

ÉTUDE D'ENTRÉE DE VILLE

8. OAP des Landes Vieux Villez

8.1. Le site des Landes

Présentation

a) Situation et contexte urbain

Le secteur des Landes est situé sur la commune du Val d'Hazey, en entrée du hameau de Vieux Villez, à l'angle de la route départementale (RD) 6015 et des rues Saint-Denis et des Landes. Le terrain est entouré sur trois côtés par des constructions et s'ouvre au nord-ouest sur un vaste secteur naturel et agricole.

L'aménagement du site est cadré par une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP).

Le site est concerné par la règle d'inconstructibilité de 75 mètres en raison du passage de la RD 6015 au sud. Cet axe est emprunté par 11 000 véhicules par jour dont environ 470 poids lourds (chiffres 2017 Réseau routier départemental, Département de l'Eure, Direction de la Mobilité).

b) Contexte paysager, topographique et environnemental

Le secteur fait partie du plateau de Madrie, situé entre les vallées de la Seine et de l'Eure, dans le prolongement du plateau du Mantois. Il est arboré et présente une déclivité vers le nord, prémices du ravin de Gournay.

8.2. Prise en compte des nuisances

a) Nuisances sonores

Le site est concerné par un périmètre de classement sonore, lié à la présence de la RD 6015. D'après l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 portant classement sonore des infrastructures terrestres, la RD 6015 est identifiée en catégorie 3, ce qui signifie qu'elle est affectée sur un périmètre de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. Cet arrêté implique que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

L'objectif est de conserver une marge de recul sur le site, permettant de suffisamment éloigner les futures constructions, de telle sorte qu'elles soient le moins impactées possibles par les nuisances sonores engendrées par la circulation de la RD 6015. La végétation présente en front de route sera également préservée afin de créer un masque végétal.

b) Sécurité

Aucun accès ne sera créé depuis la RD 6015. Ces derniers se feront soit par la rue Saint-Denis, soit par la rue des Landes.

7.3. Prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le parti-pris retenu pour l'aménagement du site prévoit de ne pas modifier la perception que l'on peut en avoir aujourd'hui depuis la RD 6015. Le massif boisé sera protégé et les constructions ne pourront donc s'implanter qu'au-delà. Elles seront ainsi quasi invisibles depuis la RD 6015. Le projet d'OAP modifié impose par ailleurs la constitution de clôtures végétalisées, notamment le long de la rue Saint-Denis, visible depuis la RD 6015, et la plantation d'au-moins 3 arbres de haute-tige sur chaque terrain constructible. La surface d'espaces libres de pleine terre devra représenter au moins 80% de la surface de chaque terrain constructible. Enfin, les futures constructions, dont la hauteur sera limitée à 4m à

ÉTUDE D'ENTRÉE DE VILLE

l'égout de toiture et 8m au faîtage, devront respecter des règles spécifiques sur le plan architectural, notamment le nuancier pour le choix des couleurs de façade. L'ensemble de ces dispositions réglementaires permettra d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement.

7.4. Conclusion

L'analyse du site au regard des critères énoncés à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions réglementaires prévues pour son aménagement, permettent de réduire la bande d'inconstructibilité de 75m prévue par l'article L111-6 du même code. L'aménagement du site apparaît en effet compatible 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. Il est ainsi proposé une bande inconstructible permettant de protéger le boisement existant et d'assurer un retrait suffisant des futures constructions. Cette bande aura une profondeur de 11m50 au droit du carrefour entre le RD 6015 et la rue Saint-Denis, et s'élargira progressivement jusqu'à retrouver la profondeur de 75m prévue par le code de l'urbanisme (dans les faits, cette bande sera encore plus importante car la partie constructible de l'OAP sera éloignée de 81m de l'axe de la RD 6015).



ÉTUDE D'ENTRÉE DE VILLE

1



2



ÉTUDE D'ENTRÉE DE VILLE

3



PROJ