

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SEINE-PORT







## Orientations d'Aménagement et de Programmation

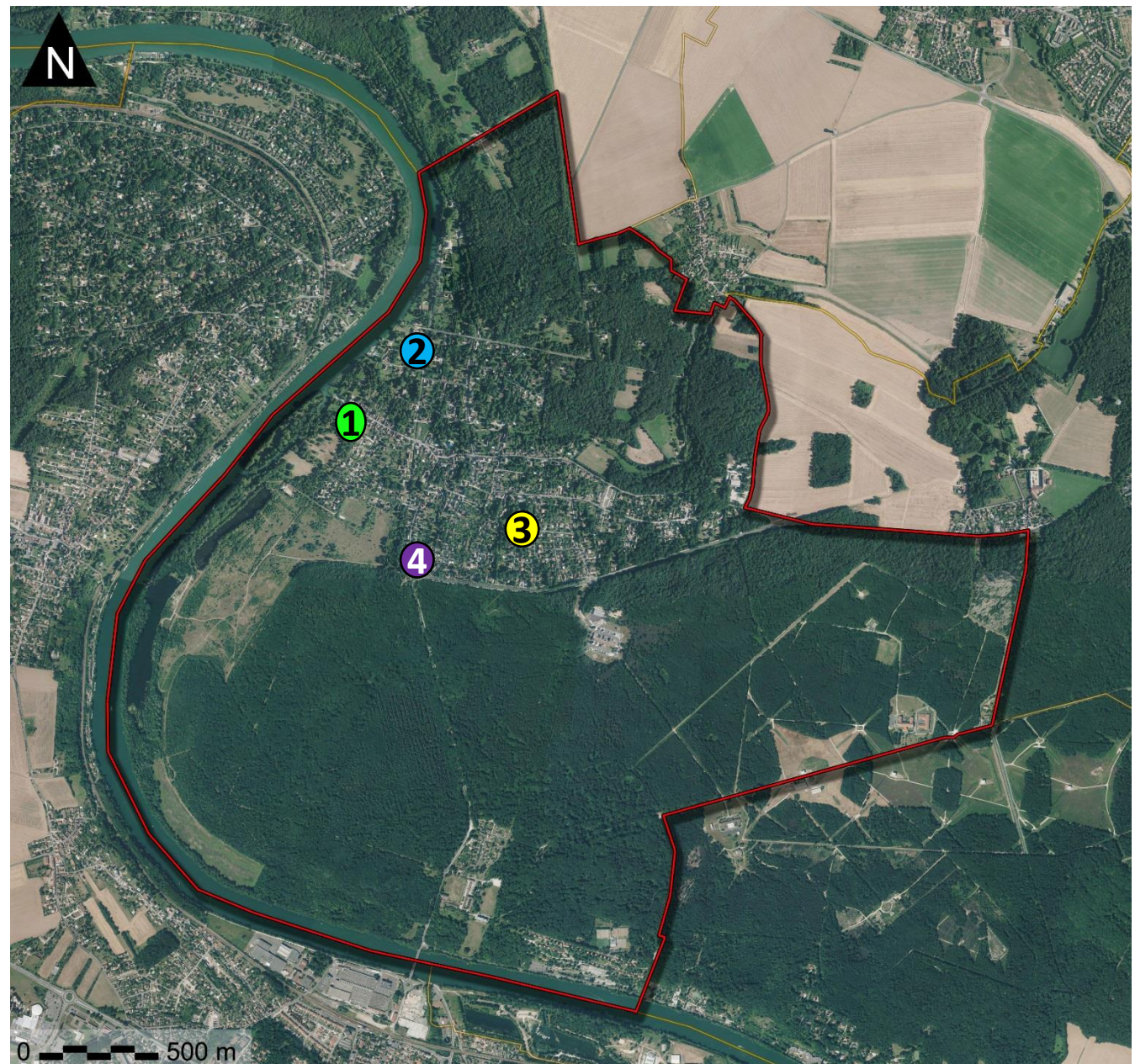
DOCUMENT APPROUVÉ

## OBJET

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 4 secteurs d'OAP ont été arrêtés :

-  OAP n°1 – Site de l'Orangerie
-  OAP n°2 – Ilot de Croix Fontaine
-  OAP n°3 – Avenue Jean Lecourt
-  OAP n°4 – Angle rue de Sainte-Assise et route de Mormant





## OAP n°1 – Domaine des îles/Site de l'Orangerie

### SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe à l'Ouest du tissu urbanisé. Le secteur est desservi au Nord par la rue de Seine et à l'Est par la rue des Cannetières.

Classés en zones UA et N au PLU, l'ensemble des parcelles de l'OAP couvrent une superficie d'environ 5 800 m<sup>2</sup>.

Actuellement le site est composé d'un ensemble de bâtis anciens et d'arbres à grand développement appartenant au Parc du Domaine des îles.

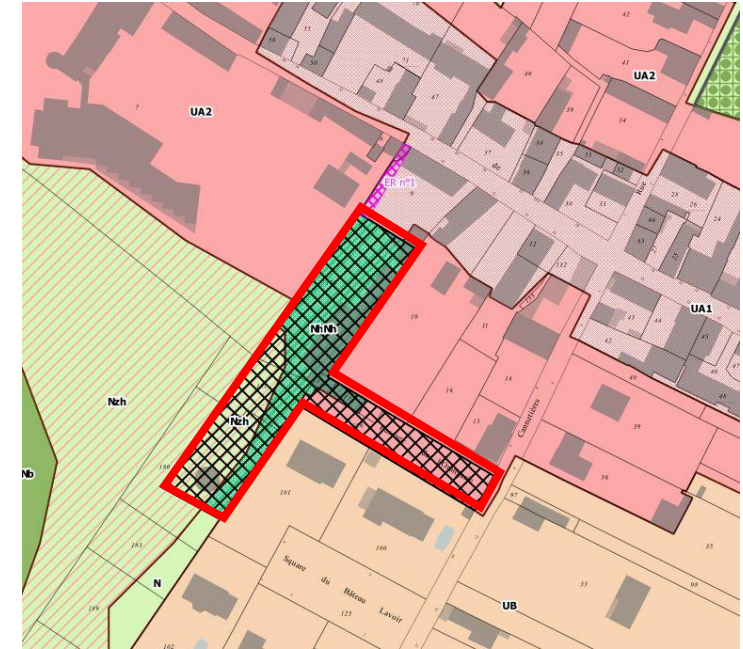
Il est à noter que le site de l'OAP se situe à moins de 200 m de la Seine.

Une partie du site est dans le site classé de la propriété des îles.

### ENJEUX

- Implanter des formes urbaines respectant le caractère du tissu urbain environnant
- Revaloriser les constructions existantes
- Contribuer au développement des parcours touristiques reliant la place de Madame de Montesson à la Seine et valoriser les annexes conservées de la propriété des îles dans le cadre de l'ouverture au public du parc.

**Programmation : 4 logements minimum dont 25% de T1/T2**

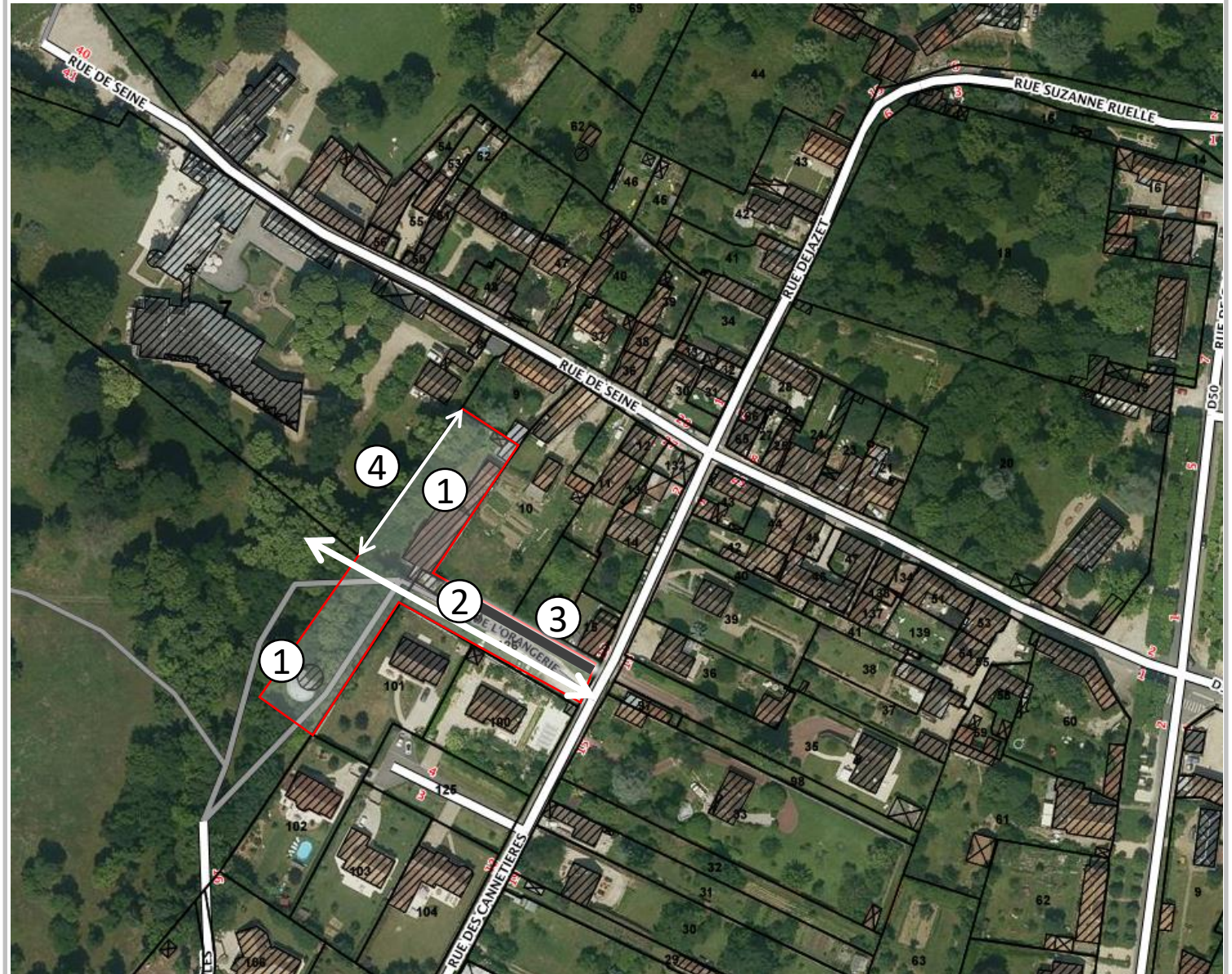


OAP n°1 – Domaine des Iles-site de l'Orangerie

**ORIENTATIONS**

- ① Réhabiliter et aménager les constructions existantes comprises dans le site classé
- ② Aménager l'accès au parc de la propriété des Iles, et réhabiliter l'orangerie comme entrée du parc
- ③ Mur à conserver à l'exception d'un seul accès mutualisé aux parcelles situées au nord. Cet accès sera de la largeur maximale nécessaire au passage d'un véhicule.
- ④ Aménagement d'une liaison douce vers le parc.

Le revêtement des aires de stationnement extérieures sera perméable.



## OAP n°2 – Ilot de Croix Fontaine

### SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe au Nord-Ouest du tissu urbanisé. Le secteur est desservi à l'Est par la rue de Croix Fontaine. Il est segmenté par la rue du Passage et le passage Patton.

Classé en zones Np au PLU, l'ensemble des parcelles de l'OAP couvrent une superficie d'environ **7 900 m<sup>2</sup>**.

Actuellement le site est composé de fonds de jardins plus ou moins arborés et d'un terrain de tennis.

Il est à noter que le site de l'OAP se situe à environ 100 m de la Seine.

L'ensemble du périmètre de l'OAP est inclus dans le site classé.

La partie Nord Ouest du périmètre est classée en zone jaune clair du PPRI.

### ENJEUX

- Insérer à l'Ouest de la rue de Croix Fontaine de nouvelles constructions de quelques logements chacune afin de contribuer à la diversification de l'offre de logements dans la commune et de renforcer l'armature urbaine sur l'axe historique de Croix Fontaine.
- Renforcer la continuité urbaine par la construction de murs traditionnels à pierres vues sur la rue de Croix Fontaine et compléter l'alignement de tilleuls sur l'espace public pour compléter le dispositif urbain caractéristique du site classé.
- Prendre en compte les risques liés à la Seine (PPRI Vallée de la Seine)

**Programmation : 11 logements maximum, dont, 30% de T2/T3 et dont 30% de LLS.**



 OAP





OAP n°2 – Rue de Croix Fontaine

**ORIENTATIONS**

- ① Tenir compte de l'alignement d'arbres et utiliser uniquement les accès existants
- ② Conserver le mur existant en pierre et utiliser l'accès existant
- ③ Localiser préférentiellement le stationnement dans la partie des terrains concernée par le PPRI
- ④ Composer une silhouette bâtie qui s'inspire des volumétries environnantes et des demeures bourgeoises de Seine-Port et s'inscrive dans la continuité de la rue
- ⑤ Construire une clôture en maçonnerie de pierre à l'image du mur de clôture en vis-à-vis
- ⑥ Planter les constructions en recul de l'alignement en prenant en compte le PPRI
- ⑦ A proximité des clôtures sur rue, l'espace sera planté d'arbres et d'arbustes afin de prolonger la présence de la végétation depuis l'espace public.



OAP n°3 - Rue Jean Lecourt

**SITE ET SITUATION**

Le secteur objet de la présente OAP se situe au cœur du village. Le secteur est desservi par la rue Jean Lecourt et longé par un chemin piéton qui permet de rejoindre l'allée du Parc, puis le centre village. Au nord, il est à noter l'école élémentaire toute proche.

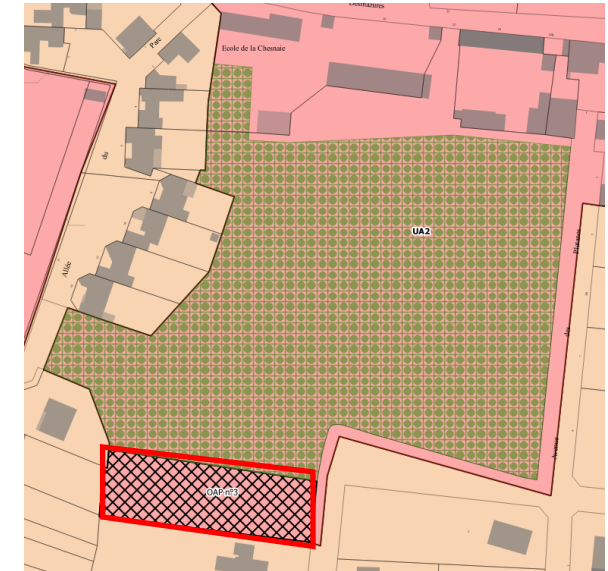
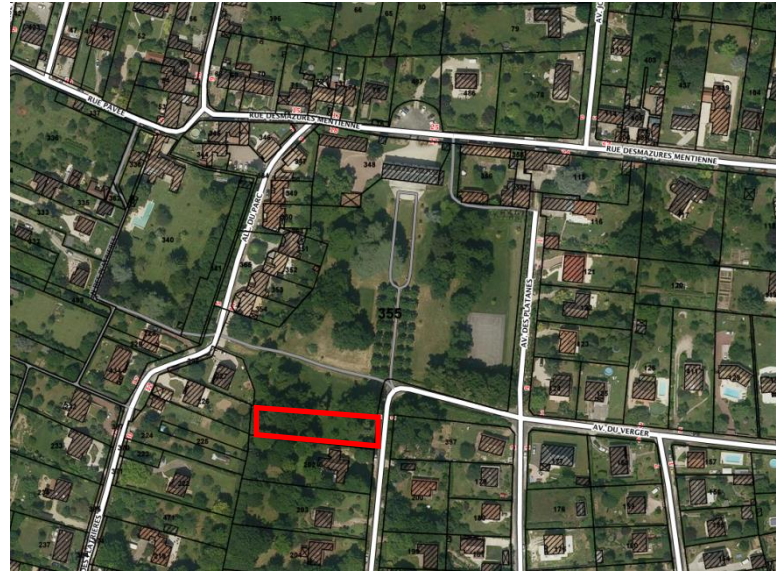
Classé en zone UA2 au PLU, la partie de la parcelle concernée par l'OAP a une superficie d'environ **1 470 m<sup>2</sup>**.

Actuellement le site n'est pas bâti, il est occupé par une prairie plantée d'arbres de grand développement qui font l'objet d'une protection comme Espace Boisé Classé dans le PLU.

**ENJEUX**

- Implanter des formes urbaines respectant le caractère historique du site
- S'inscrire dans le dessin et la perspective de la rue Jean Lecourt
- Conserver une partie des arbres et de la prairie qui participent à la fois à la qualité du paysage et aux continuités écologiques du cœur d'îlot.

**Programmation : 2 logements minimum à 4 logements maximum.**



 OAP



OAP n°3 - Rue Jean Lecourt

- ① Préserver l'espace vert et les arbres existants (gestion écologique)
- ② Préserver la perspective sur le bâtiment patrimonial de l'école
- ③ Accompagner la clôture donnant sur le parc d'une haie libre composée d'essences locales et variées
- ④ Composer une façade sur rue qui s'inscrive dans la continuité de la silhouette de la rue Jean Lecourt (hauteur et volumétrie des constructions)
- ⑤ Implanter les aires de stationnement, totalement perméables, en préservant les perspectives.



**OAP n°4 - Angle rue de Saint-Assise et route de Mormant**

**SITE ET SITUATION**

Le secteur objet de la présente OAP se situe au Sud du village, en entrée en arrivant de Saint-Assise. Le secteur est desservi par la rue de Saint-Assise et par la route de Mormant, il est en façade sur un carrefour important du secteur.

Classé en zone UB au PLU, la parcelle concernée par l'OAP couvrent une superficie d'environ **2 177 m<sup>2</sup>**.

Actuellement le site est occupé par un garage. L'objet de l'OAP est de cadrer l'éventuelle mutation de cette activité vers du logement. Cette activité économique reste toujours possible.

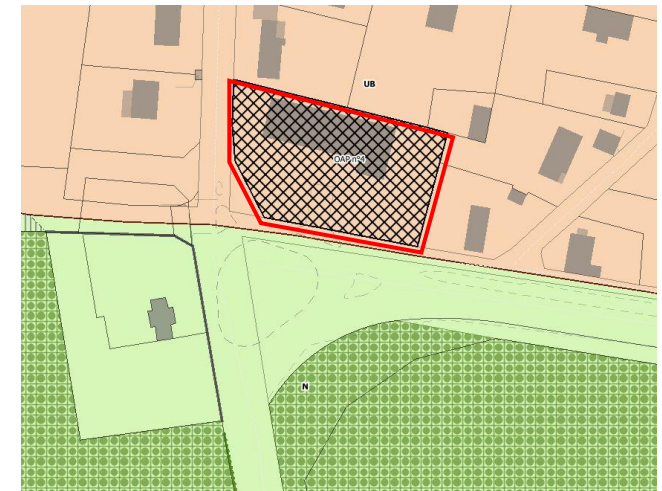
Des bâtiments en rez-de-chaussée + combles, une aire de stationnement et d'évolution des véhicules occupent le site.

La présence du garage, répertorié dans la base de données BASIAS, (IDF7701204), induit une pollution potentielle des sols. Cela implique la réalisation d'études préalables afin d'estimer l'état des sols et, le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre pour éviter tout risque d'exposition des habitants et usagers futurs.

**ENJEUX**

- Implanter des formes urbaines respectant le caractère historique du site
- Valoriser l'entrée sud du village
- Sécuriser les accès

**Programmation : 15 logements minimum dont 30% de T2/T3**



OAP n°4 - Angle rue de Saint-Assise et  
route de Mormant

**ORIENTATIONS**

- ① Sécuriser l'accès sur la RD82 ou aménager un accès sur la rue de Sainte-Assise le plus éloigné possible du carrefour
- ② Prendre en compte la vue et l'ensoleillement des constructions voisines
- ③ Composer une silhouette bâtie (R + 1 + attique) marquant l'entrée de ville
- ④ Pour marquer l'entrée de ville, traiter l'angle soit par de la végétation, soit par du bâti et implanter le stationnement de manière discrète

