

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE HEUDEBOUVILLE

PROJET DE REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS
MIXTES AUTOUR D'UN VERGER SUR LE SITE DU DOMAINE DU
SANG MELE

PIECE 1.02B : NOTICE EXPLICATIVE

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

Elaboration du dossier :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
I. Objectif de la mise en compatibilité du P.L.U.....	2
II. Choix et déroulement de la procédure	2
III. L'enquête publique: textes et procédures	4
IV. L'évaluation environnementale obligatoire.....	6
PARTIE 1 – DECLARATION DE PROJET	7
I. Les principes et caractéristiques du projet	7
II. L'intérêt général du projet	14
PARTIE 2 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	18
I. Adaptation du P.A.D.D.	18
II. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	19
III. Evolution du zonage règlementaire.....	23
IV. Compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	28
V. Pièces du P.L.U. concernées par la mise en compatibilité	29
PARTIE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	30
I. Cadre juridique et méthode utilisée	30
II. Etat initial de l'environnement	31
III. Prise en compte des incidences du projet	40
IV. Résumé non technique	43

INTRODUCTION

I. OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Heudebouville a été approuvé le 24 juin 2006. Il a depuis fait l'objet :

- D'une révision simplifiée approuvée le 14 mars 2011, portant sur la correction d'une erreur matérielle de nature cartographique et sur la rectification de quelques omissions réglementaires dans la zone AUz.
- D'une mise à jour, arrêtée le 3 octobre 2013, visant l'instauration d'un périmètre d'études L111-10 sur le site du domaine du Sang Mélé.
- D'une modification approuvée le 18 mai 2015, ayant différents objectifs impactant plusieurs des pièces du PLU

Le projet de « mise en compatibilité n°1 du P.L.U. avec déclaration de projet » porte sur un **projet de réalisation d'une opération de logements mixtes autour d'un verger sur le site du domaine du Sang Mélé.**

Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du P.L.U. Ce document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer le plan de zonage, le PADD, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le présent dossier se déroule d'une manière concomitante avec le **projet de construction d'un nouveau groupe scolaire** (projet de mise en compatibilité n°1 du P.L.U. avec déclaration de projet).

II. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La « Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général » est régie par les articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes :

■ Examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées

Code de l'urbanisme, article L153-54 :

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et **qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'**intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence** ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un **examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. /.../*

■ Enquête publique : soumission du projet auprès de la population

Code de l'urbanisme, article L153-55 (extraits) :

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement **par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent**. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local*

d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Code de l'urbanisme, article L153-57 (extraits) :

*A l'issue de l'enquête publique, **l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide la mise en compatibilité du plan /.../***

■ **Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Communautaire**

Code de l'urbanisme, article L153-58 (extraits) :

*La proposition de mise en compatibilité du plan **éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :***

*2° **Par la déclaration de projet** lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

Code de l'urbanisme, article R153-15 (extraits) :

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

*2° [...]Le président de l'organe délibérant de l'établissement public mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale adopte la déclaration de projet. **La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.***

■ **Mise en application après formalités**

Code de l'urbanisme, article L153-59 :

*L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme **devient exécutoire** dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

L'évolution du P.L.U. de Heudebouville entre dans le cadre de cette procédure, comme détaillé dans le présent dossier, dans la mesure où l'opération projetée présente un caractère d'intérêt général.

III. L'ENQUETE PUBLIQUE: TEXTES ET PROCEDURES

A. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE EN CAUSE

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-19 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.**

Code de l'Urbanisme, article R 153-8 :

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Code de l'environnement, article R 123-8 :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

B. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet d'**assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Phase d'études et de mise au point du projet de mise en compatibilité,
avec évaluation environnementale

Notification du projet à l'autorité environnementale (Mission Régionale
d'Autorité Environnementale – MRAe) et aux personnes publiques associées
(PPA)

Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

- Saisine du tribunal administratif par M. le Président de l'établissement public de coopération intercommunale pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ; l'arrêté détermine notamment les conditions d'organisation de l'enquête publique.

Enquête Publique (durée : 1 mois), portant sur l'intérêt général du projet et
sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées**.

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes
Publiques Associées

- La CASE analyse l'ensemble des remarques et définit les points du dossier à modifier.



**Adoption de la déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du P.L.U. par le Conseil Communautaire**

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme

C. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. soumis à enquête publique **pourra être modifié** afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques associées (cf. compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et avis qui seront annexés au dossier d'enquête publique), dans le respect de l'économie générale du projet.

D. AUTORITE COMPETENTE POUR APPROUVER LE P.L.U.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., **éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques**, sera approuvée par délibération par le **Conseil Communautaire de la CASE**, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet.

IV. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE OBLIGATOIRE

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire communal comprenant un site Natura 2000 (site n° FR 2300126, dit des «Boucles de la Seine-Amont, d'Amfreville à Gaillon»), la mise en compatibilité avec déclaration de projet est **soumise à évaluation environnementale** ; et cela même si le projet concerné est situé en dehors du périmètre protégé.

Cette évaluation environnementale est présentée en chapitre 3.

PARTIE 1 – DECLARATION DE PROJET

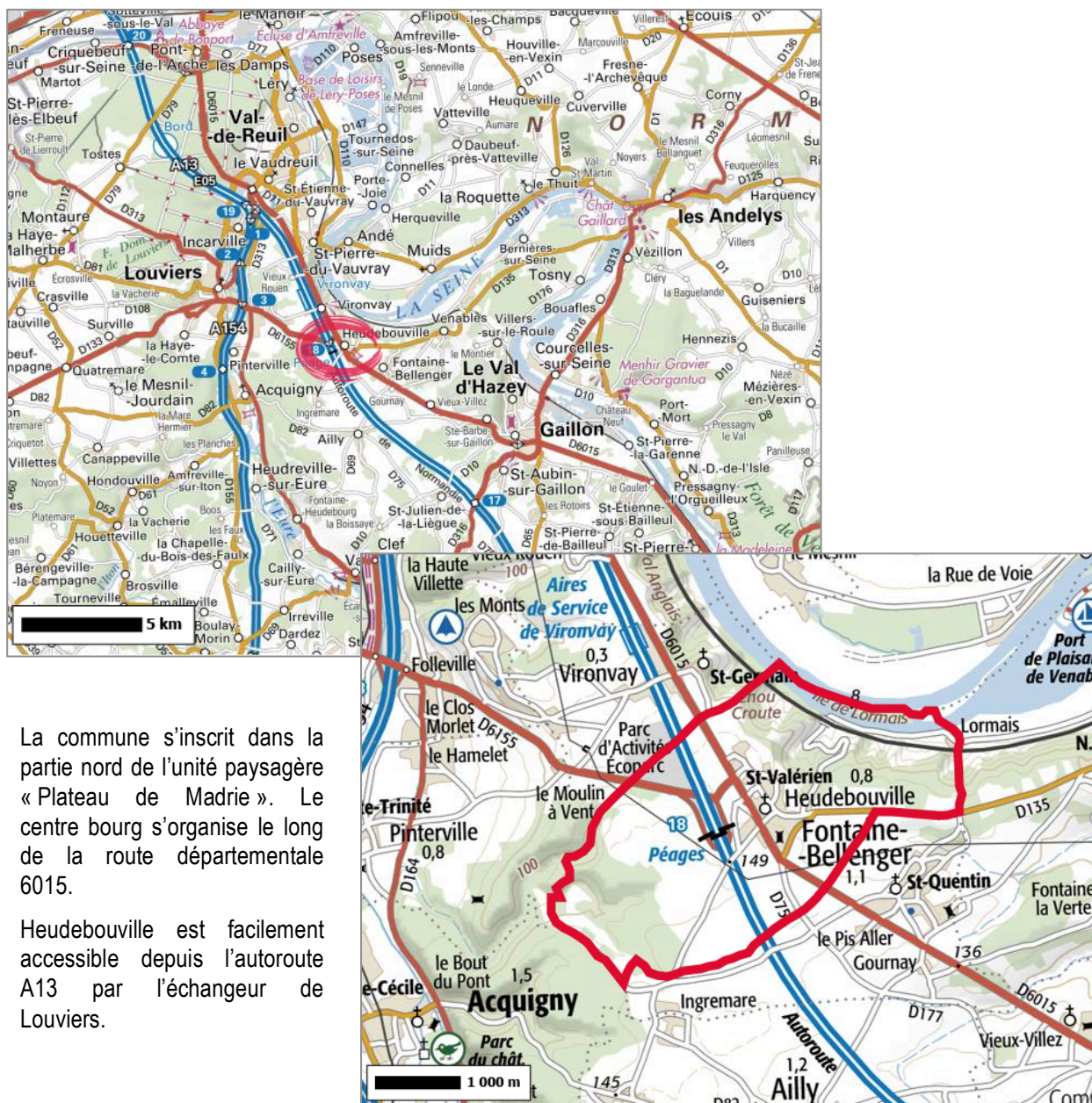
Déclaration d'intérêt général du projet de réalisation d'une opération de logements mixtes autour d'un verger sur le site du domaine du Sang Mêlé.

I. LES PRINCIPES ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

A. CONTEXTE COMMUNAL

Heudebouville est une **commune** située dans le département de l'Eure, à 7 km au sud est de Louviers, sur l'axe Val-de-Reuil – Gaillon. La commune couvre une superficie de 9,28 km² et compte 810 habitants (INSEE, RGP 2015). Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Seine Eure (CASE), qui regroupe 40 communes et près de 73 000 habitants.

■ Localisation de la commune

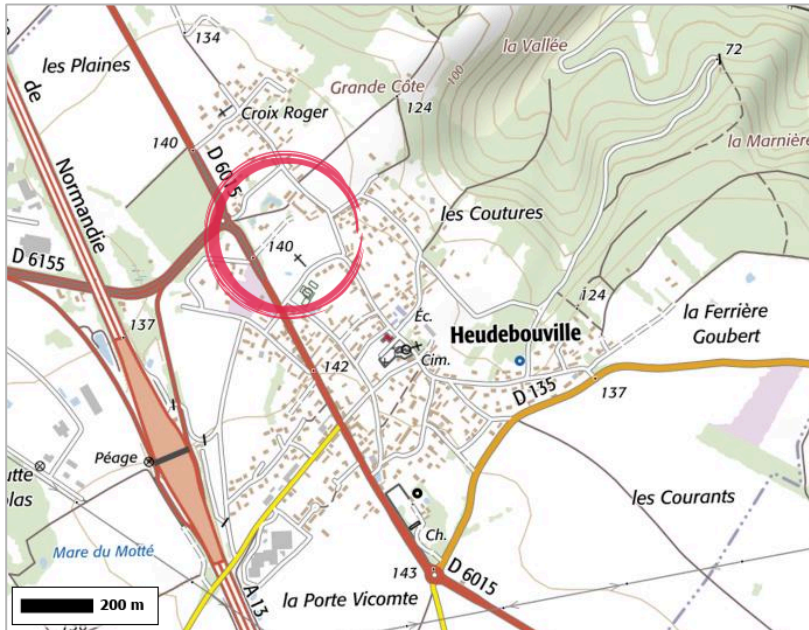


La commune s'inscrit dans la partie nord de l'unité paysagère « Plateau de Madrie ». Le centre bourg s'organise le long de la route départementale 6015.

Heudebouville est facilement accessible depuis l'autoroute A13 par l'échangeur de Louviers.

B. PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE

■ Localisation du site du projet



L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) a fait l'acquisition de l'ensemble des parcelles du site. Après expiration du contrat de portage en 2019, le site sera rétrocédé à la CASE qui en deviendra alors le propriétaire.

■ Etat parcellaire du site

Le site couvre une superficie de 49 660 m² ; il est composé des parcelles cadastrales suivantes :

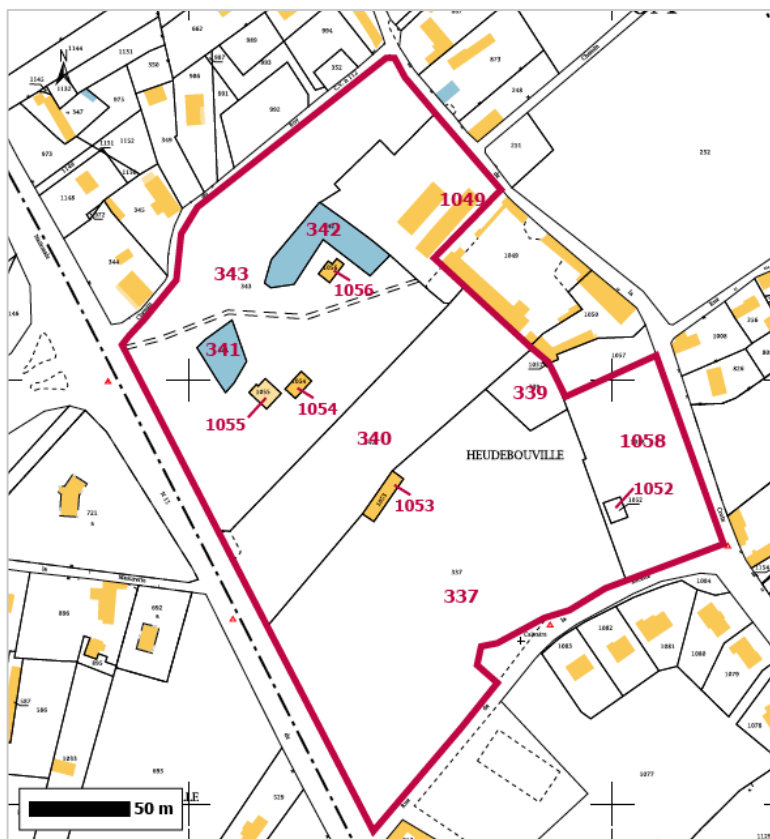
- Petites parcelles détournant du bâti actuel ou passé : A1056 (68m²), A 1054 (76m²), A1055 (111m²), A1053 (160m²), A1052 (87m²)

- Parcelles de couche hydrographique : A341 (430m²), A342 (985m²).

- Autres parcelles : A339 (820m²), A1058 (4364 m²), A1049 (en partie, soit 3539 m²), A340 (6940 m²), A343 (14895 m²), A337 (17185 m²)

Les parcelles A1050 (1048 m²), A1051 (8m²) et A1057 (848 m²) forment une enclave privative au sein du domaine ; elles ne sont pas concernées par le projet.

Le reste de la parcelle A1049 (2800 m², comprenant notamment le manoir) a été acquis par l'EPFN mais n'est pas inclus dans le périmètre du présent projet.



■ Aperçu photographique du site

La parcelle est occupée par des espaces de prairies, ponctués par différentes entités bâties dans un état plus ou moins bon (cf. diagnostic détaillé inséré en partie Etat Initial de l'Environnement).

Schéma de localisation des photos insérées ci-dessous

Vue I – vue depuis l'allée, après passage du portail



Vue 2 – vue depuis l’allée, à droite sur l’écurie



Vue 3 – vue depuis l’allée, à gauche sur la bergerie et la charreterie

Vue 4 – vue depuis l’allée, à gauche, vues lointaines



Vue 5 – vue depuis l’allée vers le manoir

**Vue 6 – vue depuis le manoir
sur l’entrée :**



Vue 7 – vue sur le site depuis la partie sud



Clichés photographiques réalisés en mai 2018

C. DESCRIPTIF DU PROJET

■ Contexte : un potentiel d'urbanisation mis en exergue dès 2012 et confirmé en 2017

La Communauté d'Agglomération Seine Eure (CASE) a engagé des réflexions sur l'évolution urbaine des communes de son périmètre, dont Heudebouville, dans le sillage du Schéma de Cohérence Territoriale Seine Eure – Forêt de Bord, approuvé en décembre 2011.

Une étude élaborée en **2012** sur la commune visait à **définir une programmation quant à l'évolution urbaine du centre de Heudebouville**. Cette mission prenait la forme d'une mise en perspective des orientations définies dans les documents cadre de l'Agglomération Seine Eure, du programme de logements prévus sur la commune et des souhaits des élus de la commune. Deux sites d'opportunité pour l'accueil de nouveaux logements et équipements ont été étudiés : le site de la Croix-Roger et le site du Sang Mêlé.

L'étude a ainsi mis en avant les possibilités d'urbanisation offertes par le **site du domaine du Sang Mêlé**. Des propositions d'aménagement et programme d'actions ont été rendues en décembre 2012. Les trois scénarii de développement urbain s'appuyaient sur une acquisition plus ou moins importante de l'emprise de la zone constructible cantonnée au nord du site.

Le scénario le plus ambitieux a alors été retenu, basé sur une offre en logements diversifiée, comprenant une offre spécifique sénior, et permettant la réalisation d'un verger conservatoire dans le site.

C'est ainsi qu'en 2014, l'Établissement Public Foncier de Normandie a acquis l'intégralité du site dans le cadre d'un portage pour le compte de la Communauté d'Agglomération.

Début 2017, la CASE a commandité une étude complémentaire de capacité. Cette dernière a permis d'engager des réflexions avec la commune quant au devenir souhaité du site. Elle a en outre permis de dégager les capacités de logements du site.

■ Principes et orientations générales du projet retenu

Compte tenu de la nature du projet et les coûts engendrés par une telle opération, il a été décidé de recourir à un **appel à projet** auprès d'opérateurs pour l'aménagement de la zone. Cela implique de pouvoir en amont faire évoluer le PLU pour s'affranchir de certaines contraintes qui limitent actuellement les possibilités de définir une urbanisation qualitative, et acter les grands principes d'urbanisation de la zone en concertation avec la commune d'Heudebouville.

Le projet n'est donc pas encore défini avec précision, car il s'agit de laisser une latitude d'action et de capacité de propositions innovantes par le candidat ; mais d'ores-et-déjà les grands principes sont établis :

Projet

Le site doit permettre d'accueillir :

- **Environ 1 ha d'emprise non bâtie à vocation d'espace naturel public :**
 - ⇒ Création d'un verger conservatoire ouvert au public, qui sera géré par la commune
 - ⇒ Mise en valeur d'une perspective centrale

- **La construction de nouveaux logements sur le reste du site**, pour les jeunes ménages notamment vers une offre diversifiée (accession, locatif, tailles de logements variées...), et plusieurs logements en rez-de-chaussée pour seniors :
 - ⇒ 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.

La **charreterie**, bâtiment existant dans le site, sera réhabilitée de manière respectueuse de sa volumétrie d'origine. Elle possède en effet une structure bois et un plan carré de 10mx10m très intéressants. Ce bâtiment pourrait retrouver un usage soit de logements, soit garder une vocation culturelle.

A noter que le **manoir**, bâtiment principal du nord du site, est exclu du périmètre du projet.

Principes d'élargissements de voies

Pour prendre en compte les impacts de l'urbanisation du site sur les circulations automobiles et piétonnes (cf. Evaluation Environnementale, chapitre 3), il est envisagé des élargissements de voirie.

Rue de la Croix Roger, il s'agit d'agrandir la voie sur 1m50 pour permettre la création d'un cheminement piéton accessible ; cette rue menant aux équipements du bourg est susceptible d'être de plus en plus empruntée.

- En partie nord : étant donné les caractéristiques de la voie et le frontage de qualité du côté du domaine (mur à préserver, bâti à l'alignement), l'agrandissement de la voie ne peut se faire qu'en dehors du site, de l'autre côté de la voie, sauf pour la partie complètement au nord où le mur est interrompu.
- En partie sud, l'agrandissement peut se faire côté site-projet.



Partie sud de la rue de la Croix Roger



Partie nord

Chemin du Roy et dans l'angle de la rue de la Croix Roger, il est nécessaire d'agrandir la chaussée automobile (NB : chemin du Roy actuellement à sens unique), et de créer du cheminement piéton sécurisé. Un élargissement de 3 mètres sera donc nécessaire.



Angle Rue de la Croix Roger



Chemin du Roy

■ Parti d'aménagement du projet

Il paraîtrait plus cohérent que la **partie sud du site** accueille un secteur à dominante d'habitat individuel pur, en cohérence avec le tissu urbain lâche environnant. La **partie nord du site** l'endroit le plus propice à un habitat

plus dense (accès nord/espaces jardins sud, cohérence avec l'urbanisation environnante type longère, etc). L'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire y serait donc privilégié. Néanmoins, à l'échelle de chaque îlot, une diversité de types de logements pourrait être favorisée.

La concertation entre la commune et la communauté d'agglomération a permis de mettre en avant les grands principes qui devront guider l'aménagement :

Concernant l'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 **rétenction 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 perspectives vers l'espace central et plus largement vers les éléments paysagers ou bâtis d'intérêt 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.

Concernant les 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.

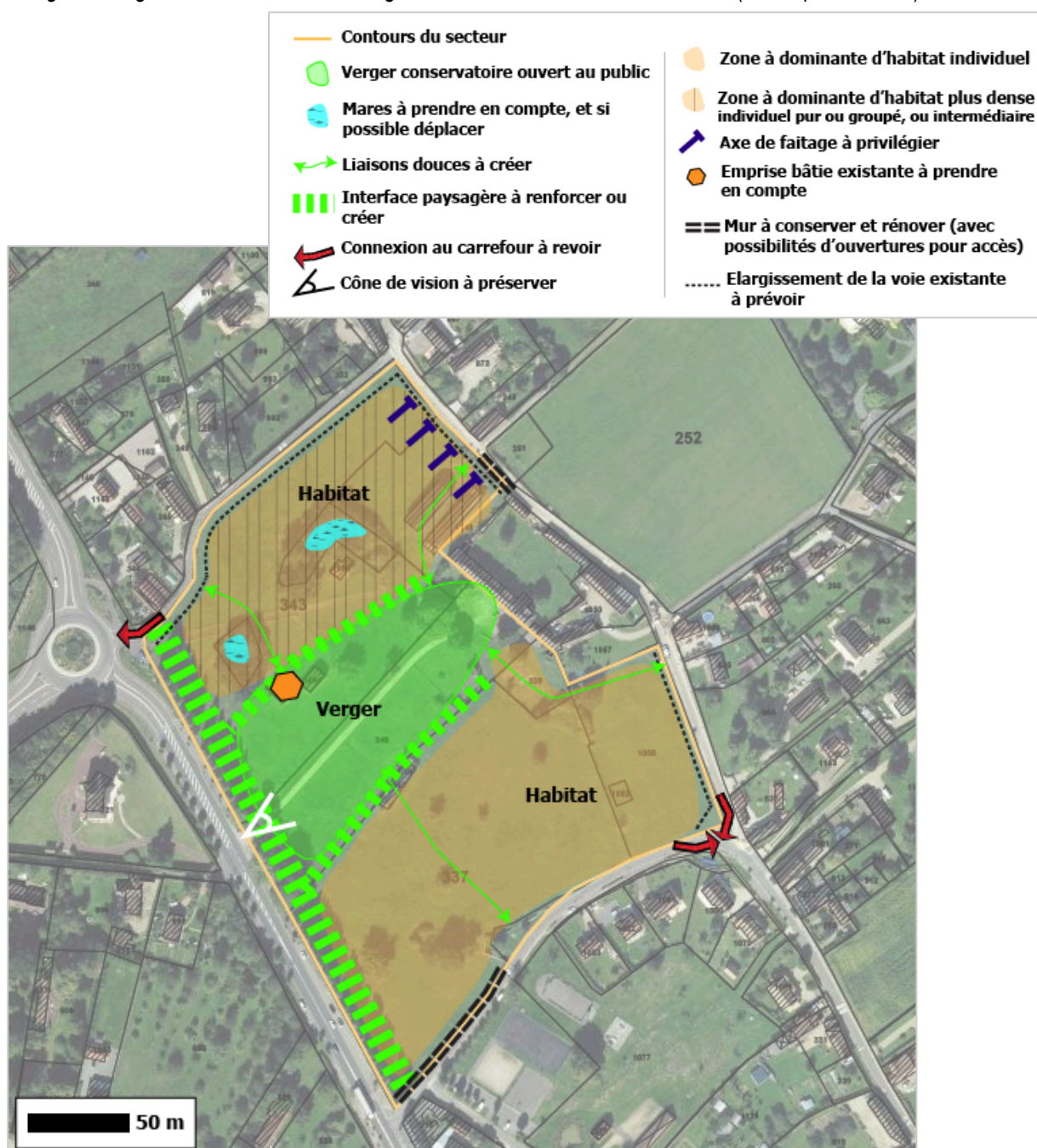
Concernant l'habitat :

- 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.

Ces grandes lignes directrices de l'aménagement seront traduites dans les OAP (cf. chapitre suivant).

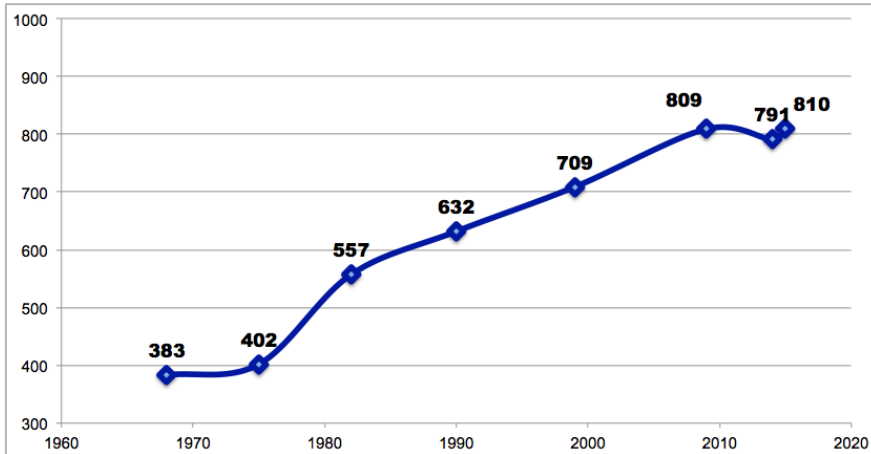


II. L'INTERET GENERAL DU PROJET

- Une réponse adaptée au nécessaire développement communal

Une tendance démographique à conforter

Population d'Heudebouville



Si la commune connaît une croissance régulière depuis une quarantaine d'années, celle-ci tend à se ralentir sur les dernières années.

Le chiffre de population légale 2015, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, fait état d'une population municipale de 792 habitants, et d'une population totale de **810 habitants**.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales, et population légale 2015

Indicateurs démographiques - Heudebouville	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation /an moyenne de la population (%)	+ 0,7	+ 4,7	+ 1,6	+ 1,3	+ 1,3	- 0,4
due au solde naturel en %	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	+ 0,4	+ 4,3	+ 0,9	+ 0,9	+ 0,9	- 1,0

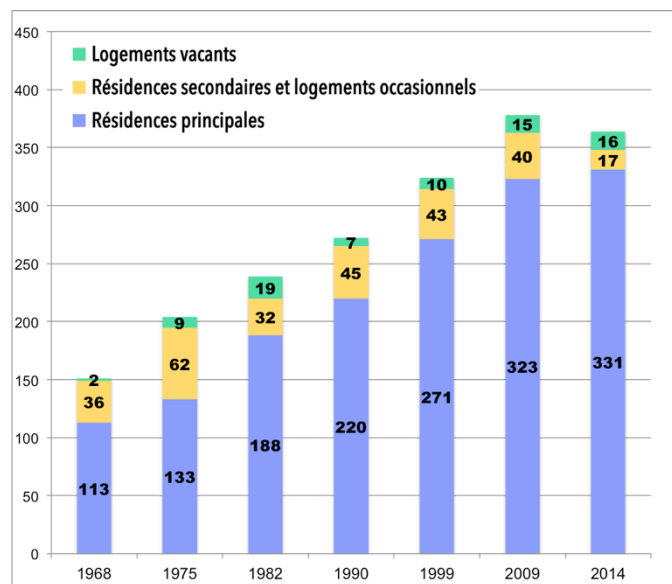
Sur la période récente, c'est la baisse des flux migratoires qui semble être la cause des pertes de populations : le nombre de personnes qui s'installent dans la commune se réduit au profit de ceux qui en partent, alors que le solde naturel reste lui assez constant.

Occupants / résidence principale en 2014	2,4
--	-----

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%
Ensemble	323	100	331	100
1 pièce	1	0,3	1	0,3
2 pièces	29	9	31	9,2
3 pièces	37	11,5	44	13,4
4 pièces	79	24,4	68	20,5
5 pièces ou plus	177	54,8	187	56,5

Evolution du nombre de logements par catégorie



Résidences principales selon le statut d'occupation	2009		2014			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	323	100	331	100	791	16,6
Propriétaire	231	71,5	228	68,8	571	21
Locataire	81	25	97	29,2	207	5,5
dont d'un logement HLM loué vide	0	0	14	4,2	36	3,4
Logé gratuitement	11	3,5	7	2,1	13	23,1

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

En matière d'habitat, le parc de logements locatifs de la commune progresse (30% de logements locatifs en 2014). Le parc de logements est assez diversifié, bien que les grands logements dominent (56,5%).

Un site d'intérêt pour le développement urbain

L'intérêt de l'urbanisation du site du domaine du Sang Mêlé et son potentiel ont été mis en avant il y a plusieurs années déjà.

L'étude communale menée en 2012 relevait les atouts de la commune (commune est bien pourvue en équipements, bien desservie, bénéficiant d'un cadre de vie attrayant, ...), mais également plusieurs points d'attention : menaces de baisse démographique pesant sur les équipements, absence de diversité dans les types et typologie de logements, identité particulière Heudebouvilaise à révéler, part modale de la voiture est très importante, identité des bâtiments du Site du sang Mêlé, formes traditionnelles d'occupation du sol, du bâti, importance de la composante verte de la commune, maîtrise du foncier. Le schéma directeur portant sur le coeur de bourg avait alors identifié le site du domaine du Sang Mêlé comme un des deux « **sites d'opportunité pour l'accueil de nouveaux logements et équipements** ».

Le projet de développement du site du Manoir tel que présenté précédemment répond parfaitement aux enjeux exprimés :

- construction de nouveaux logements vers une offre diversifiée (accession, locatif, T3...)
- densité minimale de 12 logements à l'hectare
- respect de l'identité du site en conservant certains éléments patrimoniaux les plus marquants
- large place vouée aux espaces verts, dans le respect de l'identité communale offrant des espaces ouverts.

Le site est également défini comme « site prioritaire de projet » dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2017.

■ La valorisation d'un site d'entrée de ville

Le site du Sang Mêlé présente un certain intérêt architectural et paysager.

Sa **localisation en entrée de ville**, le long de la RD, lui confère une forte visibilité. L'aménagement du secteur va permettre de reconquérir ce site qui ne fait l'objet d'aucune mise en valeur particulière actuellement.

Le projet représente l'occasion de repenser une entrée de ville travaillée tant sur le plan paysager que fonctionnel.

■ Un projet inscrit dans l'optique du développement durable

Le projet s'inscrit dans le respect des objectifs définis aux articles L101-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment :

- en permettant un **renouvellement urbain**, le développement urbain maîtrisé et la restructuration des espaces urbanisés : valorisation des emprises bâties existantes du site.
- en prônant une utilisation économe des espaces naturels : projet basé sur une **densité** minimale de 12 logements/ha.
- en assurant la **protection** des sites, des milieux et paysages naturels : reconstitution d'une trame verte dans le site (verger), mise en perspective de différents éléments bâtis, conservation d'éléments boisés.
- en répondant aux besoins en matière de mobilité et incitant la diminution des obligations de déplacements motorisés : création de **cheminements piétons** reconnectant la partie nord du bourg au sud.
- en permettant d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de **l'entrée de ville**.

■ Un projet cohérent avec la proximité du parc d'activités

La commune accueille à l'ouest de l'autoroute le **Parc d'activités prioritaire Ecoparc**. Les zones d'activités Ecoparc I, écoparc II et écoparc III qui le composent couvriront à leur achèvement plus de 180 hectares.

Le site est un pôle majeur d'activité, qui génère de nombreux emplois. Les Ecoparcs I et II accueillent 49 entreprises et 1370 salariés (données août 2018, source : CASE). L'aménagement de la zone Ecoparc III est finalisé et la commercialisation des lots est en cours.

La réalisation du projet du site du Sang Mélé permettra d'accompagner ce développement de l'emploi. En effet, ce parc d'activité est situé à environ 500 mètres du site, ce qui est intéressant du point de vue de la réduction des déplacements domicile-travail.

PARTIE 2 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet portant sur le domaine du Sang Mêlé, exposé dans la déclaration de projet (partie 1), doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Heudebouville. Or les dispositions actuelles du P.L.U. ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer certaines pièces du P.L.U., compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

I. ADAPTATION DU P.A.D.D.

■ Description du PADD actuel

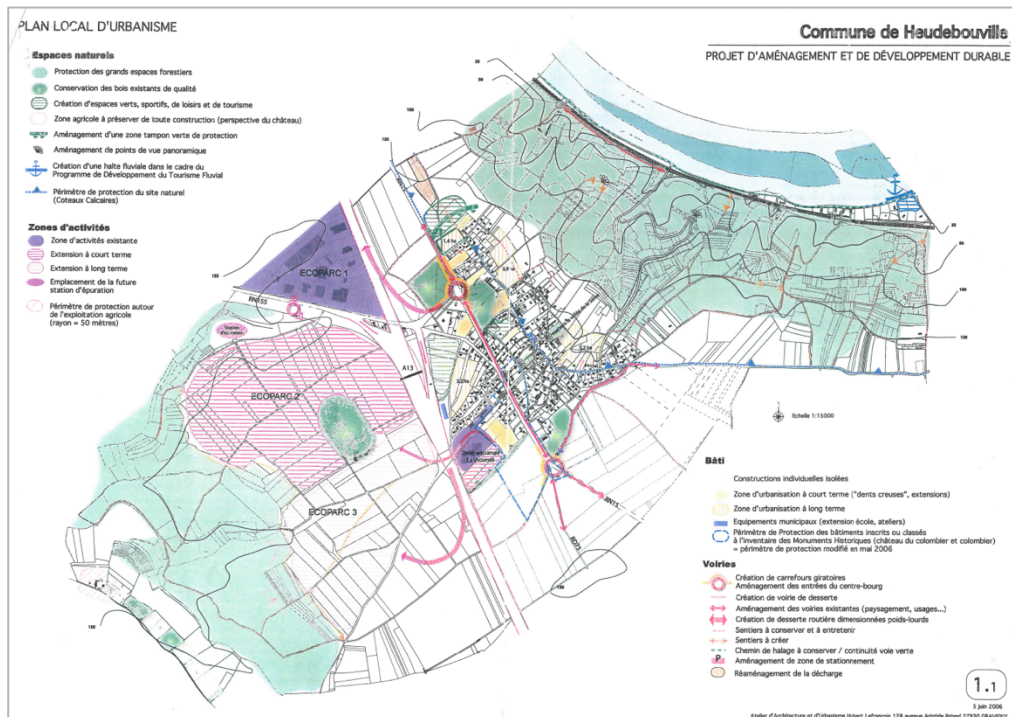
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce fondamentale du P.L.U. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le PLU de Heudebouville comporte un préambule intitulé « I - Eléments à prendre en compte dans le projet communal », puis une série d'objectifs déclinés dans la partie « II – Le projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

Les objectifs sont les suivants :

1. Espaces naturels : Aménagement et protection
2. Prise en compte des projets intercommunaux
3. Identification, Développement de l'urbanisation et mise en valeur du patrimoine bâti
4. Aménagement et création de voiries nouvelles et d'emplacements de stationnement
5. Constructions à usage d'activités

Le PLU comporte également deux éléments graphiques spécifiques ; ils ne concernent pas le secteur du projet.

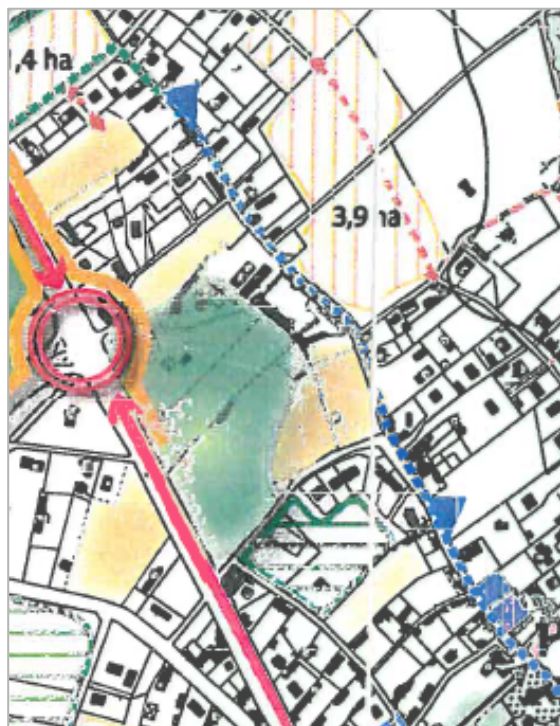
Par ailleurs, le PADD approuvé en 2006 comporte un plan général :



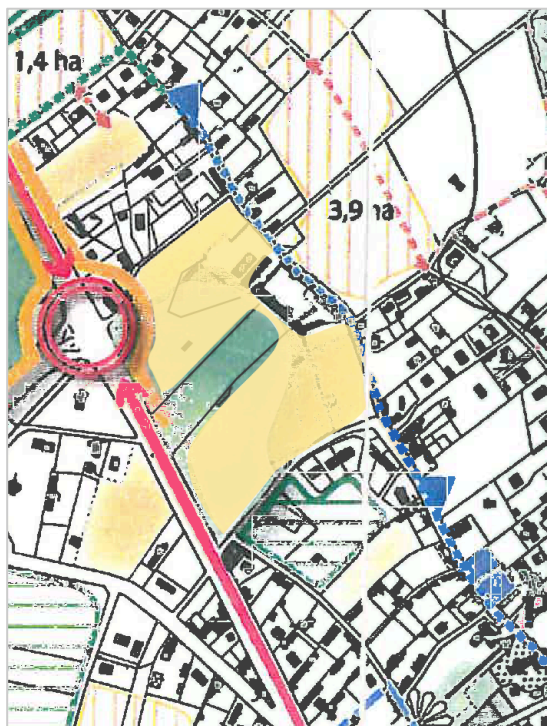
■ Etude de la compatibilité avec le PADD actuel

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. est **compatible avec les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D.** Le manoir du Sang Mélé n'est pas spécifiquement cité dans le PADD, qui ne comporte aucun axe contraire au projet. La partie I du PADD précise par ailleurs, comme première vocation de la commune, « l'habitat résidentiel, principalement en propriété, et inscrit dans le centre-bourg ».

Sur le **plan global du PADD**, l'emprise du projet intercepte la zone d'aplat vert semblant correspondre à la « conservation des bois existant de qualité » et une zone jaune « d'urbanisation à court terme ». Le projet n'est pas totalement compatible avec ces orientations représentatives, bien qu'elles n'aient pas vocation à détailler précisément les emprises. La zone en vert étant prépondérante, il convient de la réduire, d'autant plus que le site ne comporte plus de bois de qualité.



Extrait du plan du PADD avant mise en compatibilité (zoom sur le secteur concerné par l'évolution)



Extrait du plan du PADD après mise en compatibilité (zoom sur le secteur concerné par l'évolution)

II. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

A. JUSTIFICATIONS

Etant donné l'ampleur du projet, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) s'impose sur l'ensemble du secteur.

Il s'agit de mettre en avant les **grands principes du projet** résultant de la concertation entre la communauté d'agglomération Seine Eure et la commune (pour rappel, l'EPFN est propriétaire pour le compte de la CASE). Il a été décidé de ne pas figer les orientations avec précision mais rester sur de grands principes d'organisation, afin de laisser aux porteurs de projets qui auront à intervenir sur la zone une certaine latitude d'action dans la transcription des principes.

En effet, l'équipe pluridisciplinaire qui aura à travailler sur le projet disposera de relevés topographiques, d'études de sols, plus précis que ceux dont nous disposons à ce jour. L'appel à projet doit pouvoir mettre en avant une organisation urbaine ambitieuse et qualitative pour ce site d'entrée de ville ancré dans le bourg.

B. EVOLUTION DES OAP

Texte de l'OAP après mise en compatibilité :

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 **rétenction 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

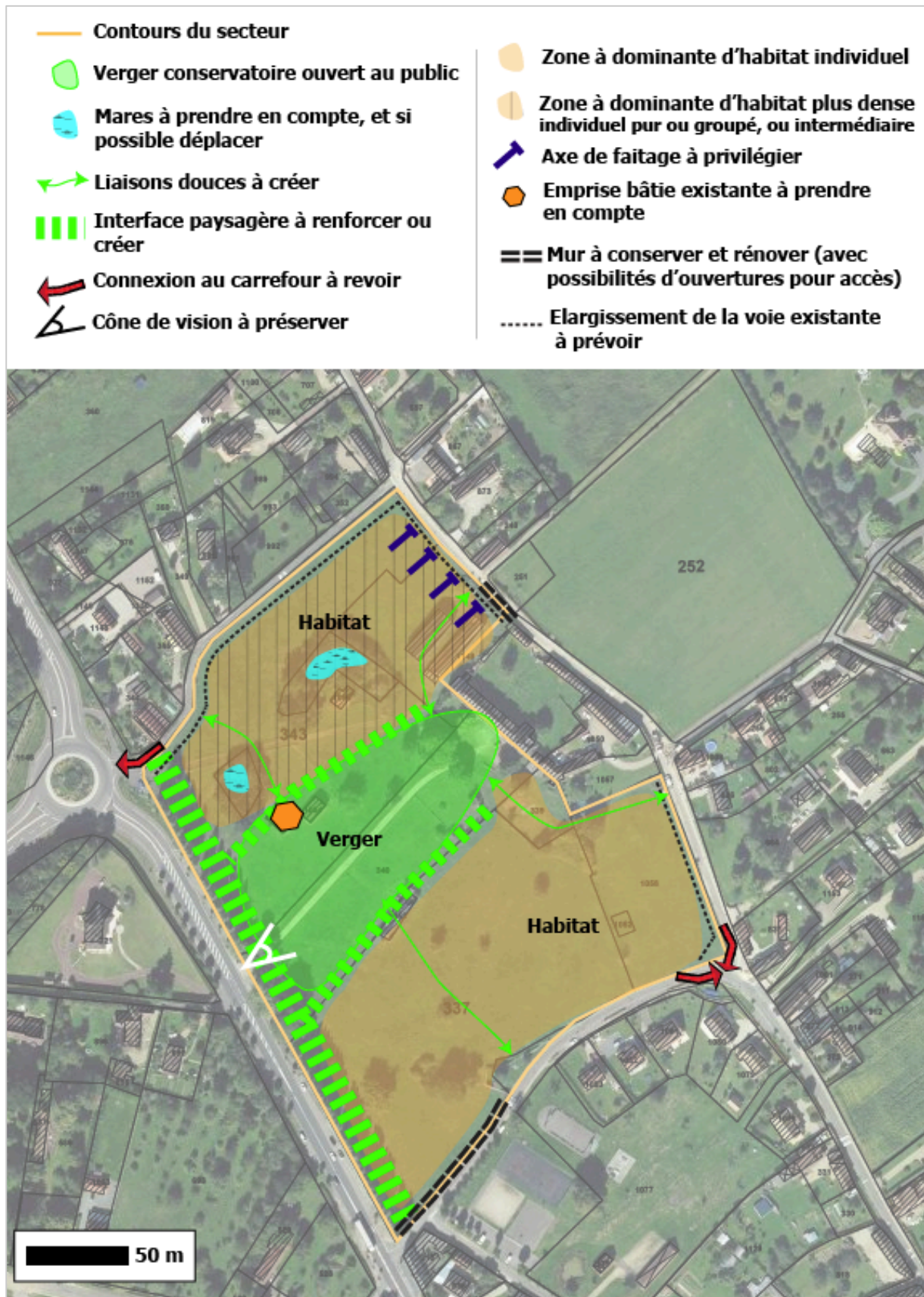
Habitat :

- 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.

Document graphique après mise en compatibilité :



III. EVOLUTION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

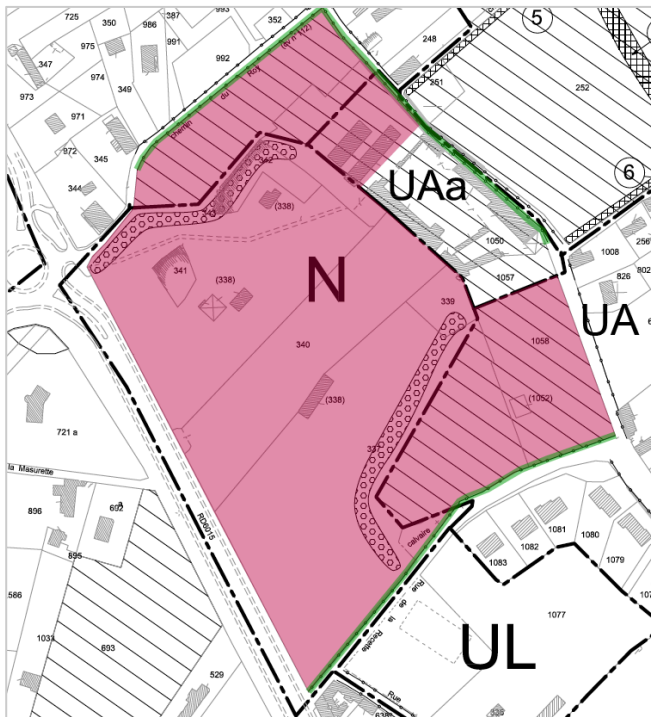
A. JUSTIFICATIONS

L'emprise du site du projet se situe au sein de plusieurs zones du P.L.U. :

- **Zone UA.** « La zone UA regroupe l'ensemble des espaces urbanisés centraux à caractère ancien. Elle comporte des logements, ainsi que quelques activités, commerces et services » (caractère de la zone UA, règlement écrit du PLU)
- **Zone UA, secteur UAa** « Le secteur UAa correspond à la zone bâtie de la propriété du manoir du Sang-Mêlé, dans le centre-bourg. Les dispositions réglementaires contribuent à sa préservation » (caractère de la zone UA, règlement écrit du PLU)
- **Zone N.** « La zone N est une zone naturelle, comportant de nombreux espaces boisés, ainsi que quelques habitations isolées. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée. Une partie de la zone N située en bord de Seine est inondable ». (caractère de la zone N, règlement écrit du PLU)

L'emprise du projet comprend également :

- **Deux espaces classés à boiser** : « 13.2 - Espaces classés à boiser : Les bois et forêts repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire et sera conforme à l'annexe 2.0.A1 cahier des servitudes paysagères. » (article N13, règlement écrit du PLU)
- Un **périmètre d'études** au sens de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme, « à l'intérieur duquel un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre la réalisation de l'opération » (cf. trame hachurée) (extrait délibération Conseil Municipal, 30/09/2013)
- Des **frontages à préserver** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex. L.123-1-5-III-2°) « Les frontages / noues constitués par des fossés ou des noues ne devront pas être comblés. Les frontages / jardins garderont leur caractère planté. Le type de fleurs et de vivaces est laissé au libre choix des riverains ou de la commune. Les frontages / bandes enherbées ne devront pas être minéralisés » (Cahier des Frontages* à préserver, Pièce 2.0 A4 du PLU)
Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 – Cahier des frontages à préserver) (articles 13, règlement écrit du PLU)



Emprise du projet sur le plan de zonage du P.L.U.

Aplat couleur :
Emprise du projet

Ligne verte : linéaire
de frontages à préserver

Les dispositions du zonage règlementaire ne permettent pas la réalisation du projet :

- la majeure partie du site est classée en zone N, zone qui ne permet pas la réalisation du projet, notamment les constructions neuves.
- les espaces classés à boiser ne sont pas adaptés au projet.
- les frontages doivent être préservés, il n'est pas précisé si des accès peuvent y être créés.

B. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

L'évolution du plan de zonage porte sur :

■ L'évolution des contours de zones

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation peuvent être classés en zone à urbaniser AU. *Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.* (Code de l'Urbanisme, article R.151-20).

Ainsi, il est proposé de **classer l'emprise du projet en zone AUm, secteur adapté à la réalisation du projet.**

La partie nord du secteur n'est pas incluse dans le site du projet. Elle restera donc en zone Uaa afin de conserver les dispositions réglementaires actuelles relatives à la protection du Manoir.

La partie ouest du secteur comprenant actuellement du bâti annexe sera rattachée à la zone AUm étant donné sa vocation future de construction neuve après démolition. En l'absence de limite parcellaire sur laquelle s'appuyer en partie nord ouest du bâti du manoir, la limite de zonage se base sur une marge de 5 mètres.

Au vu de la déclaration de projet, une segmentation précise du zonage entre zone de bâti existant Ua, zone de projet d'habitat dense, peu dense et zone de verger n'est pas adaptée. Cela figerait l'aménagement du site alors qu'il s'agit au contraire que l'aménageur puisse proposer un plan d'ensemble prenant en compte les atouts et contraintes du site avec précision (emprise de verger à ajuster selon les perspectives souhaitées, etc).

■ La suppression des espaces classés à boiser

Les deux **espaces classés à boiser** pour lesquels des plantations étaient imposées sont **supprimés** (total d'environ 2500 m²), étant donné leur localisation qui ne correspond plus au projet pour le site.

En contrepartie, la bande existante le long de la route départementale pourra être renforcée (cf. OAP). Il n'est pas prévu d'espace boisé à classer car ce classement entraînerait obligation de boisement respectant l'annexe des servitudes paysagères proposant des modes de plantations peu adaptés aux plantations déjà existantes à cet endroit (quinconce, etc).

■ La suppression de la servitude d'attente

Le **périmètre d'études au sens de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme**, « à l'intérieur duquel un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre la réalisation de l'opération » (cf. trame hachurée) peut être **supprimé** (total de 2,1 ha). En effet, l'opération est aujourd'hui maîtrisée par la CASE. Il est également supprimé sur l'enclave privative exclue de la zone du projet.

■ La suppression de certains frontages à préserver

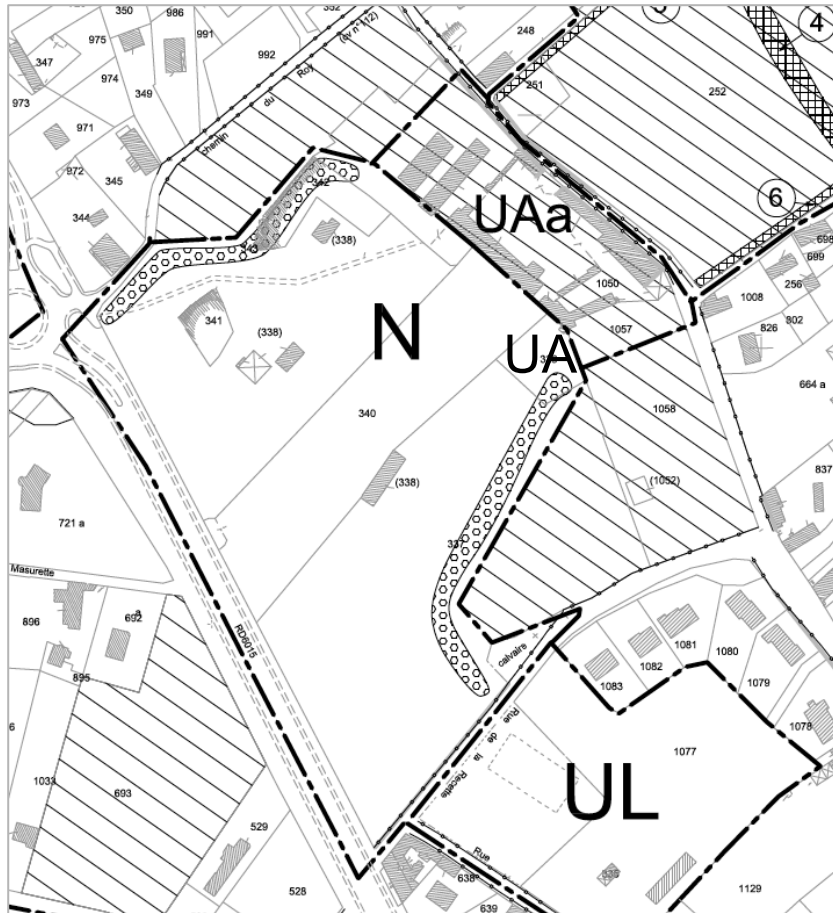
Les **frontages à préserver** doivent être ajustés car ils limitent à la réalisation du projet en n'autorisant pas les accès, et en limitant les possibilités de créer du cheminement piéton stabilisé et accessible à certains endroits. Les frontages identifiés sur les pourtours du site seront donc supprimés (le premier au nord le long du chemin du Roy, le deuxième au sud sur la rue de la Recette et un troisième face au manoir, en limite de zone AU1 au niveau de laquelle est prévu un élargissement de voie).

Tableau comparatif des surfaces :

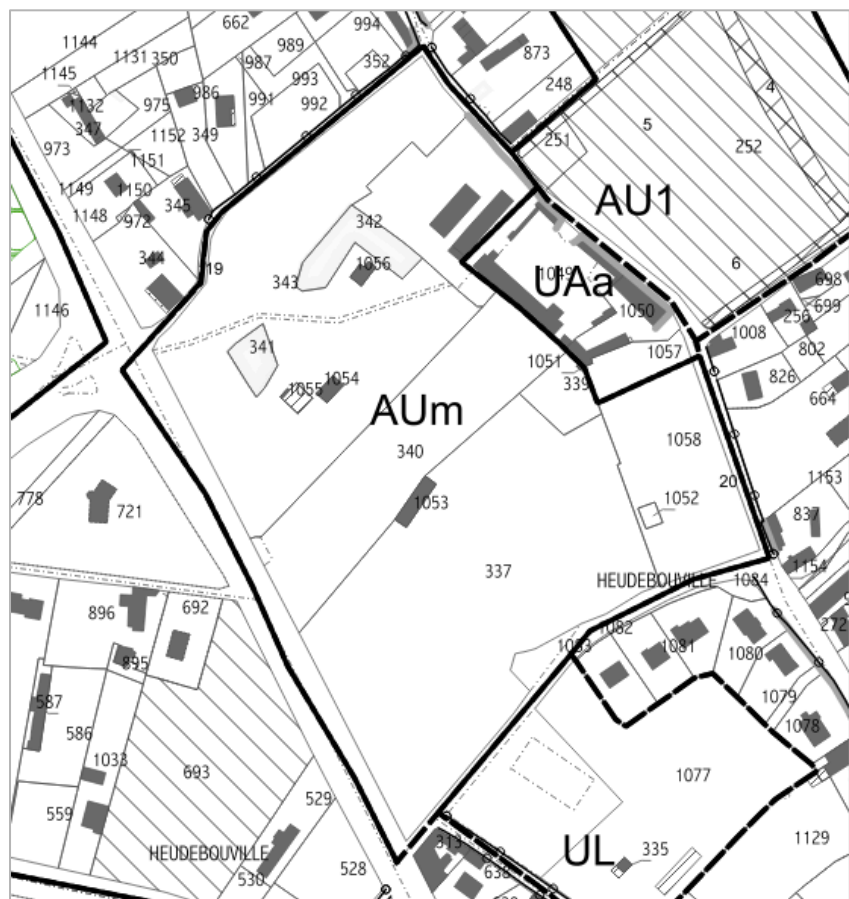
	Superficies en ha		
	PLU 2015	Projet n°2	PLU après MC
Zone UA	60,3	- 1,6	58,7
Zone Uaa	0,7	- 0,2	0,7
Zone UC	4,4		4,4
Zone UL	1,3		1,3
Zone UZ	30,9		30,9
Total partiel	97,5		95,7
Zone AU1	4,0		4,0
Zone AU2	4,2		4,2
Zone AU3	3,2		3,2
Zone Aul	5,8		5,8
Zone Auz	158,2		158,2
Zone AUm*	0	+ 5,5	5,5
Total partiel	175,3		180,8
Zone A	139,6		139,6
Total partiel	139,6		139,6
Zone N	518,6	- 3,7	514,9
Zone NI	0,8		0,8
Total partiel	519,5		515,8
TOTAL	931,9		931,9

* Il convient de préciser que la zone AUm contient une zone de verger d'un hectare minimum (cf. OAP).

Extrait du plan de zonage 2.2. (planche I 2000e) avant mise en compatibilité :



Extrait du plan de zonage 2.2. (planche I 2000e) après mise en compatibilité :



C. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Ce sont essentiellement les OAP qui permettent de cadrer les futures constructions et garantir un aménagement cohérent d'ensemble. Néanmoins, il est nécessaire de créer un règlement écrit adapté à la vocation de la zone AUm créée.

Au sein du titre II, un **chapitre 8 dispositions applicables à la zone AUm** est donc créé. Il s'inspire de la structure actuelle du règlement écrit des autres zones, notamment celui de la zone AU. Pour ce qui est du contenu, les réflexions en cours d'ores-et-déjà menées sur les autres sites de la commune dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours ont permis d'alimenter les choix retenus.

Les objectifs traduits dans le règlement sont les suivants :

- Les articles 1 et 2 visent à autoriser le projet décrit, à savoir une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Les articles 3 (accès et voirie) et 4 (desserte par les réseaux) se veulent assez souples, les grands principes de continuité viaire étant inscrits dans les OAP.
- Les articles 5 (superficie minimale), 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'emprise au sol) ne sont pas réglementés, afin de favoriser des possibilités de taille de terrains adaptées aux différences de densité souhaitées.
- Les articles 6, 7 et 8 (implantations) permettent d'encourager la densité, notamment la mitoyenneté, tout en garantissant de bonnes conditions de voisinage vis-à-vis des limites séparatives.
- L'article 10 (hauteur) est établi pour s'inspirer des constructions avoisinantes et restreindre les constructions à 2 niveaux ou 1 niveau + combles. Ainsi, la hauteur des constructions admises est limitée à 8 mètres, sauf pour les logements intermédiaires limités à 10 mètres. Des exceptions sont néanmoins admises.
- L'article 11 (aspect extérieur des constructions) se base sur des principes généraux permettant une bonne intégration paysagère. Le volet clôture reste bien détaillé, dans la mesure où l'interface entre voie publique et espace privé revêt un caractère paysager majeur.
- L'article 12 (stationnement) permet de s'assurer que le stationnement ne viendra pas surcharger les voies publiques.
- L'article 13 (espaces libres et plantations) ne peut pas arbitrairement définir un quota d'arbres par parcelles, étant donnée la taille et diversité du site du Sang Mélé. C'est pourquoi un minimum est indiqué, et l'accent principalement mis sur les essences.

Le règlement complet de la zone AUm créé est intégré au dossier de mise en compatibilité du P.L.U. (**cf. projet de règlement**).

IV. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)

Le programme local de l'habitat est le document de référence de la politique locale menée par la communauté d'agglomération en matière d'habitat. Il s'applique à l'ensemble des communes membres.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les Orientations du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 font état d'un potentiel de 80 logements neufs à créer dans la commune de Heudebouville, sur la période 2012/2017. Le site du Sang Mêlé est défini comme site prioritaire de projet. Son potentiel est de 18 logements locatifs et 8 en accession.

Ainsi, la mise en compatibilité du P.L.U. est compatible avec le PLH, par ailleurs expiré.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, qui sert de cadre de référence à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Les P.L.U. doivent être compatibles avec le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-Eure Forêt de Bord a été approuvé par délibération du Conseil Syndical du 14 décembre 2011. Il regroupe les 37 communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, la communauté de communes Seine Bord et la commune de Portejoie. L'Établissement public ayant la compétence pour élaborer le schéma est le syndicat mixte Seine-Eure Forêt de Bord.

Les orientations générales du DOG du SCOT Seine-Eure Forêt de Bord :

- 1] Les orientations pour l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés
- 2] Les espaces et sites naturels et urbains à protéger
- 3] Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers
- 4] Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat
- 5] Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des activités économiques
- 6] Les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de villes
- 7] Les objectifs relatifs à la prévention des risques et des nuisances
- 8] La réduction des mobilités contribuant au réchauffement climatique et la cohérence entre urbanisation et transport en commun
- 9] Les équipements nécessaires à la réalisation du SCoT
- 10] Déclinaison cartographique du Document d' Orientations Générales d'aménagement par infra-territoire

Dans la déclinaison cartographique, Heudebouville se situe dans le « secteur des Boucles de Seine ». Au niveau du site du projet, on y trouve la proximité avec les « espaces naturels d'importance locale Indice 2 ».

La mise en compatibilité du PLU est **compatible avec le SCOT**. L'axe III du SCOT (Mettre en oeuvre une nouvelle typologie des espaces urbains résidentiels à réaliser) précise notamment que « *tout projet résidentiel d'ouverture à l'urbanisation de plus de 1 hectare acquiert le statut de Site d'Intérêt Local* » :

Typologie 3] - Les Sites d'Intérêt Local Toute ouverture à l'urbanisation de plus d'un hectare prend le caractère immédiat de Site d'Intérêt Local

■ *Mettent en oeuvre au moins 10 % de mixité sociale dans leur volet habitat pour les communes bénéficiant d'une desserte régulière en transport collectif (NB : pas le cas de Heudebouville).*

■ *Respectent une intensité résidentielle minimale de 12 logements à l'hectare.*

La densité plancher de 12 logements à l'hectare fixée avec des objectifs de mixité sociale est respectée.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE Seine-Normandie est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 et a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie le 1^{er} décembre 2015.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

- Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

La mise en compatibilité du PLU ne vient pas à l'encontre de ces dispositions.

Aucun schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE), déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, ne couvre le territoire.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie (SRCE) a été approuvé le 13/10/2014 par le Conseil Régional de Haute-Normandie et adopté par arrêté préfectoral le 18/11/ 2014.

Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue ; comme évoqué dans les parties précédentes, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les orientations du SRCE.

V. PIECES DU P.L.U. CONCERNEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du P.L.U. concerne le plan de zonage du P.L.U. (planches 2.1 et 2.2.), le P.A.D.D. (pièce 1.1.), le règlement écrit (pièce 2.0) et les OAP (pièce 1.2.).

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

PARTIE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cette partie du dossier traite de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du P.L.U. avec la déclaration de projet décrite précédemment.

I. CADRE JURIDIQUE ET METHODE UTILISEE

L'article R*104-9 du Code de l'urbanisme précise les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme font l'**objet d'une évaluation environnementale**. Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Ainsi, la mise en compatibilité du P.L.U. de Heudebouville est soumise à évaluation environnementale, du fait de la présence d'un site Natura 2000 dans la partie nord de la commune et bien que les évolutions décrites précédemment concernent un site du bourg non inclus dans ce zonage.

Le **contenu de l'évaluation** est notamment défini aux articles L104-4 et L104-5 du Code de l'Urbanisme. Le rapport de présentation doit :

- décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- exposer les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Cette évaluation doit être proportionnée aux enjeux du document.

La **méthode retenue** dans le cadre de ce dossier de mise en compatibilité s'appuie sur une démarche itérative simple et proportionnée aux enjeux de la mise en compatibilité, c'est-à-dire un réajustement des choix en fonction des impacts au fur et à mesure des choix effectués :

- L'état initial de l'environnement (partie II) s'est intéressé :
 - ⇒ aux grands enjeux naturalistes du territoire, à partir des bases de données existantes.
 - ⇒ aux enjeux spécifiques du secteur concerné par la mise en compatibilité
- L'analyse des incidences a conduit à mettre en avant les impacts potentiels sur l'environnement naturel, agricole et urbain (partie III) et les mesures de compensation ou réduction envisagées.
- S'agissant d'une simple mise en compatibilité, aucun indicateur de suivi pertinent n'est apparu nécessaire à mettre en place.

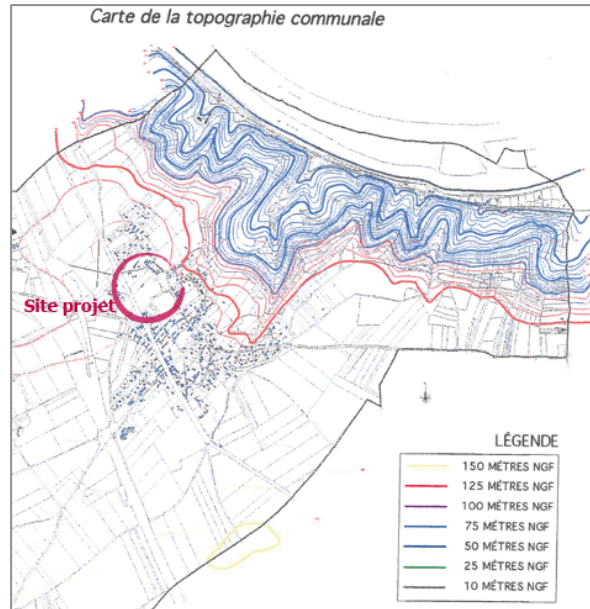
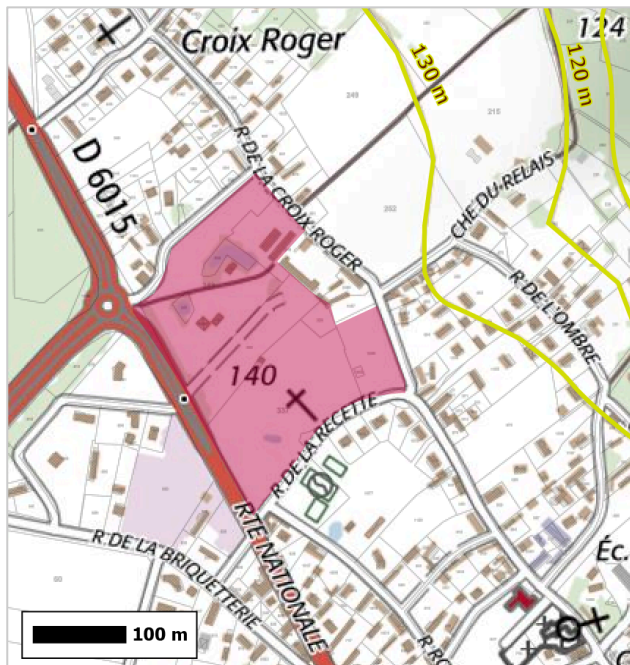
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

■ Milieux physiques

Topographie

La commune d'Heudebouville est située sur un plateau entre la Vallée de l'Eure et la Vallée de la Seine, à quelques kilomètres de leur confluence. Il culmine entre 120 et 150 mètres NGF d'altitude. Le secteur Nord-Est du territoire communal accuse une pente forte descendant vers la Seine jusqu'à 11 mètres NGF d'altitude, tandis que le sud-ouest de la commune, situé sur la vallée opposée, descend en pente douce vers l'Eure.



Le site du projet se situe à proximité du rebord du plateau, à une altitude avoisinant 140 mètres.

Géologie

Le centre-bourg d'Heudebouville est situé sur un affleurement de Sables de Cuise (*formation e4 Cuisien : sables*)

Hydrographie

Le territoire communal étant situé sur un plateau entre deux vallées, les eaux sont partagées entre deux bassins versants. La nature des couches sédimentaires du plateau rend difficile l'infiltration des eaux et donc le drainage.

Le réseau hydrographique est ainsi très limité. Il se limite aux fossés drainants, aux talwegs et aux nombreux vaux qui structurent les coteaux au Nord-Est.

La commune comporte deux sources d'alimentation : le captage de Venables (limite ouest de la commune) et le forage de Pinterville (bord de l'Eure).

■ Occupation des sols et paysage

La partie I.B. du chapitre 1 *Déclaration de projet* présente un aperçu photographique du site, ainsi qu'un descriptif parcellaire.

Paysage naturel

La commune appartient à la vaste entité paysagère « plateau de Madrie », caractérisée par l'Atlas des paysages de Haute Normandie entre la Vallée de Seine et le plateau d'Evreux-St André.

Le site du projet prend place sur le plateau essentiellement agricole et boisé sur lequel s'est formé le village. Le paysage est marqué par les pratiques agricoles : champs ouverts, prés, pâtures, bosquets, chemins vicinaux.... Il comprend quelques retenues d'eau (mares, petits bassins). Les principaux axes routiers irriguant cette partie du territoire communal constituent des barrières visuelles et physiques néfastes et difficilement franchissables pour les habitants.

Patrimoine bâti

Les espaces bâtis du territoire sont concentrés majoritairement dans le centre de la commune, et s'organisent de part et d'autre de l'axe routier historique constitué par la RN15. Les bâtiments constitutifs du centre-bourg sont de type très diversifiés : quelques grandes propriétés du XVIII et XIXème siècle, maisons traditionnelles, pavillons plus récents, ...

La commune comporte deux monuments protégés au titre des Monuments Historiques (inscrits) : Château du Colombier et colombier. La délibération du 18 mai 2015 a conduit à l'adoption d'un périmètre de protection modifié (PPM). Le site du projet n'est pas inscrit dans ce périmètre de protection.

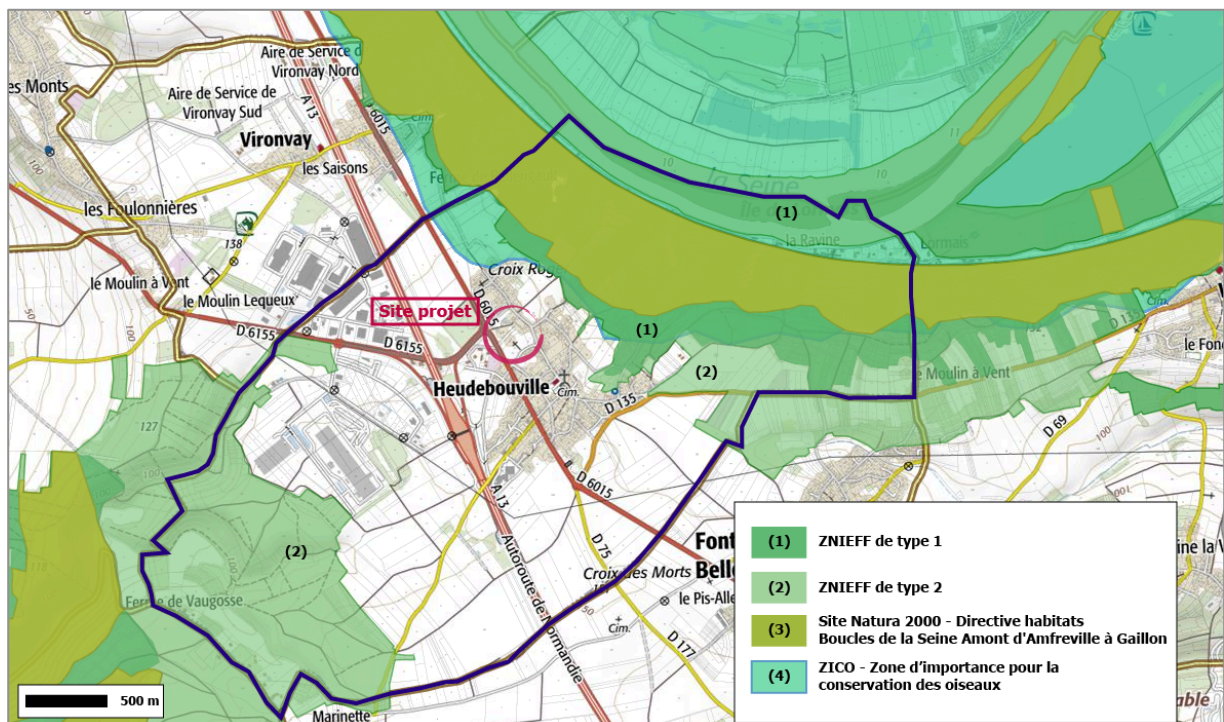
■ Milieux naturels

Des milieux naturels remarquables

La commune ne comporte pas d'arrêté de protection de biotope, de réserve naturelle régionale, de réserve biologique, zone humide d'importance internationale (RAMSAR), ou autre espace protégé.

Les secteurs particulièrement importants sur le plan écologique et matérialisés par des zonages de protection ou d'inventaire sont principalement situés **aux franges de la commune**. Ils sont décrits ci-dessous.

Milieux naturels remarquables de la commune identifiés



Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares.

Il existe deux types de ZNIEFF, celles de type I sont d'une superficie souvent limitée et définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes, elles peuvent inclure des ZNIEFF de type I.

Même si la ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe, elle permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Le territoire communal comporte les 4 ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de type I L'île de Lormais (Identifiant national : 230030970) : Ce site est situé à 1,1 km au nord du site du projet
- ZNIEFF de type I Le coteau de Saint-pierre-du-Vauvray à Venables (Identifiant national : 230030873) : Ce site est situé à environ 260 m au nord du site du projet.
- ZNIEFF de type II Les coteaux de Saint-pierre-du-Vauvray à Venables (Identifiant national : 230004523) : Ce site est situé à environ 260 m au nord du site du projet.
- ZNIEFF de type II La vallée de l'eure d'acquigny à menilles, la basse vallée de l'iton (Identifiant national : 230009110) : Ce site est situé à plus de 900 m au sud du site du projet, de l'autre côté de l'autoroute A13.

La **ZNIEFF 1 « Le coteau de Saint-pierre-du-Vauvray à Venables »** recèle une très grande richesse spécifique et 119 espèces y ont été recensées (110 Lépidoptères, 8 Orthoptères et un Coléoptère protégé : la Lucane Cerf-volant). Sa très haute valeur patrimoniale est mise en évidence par la présence de 32 espèces remarquables dont 17 déterminantes de ZNIEFF et 2 espèces protégées (extrait fiche ZNIEFF).

Au sein de cette ZNIEFF, le site du Bois de Heudebouville comprend l'ensemble de la zone boisée située au dessus du coteau de La Marnière. C'est un bois de pente mixte à dominance de feuillus qui est l'habitat de 8 espèces déterminantes de ZNIEFF, polyphages sur différents feuillus : L'Hémithée éruginée (*Jodis lactearia*), l'Acidalie jaunâtre (*Hydrelia flammeolaria*), l'Ennomos illustre (*Selenia tetralunaria*), la Boarnie ceinte (*Cleora cinctaria*), du Double omega (*Diloba caeruleocephala*), la Noctuelle verte (*Anaplectoides prasina*), la Xanthie cirée (*Xanthia icteritia*). Vole également la Lithosie ocre (*Eilema depressa*) très rare Arctiidae déterminante de ZNIEFF qui se nourrit sur les lichens des résineux.

La **ZNIEFF 2 « Les coteaux de Saint-pierre-du-Vauvray à Venables »** constitue un vaste ensemble de coteaux et de vallons exposé à l'est et à l'ouest, avec sur le plateau un ensemble de prairies et de bois ; elle abrite une grande diversité de milieux, présentant notamment tous les stades d'évolution de milieux calcicoles, des stades pionniers aux stades boisés.

La majorité de la richesse floristique est localisée sur les coteaux avec de nombreuses espèces patrimoniales très rares à rares. L'avifaune est diversifiée, avec pas moins de 70 espèces recensées (oiseaux, reptiles, insectes,).

Le réseau européen de **sites Natura 2000** consacre la notion de réseau écologique. Il a pour objectif de préserver la biodiversité et vise à assurer la protection des sites européens, sans pour autant bannir toute activité humaine. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque état membre.

En France, les mesures de protection sont principalement traduites d'une manière contractuelle : les mesures de gestion à mettre en oeuvre, inscrites dans un document d'objectifs (DOCOB), sont formalisées par le biais des contrats Natura 2000 et de la charte Natura 2000.

Le territoire communal comporte le site Natura 2000 (Directive Habitat) Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon (Identifiant national : FR2300126). Le site s'étend sur les différents milieux de la vallée de la Seine entre Amfreville sous les Monts et Gaillon. L'objectif du site Natura 2000 réside principalement dans la conservation des pelouses. Ce site est situé à plus de 400 m au nord du site du projet.

L'inventaire **Zones d'importance communautaire pour les oiseaux** (ZICO) permet de recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages. Une ZICO est recensée dans les *Boucles de Poses et de Muids* (Identifiant n°00023). Ce site est situé à près de 250 m au nord du site du projet.

Le **site des falaises de l'Andelle et de la Seine**, qui comprend les coteaux et les bords de Seine de la commune d'Heudebouville, a été inscrit le 26 octobre 1981 à l'inventaire des Sites et des monuments naturels de l'Eure. (cf. servitude n°AC2 du PLU).

Une absence de milieux humides répertoriés

Le système d'information pour la gestion des eaux souterraines en Seine-Normandie (SIGES) matérialise les Zones humides du bassin Seine-Normandie (AESN - 2006). D'après cette base de données, les seules zones humides répertoriées dans la commune le sont au niveau de la Seine : eaux de surface, prairies humides et formations forestières humides et ou marécageuses (Source : <http://sigessn.brgm.fr/>).

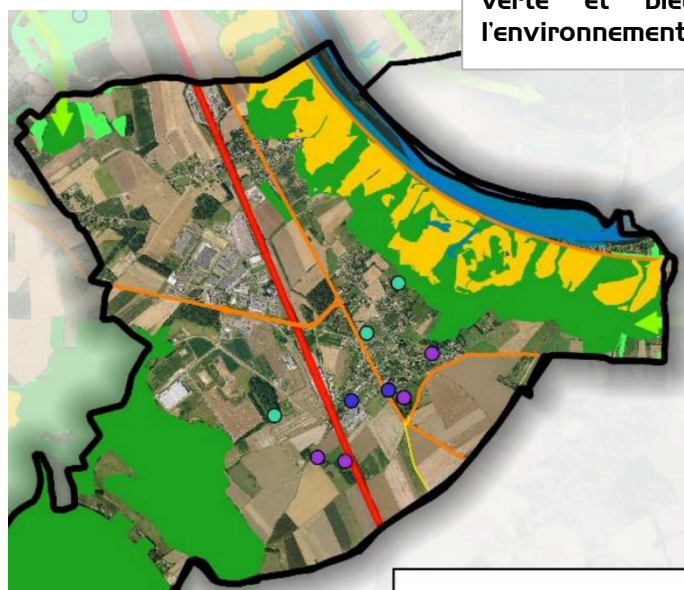
Trame verte et bleue, une absence d'enjeu majeur sur le site

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie (SRCE) a été approuvé le 13/10/2014 par le Conseil Régional de Haute-Normandie et adopté par arrêté préfectoral le 18/11/ 2014. Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les **continuités écologiques** terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi en cours d'élaboration, une cartographie plus précise de la trame verte et bleue a été établie à l'échelle du territoire de l'Agglomération Seine-Eure (identification au 1/25 000^{ème}). Ce document met en avant une **concertation des réservoirs et corridors de biodiversité en partie nord de la commune**, le long de la Seine. On relève également l'importance des éléments fragmentant liés aux routes et voies ferrées, ainsi que la présence de quelques mares et bassins.

Aucun enjeu majeur n'est identifié à cette échelle sur le site du projet.

- Réservoirs linéaires
- Réservoirs de biodiversité
- Réservoirs aquatiques
- Réservoirs boisés
- Réservoirs calcicoles
- Réservoirs humides
- Réservoirs silicicoles
- Corridors écologiques
- ↔ Corridors boisés
- ↔ Corridors calcaires
- ↔ Corridors humides
- ↔ Corridors silicicoles
- Eléments relais



Extrait de la cartographie trame verte et bleue (Etat initial de l'environnement du PLUi en cours)

- Mares et bassins en réseaux
- Mares publiques
- Mares ONF
- Mares et bassins privés
- Bassins publics
- Axes fragmentants
- Niveau I
- Niveau II
- Niveau III

■ Nuisances, risques, contraintes et servitudes

Zonage sismique. La commune est située en zone de sismicité 1 (risque très faible).

Argiles. La commune est exposée aux retraits-gonflements des sols argileux. Le site du projet se situe en aléa faible.

Nappes. La commune est concernée par le risque de remontées de nappe dans les sédiments au niveau de la Seine. Ailleurs, la sensibilité est très faible. (source : <http://www.georisques.gouv.fr/>).

Inondations. La commune est concernée par le risque d'inondation lié aux crues de la Seine. Un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) a été prescrit le 10/02/2012 pour l'aléa inondation « Par une crue à débordement lent de cours d'eau Par remontées de nappes naturelles ».

Divers.

Dans l'Inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données BASIAS), cinq sites sont inventoriés dans la commune. Aucun n'intercepte le site du projet.

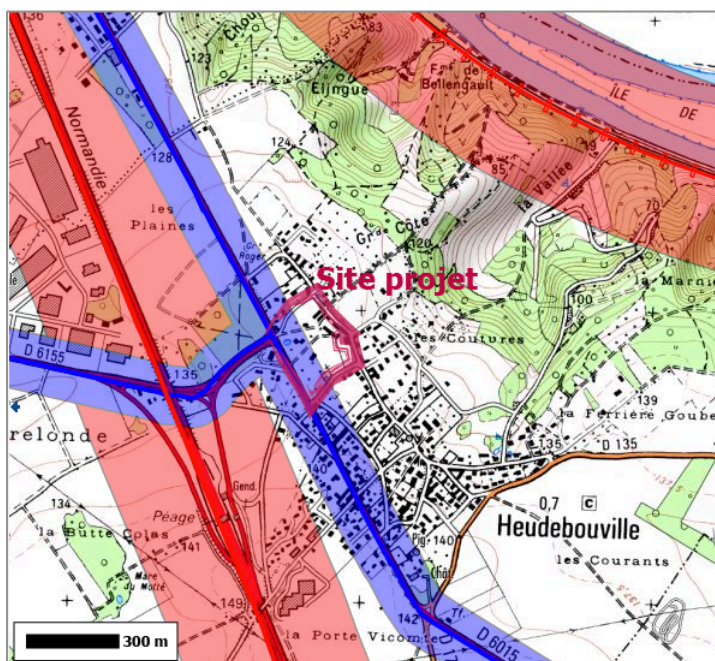
La commune est traversée par une canalisation de transports de matières dangereuses de gaz naturel (ouvrage : DN150-1958-FONTAINE_BELLANGER_VIRONVA, transporteur GRTgaz).

Plusieurs installations industrielles sont recensées dans la commune mais aucune n'est classée SEVESO (cf. <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>). Ces installations ne sont pas situées à proximité du site du projet.

Nuisances sonores :

Trois infrastructures de transport terrestre du territoire communal font l'objet d'un classement sonore au titre de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 :

- Ligne SNCF Paris-Rouen, catégorie 1 (largeur affectée par le bruit : 300m)
- Autoroute A13, catégorie 1 (largeur affectée par le bruit : 300m) par arrêté du 13/12/2011
- Route départementale RD6015 catégorie 5 (largeur affectée par le bruit : 100m) par arrêté du 13/12/2011



Extrait cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr ; © DDTM27

Le site du projet intercepte le périmètre de nuisances sonores lié à la RD6015.

Le classement n'empêche pas la construction, mais des **règles d'isolation acoustique** des bâtiments neufs sont imposées (pour les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments existants à vocation de logements, des établissements d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, des hôtels et des établissements d'hébergement à caractère touristique).

Voies classées à grande circulation :

L'autoroute A13 et la RD 6015 sont des voies classées à grande circulation et font l'objet de règles particulières liées à ce classement.

Le site du projet étant concerné par le classement au niveau de la RD6015. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe ; le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes sous réserve d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (Code de l'Urbanisme, articles L111-6 et suivants).

Le site du projet reste inscrit dans l'espace urbanisé de la commune.

Servitudes :

Le territoire fait l'objet de plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au P.L.U.

L'une d'elle interfère avec le site du projet : servitude AC2 (servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits). Il s'agit du vaste ensemble « Site des falaises de l'Andelle et de la Seine », inscrit le 26 octobre 1981, couvrant plus d'une vingtaine de communes et un total de 3941ha.

Transports :

Deux arrêts de transports scolaires se situent autour du site (RD, rue de la recette). Aucun mode de transports en commun ne dessert actuellement le bourg.

B. DIAGNOSTIC URBAIN

■ Contexte urbain : un vaste domaine en entrée de bourg

Le domaine du Sang Mélé est un vaste terrain de 5 ha situé à l'entrée nord de la commune. Il est circonscrit par :

La **route départementale 6015** au sud-ouest. Cette voie supporte un trafic routier important (voie classée à grande circulation). Un cheminement piéton existe tout le long du domaine. La clôture faite de grilles et hauts peupliers laisse transparaître quelques vues sur le domaine. Face au domaine, de l'autre côté de la RD, l'urbanisation est peu dense, les espaces verts dominent.

Cette voie dessert l'entrée sud du domaine, via le portail donnant sur l'allée principale menant au manoir.

**Angle RD6015
(devant) et rue de la
recette (à droite)**



La **rue de la recette** au sud :

- Le cheminement piéton a lieu de l'autre côté de la voie, à droite, à l'interface avec un vaste espace public ouvert au sud, prolongé par un ensemble d'habitat pavillonnaire au nord. La voie débouche au sud sur la RD6015 et au nord sur un petit carrefour au caractère dangereux.

- En partie sud de la voie, la limite avec le domaine du Sang Mêlé est formée par un mur en plus ou moins bon état. Dans la partie nord, en remontant, le mur laisse place à une clôture grillagée laissant passer les vues sur le domaine. Au milieu de la voie, le tracé parcellaire rompt son tracé pour laisser place à un calvaire.



Rue de la recette (partie sud)



Rue de la recette (partie nord)

La **rue de la Croix Roger** à l'est.

- Cette voie est assez structurante pour le centre bourg puisqu'elle dessert au sud quelques équipements publics majeurs générateurs de flux quotidiens (mairie, école, église, ...). Au niveau de l'interface avec le domaine, elle dessert quelques habitations (bâti plutôt ancien organisé perpendiculairement à la voirie) ainsi qu'un vaste champ potentiellement voué à l'urbanisation future dans le cadre des réflexions PLUi en cours. Cette voie dessert l'entrée nord du domaine (accès au manoir via les communs).
- La faible largeur de la voie et de ses accotements est une contrainte forte pour les possibilités de déplacements piétons. La voie est limitée à 30 km/h au nord, à partir de l'intersection avec la rue de l'Ombre, et comporte quelques dos d'âne.
- La limite du domaine est formée en partie sud par une clôture grillagée (fils barbelés principalement) et au nord par une clôture en panneaux béton en mauvais état, ainsi que quelques murs à l'interface avec le bâti.

Carrefour (rue de la Croix Roger en face)



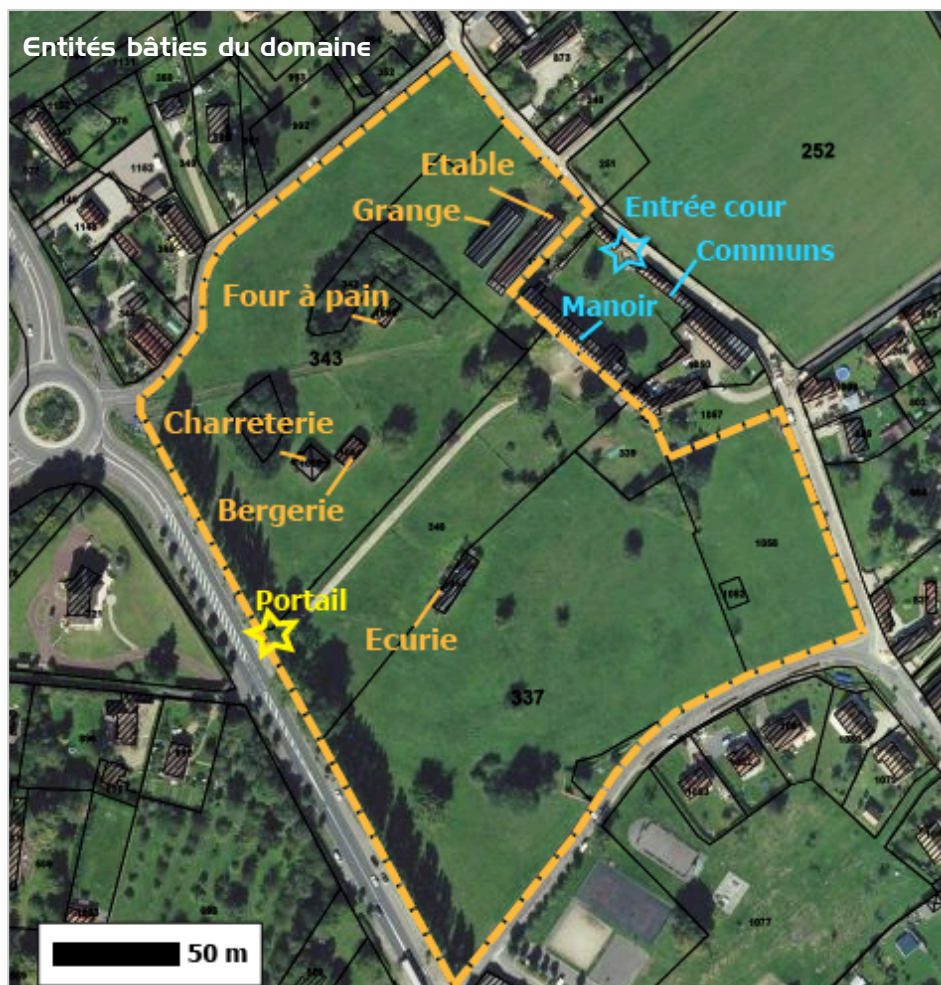
Le **chemin du Roy** au nord.

- Cette voie peu large est à sens unique (accès depuis le rond point de la RD6015 au sud ouest). Une clôture en panneaux béton en mauvais état forme la limite avec le domaine. Quelques habitations prennent place de l'autre côté de la rue. Les accotements peu larges et ponctués d'obstacles obligent les cheminements piétons à prendre place sur la chaussée automobile.

Chemin du Roy



■ Entités bâties



Au nord du site se trouve le manoir du Sang mêlé, construit au XVI^{ème} siècle. Il n'est pas compris dans le périmètre du projet.

Plusieurs bâtiments originels sont répartis dans le site, ainsi qu'une grange datant des années 50. Ces bâtiments sont dans un état médiocre à l'exception de la grange, qui cependant ne présente pas de qualité architecturale particulière.

La Charreterie, façade sud est



Bergerie, façade sud-est



Four à pain, angle façades sud-ouest / sud-est

Ecurie, façade nord-ouest



Etable, pignon sud-ouest / façade sud-est

Grange, façade nord-ouest

(Photographies 2017)

■ Espaces libres

Les espaces non bâtis du site sont composés :

- De **prairies**. Les parcelles sont délimitées par des clôtures (piquets et barbelés). Chaque parcelle a un couvert herbacé de stade différent, car elles ne sont pas fauchées d'une manière concomitante. Certains endroits sont plus humides que d'autres.
- D'**anciennes mares**. Ces mares abandonnées tendent aujourd'hui à se refermer.
- Quelques **arbres** : linéaire boisé de peupliers le long de la RD, végétation spontanée autour des anciennes mares, grands arbres isolés dans le domaine et devant le manoir à l'entrée sud.
- Des **espaces en friche** autour du manoir, devant et dans la cour, qui se développent depuis que ce dernier n'est plus habité ni entretenu.
- Le chemin d'accès, non stabilisé, dont les bordures sont envahies par la végétation.

Depuis l'allée centrale, les vues transparaissent sur la frange pavillonnaire sud.

■ Réseaux

Adduction en eau potable. Le service de l'eau potable est géré au niveau intercommunal. La fourniture de l'eau potable est assurée soit par des forages gérés par l'Agglomération Seine-Eure au sein des unités de distribution, soit par des achats d'eau provenant de forages exploités par d'autres collectivités. L'eau potable du bourg de Heudebouville provient plus spécifiquement du Forage « Lormais I » situé à Venables et géré par la C.C. Eure Madrie Seine.

La commune compte 17 744 ml de canalisations et 366 branchements (données issues du rapport annuel de 2016). Le taux de conformité de l'eau distribuée y est de 100 %.

Assainissement collectif. L'Agglomération Seine-Eure assure la gestion de 11 systèmes d'assainissement, dont celui d'Heudebouville et 11 stations d'épuration.

Le « système de traitement Ecoparc II » dessert Vironvay, Heudebouville, Ecoparc I et Ecoparc II. La station, créée en 2009, a une capacité nominale de 15 000 EH (équivalents habitants) avec une large desserte industrielle. Le type de traitement est boues activées faible charge.

La station présente de grandes capacités pour accueillir des effluents supplémentaires (Charge maximale en entrée en 2016 : 5357 EH).

Le site du projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le « zonage d'assainissement », élaboré par la CASE en 2007, l'a inclus dans la *zone future d'assainissement collectif*.

En matière de communications numériques, le bourg bénéficie d'une bonne couverture par le réseau internet, avec un réseau DSL en moyenne de 8 à 30 Mbit/s (Source : Observatoire France Très Haut débit, juin 2018).

La fibre optique est en cours d'installation dans la commune. Sa mise en service est prévue en juin 2019.

C. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

En l'absence de réalisation du projet, le site risque de continuer à se dégrader et la friche pourrait progressivement envahir le site.

III. PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DU PROJET

A. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR LES PRENDRE EN COMPTE

- Incidences de la mise en compatibilité sur les espèces ayant justifié la désignation de la ZPS « FR2300126 - Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon »

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLU sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site du projet se situe en dehors du site Natura 2000. Il est situé à près de 400 mètres du site, dans une unité pédo-paysagère distincte.
- L'objectif du site Natura 2000 réside principalement dans la conservation des pelouses (pelouses calcaires sur coteaux, pelouses sablo-calcaires). Or on ne retrouve aucun de ces milieux dans le site du projet.
- Les espèces patrimoniales de la ZNIEFF sont essentiellement végétales, sans lien avec le site du projet.

L'urbanisation du site se situe au milieu d'espaces déjà urbanisés et sans déplacements motorisés ou dérangements directs ou indirects induits dans le site Natura 2000. Ainsi, le projet ne fait peser aucune menace sur la ZNIEFF.

- Incidences de la mise en compatibilité sur les milieux inventoriés ZNIEFF les plus proches du site :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLU sur la **ZNIEFF de type 2 Les coteaux de Saint-pierre-du-Vauvray à Venables (Identifiant national : 230004523)** sont jugées faibles pour les raisons suivantes :

- Le site du projet se situe en dehors du périmètre de la ZNIEFF (260 m au minimum).
- Sur le site, on ne retrouve aucun des **habitats naturels déterminants** ZNIEFF (qui sont : Forêts de ravin à Frêne et Sycomore, Eboulis ouestméditerranéens et éboulis thermophiles, Forêts mixtes de pentes et ravins, Eboulis à Leontodon hyoseroides, Fruticées à Genévriers communs).
- Les 21 **espèces déterminantes de la ZNIEFF** appartiennent aux groupes suivants : lépidoptères, orthoptères, phanérogames et reptiles. Etant donné les milieux en présence sur le site, les probabilités de les rencontrer sont faibles.

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLU sur la **ZNIEFF de type 1 Le coteau de Saint-pierre-du-Vauvray à Venables (Identifiant national : 230030873)** sont jugées faibles pour les raisons suivantes :

- Le site du projet se situe en dehors du périmètre de la ZNIEFF (260 m au minimum).
- Sur le site, on ne retrouve aucun des deux **habitats naturels déterminants** ZNIEFF (qui sont : Forêts mixtes de pentes et ravins et Eboulis ouest-méditerranéens et éboulis thermophiles).
- Les nombreuses **espèces déterminantes de la ZNIEFF** (une soixantaine) appartiennent aux groupes suivants : autres insectes, lépidoptères, oiseaux, orthoptères, phanérogames, ptéridophytes et reptiles. Etant donné les milieux en présence sur le site, les probabilités de les rencontrer sont faibles.

■ Incidences du projet sur les champs transversaux de l'évaluation environnementale

La mise en compatibilité du P.L.U. permet la réalisation du projet décrit dans la déclaration de projet. Elle ne concerne que les emprises strictement nécessaires au projet.

Le tableau ci-dessous récapitule les incidences notables probables de la mise en œuvre du projet de mise en compatibilité du P.L.U. avec déclaration de projet sur l'environnement :

Thématiques		Analyse des incidences prévisibles du P.L.U.	Mesures pour éviter réduire compenser les impacts
Ressources naturelles et biodiversité	Espaces et ressources naturelles	Disparition d'espaces agricoles (prairies)	Impact limité, car les espaces sont non productifs et s'enfrichent.
	Milieux naturels, espaces et biodiversité	Disparition des espèces typiques des prairies (invertébrés, herbacées, ...)	=> Trame verte prévue dans le projet (cf. OAP, verger)
Ressource en eau	Ecosystèmes aquatiques et zones humides	Déplacement des mares, sans intérêt autre que régulation des eaux de pluie	=> Reconstitution des mares ou d'un réseau de rétention (cf. OAP).
	Gestion de l'eau potable	Augmentation des prélèvements	
	Collecte et traitement des eaux usées et pluviales	Augmentation des rejets d'eaux usées Imperméabilisation des sols accrue, augmentation des	Station d'épuration et réseaux en capacité d'accueillir cet afflux supplémentaire. Incidence prise en compte par le projet, consacrant de vastes espaces perméables (cf.

		ruissellements d'eaux pluviales supplémentaires.	OAP)
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Espaces naturels, sites et paysages	Modification du paysage	Impact réduit : Projet qui devra être qualitatif d'un point de vue architectural, urbain et paysager (maitrise du projet par la CASE, via un appel à projet)
	Patrimoine et espaces urbains	Valorisation du site qui tombe en ruine (bâti, murets, ...)	Impact réduit : pas de modification des dispositions règlementaires du PLU portant sur le manoir, visant notamment sa préservation (cf. règlement écrit).
	Accès à la nature et aux espaces verts	Impact positif : Ouverture d'un espace au public	
Risques	Naturels, industriels ou technologiques	Risque routier : afflux de véhicules	Impact pris en compte : élargissements de voies et carrefours à traiter (cf. OAP).
Déchets	Transport et valorisation	Déchets générés en phase chantier Hausse des déchets liée aux constructions neuves	- A prendre en compte par le service concerné.
Bruit	Emission ou propagation des bruits ou des vibrations	Nuisances pendant le chantier, nuisances sonores du site liées à la RD classée à grande circulation	Impact des nuisances liées à la RD pris en compte (cf. OAP).
Énergie et pollutions atmosphériques	Pollutions atmosphériques	Impact limité, localisation du projet en cœur de bourg, à proximité des arrêts bus, des équipements générateurs de déplacements (école, ...).	
	Economie et utilisation rationnelle de l'énergie	Impact limité, les constructions neuves respecteront les normes en vigueur	

B. EXPOSE DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ETE RETENU

Les motifs pour lesquels le projet de mise en compatibilité du P.L.U. a été retenu sont présentés dans le chapitre déclaration de projet. Le site a été retenu de longue date pour son potentiel d'urbanisation intéressant, acté à travers différents documents cadres, d'où son acquisition par l'EPFL.

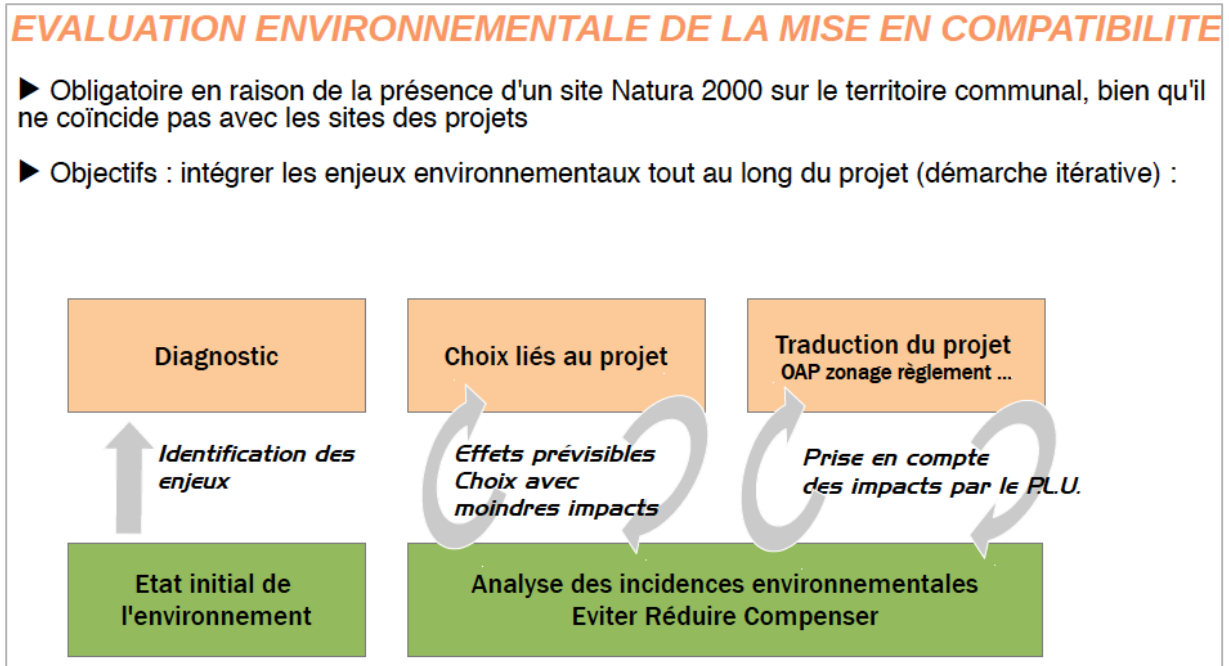
Etant donné les avantages de la localisation du projet, aucune solution de substitution raisonnable tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du projet n'a ainsi eu à être recherchée.

C. INDICATEURS DE SUIVI

S'agissant d'une mise en compatibilité aux faibles impacts sur l'environnement, la mise en place d'indicateurs de suivi n'apparaît pas nécessaire. Le nombre de constructions annuelles sera néanmoins intéressante à suivre au plus près afin d'anticiper les impacts sur les équipements du bourg.

IV. RESUME NON TECHNIQUE

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet d'adapter les dispositions du P.L.U. aux enjeux environnementaux et de réajuster les choix tout au long de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Pour chaque étape de travail, il s'agit d'identifier les enjeux, d'évaluer les incidences du projet sur les différentes thématiques environnementales, puis de chercher à les éviter, les réduire ou les compenser.



L'évaluation environnementale doit être proportionnée aux enjeux de la procédure mise en œuvre, à savoir une mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet portant sur un site précis, celui du domaine du Sang Mêlé.

Le site de projet ne prend pas place sur des milieux sensibles identifiés par des zonages de protection. Globalement, le projet ne génère **pas d'atteinte significative sur l'environnement et les sites Natura 2000.**

Dans le cadre de cette mise en compatibilité, le principal impact sur l'environnement est la suppression d'espaces naturels non mis en valeur. Cet impact sera compensé par une **requalification générale du site** qui intégrera une forte dimension paysagère et environnementale (reconstitution d'un vaste verger ouvert au public, maintien ou déplacement de mares existantes, maintien et création d'interfaces paysagères, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...).