

**COMMUNAUTE D' AGGLOMERATION SEINE-EURE. – MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D' URBANISME DE HEUDEBOUVILLE – DOSSIER N°2 – LOGEMENTS
MIXTES AUTOUR D' UN VERGER SUR LE SITE DU DOMAINE DU SANG MELE
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION D' EXAMEN CONJOINT DU 15/11/2018**

PRESENTS :

- **Agglo Seine-Eure :** M. LEROY Bernard, Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure
M. PELAPRAT Fabien, Directeur de l'aménagement
M. PIOT Vincent, Chargé d'études
- **Commune :** M.ZOUTU Hubert, Maire de Heudebouville
Mme PIEDNOEL Frédérique, Adjointe au Maire de Heudebouville
Mme DUMETS Sylvie, 3^{ème} adjointe au Maire de Heudebouville
- **Département de l'Eure, UT EST :** M. LANDRIN Patrick
- **D.D.T.M UT Les Andelys :** Mme ARTERO Réjane
- **Chambre d'Agriculture 27 :** Mme OMNES LEBLANC Delphine
- **UDAP 27 :** Mme BUCHOU Marie
- **Bureau d'études P.L.U. :** Mme DRUET Manon, Urbaniste

Personnes publiques associées et consultées conviées à la réunion d'examen conjoint et excusées :

- Préfecture de l'Eure
- Région Normandie
- CCI de l'Eure
- CMA de l'Eure
- DREAL de Normandie
- Agence Régionale de Santé
- Maires des communes de Vironvay, Muids, Pinterville, Acquigny, Fontaine-Bellenger, Les Trois-Lacs

M. PIOT précise que la réunion a pour objet le recueil des avis et remarques des Personnes Publiques Associées dans le cadre du **projet de mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Heudebouville avec déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération de logements mixtes autour d'un verger sur le site du domaine du Sang Mêlé.**

Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint accompagnera le dossier soumis à enquête publique. Les remarques exprimées ce jour, tout comme celles résultant de l'enquête publique, pourront être prises en compte en vue de faire évoluer la version définitive approuvée du projet.

Il est par ailleurs précisé que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été sollicitée dans le cadre de l'évaluation environnementale en octobre, son avis n'a donc pas encore été transmis.

Après un bref rappel de la procédure et des éléments du dossier par le bureau d'études, un tour de table est proposé pour que chaque participant puisse faire part de ses remarques.

ECHANGES

M. LEROY demande pourquoi l'emprise du verger n'a pas été incluse en zone N.

- ⇒ M. PIOT précise qu'il s'agit de rester souple, car les contours exacts seront à définir plus précisément lors de l'appel à projet ; l'OAP conserve un rapport de compatibilité contrairement au zonage figé.

Mme ARTERO interroge sur la question du manoir et de l'avis de l'ABF concernant ce dernier, suite à la visite du terrain qui avait eu lieu il y a quelques temps déjà.

- ⇒ M. LEROY explique qu'une réflexion ultérieure aura lieu sur le manoir, qu'il faudrait trouver une forme de remise en état mais que cela paraît compliqué. M. PELAPRAT précise que l'Agglo Seine-Eure reste en attente de pistes (mécénat,) de la part de l'ABF.

Mme ARTERO précise que ce projet de mise en compatibilité du PLU devra être intégré au document du PLUiH qui sera arrêté prochainement.

- ⇒ L'Agglo Seine-Eure en prend note.

Mme ARTERO rappelle les discussions qui ont eu lieu dans le cadre du PLUiH en cours d'études, à savoir qu'il n'est pas souhaitable de développer du logement social dans les villages insuffisamment desservis en transports publics.

- ⇒ M. LEROY précise qu'une ligne de bus, par ailleurs sous-occupée, dessert les éco-parcs I, II et III et qu'elle passe au carrefour jouxtant le projet ; prévoir un arrêt serait envisageable.
- ⇒ M. PELAPRAT souligne que la création de logements sociaux reste pertinente dans cette commune qui n'est pas parmi les plus rurales, qui bénéficie de commerces, services, école, et qui est amenée à se développer.
- ⇒ M. ARTERO acquiesce et souligne qu'en raison de la présence du transport collectif dont elle n'avait pas connaissance, elle retire sa remarque ; le rapport de présentation devra être précisé sur ce point.

Mme OMNES LEBLANC n'émet aucune remarque sur le projet.

Mme BUCHOU fait part des remarques de Madame France POULAIN (ABF) :

- Informe l'Agglomération Seine-Eure que le futur projet sera soumis à avis conforme de l'ABF
 - ⇒ M. PELAPRAT précise que le site du domaine du Sang-Mêlé n'est pas dans le périmètre d'un site classé ou inscrit et qu'il n'y a donc aucune obligation légale de consulter l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet à réaliser sur le site du domaine du Sang-Mêlé.
- Formule un accord sur le principe d'aménagement ; toutefois, elle s'interroge sur le devenir du manoir et regrette qu'il n'ait pas été inclus au périmètre.
- OAP : la grille donnant sur la RD6015 sera à conserver sur toute sa longueur.
 - ⇒ La préservation de la grille pourra être ajoutée dans l'OAP.
- *Règlement, article 10* : les hauteurs maximum autorisées dans le règlement ne doivent pas être plus hautes que le manoir, afin que les constructions du site l'accompagnent et ne viennent pas l'écraser.
 - ⇒ La hauteur du manoir sera vérifiée pour s'assurer que le règlement écrit respecte ce point.
 - ⇒ Mme ARTERO précise qu'il faudra veiller au lien avec le PLUiH et les plans de hauteur.
 - ⇒ Mme PIEDNOEL précise qu'il faut que les hauteurs maximales ne dépassent pas 10 mètres, même s'il s'avérait que le manoir mesure davantage.
- *Règlement, article 11* : les pentes de toit devraient être au minimum à 40 °.
 - ⇒ L'article du règlement écrit « 11.2.2. Façades et toitures » est parcouru ; il n'impose pas de degré chiffré de pente. Mme BUCHOU précise qu'il laisse une large part à l'interprétation. M. PELAPRAT précise qu'au contraire il laisse la possibilité de travailler sur le projet et permet de créer les conditions du dialogue, dans la logique des types de règlement ouverts actuellement proposés dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

- *Règlement, article 14* : l'article peut être supprimé.
 - ⇒ Ce point pourra être rectifié dans le règlement.

Mme PIEDNOEL fait part des remarques suivantes :

- *Règlement, article 11-2-4 Clôtures, murs, portails* : la disposition portant sur le mur de soubassement devrait préciser qu'il peut être surmonté d'une partie à claire-voie en ajoutant « et/ou pleine ». Il s'agit d'autoriser des dispositifs occultants, pour répondre à la demande de certains habitants qui souhaitent se masquer mais ne pas opter pour des haies pour cause d'entretien.
 - ⇒ Mme BUCHOU précise son désaccord sur cette proposition d'ajout. Le site étant qualitatif, très singulier et en contact avec le verger, il serait dommage qu'il prenne la forme d'un lotissement banal.
 - ⇒ M. LEROY précise également son désaccord et le caractère peu esthétique des palissades sur voie publique. En revanche, en limites séparatives mitoyennes, elles pourraient être autorisées.
 - ⇒ Mme DRUET rappelle justement la dernière disposition de cet article 11 : sur les limites séparatives, possibilité de murs de 2 mètres dans la limite de 25 % de la longueur totale de la clôture, afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.
 - ⇒ Mme BUCHOU partage cette optique d'imposer des façades plutôt ouvertes et des jardins intimes à l'arrière pouvant être davantage masqués. Sur la façade donnant sur le verger, il faudra impérativement des façades qualitatives.
 - ⇒ 25% de la longueur paraît peu. La disposition pourra être assouplie pour les limites séparatives, par exemple à 50 % de la longueur totale de la clôture.
- *Règlement, article 12 stationnement* : imposer 2 places par logement pour le collectif.
 - ⇒ Cette remarque pourra être prise en compte.
- *OAP, partie écrite Habitat* : concernant le caractère bruyant de la route départementale (RD6015), Mme PIEDNOEL demande de retirer, dans la parenthèse « soit par un bâti continu ou une organisation bâtie formant des bâtiments écrans ». Il n'est pas souhaitable d'avoir des maisons de ville ou en bande à cet endroit. Elle ne souhaiterait que du végétal.
 - ⇒ Cette proposition sera étudiée. M. PELAPRAT précise qu'il faut attendre un projet plus précis pour décider de la forme que pourra prendre l'aménagement à cet endroit.
 - ⇒ L'interface paysagère est de toute façon matérialisée dans le schéma de l'OAP.
- *OAP, partie graphique* : le mur à conserver identifié semble incompatible avec l'élargissement de la voie à prévoir; il faudra éclaircir ce point sur le plan et vérifier de quel mur on parle.
 - ⇒ Ce point pourra être étudié et la représentation graphique précisée.
- *OAP, partie graphique* : la sortie depuis la rue de la recette sur la RD6015 sera à aménager. Il n'y a pas de tourne à gauche actuellement au niveau de la RD.
 - ⇒ M. LANDRIN précise qu'il serait même plus sécuritaire que les sorties aient lieu sur le rond-point plutôt qu'ici.
- *OAP, partie écrite Aménagement global du site* : concernant les mares, il faudrait préciser qu'elles ne devront pas être déplacées dans le verger.
 - ⇒ Cette proposition pourra être reprise.

Mme BUCHOU s'interroge sur l'absence de principes d'accès au site.

- ⇒ Mme DRUET précise qu'il a été décidé de ne pas en inscrire dans l'OAP car plusieurs solutions d'aménagement sont possibles et pourront être proposées. M. PELAPRAT précise qu'ils dépendent de la configuration intérieure du site donc ils ne peuvent pas encore être matérialisés. M. PIOT rappelle qu'on est en amont de l'appel à projets donc il est nécessaire de rester souple.

M. LANDRIN précise que l'aménagement du site pourrait amener entre 40 et 120 véhicules, ce qui n'est pas anodin. Il faudra mettre en place un nouveau schéma de circulation. L'accès par le rond-point reste le plus sécuritaire, bien qu'actuellement il soit dangereux depuis le chemin du Roy à cause de sa configuration et l'étroitesse de cette voie. Pour rappel, en 2017, on compte en moyenne 8100 véhicules/jour, donc 670 poids-lourds sur la RD6015.

Demande donc :

- de prévoir des aménagements (voies actuelles non conditionnées pour accueillir des véhicules supplémentaires),
 - d'interdire les accès nouveaux sur la route départementale et, si possible, limiter les accès sur la rue de la recette.
- ⇒ L'Agglo Seine-Eure en prend note. M. PELAPRAT précise que quand le projet sera à un stade plus avancé, le Département de l'Eure sera sollicité, ces points et les aménagements nécessaires seront examinés.

DIVERS

Le présent compte-rendu sera envoyé par mail à l'ensemble des participants pour d'éventuels compléments avant validation définitive et intégration au dossier d'enquête publique. Les avis recueillis (personnes publiques associées, MRAE et habitants) seront étudiés pour prise en compte avant approbation définitive du projet.