

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEUDEBOUVILLE

[DÉPARTEMENT DE L'EURE]

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

*Version du 09/10/2018 pour consultation de l'Autorité Environnementale,
notification aux Personnes Publiques Associées et Enquête Publique.*

1.2b

PLAN LOCAL D'URBANISME ...

Prescrit par la délibération du
Arrêté par la délibération du 5 novembre 2005,
Approuvé par la délibération du 24 juin 2006.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U. ...

Approuvée par la délibération du

O.A.P. SUR LE SITE DU DOMAINE DU SANG MELE

Cette O.A.P. concerne la zone AUm à vocation de logements mixtes autour d'un verger.

Aménagement global du site :

- Protéger et mettre en valeur le site par la création d'un **verger ouvert au public (1 hectare minimum, d'un seul tenant)**, procurant des vues dégagées sur l'espace central du site et fédérant les déplacements piétons du site. L'accompagner d'un espace de stationnement paysagé adapté en capacité.
- Prendre en compte la **rétenion des eaux pluviales**, soit à travers la conservation des mares et leur intégration dans le plan d'aménagement si nécessaire, soit à travers leur déplacement, soit à travers la création de bassins et d'un réseau de noues, etc.
- Conserver **l'identité du site** à travers le maintien de la perspective sur l'espace central du site et la prise en compte de certains bâtiments (préservation, réhabilitation ou volumétrie à reconstituer).
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine arboré du site.
- Maintien d'une interface paysagère le long de la RD et création de part et d'autre du verger

Déplacements :

Prendre en compte les **circulations automobiles et douces**, notamment :

- Le caractère dangereux du carrefour situé à l'angle des rues de la Croix Roger et de la recette à traiter
- Les afflux de véhicules nouveaux sur le rond point de la RD à anticiper par une bonne connexion au carrefour
- Le nécessaire élargissement de certaines voies (chemin du Roy, rue de la Croix Roger), en envisageant de revoir les sens de circulation actuels.
- Un réseau de déplacements doux (piétons, cyclistes) faisant la jonction entre les voies qui entourent le site.
- L'absence d'accès véhicules pour les logements depuis la Route Départementale

Habitat :

- Intégrer le **caractère bruyant de la Route Départementale** lors des propositions d'aménagement (soit par un recul des constructions, soit par un bâti continu ou une organisation bâtie formant des bâtiments écrans, soit par un écran végétal, une isolation phonique renforcée), dans la mesure du possible.
- Proposer un **découpage parcellaire optimisé et varié**, des terrains de taille et typologie variées, qui permette :
 - ⇒ La réalisation d'une part de logements sociaux,
 - ⇒ La création de terrains libres de constructeur pour une accession à la propriété,
 - ⇒ La création d'une offre à destination des seniors (qui peut être couverte en partie par l'offre sociale).
- avec la répartition suivante :
 - ⇒ Dans la partie nord du site, 20 à 30 logements mixtes en individuel et/ou individuel groupé, et en intermédiaire.
 - ⇒ Dans la partie sud du site, 20 à 30 logements individuels, prioritairement en accession à la propriété.

- Prendre en compte les **contraintes et aménités du site** : emprise des anciennes zones de mares, valoriser les perspectives paysagères donnant sur le verger ou des éléments bâtis d'intérêt.
- Réfléchir une **orientation de la forme du bâti** neuf permettant de :
 - ⇒ s'harmoniser avec le bâti proche, notamment au nord du manoir rue de la croix Roger
 - ⇒ intégrer les contraintes d'exposition des constructions (orientation accès nord/jardin sud à privilégier pour les parcelles les plus denses)
- Assurer un **traitement paysager de qualité des pourtours du site** :
 - ⇒ En réfléchissant à une organisation des lots où ce sont les accès qui donnent sur les voies actuelles situées en pourtour du site (Chemin du Roy, rue de la Croix Roger, rue de la Recette), et non pas les fonds de parcelles.
 - ⇒ Et/ou définissant une typologie précise des clôtures autorisées par portions ou sous-secteurs, afin de conférer une identité à l'opération
- Parvenir à une **densité globale de 12 logements/ha au minimum** sur le site dans son ensemble, en excluant l'espace verger, soit une cinquantaine de logements au minimum.

L'aménageur devra proposer un **échelonnement dans le temps de l'opération en plusieurs tranches**, afin de s'adapter aux capacités des équipements communaux.

Cf. schéma de principe page suivante.

