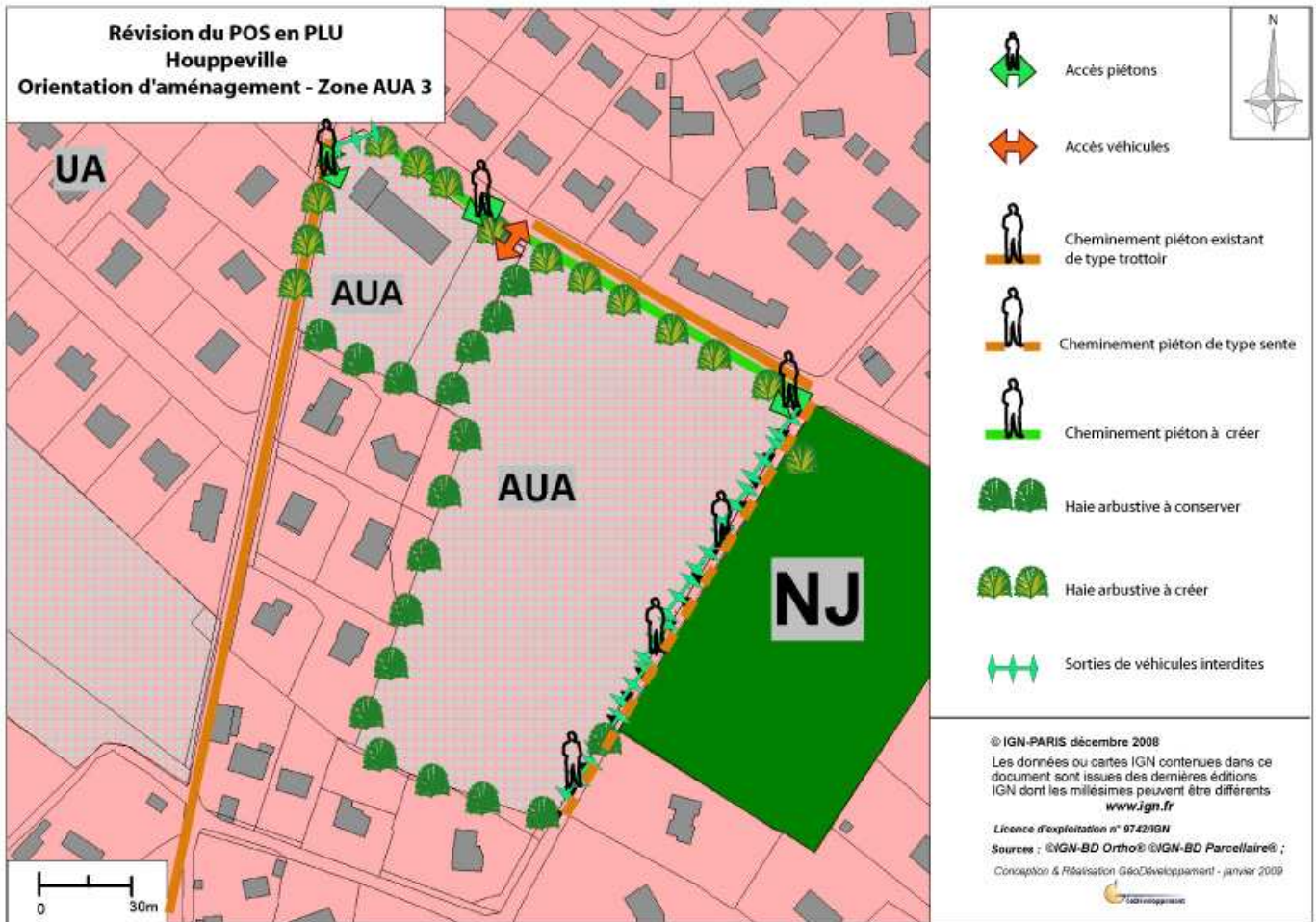
Comme la zone AUA1, cette zone AUA2 à vocation d'habitat principal soulève deux principaux enjeux : la sécurité des déplacements et le maintien des haies existantes en bordure de zone.

De plus, il s'agit de structurer les déplacements sur ce secteur, car un accès situé au nord de la zone pouvait être envisagé sur un chemin situé en zone inondable, ce que ne souhaite pas le conseil municipal. L'accès se fera donc par le sud, à la fois pour les piétons et pour les véhicules.

Cette zone sera débloquée par une opération d'aménagement d'ensemble.

22 constructions sont envisagées sur cette zone de 22660 m².

La zone AUA3

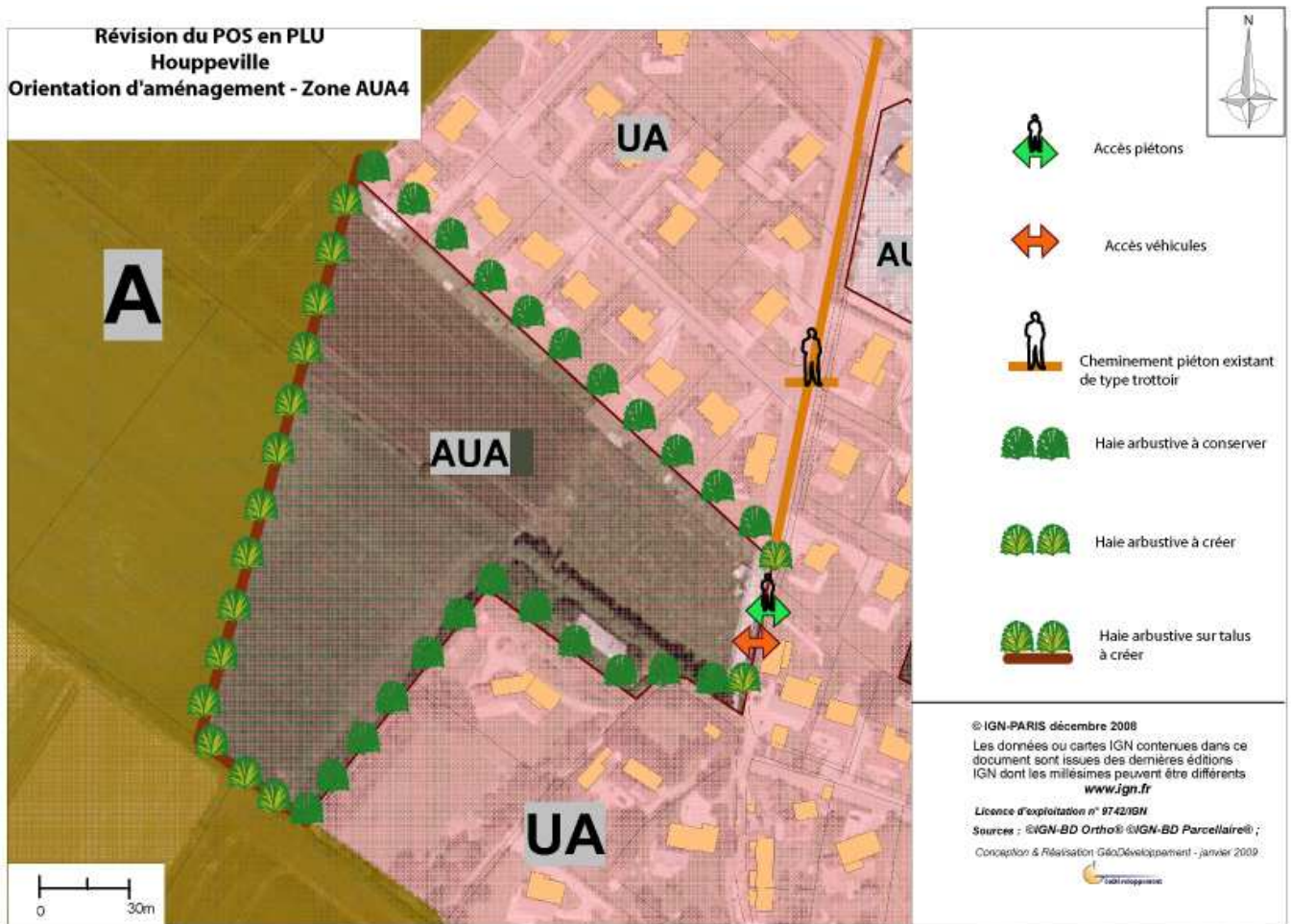


Le fonctionnement urbain de ce secteur amène à l'envisager en deux parties, c'est pour cette raison que cette zone ne fera pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Une haie existante, et qui devra être conservée, sépare la zone en deux. De plus, la commune d'Houpeville n'a pas le même type de projet pour les deux sites : même si ils sont tous deux à vocation d'habitation, la partie ouest du terrain est propriété de la commune et pourrait recevoir des logements semi-collectifs en location.

Pour la partie ouest, l'enjeu était d'interdire l'accès routier par l'angle nord ouest de la zone, car il existe déjà à cet endroit un carrefour. La seule sortie autorisée sur ce secteur sera dans l'angle nord est de la zone. Pour AUA3, il s'agissait d'interdire les accès routiers sur la partie est de la zone, ou une sente piétonne est déjà existante, en bordure de jardins familiaux.

La zone AUA3 fait 18950m² et 19 logements sont projetés sur ces parcelles.

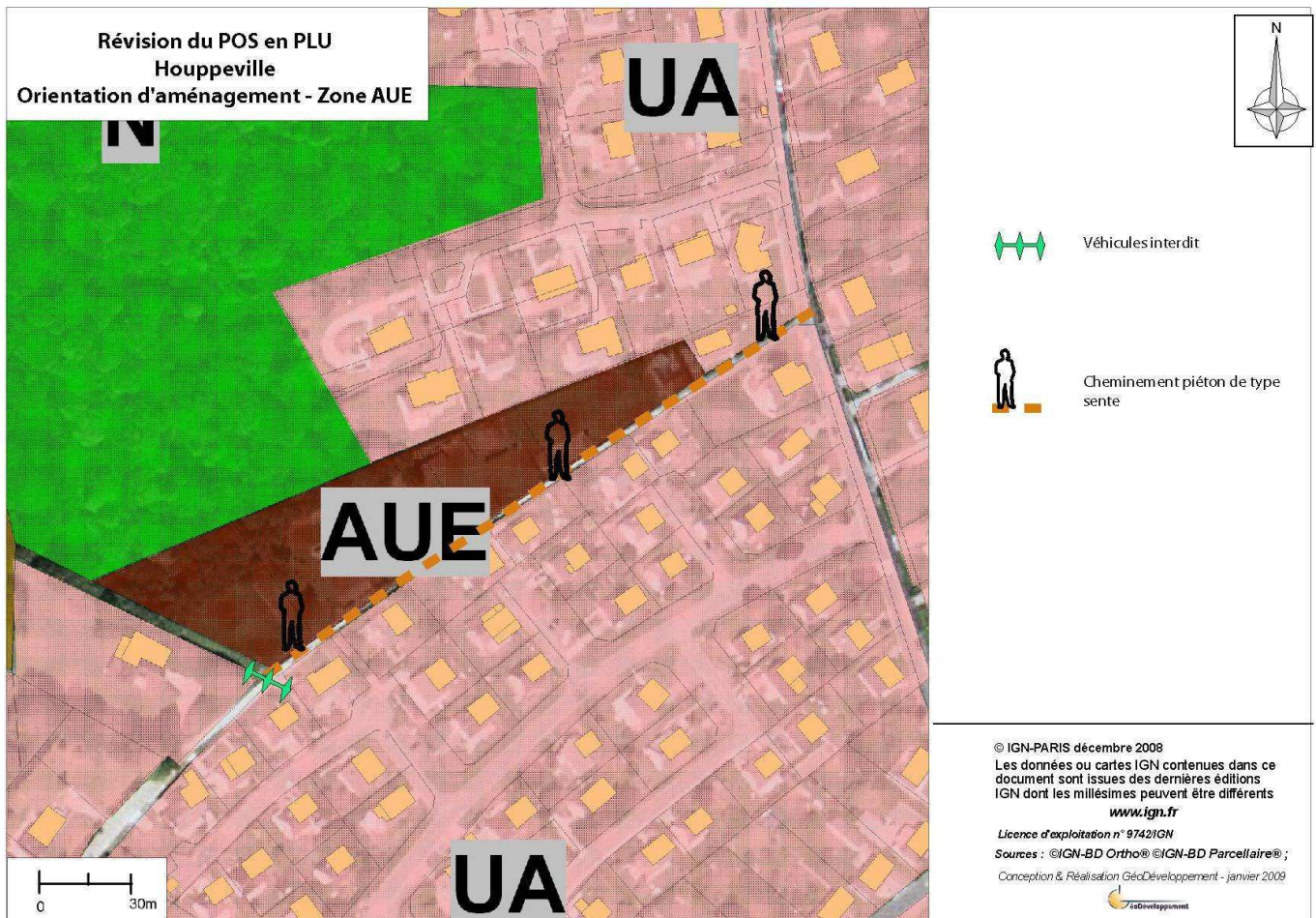
La zone AUA4



Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement car elle se situe en limite de tâche bâtie. Même si cette parcelle est déjà cernée par l'urbanisation, il convient de préserver les perspectives paysagères et de bien séparer les occupations du sol pour limiter les nuisances (activité agricole et habitations). Un talus planté est donc préconisé en pourtour de zone agricole.

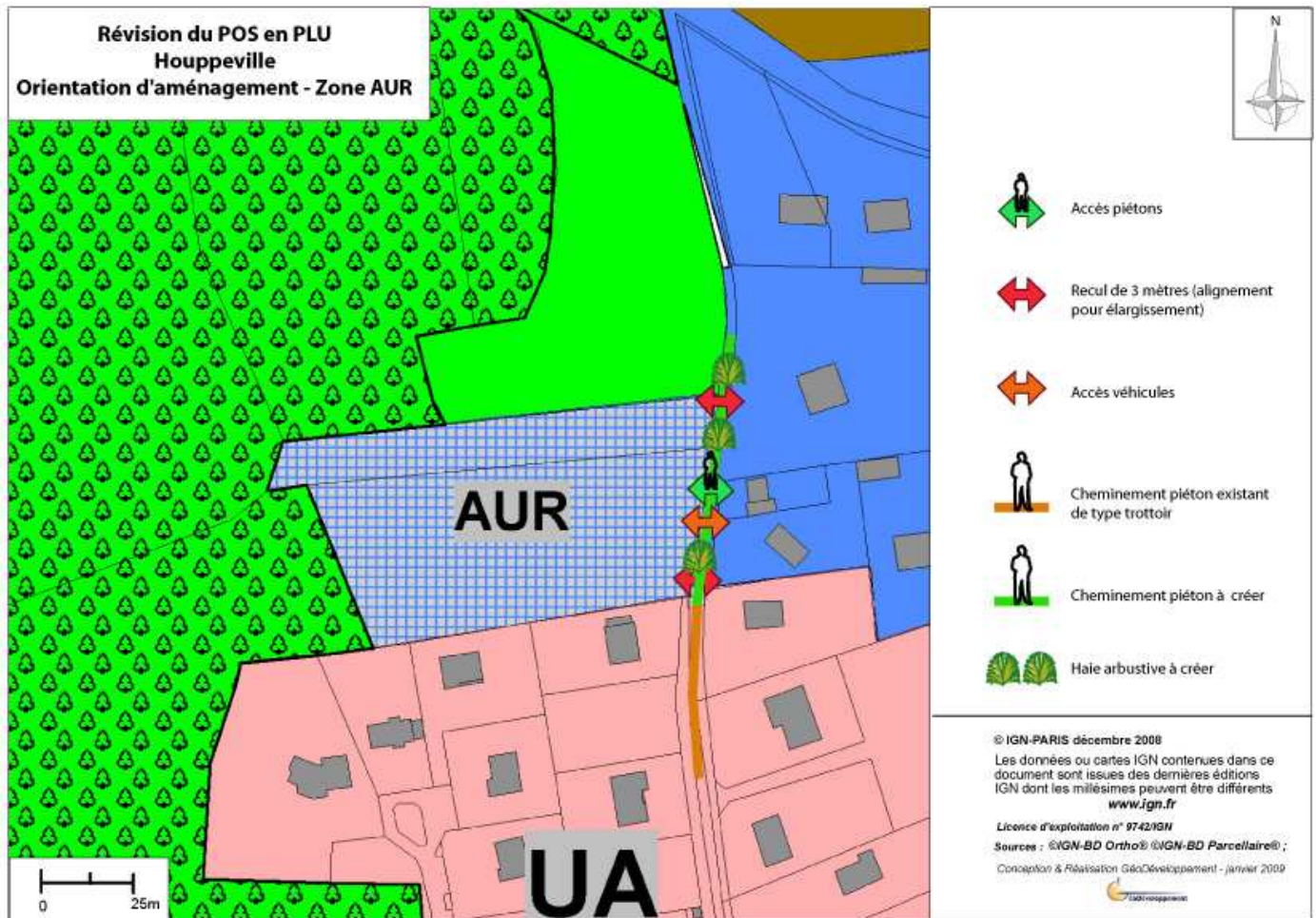
Cette zone sera débloquée par une opération d'aménagement d'ensemble. 21 constructions sont envisagées sur cette zone de 21120 m².

La zone AUE



Entre le secteur UA et la zone naturelle, le secteur AUE n’a pas pour vocation d’accueillir de nouvelles constructions. Il doit constituer un espace de transition. Des activités de plein air devraient être aménagés. Il s’agira de ne pas autoriser les véhicules motorisés sur le sentier au sud qui longe le secteur.

La zone AUR



Dans ce secteur AUR, il s'agit de limiter le nombre de sortie sur la voirie communale pour structurer les flux de circulation. Un chemin piétonnier devra ainsi être prolongé devant ce secteur pour assurer les continuités de cheminement doux.

6 constructions sont envisagées sur cette zone de 6080 m².