

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal valant
SCoT

5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires - Volume 1

Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°2 : 11 juillet 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

EURE MADRIE SEINE



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 3 |
| COMMUNE D’AILLY | 9 |
| L’OAP chemin du Haridon..... | 11 |
| 1. Présentation du site..... | 11 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 12 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 15 |
| L’OAP rue Saint-Médard..... | 17 |
| 1. Présentation du site..... | 17 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 18 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 21 |
| L’OAP route des Longs Champs | 23 |
| 1. Présentation du site..... | 23 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 24 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 27 |
| L’OAP rue de la Broche | 29 |
| 1. Présentation du site..... | 29 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 30 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 33 |
| L’OAP du Moulin d’Ailly..... | 35 |
| 1. Présentation du site..... | 35 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 36 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 38 |
| COMMUNE D’AUTHEUIL-AUTHOUILLET | 39 |
| L’OAP du Parc..... | 41 |
| 1. Présentation du site..... | 41 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 42 |



| | |
|--|-----------|
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 45 |
| L’OAP église Authouillet | 47 |
| 1. Présentation du site..... | 47 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 48 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 52 |
| L’OAP rue de l’Avenir | 53 |
| 1. Présentation du site..... | 53 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 54 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 57 |
| COMMUNE DE CAILLY-SUR-EURE..... | 59 |
| L’OAP des Sablons | 61 |
| 1. Présentation du site..... | 61 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 62 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 65 |
| COMMUNE DE CHAMPENARD | 67 |
| L’OAP rue de La Boulaye | 69 |
| 1. Présentation du site..... | 69 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 70 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 73 |
| L’OAP rue des Epinières..... | 75 |
| 1. Présentation du site..... | 75 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 76 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 79 |
| COMMUNE DE CLEF VALLEE D’EURE | 81 |
| Ecardenville-sur-Eure – L’OAP rue de Bizay..... | 83 |
| 1. Présentation du site..... | 83 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 84 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 87 |
| Fontaine-Heudebourg – L’OAP rue des Hirondelles | 89 |



| | |
|---|------------|
| 1. Présentation du site..... | 89 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 90 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 94 |
| La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP sentier de Bimorel | 95 |
| 1. Présentation du site..... | 95 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 96 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 99 |
| La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP rue du Chemin vert ouest | 101 |
| 1. Présentation du site..... | 101 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 102 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 105 |
| La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP rue du Palis | 107 |
| 1. Présentation du site..... | 107 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 108 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 111 |
| La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP rue de la Croix Blanche | 113 |
| 1. Présentation du site..... | 113 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 114 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 117 |
| La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP rue du Chemin vert est..... | 119 |
| 1. Présentation du site..... | 119 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 120 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 122 |
| La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP ferme de La Croix Blanche | 123 |
| 1. Présentation du site..... | 123 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 124 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 127 |
| Ecardenville-sur-Eure – L’OAP rue des Cornettes | 129 |
| 1. Présentation du site..... | 129 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 130 |



| | | |
|--|---|------------|
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 134 |
| COMMUNE DE COURCELLES-SUR-SEINE | | 135 |
| L’OAP route des Champs et rue de l’Avenir nord..... | | 137 |
| 1. | Présentation du site..... | 137 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 138 |
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 142 |
| L’OAP rue de l’Avenir sud | | 143 |
| 1. | Présentation du site..... | 143 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 144 |
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 147 |
| L’OAP route des Andelys | | 149 |
| 1. | Présentation du site..... | 149 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 150 |
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 152 |
| COMMUNE DE FONTAINE-BELLENGER | | 153 |
| L’OAP rue du Beau Val | | 155 |
| 1. | Présentation du site..... | 155 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 156 |
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 159 |
| L’OAP Eco-Parc 4 | | 161 |
| 1. | Présentation du site..... | 161 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 162 |
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 164 |
| L’OAP Parc du Val d’Ailly | | 165 |
| 1. | Présentation du site..... | 165 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 166 |
| 3. | Schéma global des principes d’aménagement | 169 |
| L’OAP Gournay | | 171 |
| 1. | Présentation du site..... | 171 |
| 2. | Les objectifs poursuivis | 172 |

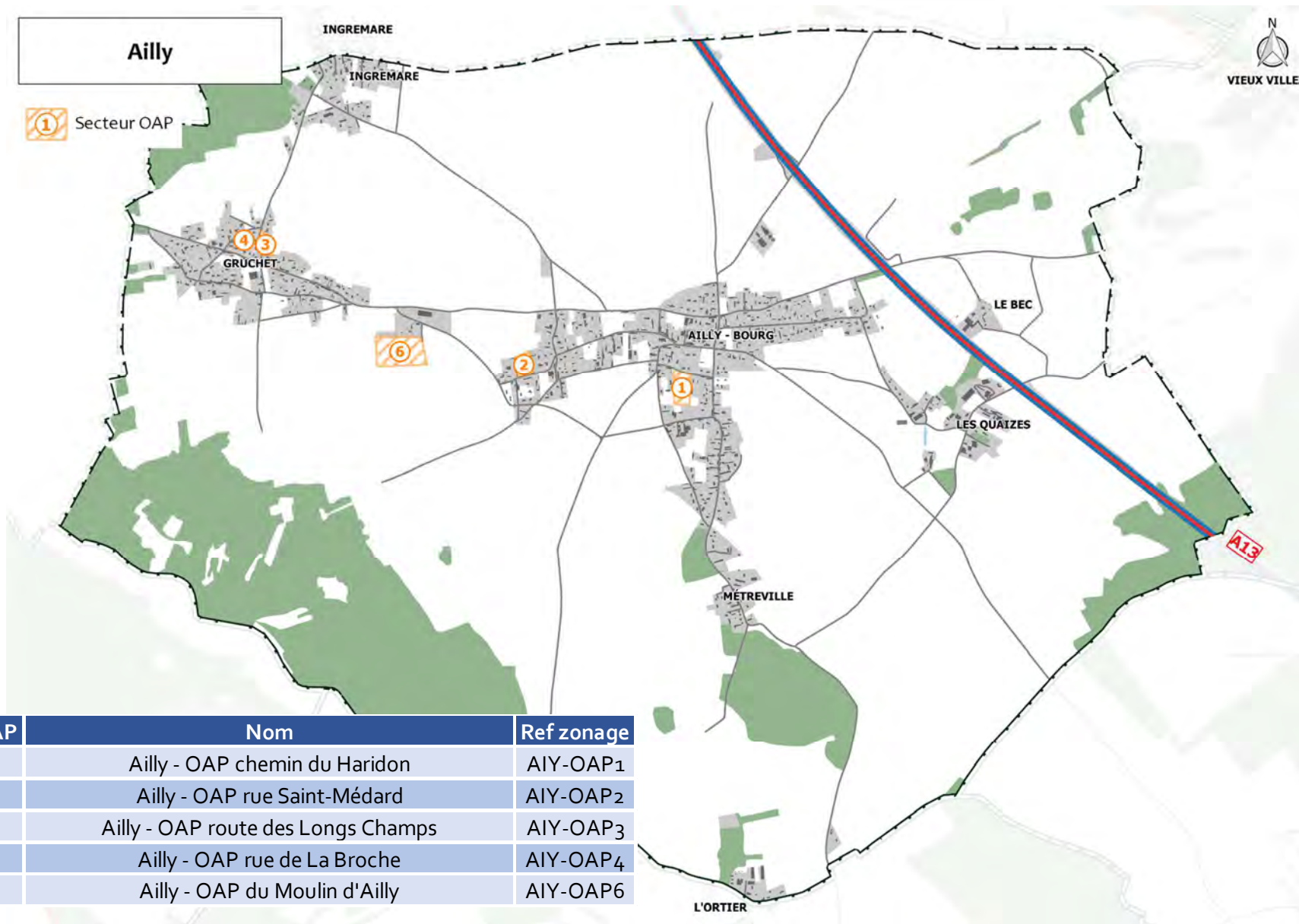


| | |
|--|------------|
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 175 |
| COMMUNE DE GAILLON..... | 177 |
| L’OAP Gailloncel | 179 |
| 1. Présentation du site..... | 179 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 180 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 183 |
| L’OAP des Granges Dîmes | 185 |
| 1. Présentation du site..... | 185 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 186 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 190 |
| L’OAP Verte Bonne | 191 |
| 1. Présentation du site..... | 191 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 192 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 195 |
| L’OAP Arrières-Fossés | 196 |
| 1. Présentation du site..... | 196 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 197 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 200 |
| COMMUNE DE HEUDREVILLE-SUR-EURE..... | 201 |
| L’OAP rue de l’Eglise | 203 |
| 1. Présentation du site..... | 203 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 204 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 207 |
| L’OAP rue de la Baronnerie | 209 |
| 1. Présentation du site..... | 209 |
| 2. Les objectifs poursuivis | 210 |
| 3. Schéma global des principes d’aménagement | 213 |





COMMUNE D'AILLY



| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|------------------------------------|------------|
| 1 | Ailly - OAP chemin du Haridon | AIY-OAP1 |
| 2 | Ailly - OAP rue Saint-Médard | AIY-OAP2 |
| 3 | Ailly - OAP route des Longs Champs | AIY-OAP3 |
| 4 | Ailly - OAP rue de La Broche | AIY-OAP4 |
| 6 | Ailly - OAP du Moulin d'Ailly | AIY-OAP6 |

L'OAP chemin du Haridon

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du chemin du Haridon est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,14ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin du Haridon sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 9 logements sur le site.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès principal se fera depuis le chemin du Haridon. Une possibilité d'entrée ou sortie pourra être conservée en direction de la rue des Colonges. L'aménagement du site devra prévoir la création d'une voirie interne permettant la desserte et la cohérence des deux phases prévues pour l'opération, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Cette voirie interne devra être de dimensions suffisantes pour permettre le ramassage des ordures ménagères par les services compétents, ainsi que l'accès aux véhicules de secours et d'intervention.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre le site et le centre-bourg.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|---------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p> |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis









Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'opération comprendra deux phases d'aménagement, telles qu'indiquées sur le schéma d'OAP. L'aménagement de la partie est du secteur d'OAP ne pourra être entrepris qu'après achèvement de l'aménagement de la partie ouest. Ce dernier devra prévoir l'aménagement d'une voirie permettant de desservir les constructions à venir sur la partie est.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Aménagement de l'opération soumise à programmation
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Desserte à créer



L'OAP rue Saint-Médard

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue Saint-Médard est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Le secteur est également traversé par une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2).

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la rue Saint-Médard utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,73ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue Saint-Médard sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 6 logements.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès principal se fera depuis la rue Saint-Médard, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien avec le centre-bourg d'Ailly.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|---------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;

- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

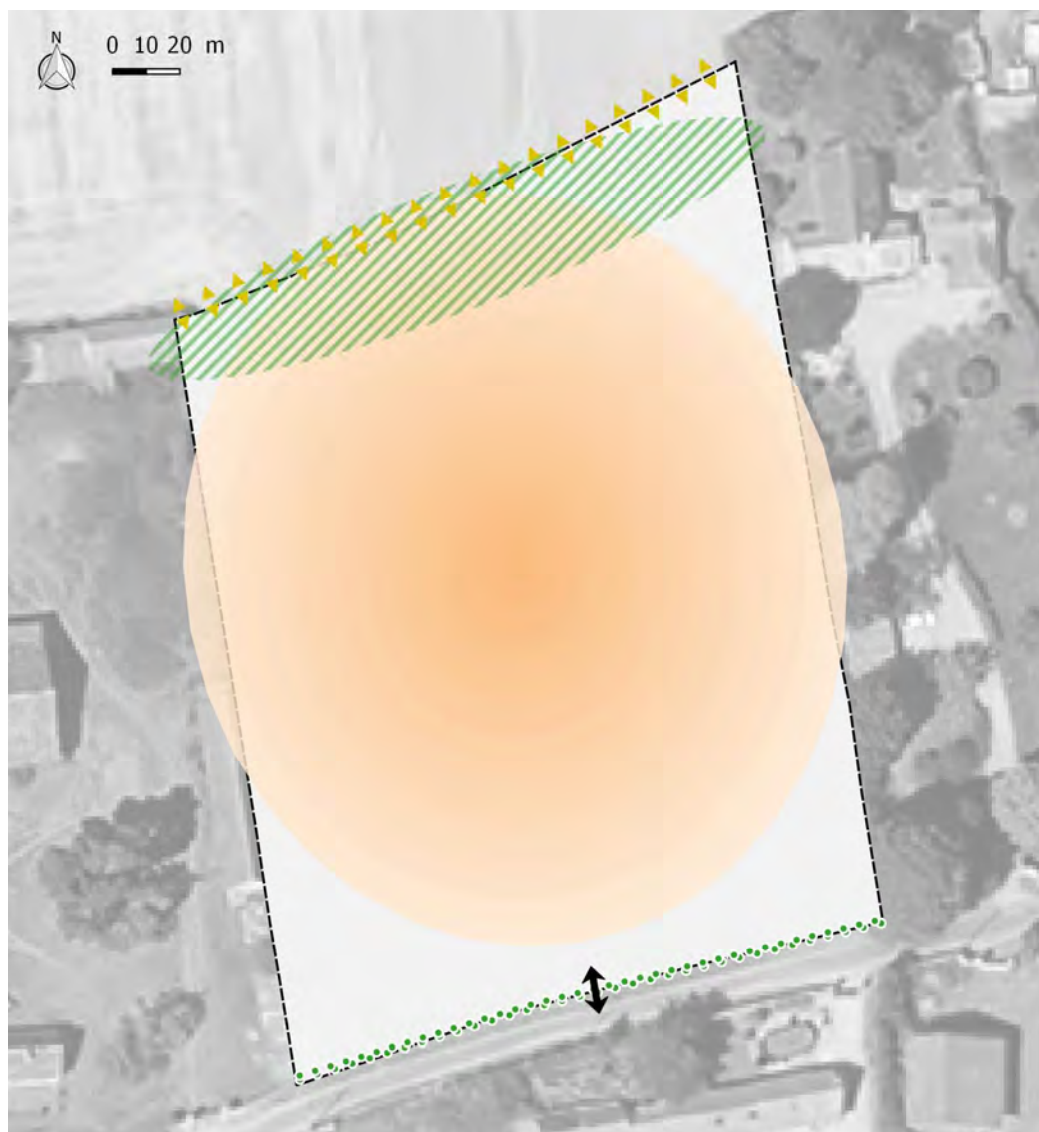
Aménagement des espaces non bâtis







Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels



L’OAP route des Longs Champs

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la route des Longs Champs est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.



1.2 Superficie du site

Le secteur d’OAP est d’une superficie de 0,55ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la route des Longs Champs sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 4 logements. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes au site. L'accès principal se fera depuis la route des Longs Champs, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux permettant de participer au lien entre le cœur du hameau de Gruchet et le chemin de la Briqueterie.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d’implantation cohérents à l’échelle de l’opération. D’une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par



ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

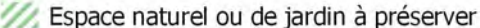
Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de liaisons douces à instaurer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



L'OAP rue de la Broche

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de la Broche est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique et est concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,41ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de la Broche sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 3 logements.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes au site. L'accès principal se fera depuis la rue de la Broche, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis







Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



L'OAP du Moulin d'Ailly

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Moulin d'Ailly est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. En matière de risques naturels, le secteur d'OAP est concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Dans sa partie ouest, le secteur d'OAP est soumis à une servitude d'utilité publique interdisant les constructions dans une bande de 35m par rapport aux canalisations de distribution et de transport de gaz. Le secteur est également traversé côté est par une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Moulin d'Ailly utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 4ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Moulin d'Ailly sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera en priorité depuis le site d'activité existant côté nord à la date d'approbation du PLUi, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée à travers l'aménagement du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence potentielle d'une cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLUi. Toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extension de la surface initiale.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis la plaine agricole. Le pourtour du site fera l'objet d'un traitement paysager permettant de masquer les futures constructions. Pour cela, l'emploi d'arbres à haute tige sera obligatoire (ex : peupliers).

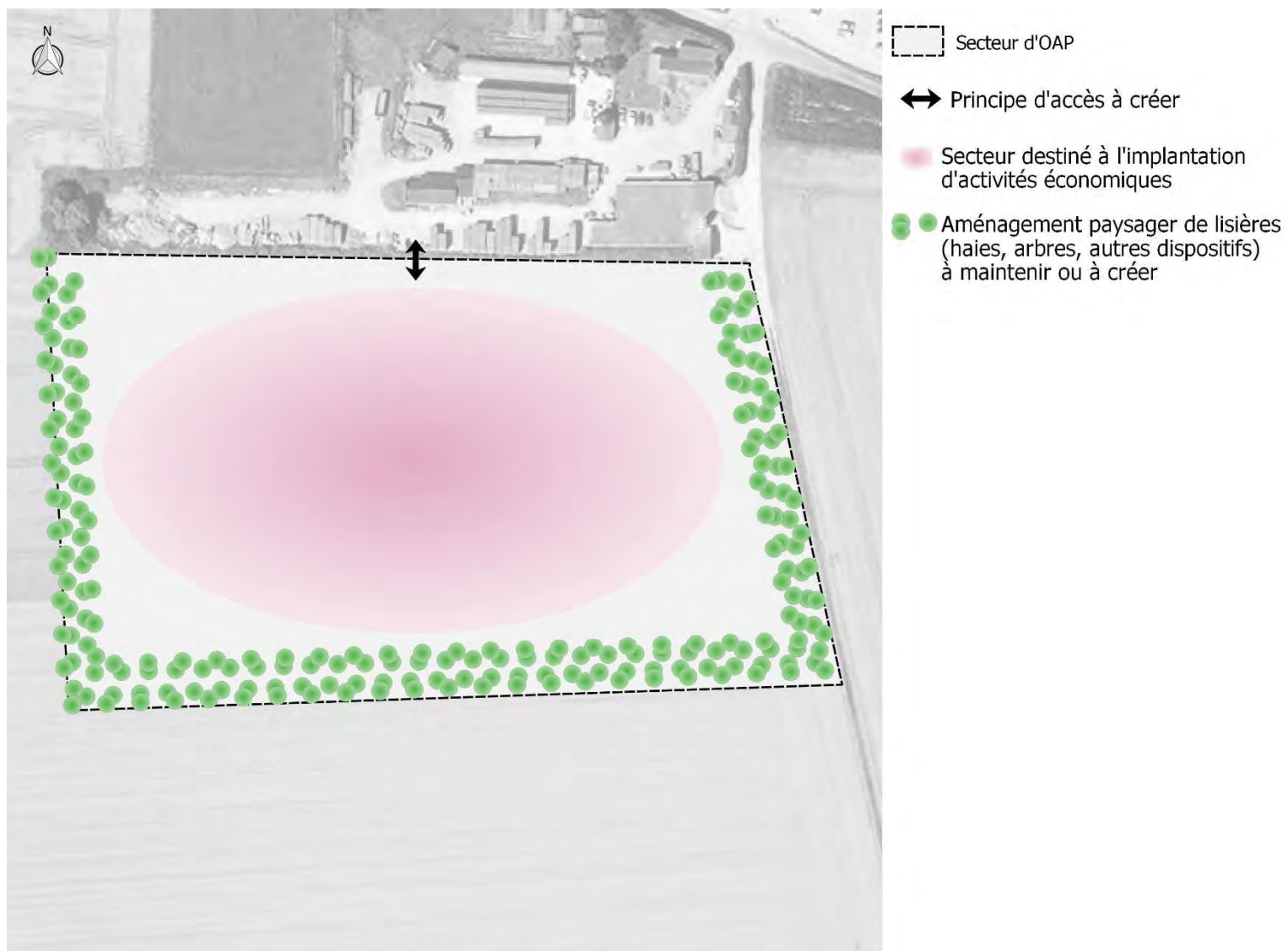
Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

2.7 Programmation

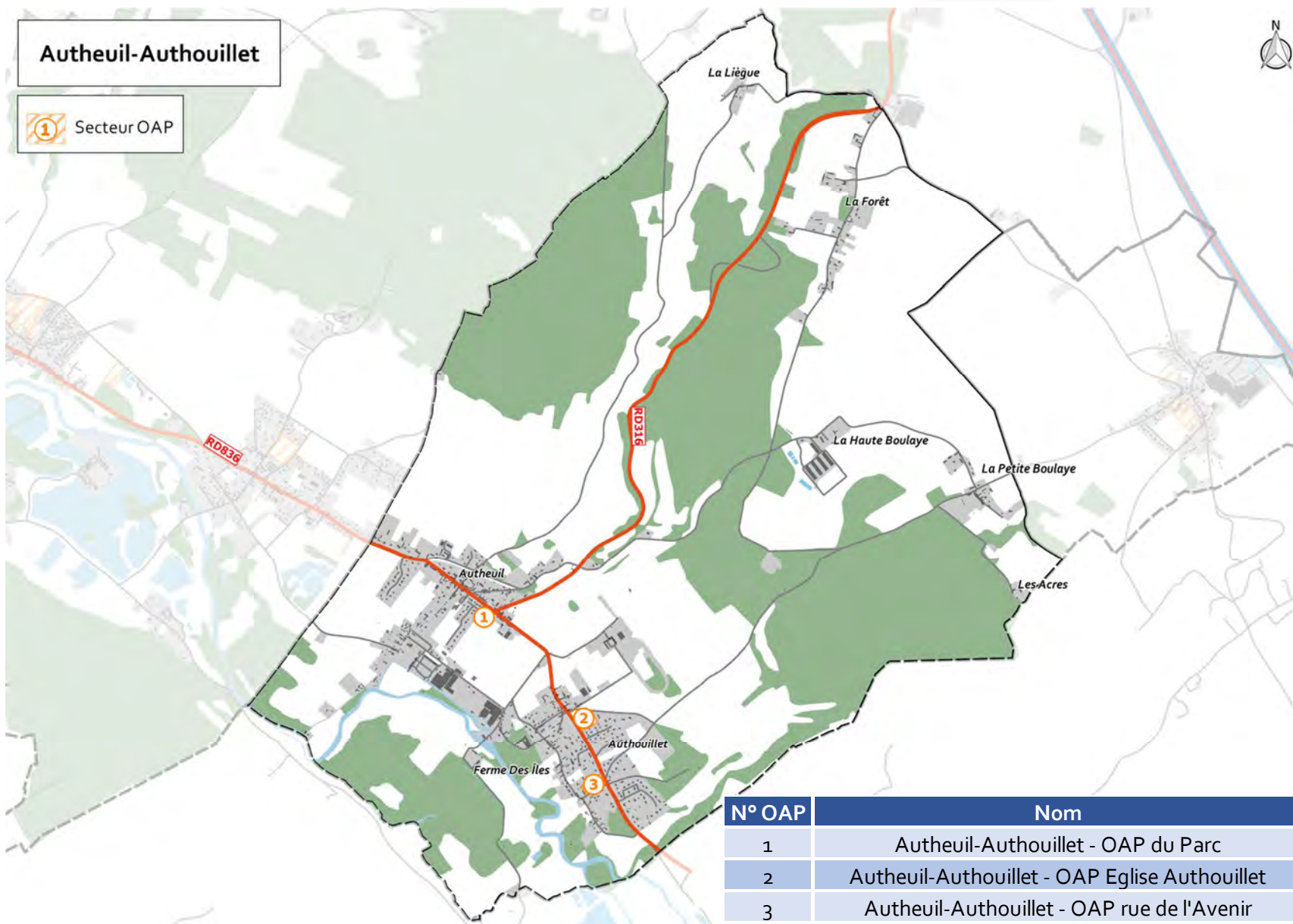
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





COMMUNE D'AUTHEUIL- AUTHOUILLET



| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|---|------------|
| 1 | Autheuil-Authouillet - OAP du Parc | A-A-OAP1 |
| 2 | Autheuil-Authouillet - OAP Eglise Authouillet | A-A-OAP2 |
| 3 | Autheuil-Authouillet - OAP rue de l'Avenir | A-A-OAP3 |

L'OAP du Parc

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du centre-bourg d'Autheuil est situé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. La partie sud du secteur est également couverte par une zone jaune du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de l'Eure moyenne, traduisant un risque de remontée de nappe phréatique.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,62ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur l'OAP du Parc sera à dominante d'activités commerciales. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction commerciale. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'aménagement du site devra par ailleurs respecter les dispositions de l'OAP traitant de la thématique commerciale.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site pourra se faire depuis la rue Yves Montand et l'allée du Parc, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une possibilité d'entrée ou sortie pourra être conservée dans les parties sud et est du site.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre la rue principale (Yves Montand) et les secteurs résidentiels de l'allée du Parc.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie du site.

Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Eure moyenne. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

Par ailleurs, le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, mais aussi de la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le règlement du PPRI de l'Eure moyenne.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le mur en pierres existant le long de la rue Yves Montand pourra être en partie préservé.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 11m au faîçage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

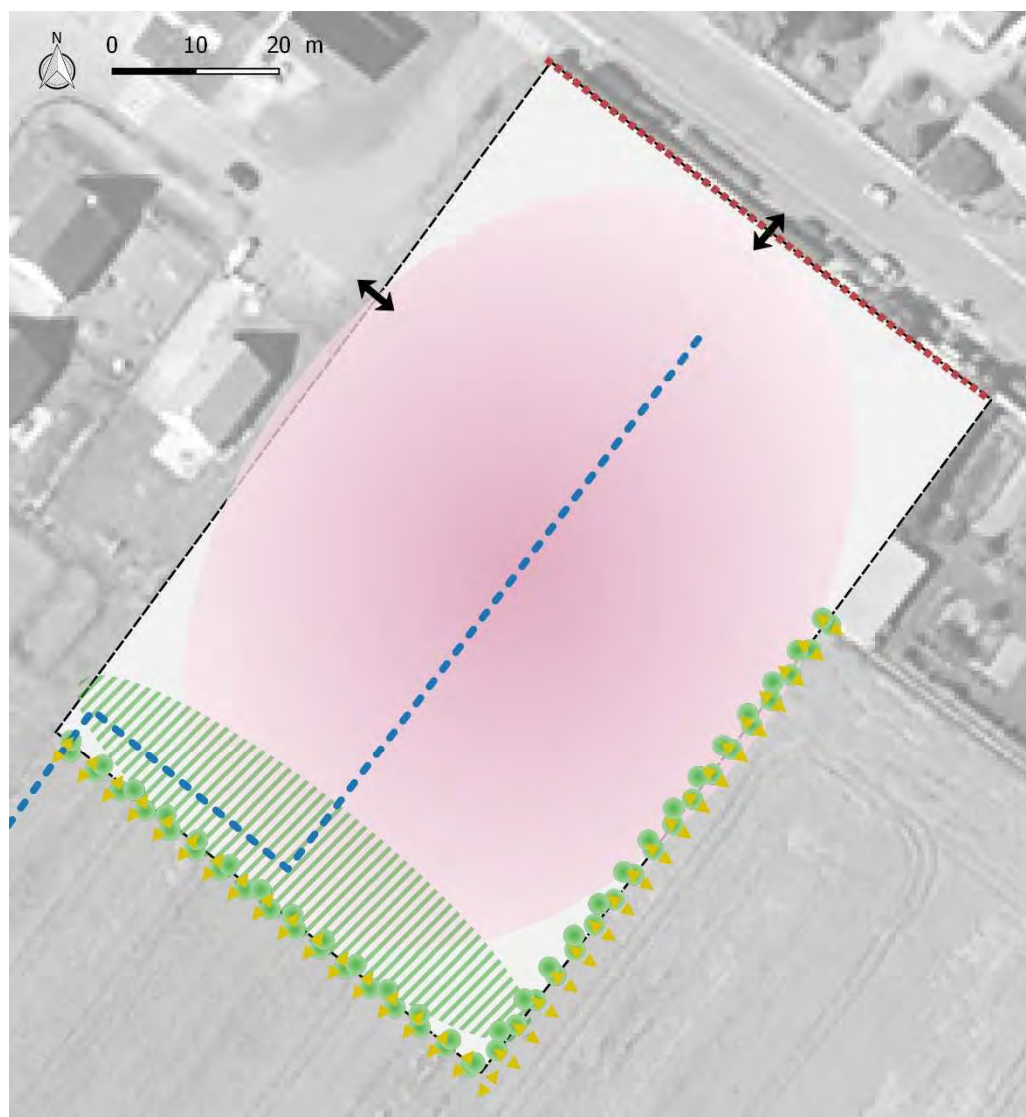
Aménagement des espaces non bâtis








La partie sud du site sera préservée de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions sur les pourtours du bourg d'Autheuil.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Élément architectural à protéger
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Principe de cheminement doux



L'OAP église Authouillet

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP église Authouillet est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur est également soumis à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappes phréatiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,1ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de l'église d'Authouillet sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 8 logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Un minimum de 10% de logements locatifs devra être proposé sur le terrain d'opération.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès principal se fera depuis la rue des Longs Champs, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera de préférence implanté en entrée du site, au carrefour du chemin de la Grace et de la rue des Longs Champs.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un espace paysager partagé sera préservé entre la parcelle bâtie voisine et les futures constructions, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Cet espace devra, par sa présence et les éventuels aménagements qui y seront faits, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et gérer les surplus d'eau occasionnels.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de la vue sur le site depuis les coteaux de l'Eure au nord.

Transition avec les milieux naturels environnants

La transition entre les espaces bâtis et la propriété côté nord devra :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par l'aménagement du site couvert par l'OAP.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

Un espace paysager partagé devra assurer une transition entre la propriété bâtie voisine et les futures constructions. Cet espace :

- pourra être privé ou public
- pourra accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, de pique-nique, verger partagé...)

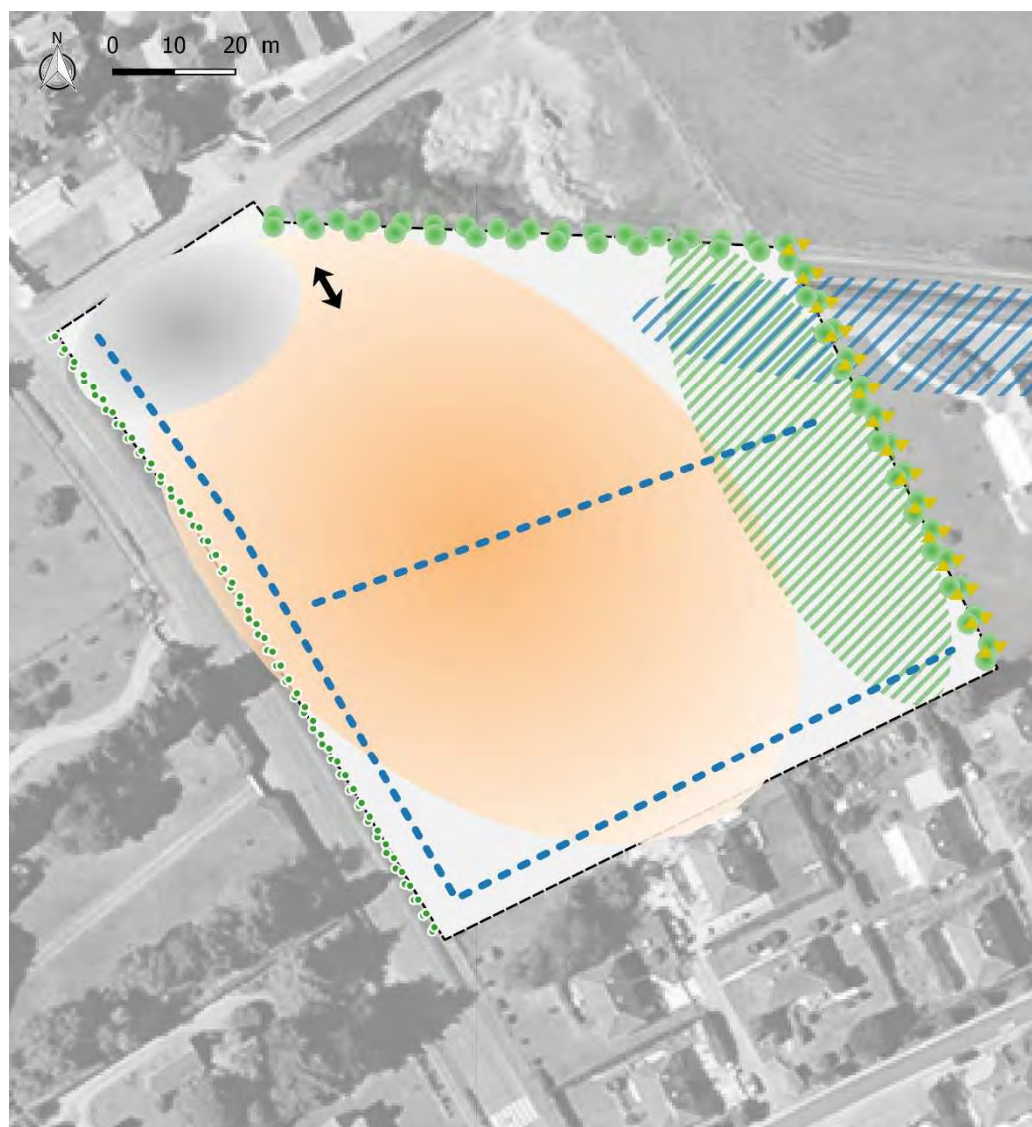











- permettra d'infiltrer une partie des eaux de pluie et de gérer un surplus occasionnel par un système de bassin de rétention paysager accessible (si l'ensemble de la surface perméable se révèle insuffisante pour infiltrer).

2.7 Programmation

Sans objet.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Principe de création d'un espace public
-  Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Principe de cheminement doux

L'OAP rue de l'Avenir

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de l'Avenir est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. La majeure partie du secteur est également couverte par une zone jaune du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de l'Eure moyenne, traduisant un risque de remontée de nappe phréatique.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,71ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de l'Avenir sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 6 logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes au site. L'accès principal se fera depuis la rue de l'Avenir et la rue Yves Montand, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Toute entrée sur le site prévue pour les véhicules motorisés devra être une entrée charretière.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

La mare existante sur le site sera préservée dans le cadre de l'opération, de même que les parties en déclivité.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Eure moyenne. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

Par ailleurs, le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, mais aussi de la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le règlement du PPRi de l'Eure moyenne.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

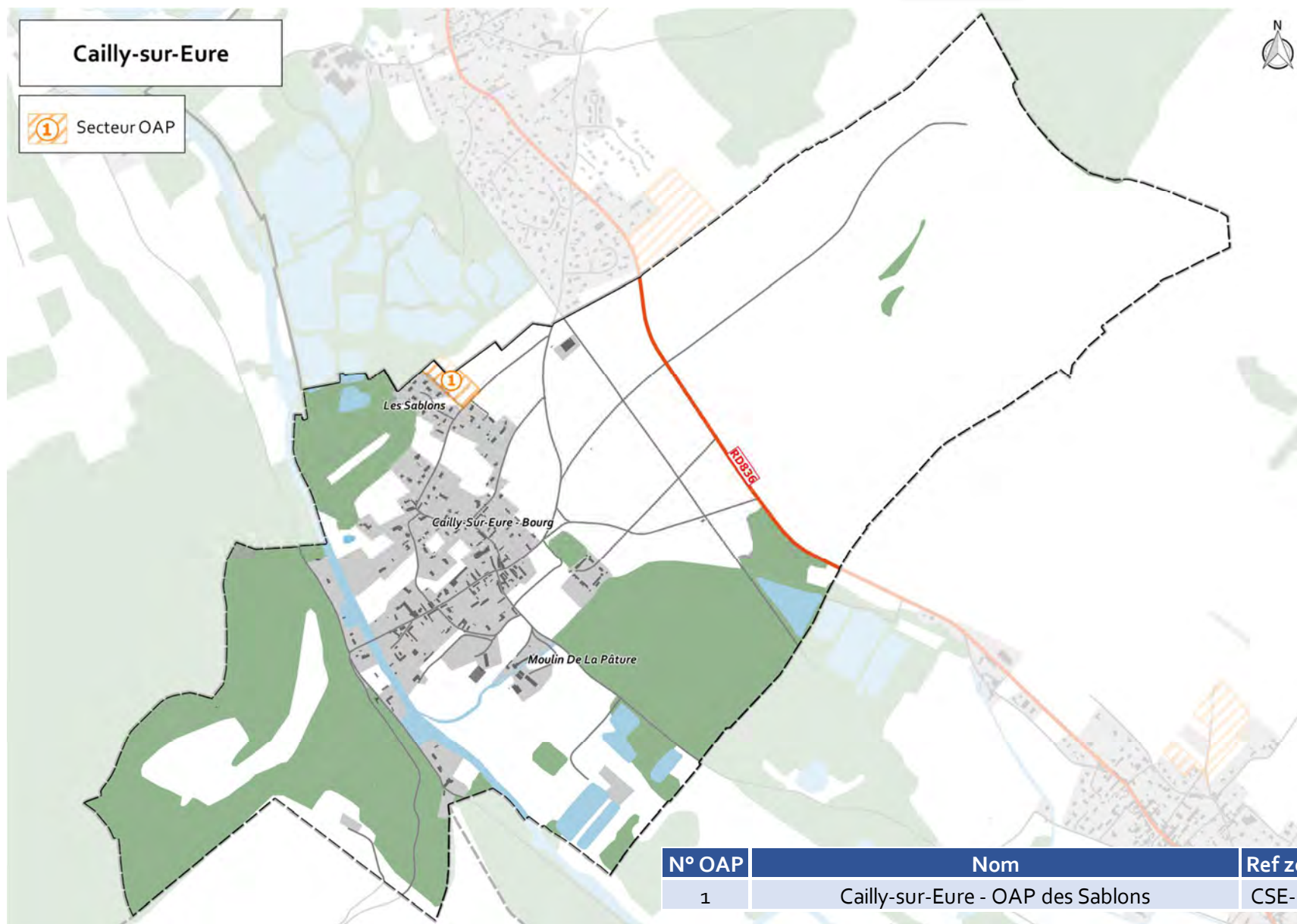
3. Schéma global des principes d'aménagement







COMMUNE DE CAILLY-SUR- EURE



| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|-----------------------------------|------------|
| 1 | Cailly-sur-Eure - OAP des Sablons | CSE-OAP1 |

L'OAP des Sablons

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Sablons est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur se trouve également en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le secteur est également couvert par les zones jaune et bleue du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de l'Eure moyenne, traduisant un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et par débordement de l'Eure.

Le site est enfin concerné par le passage de servitudes d'utilité publique concernant le transport d'hydrocarbures.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,16ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Sablons sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une dizaine de logements.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue des Joncs et le chemin rural existant côté sud, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|---------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) |
| | <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Ce secteur étant situé au niveau d'un corridor écologique, entre les coteaux de l'Eure et les zones humides de Fontaine-Heudebourg, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux déplacements des espèces. Par conséquent, les murets pleins sont interdits et les grillages doivent être surélevés de 10 cm ou constitués d'une maille de 10x10 cm.

En zone jaune du PPRI de l'Eure moyenne, les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie du site.

Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Eure moyenne. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

Par ailleurs, le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, mais aussi de la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le règlement du PPRi de l'Eure moyenne.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

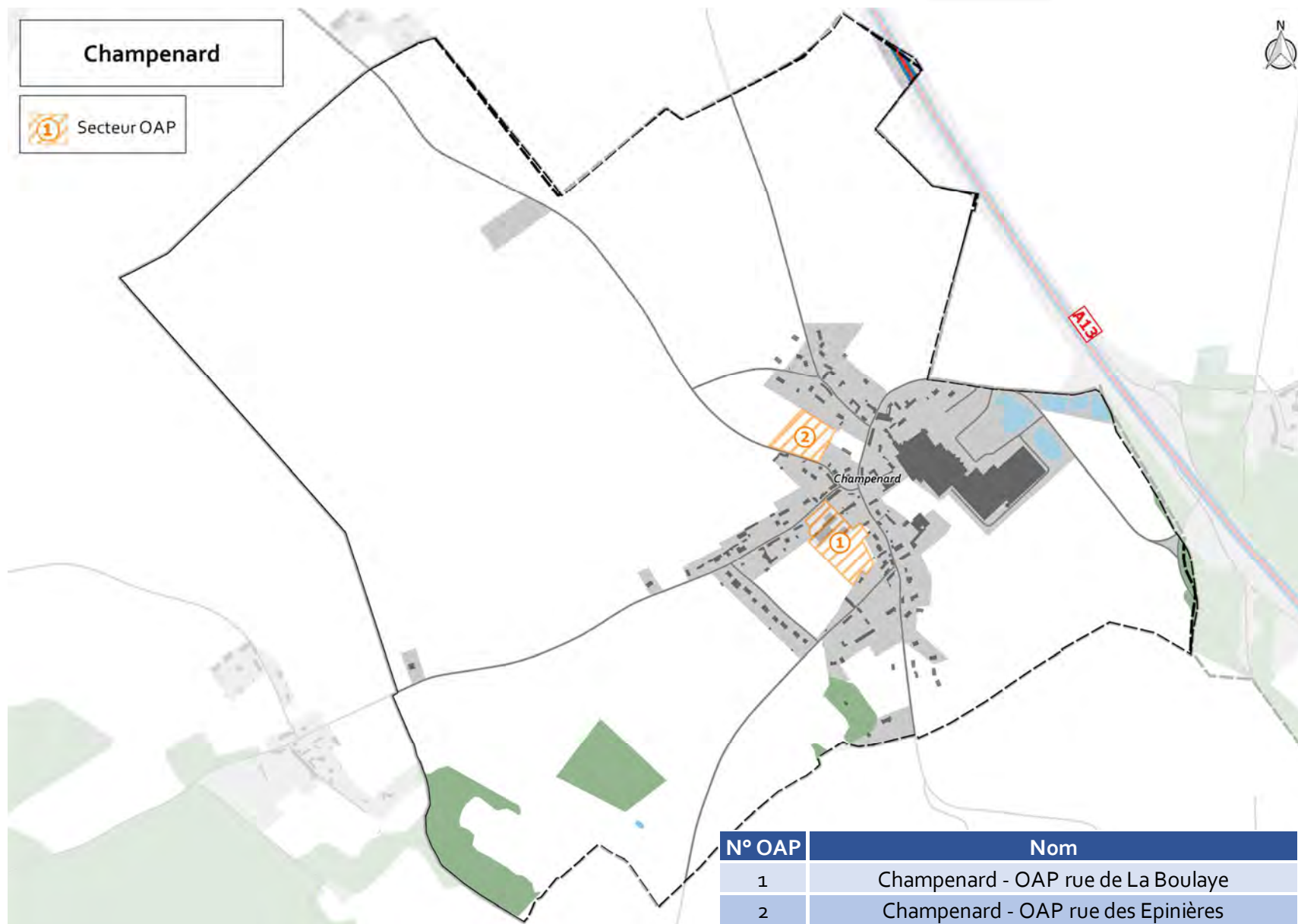
3. Schéma global des principes d'aménagement







COMMUNE DE CHAMPENARD



L’OAP rue de La Boulaye

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la rue de La Boulaye est concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l’avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d’OAP est d’une superficie de 1,3ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de La Boulaye sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une douzaine de logements. Au moins deux logements locatifs devront être proposés sur le terrain d'opération.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès se fera depuis la rue de La Boulaye, tandis qu'une possibilité de desserte future devra être conservée dans la partie sud du site, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|---------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, au sein du bourg de Champenard.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Le projet pourra comporter une mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





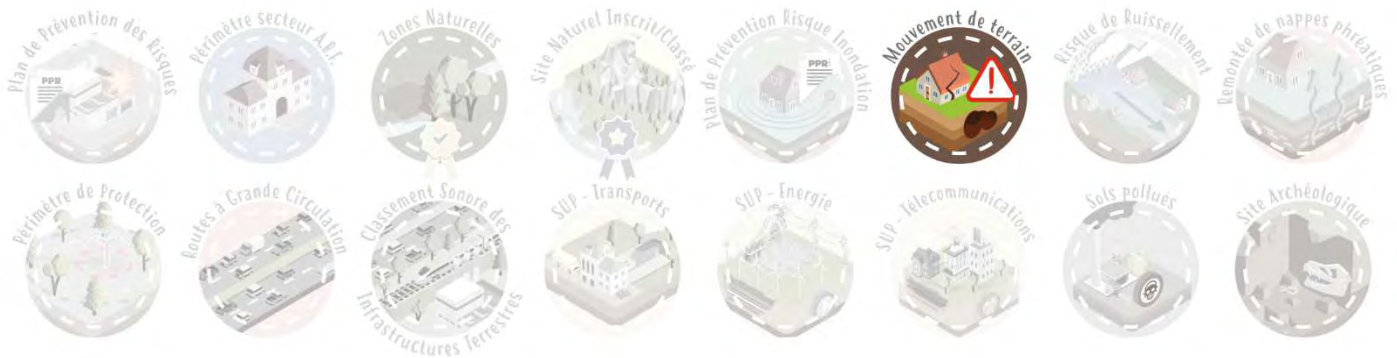
L'OAP rue des Epinières

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Epinières est concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,8ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Epinières sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 6 logements.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue des Epinières, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

Eaux pluviales

L'ensemble des eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de la parcelle.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, en entrée du bourg de Champenard.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

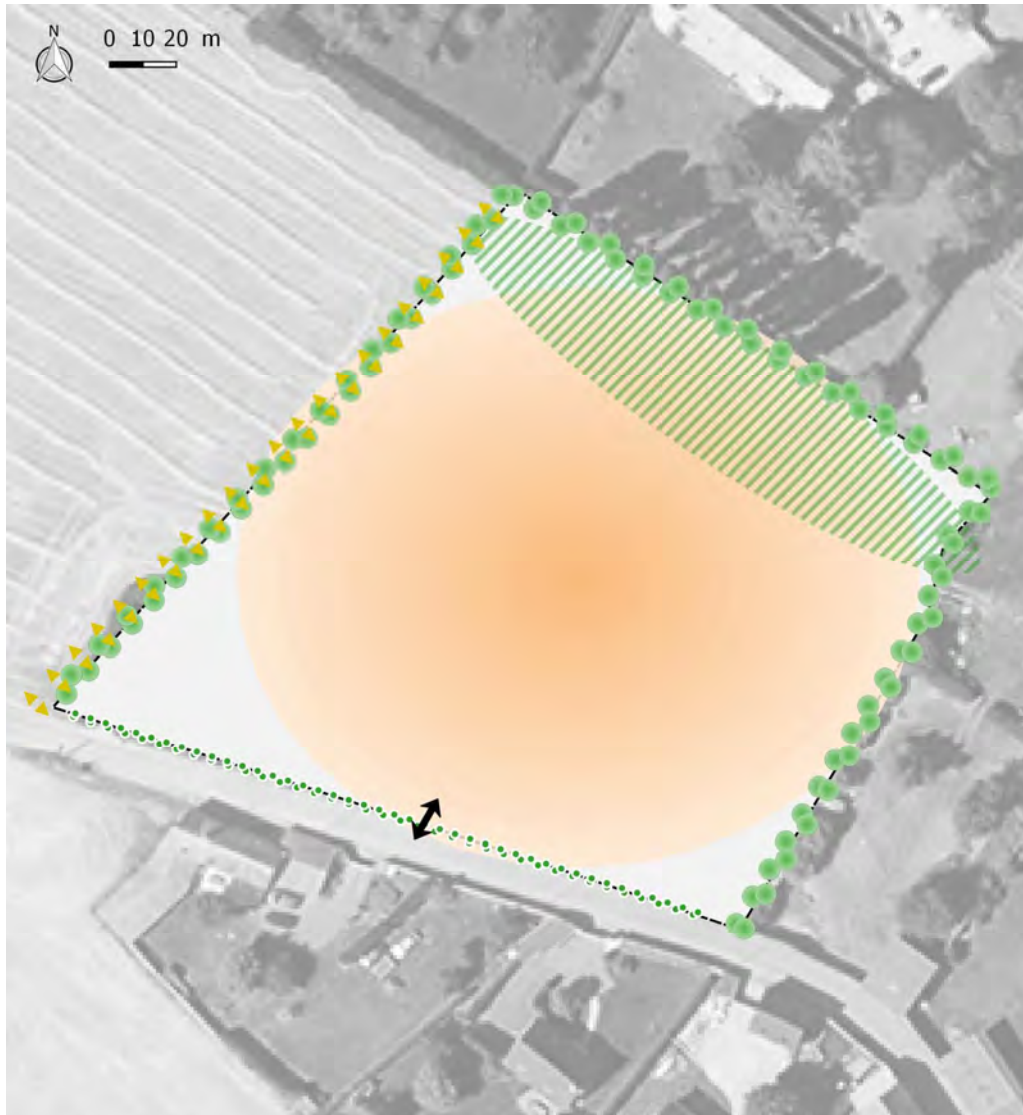
Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



--- Secteur d'OAP

↔ Principe d'accès à créer

■ Secteur destiné à l'implantation de logements

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

⋯ Traitement paysager qualitatif en limite de rue

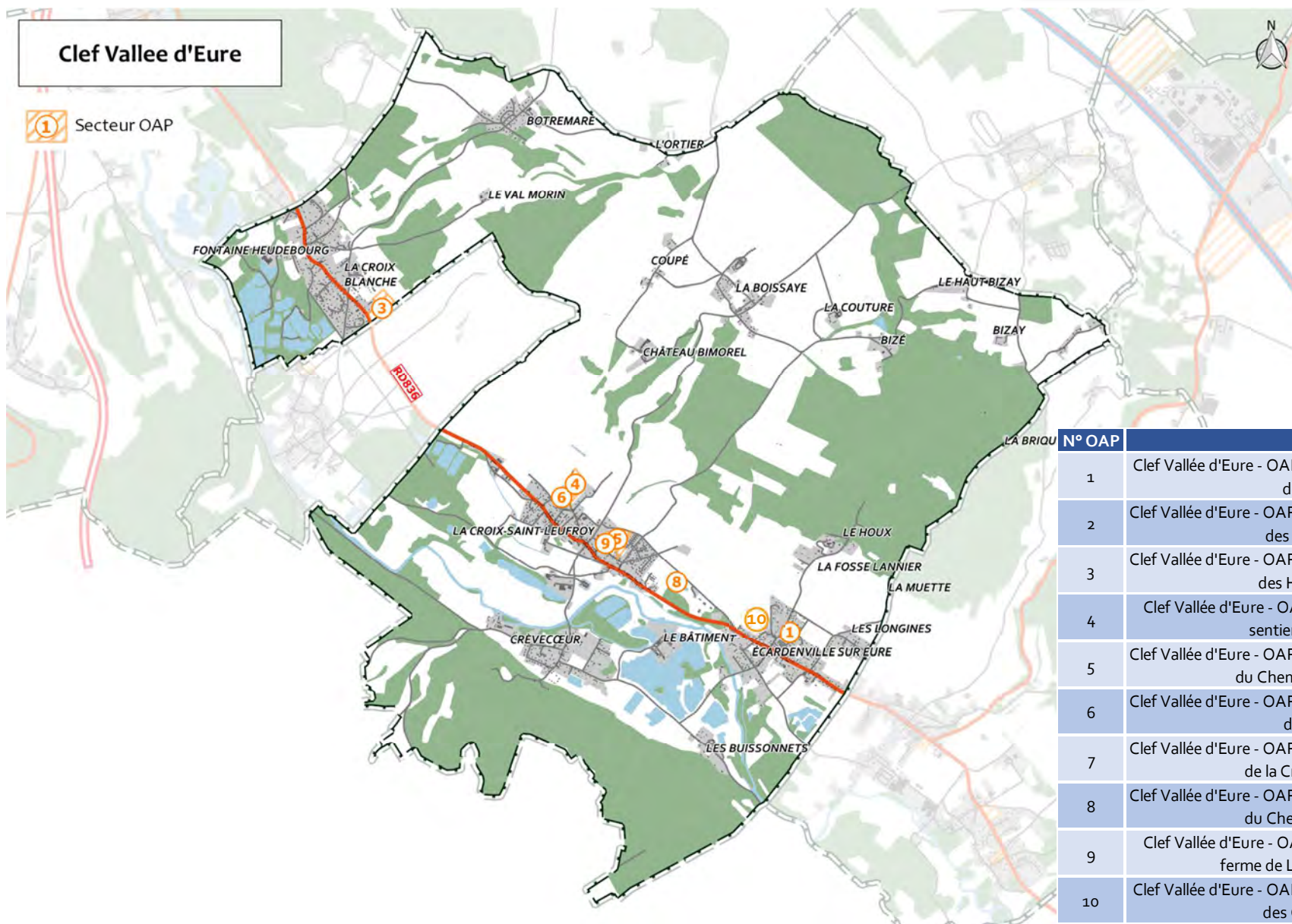
▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer





COMMUNE DE CLEF VALLEE D'EURE



| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|---|------------|
| 1 | Clef Vallée d'Eure - OAP Ecardenville-sur-Eure - rue de Bizay | CVE-OAP1 |
| 2 | Clef Vallée d'Eure - OAP Fontaine-Heudebourg - rue des Bouleaux | CVE-OAP2 |
| 3 | Clef Vallée d'Eure - OAP Fontaine-Heudebourg - rue des Hironnelles | CVE-OAP3 |
| 4 | Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - sentier de Bimorel | CVE-OAP4 |
| 5 | Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Chemin Vert ouest | CVE-OAP5 |
| 6 | Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Palis | CVE-OAP6 |
| 7 | Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue de la Croix Blanche | CVE-OAP7 |
| 8 | Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - rue du Chemin Vert est | CVE-OAP8 |
| 9 | Clef Vallée d'Eure - OAP La Croix Saint Leufroy - ferme de La Croix Blanche | CVE-OAP9 |
| 10 | Clef Vallée d'Eure - OAP Ecardenville-sur-Eure - rue des Cornettes | CVE-OAP10 |

Ecardenville-sur-Eure – L'OAP rue de Bizay

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de Bizay se trouve en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le secteur est également soumis à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales le long de la rue de Bizay.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de Bizay sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une douzaine de logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue de Bizay et la rue Roger Lefebvre, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée s'organisera de manière traversante sur le site et devra être à double sens de circulation. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de créer un lien entre la rue de Bizay et la rue Roger Lefebvre.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Il sera prévu un espace de stationnement pour visiteurs qui comprendra au minimum l'équivalent d'une place par logement créé.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Le long de la rue de Bizay, sur une distance de 10m mesurés de part et d’autre de l’axe de ruissellement reporté au règlement graphique du PLUi, toute construction sera évitée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d’aggraver le risque ailleurs. Dans ce rayon, seront évitées toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d’être atteint par les écoulements. Tout aménagement de dispositif de gestion des eaux pluviales (noue, talus, ...) devra respecter les Dispositions Générales du présent document et sera à la charge de l’aménageur. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l’infrastructure pourra être prescrite.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

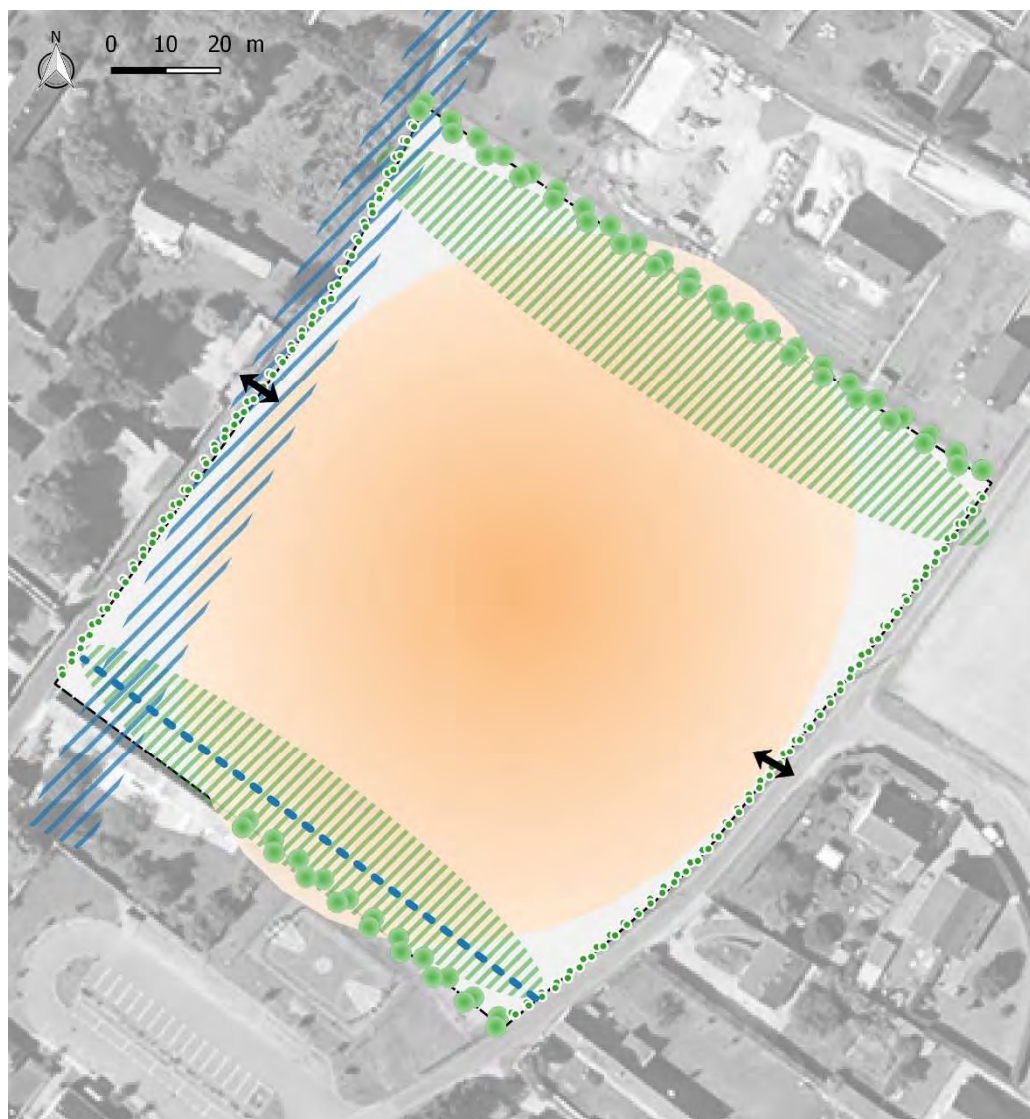
Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.









2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Principe de cheminement doux



Fontaine-Heudebourg – L'OAP rue des Hirondelles

1. Présentation du site

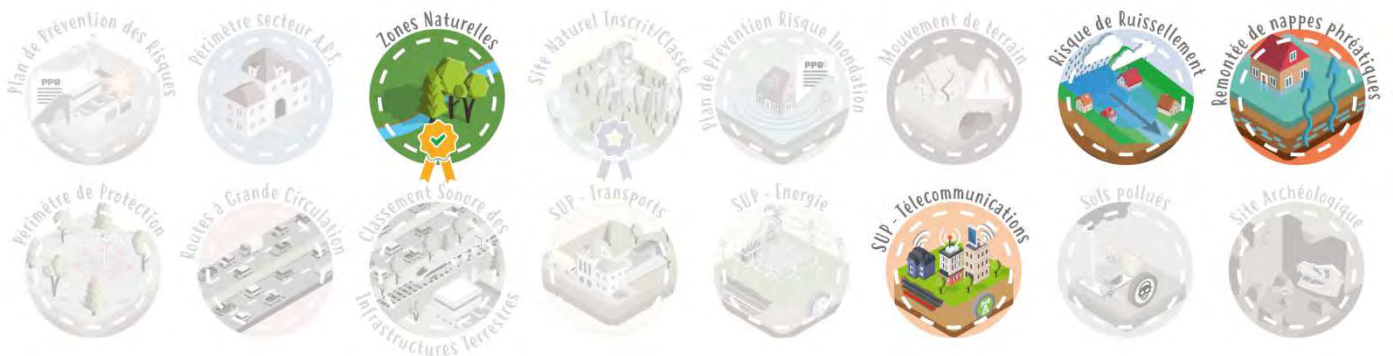
1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Hirondelles se trouve en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est enfin concerné par l'application d'une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques et de protection des centres de transmission (PT1).

Le secteur est par ailleurs soumis à un risque de ruissellement des eaux pluviales, de même qu'à un aléa moyen de remontée de nappes phréatiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 4,23ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le secteur d'OAP sera à dominante d'habitat. L'objectif est de prolonger l'actuel quartier résidentiel de la rue des Hirondelles. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une trentaine de logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera en priorité dans le prolongement de la rue des Hirondelles, tandis qu'une entrée/sortie pourra être prévue au niveau de la rue de Pacy, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

L’aménagement du site devra prévoir une préservation des arbres existants.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Sur la partie est du site, sur une distance de 10m mesurés de part et d’autre de l’axe de ruissellement reporté au règlement graphique du PLUi, toute construction sera évitée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d’aggraver le risque ailleurs. Dans ce rayon, seront évitées toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d’être atteint par les écoulements. Tout aménagement de dispositif de gestion des eaux pluviales (noue, talus, ...) devra respecter les Dispositions Générales du présent document et sera à la charge de l’aménageur. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l’infrastructure pourra être prescrite.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et du positionnement de l'opération en entrée de bourg de Fontaine-Heudebourg.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

La limite entre les espaces privées et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, d'autant que l'opération impactera le paysage d'entrée de bourg.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies, de manière à favoriser une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en entrée de bourg. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.











2.7 Programmation

L'aménagement du secteur se fera en deux phases. La priorité sera donnée à l'aménagement de la partie est du site qui, après achèvement, pourra être suivie par l'aménagement de la partie ouest, tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
- Etiquette
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Aménagement de l'opération soumise à programmation
-  Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

La Croix-Saint-Leufroy – L'OAP sentier de Bimorel

1. Présentation du site

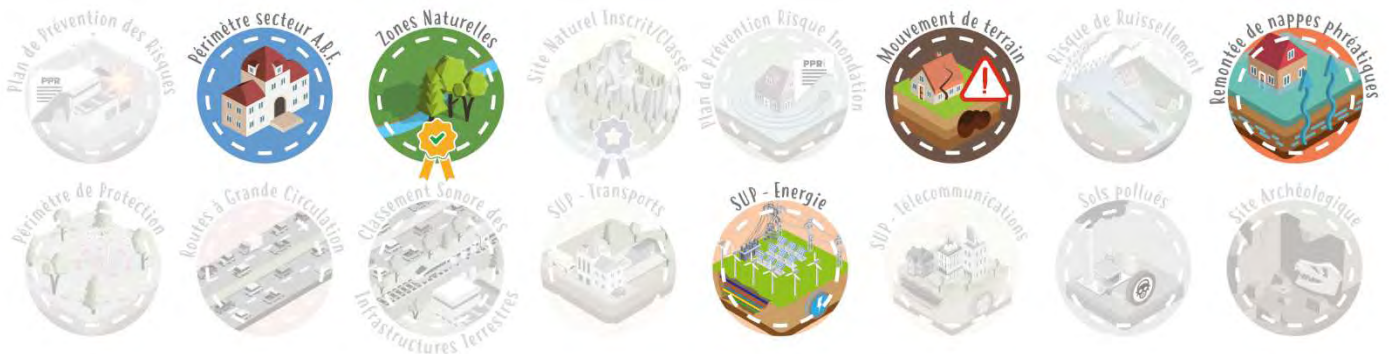
1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du chemin de Bimorel est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur se trouve également en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est soumis à un risque de remontée de nappes phréatiques, ainsi qu'à un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Le site est enfin concerné par le passage de servitudes d'utilité publique concernant le transport d'hydrocarbures.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du chemin de Bimorel sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 45 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le sentier de Bimorel, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 40% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de la vue sur le site depuis les coteaux de l'Eure.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies, de manière à assurer une bonne intégration des futures constructions dont la présence va impacter les vues sur le village de La Croix-Saint-Leufroy depuis les coteaux de l'Eure. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration paysagère des futures constructions, notamment puisque celles-ci impacteront la vue sur le village depuis les coteaux de l'Eure. La hauteur maximale des constructions sera de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis




Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Voie existante à mobiliser et à élargir



La Croix-Saint-Leufroy – L'OAP rue du Chemin vert ouest

1. Présentation du site

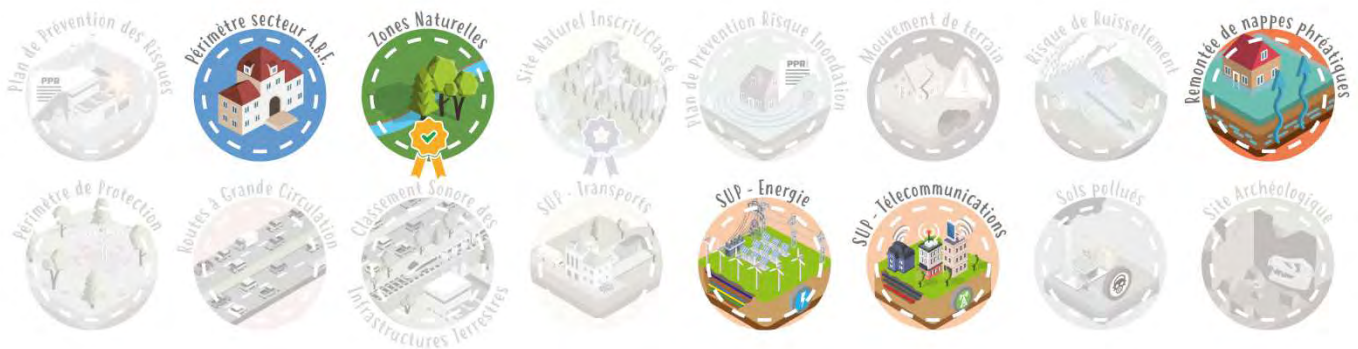
1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Chemin vert ouest est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur se trouve également en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est soumis à un risque de remontée de nappes phréatiques.

Le site est enfin concerné par l'application d'une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques (PT2), ainsi que par le passage d'une canalisation de gaz et d'hydrocarbures.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,23ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Chemin vert ouest sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 35 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain. Un minimum de 20% de logements locatifs sociaux de type T2 et T3 devra être proposé sur le terrain d'opération.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue du Chemin vert, mais aussi dans le prolongement du lotissement de la rue du Gros Hêtre et depuis la rue de la Croix Blanche, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Un espace supplémentaire de stationnement sera positionné au niveau de la rue de la Croix Blanche et comprendra au minimum une dizaine de places de stationnement.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) - Logement locatif social : 1,5 place par logement <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 40% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.


2.7 Programmation


L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





 Secteur d'OAP

 Principe d'accès à créer

 Secteur destiné à l'implantation de logements

 Principe de création d'un espace de stationnement

 Traitement paysager qualitatif en limite de rue

 Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



La Croix-Saint-Leufroy – L’OAP rue du Palis

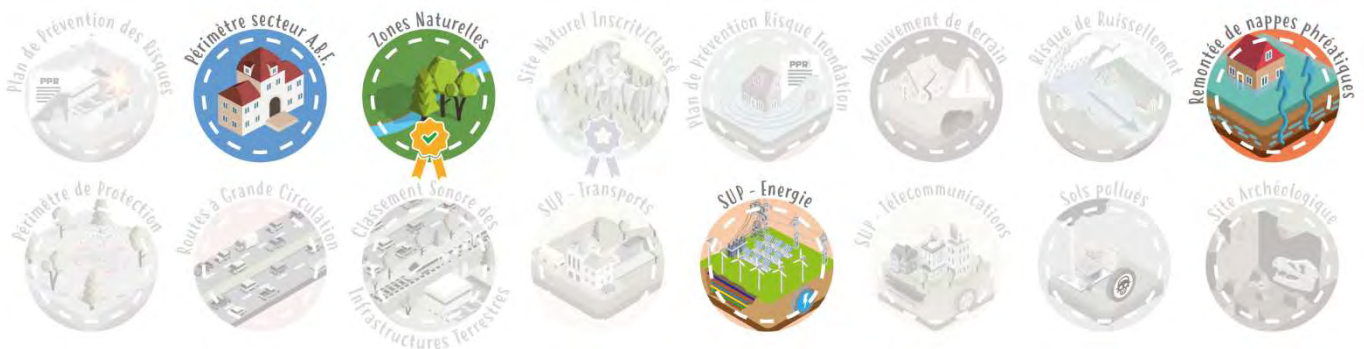
1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP de la rue de Palis est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur se trouve également en Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est soumis à un risque de remontée de nappes phréatiques. Il est enfin concerné par le passage d’une conduite de gaz.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l’avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d’OAP est d’une superficie de 0,47ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de Palis sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 8 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Palis, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





La Croix-Saint-Leufroy – L'OAP rue de la Croix Blanche

1. Présentation du site

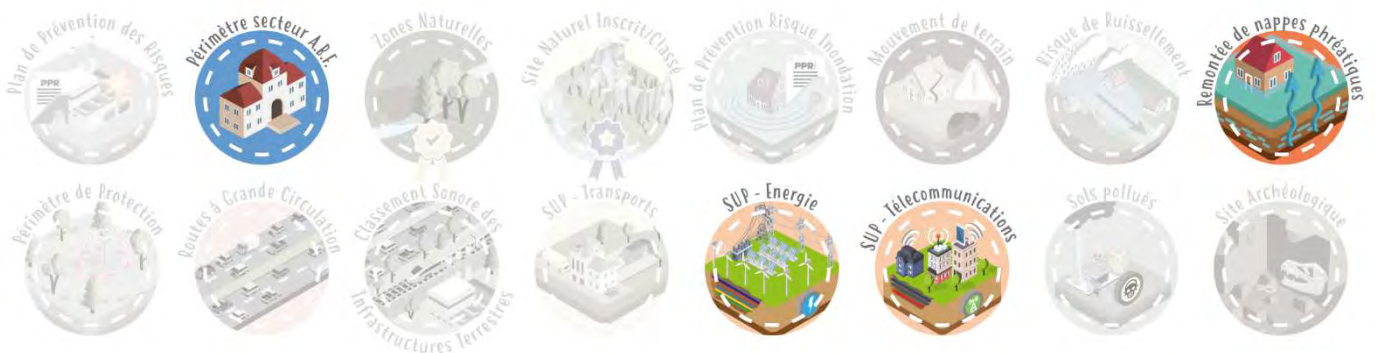
1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de La Croix Blanche est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Le site est soumis à un risque de remontée de nappes phréatiques.

Le site est enfin concerné par l'application d'une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques (PT2), ainsi que par le passage d'une conduite de gaz.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,32ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de la Croix Blanche sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 5 logements. Cet objectif pourra être revu selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Croix Blanche, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. L'accès au site devra également prévoir la desserte des constructions voisines existantes par l'arrière. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Un espace de stationnement pour visiteurs sera prévu, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 100m autour du site de l'opération. Cet espace sera créé de préférence en entrée d'opération, au niveau de la rue de la Croix Blanche.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 40% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis





Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



La Croix-Saint-Leufroy – L'OAP rue du Chemin vert est

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue du Chemin vert est en partie couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur se trouve également en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le site est soumis à un risque de remontée de nappes phréatiques et est concerné par le passage d'une conduite de gaz.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,88ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue du Chemin vert est sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Chemin vert, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les coteaux de l'Eure.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions






Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

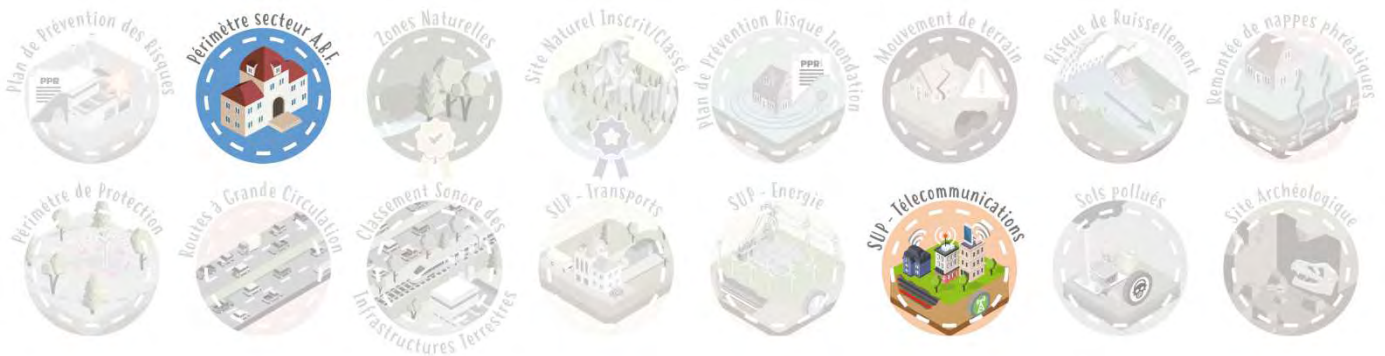
La Croix-Saint-Leufroy – L'OAP ferme de La Croix Blanche

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la ferme de La Croix Blanche est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le site est également concerné par l'application d'une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques (PT2).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,6ha.

2. Les objectifs poursuivis

Toute opération menée sur le site du corps de ferme de La Croix Blanche devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble et avant tout conserver les bâtiments existants dans leur volume et leur organisation. Aucune division de l'unité foncière ne pourra être entreprise, le corps de ferme devant être maintenu dans son ensemble.

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le site devra rester à dominante d'habitat. D'autres destinations, telles que l'hébergement touristique, l'artisanat et le commerce de détails pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès actuel au site depuis la rue de La Croix Blanche devra obligatoirement être maintenu. Aucun autre accès pour véhicules motorisés ne pourra être créé.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) - Logement locatif social : 1,5 place par logement <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Le site devra conserver de larges espaces non bâtis, permettant une respiration entre les constructions et une bonne infiltration des eaux pluviales.

Gestion des risques

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tout projet situé dans le périmètre de protection d’un monument historique inscrit ou classé, dans un site inscrit, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l’Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

Une attention particulière sera portée au plan de composition. Tout projet mené devra prendre en compte les bâtiments existants qui devront être conservés, tout comme l’organisation actuelle du corps de ferme.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Volume des constructions

En cas de construction nouvelle, celle-ci devra s'inscrire en cohérence avec les volumes existants sur le site et éviter toute dénaturation architecturale. L'ambiance bâtie du corps de ferme devra ainsi être conservée dans ses hauteurs et ses proportions.

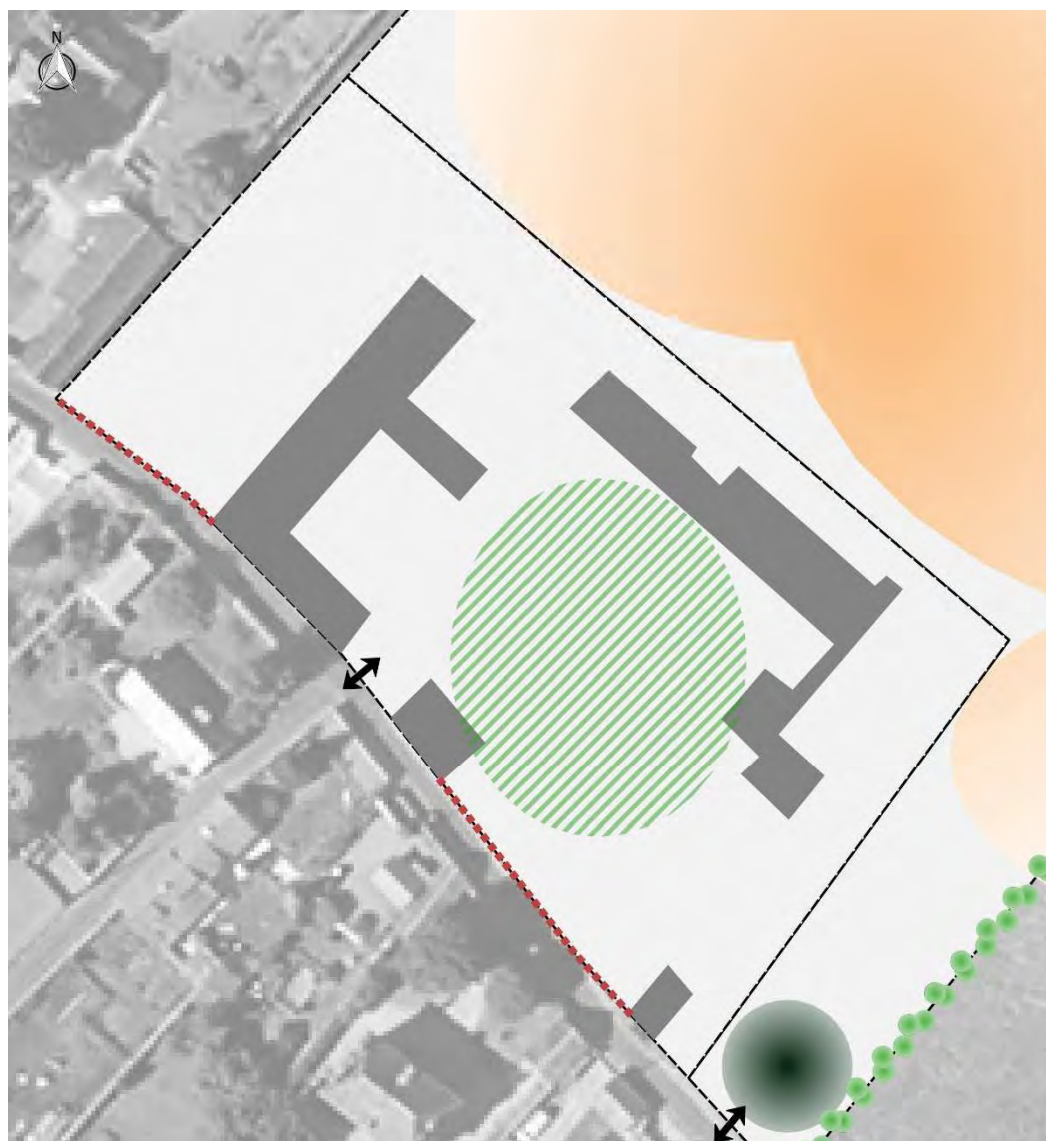
Aménagement des espaces non bâtis






Les espaces laissés non bâtis pourront être utilisés pour du stationnement ou la gestion des eaux pluviales. Leur aspect devra dans tous les cas rester naturel. Tout revêtement utilisé devra être perméable aux eaux de pluie et s'intégrer dans le cadre architectural du corps de ferme.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Bâtiment existant à préserver
-  Mur à maintenir



Ecardenville-sur-Eure – L'OAP rue des Cornettes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue des Cornettes se trouve en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,87ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Cornettes sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site devra faire l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de respecter une densité bâtie de 10 logs/ha (soit 40 logements), en compatibilité avec les objectifs affichés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'opération développée sur le site devra proposer différents types et gammes de logements, afin de répondre aux demandes d'une population diversifiée. Devront ainsi être proposés sur le site couvert par l'OAP des logements individuels en accession sociale et des logements locatifs implantés individuellement ou de façon groupée et composés de deux à trois pièces (T2, T3).

Cette mixité fonctionnelle se traduira par une mixité de formes urbaines, allant de la maison individuelle groupée à de la maison individuelle implantée sur des terrains plus grands.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera obligatoirement depuis le chemin rural faisant le lien avec la RD836, dans des conditions répondant aux normes de praticité et de sécurité. Compte-tenu de l'importance de l'opération prévue sur le secteur d'OAP, laquelle génèrera de nombreux flux de déplacements, un aménagement spécifique et suffisamment dimensionné devra être réalisé préalablement ou concomitamment à l'aménagement du site à l'intersection du chemin rural et de la route départementale.

Aucun autre accès pour véhicules motorisés ne pourra être accepté, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte devra permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de créer un lien entre le chemin rural côté ouest et la rue des Cornettes à l'est. L'aménagement de voirie prévu au premier alinéa du présent objectif devra faciliter et sécuriser les déplacements piétons jusqu'au passage piétons existant sur la route départementale.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Il sera prévu plusieurs espaces de stationnement pour visiteurs, répartis de manière équilibrée sur l’ensemble de l’opération, qui comprendront au total au minimum l’équivalent d’une place pour 3 logements créés. Ces places devront être aménagées de sorte que leur revêtement soit perméable.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l’exception de celles à l’usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Un corridor écologique devra être aménagé en parties ouest et nord du site, en bordure du chemin rural, afin de renforcer le lien entre la trame verte des coteaux boisés (notamment la haie existante au nord du site) et la trame bleue de l’Eure. Ce corridor, large de plusieurs mètres, comprendra un espace ouvert et préservé situé en dehors des futurs lots, composé de végétaux favorisant la biodiversité et faciles d’entretien, et une haie aménagée à l’intérieur des lots, composées d’essences locales. Une clôture sous la forme d’un grillage à mailles larges et poteaux bois pourra être aménagée au sein de ce corridor pour délimiter les futurs lots.

Un réservoir de biodiversité devra être aménagé côté ouest, en lien direct avec le nouveau corridor créé. Ce réservoir pourra prendre la forme d’une mare, accompagnée de la plantation d’au moins un arbre de haute tige. Les clôtures bordant ce réservoir de biodiversité devront être identiques à celles réalisées au sein du corridor.

L’aménagement du site devra par ailleurs prévoir la préservation d’un cœur d’îlot non bâti (à l’exception éventuellement d’un abri de jardin d’une emprise au sol inférieure à 10m²).

Les espaces situés le long de la rue des Cornettes devront être clôturés par l'aménageur au moment de l'aménagement du site au moyen d'une haie d'essences diversifiées et doublée d'un grillage à mailles larges.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 75% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Les façades des constructions devront respecter la palette chromatique définie dans les dispositions générales des OAP. Les façades devront proposer une diversité de traitement (colories ou matériaux), notamment les pignons et les murs de raval.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre, limitera les vis-à-vis et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

En ce sens, l'implantation des futures constructions devra être maîtrisée à l'appui d'outils suffisamment précis. Des bandes d'implantation trop importantes seront donc proscrites.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

Chaque terrain à bâtir devra prévoir l'espace suffisant pour y présenter les ordures ménagères à faire relever par les services compétents.

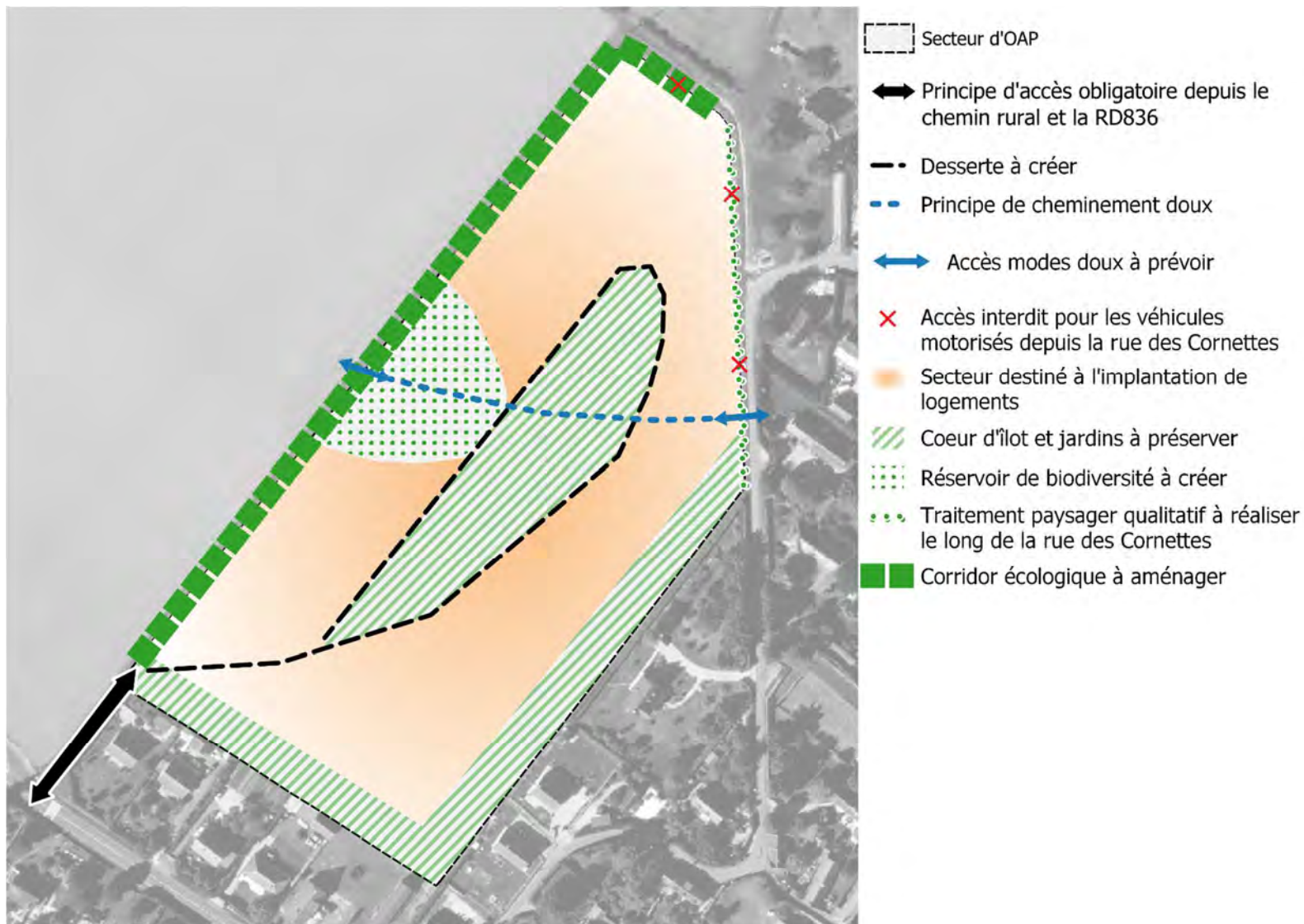
Eclairage public

L'éclairage des espaces publics devra obligatoirement utiliser des dispositifs en LED.

2.7 Programmation

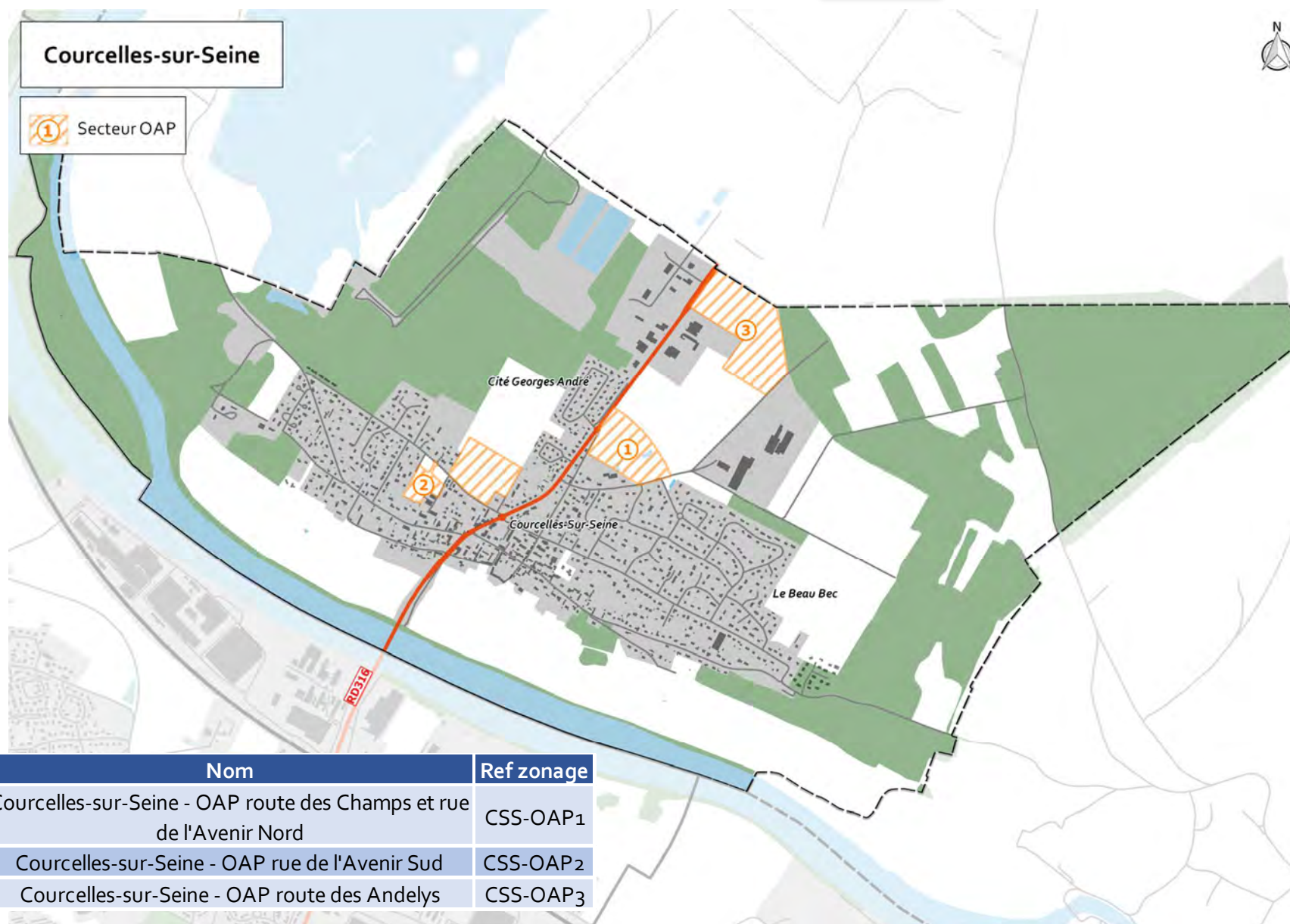
L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





COMMUNE DE COURCELLES-SUR-SEINE



| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|---|----------------------|
| 1 | Courcelles-sur-Seine - OAP route des Champs et rue de l'Avenir Nord | CSS-OAP ₁ |
| 2 | Courcelles-sur-Seine - OAP rue de l'Avenir Sud | CSS-OAP ₂ |
| 3 | Courcelles-sur-Seine - OAP route des Andelys | CSS-OAP ₃ |

L'OAP route des Champs et rue de l'Avenir nord

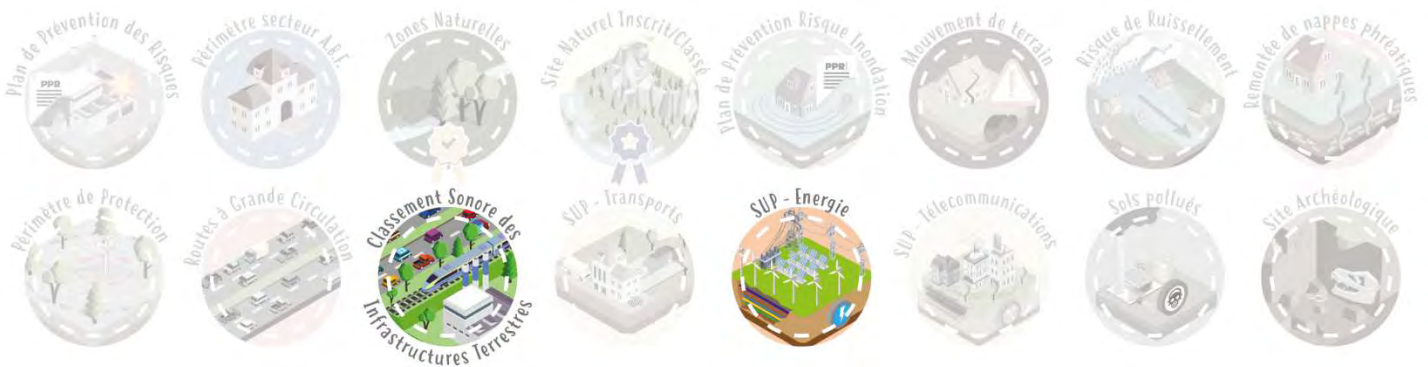
1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP se compose de deux entités, situées au niveau de la route des Champs et rue de l'Avenir. L'OAP se trouve ainsi concernée par l'application d'un périmètre lié au classement sonore de la route des Andelys (RD316).

Le site est également riverain d'une conduite de gaz, qui passe le long de la RD 316.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie totale de 7,23ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le secteur d'OAP sera à vocations multiples :

- Au niveau du secteur de la route des Champs et de la route des Andelys : le renforcement des équipements publics dans la partie est d'une part, autour de l'école, d'autre part la création d'une structure commerciale côté route des Andelys permettant de répondre aux besoins de la population locale mais aussi des personnes en transit sur la RD 316. La création d'une structure commerciale le long de la route des Andelys devra respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale ;
- Au niveau de la rue de l'Avenir, l'opération menée sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Comme cela est précisé dans le 7. *Programmation*, la réalisation des logements rue de l'Avenir est conditionnée à la création au préalable de la structure commerciale le long de la route des Andelys.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction principale évoquée ci-dessus. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une cinquantaine de logements au niveau du secteur d'OAP situé rue de l'Avenir. Il devra être prévu la possibilité de connecter la voirie vers la zone agricole située au nord de l'opération pour anticiper l'urbanisation future potentielle.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'ensemble des constructions sur les deux parties composant l'OAP seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération.

L'accès au secteur dédié aux équipements publics se fera depuis la route des Champs, tandis que la partie commerciale sera desservie depuis la route des Andelys. Une connexion pourra être créée entre ces deux parties.

L'accès aux futurs logements se fera depuis la rue de l'Avenir, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera à chaque fois portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra

être facilité, notamment à travers la mise en place d’une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Secteurs d’équipements et de commerce de la route des Champs

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

Secteur d’habitat de la rue de l’Avenir

Un espace de stationnement pour visiteurs sera prévu et comprendra au minimum l’équivalent d’une place par logement créé.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l’exception de celles à l’usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <u>Logement</u> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) |
| | <u>Hébergement</u> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération destinée à la création de logements. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Pour le secteur de la rue de l'Avenir, les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

Pour chaque secteur composant l'OAP, le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Un recul de 3 mètres minimum sera demandé par rapport aux limites séparatives.

Volume des constructions

Pour le secteur de la rue de l'Avenir, la hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage (soit R+1+combles non aménageables), rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site de la rue de l'Avenir les fonds de jardins seront préservés de toute construction de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

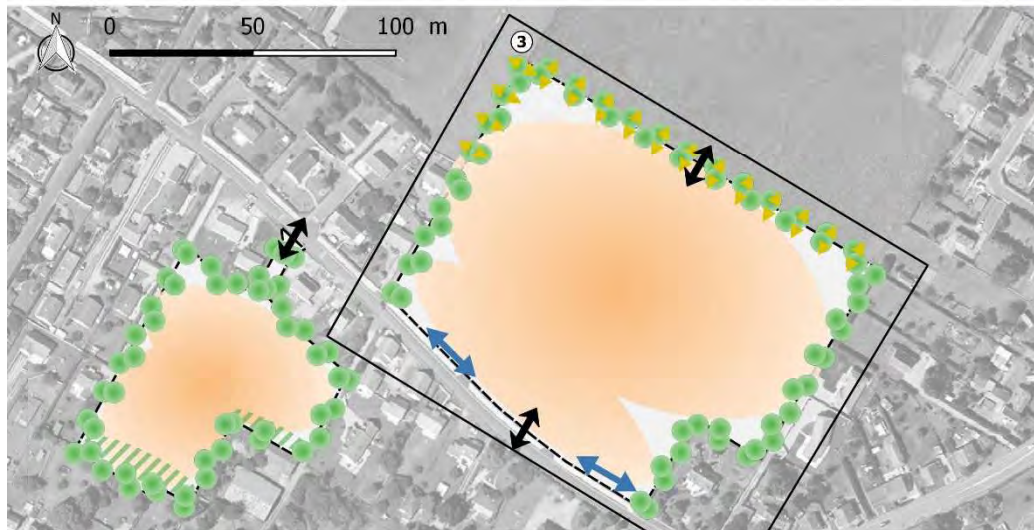
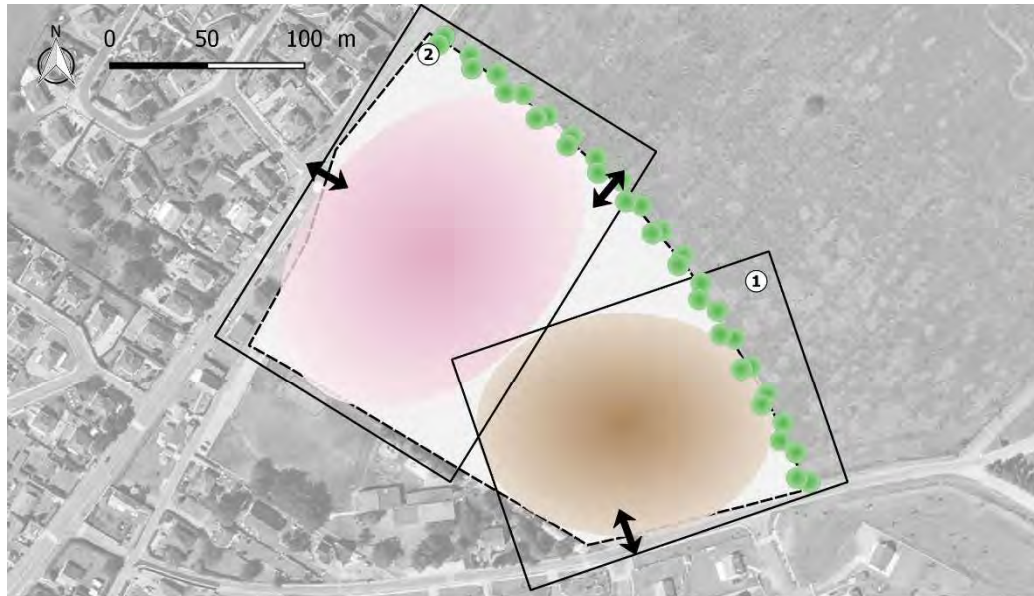
2.7 Programmation

L'aménagement entrepris portera dans un premier temps sur le secteur dédié aux équipements publics, au niveau de la route des Champs. L'implantation d'une structure commerciale suffisante



pour répondre aux besoins locaux et des usagers de la RD 316 sera préalable à toute construction de logements sur le secteur de la rue de l'Avenir.

3. Schéma global des principes d'aménagement



- Secteur d'OAP
- Principe d'accès à créer
- Principe de liaisons douces à instaurer
- Secteur destiné à l'implantation de logements
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Aménagement de l'opération soumise à programmation
- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

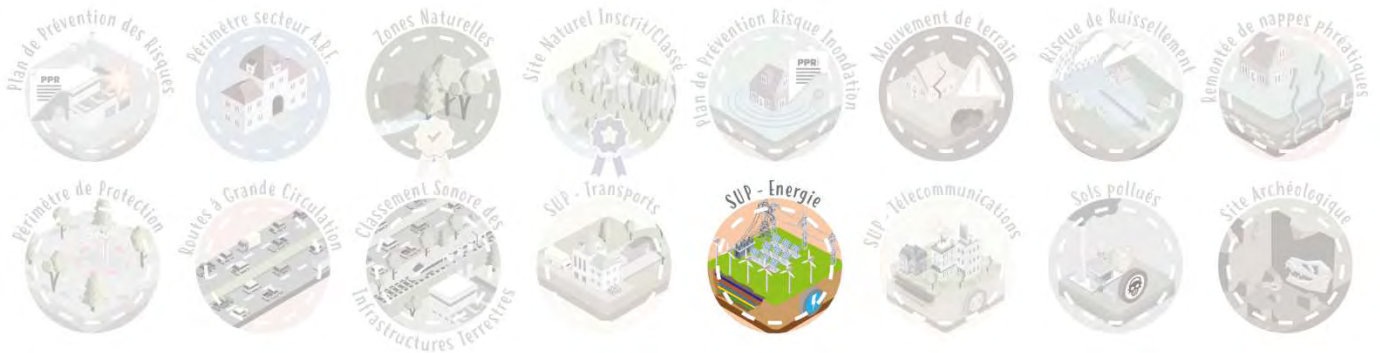
L'OAP rue de l'Avenir sud

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de l'Avenir sud est concerné par le passage d'une conduite de gaz, qui passe au niveau de la rue de l'Avenir.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de l'Avenir sud sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer un minimum de 25 logements sur le secteur couvert par l'OAP.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès aux constructions se fera depuis la rue de l'Avenir, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement - 0,5 emplacement par logement destiné au stationnement des visiteurs <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « Dispositions Générales – 5.3 Clôtures ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies.

L'implantation des constructions favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Un recul de 3 mètres minimum sera demandé par rapport aux limites d'emprise publique, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir, mais aussi vis-à-vis des espaces agricoles et naturels côté nord.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





L'OAP route des Andelys

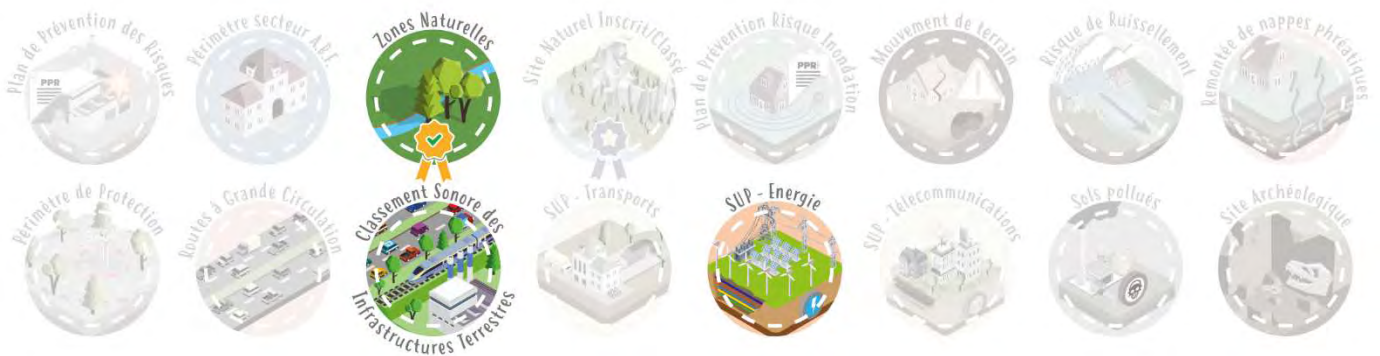
1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la route des Andelys est riverain sur sa frange est d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Le secteur est également soumis à l'application d'un périmètre lié au classement sonore de la RD 316.

Le site est riverain d'une conduite de gaz, située le long de la RD 316.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 7,6ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la route des Andelys sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le la RD 316 et la zone d'activités existante côté sud, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée à travers l'aménagement du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces naturels et agricoles du sud de Bouafles.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





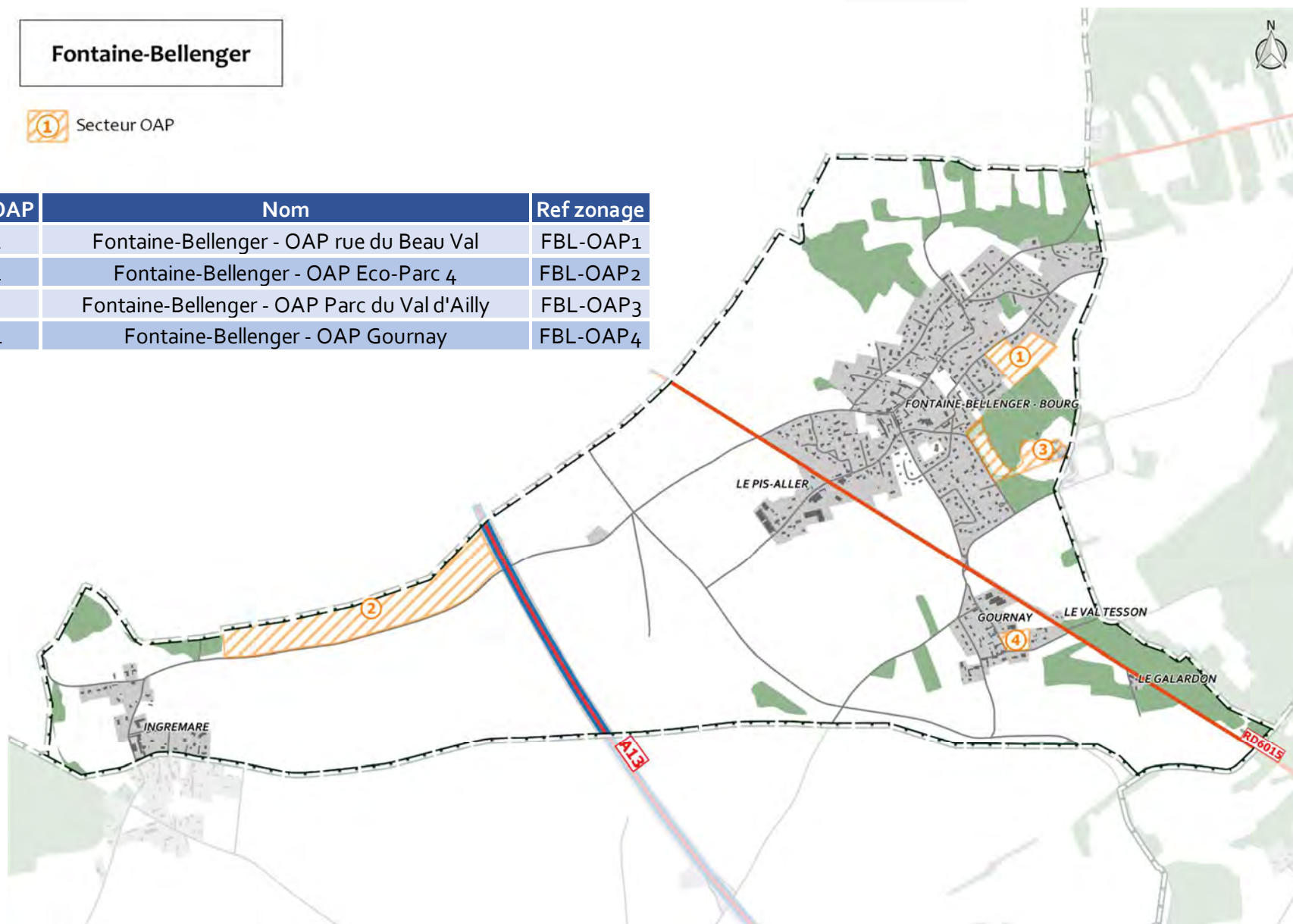
COMMUNE DE FONTAINE- BELLENGER



Fontaine-Bellenger

 Secteur OAP

| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|--|----------------------|
| 1 | Fontaine-Bellenger - OAP rue du Beau Val | FBL-OAP ₁ |
| 2 | Fontaine-Bellenger - OAP Eco-Parc 4 | FBL-OAP ₂ |
| 3 | Fontaine-Bellenger - OAP Parc du Val d'Ailly | FBL-OAP ₃ |
| 4 | Fontaine-Bellenger - OAP Gournay | FBL-OAP ₄ |



L'OAP rue du Beau Val

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue du Beau Val est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,5 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue du Beau Val sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer une vingtaine de logements.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Beau Val, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

Le raccordement du site au réseau électrique et son coût devront être pris en charge par l'aménageur.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|--|
| Habitation | <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification. Les aménagements paysagers entrepris sur le site devront être pris en charge par l’aménageur.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Les sous-sols et toute construction en excavation du sol est interdite sur le site en raison d’un sol argileux qui ne permet pas la bonne infiltration des eaux pluviales.

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d’implantation cohérents à l’échelle de l’opération. D’une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par

ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

L'implantation des constructions devra faciliter le bon entretien des abords des terrains.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis







Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



L'OAP Eco-Parc 4

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Eco-Parc 4 est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Il est par ailleurs concerné par la présence d'un axe de ruissellement des eaux pluviales reporté au règlement graphique du PLUi, ainsi que par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Le site est riverain de l'autoroute A13, classée en route à grande circulation et à partir de laquelle s'applique un périmètre lié au classement sonore des infrastructures terrestres.

L'autoroute A13 est enfin couverte par une servitude d'utilité publique EL11, relative aux voies express.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 14,3ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site Eco-Parc 4 sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de Marinette, mais aussi en continuité du site Eco-Parc 4 établi également sur la commune voisine de Heudebouville, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée à travers l'aménagement du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Gestion des risques

Le long de l'axe de ruissellement reporté au règlement graphique du PLUi, sur une distance de 5m mesurés de part et d'autre de l'axe, toute construction sera évitée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. Dans un rayon de 10m, seront évitées toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis le plateau agricole.

Implantation des constructions

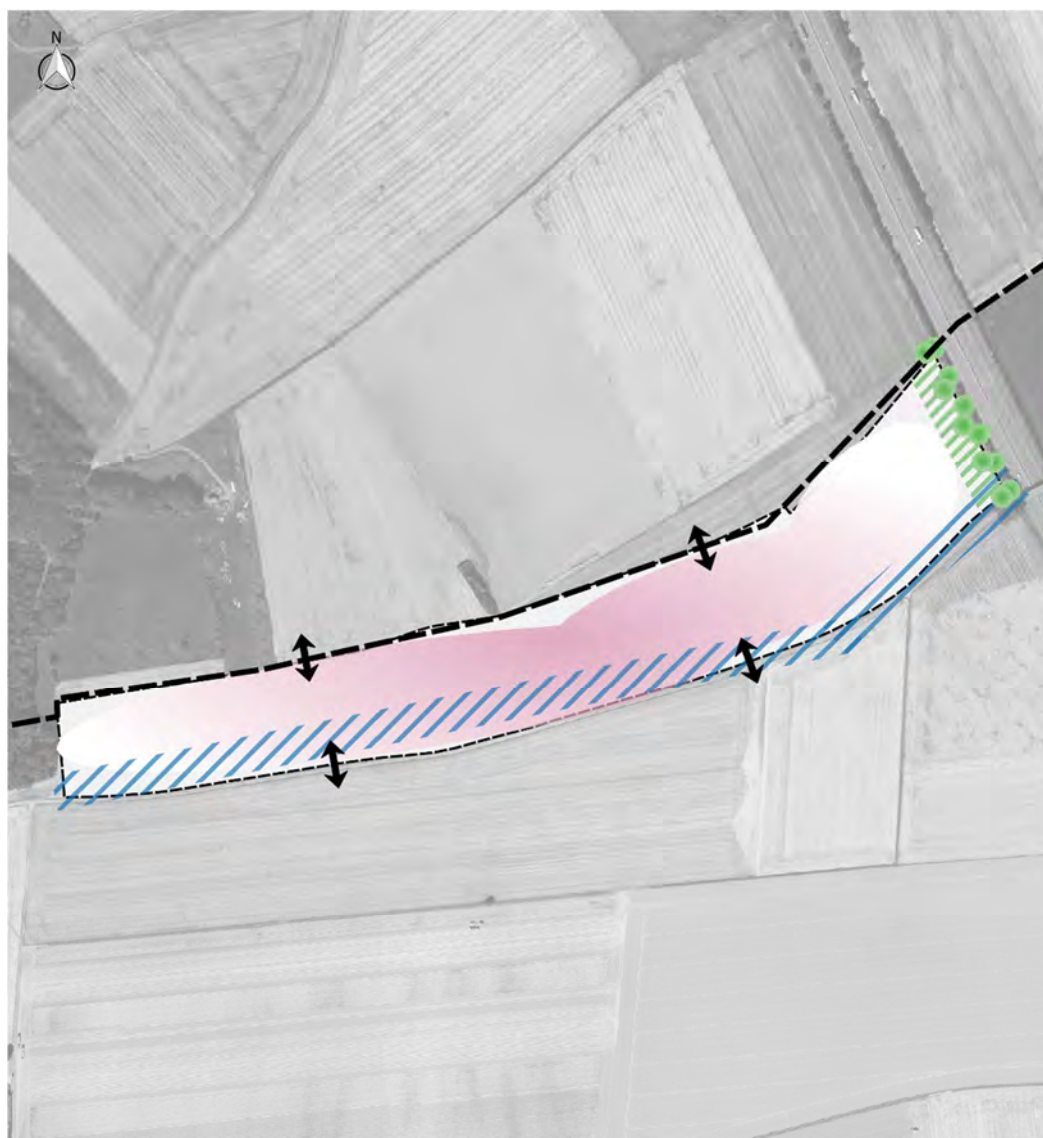
Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

L'autoroute A13 marque la limite est du secteur couvert par l'OAP et est classée en tant que route à grande circulation. Comme le prévoit l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les abords de cette voie sont inconstructibles sur une bande de 100m mesurée depuis l'axe de la route. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 70m mesurée depuis l'axe de la voie (cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme).


2.7 Programmation


L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.


3. Schéma global des principes d'aménagement





 Secteur d'OAP

 Principe d'accès à créer

 Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques

 Espace naturel à préserver

 Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales

 Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

L'OAP Parc du Val d'Ailly

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du Parc du Val d'Ailly est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Le site est également concerné par le passage d'une servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques (PT2).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du Parc du Val d'Ailly sera à dominante mixte, entre habitat individuel et structures d'hébergement touristique. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la mixité de destinations recherchée. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de respecter une densité bâtie minimum de 10 logs/ha, en compatibilité avec les objectifs affichés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (objectif qui pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain).

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux logements pourra se faire depuis la rue du Parc ou depuis la RD 69, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

L'installation du réseau nécessaire à l'alimentation électrique du site sera à la charge de l'aménageur.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Le site devra conserver son aspect boisé existant à l'approbation du PLUi.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 80% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement boisé qui doit demeurer au premier plan de l'image renvoyé par le site.

Le mur d'enceinte et l'alignement d'arbres présents le long de la rue du Parc devront être préservés. Le percement du mur pourra être autorisé pour permettre l'accès aux futures constructions, mais dans un nombre raisonnable et d'une façon qui respecte l'aspect du mur et qui assure sa stabilité, au moyen notamment de la création de piliers pour permettre de soutenir l'édifice au niveau des ouvertures réalisées. La coupe de certains arbres pourra également être autorisée au droit des accès pour faciliter la circulation et assurer la sécurité des habitants.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

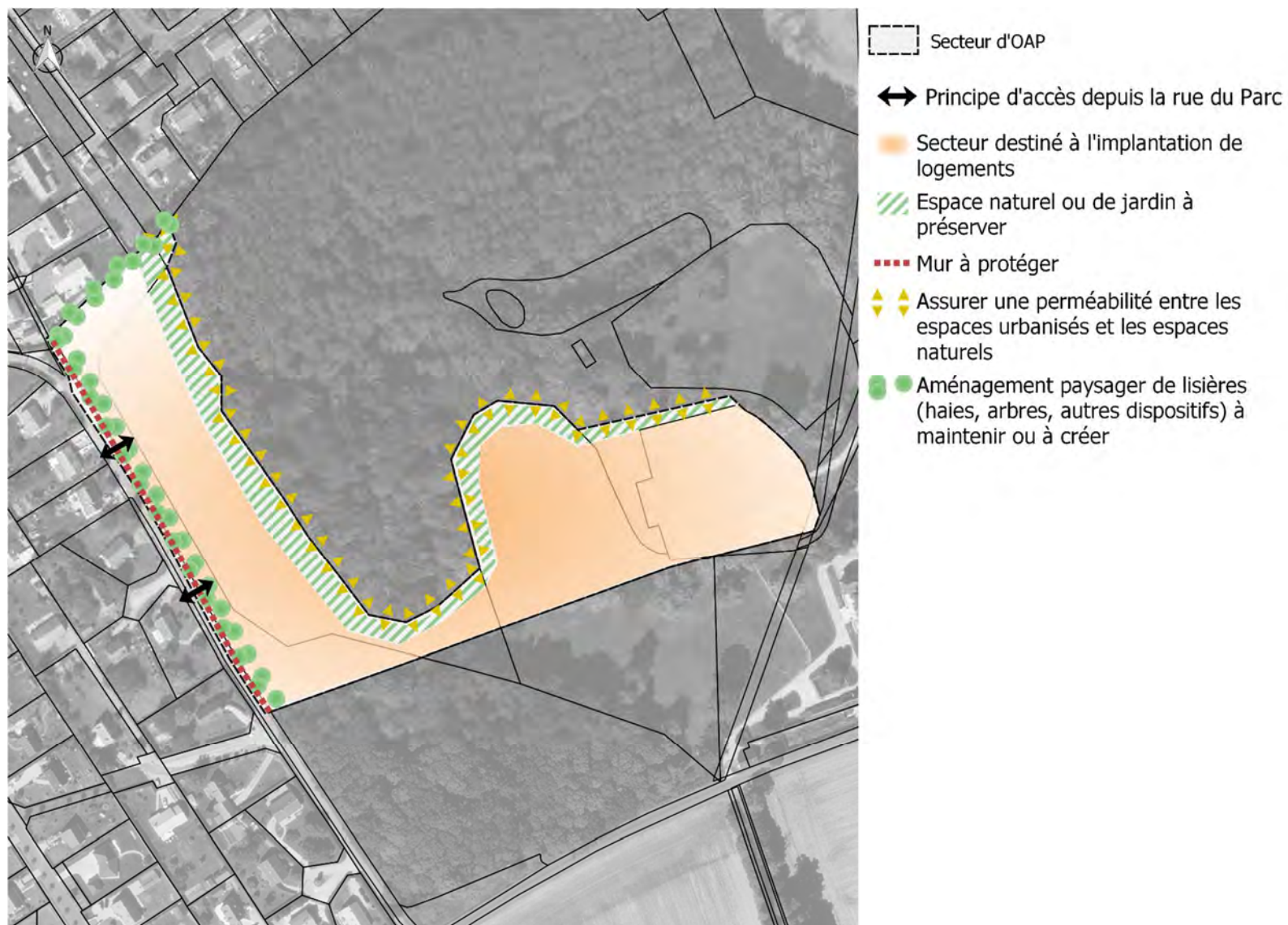
Le traitement des cheminements piétons devra se faire à travers des matériaux perméables aux eaux de pluie.

Les espaces non bâtis devront conserver un aspect le plus naturel possible.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement





L'OAP Gournay

1. Présentation du site

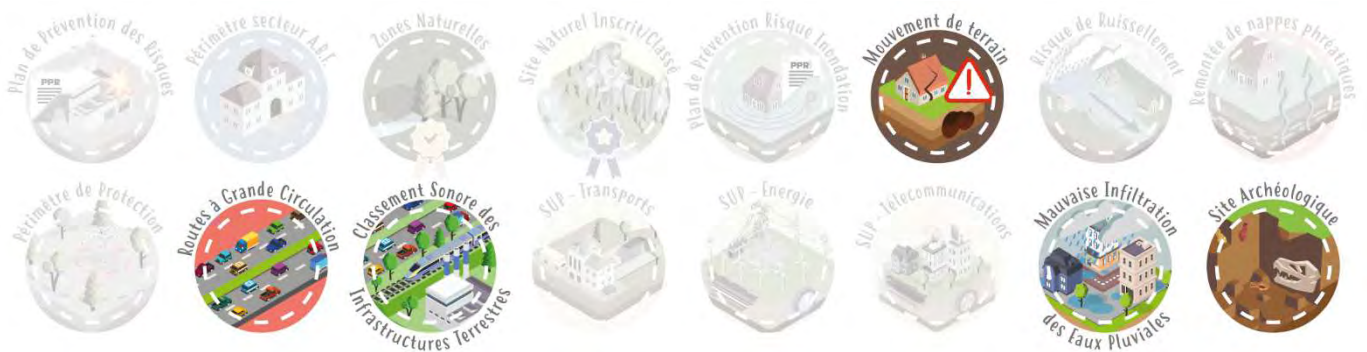
1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP du hameau de Gournay est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Le site est par ailleurs proche de la RD 6015, classée en route à grande circulation et couverte par un périmètre lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Ces périmètres débordent sur l'extrémité nord-est du secteur d'OAP.

Le terrain, en raison de sa composition riche en glaise, est également soumis à une mauvaise infiltration des eaux dans le sol, ainsi qu'à un aléa fort de retrait et gonflement d'argiles, ce qui peut entraîner un risque de mouvement de terrain plus ou moins prononcé.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,7ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du hameau de Gournay sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

La mobilisation de ce secteur devra permettre de créer environ six logements.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera depuis la rue des Vignes et la rue des Bruyères, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En cas de création d'une voirie interne et traversante, l'opération comprendra également un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

L'installation du réseau nécessaire à l'alimentation électrique du site sera à la charge de l'aménageur.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement pour les véhicules des personnes n'habitant pas sur ce secteur seront implantées le long de la rue des Vignes et de la rue des Bruyères.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification. Les aménagements paysagers entrepris sur le site devront être pris en charge par l’aménageur.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Le secteur étant soumis à une certaine difficulté d’infiltration des eaux de surface, le projet devra prévoir un espace de dimensions suffisantes pour permettre la bonne gestion des eaux pluviales.

En raison de l’aléa fort de retrait et de gonflement d’argiles, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol seront interdits.

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et dans le cœur du hameau de Gournay.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette de réduire les besoins en énergie et à l'avenir une extension du bâti.

L'implantation des constructions devra également tenir compte de la proximité d'une entreprise artisanale, voisine au nord du site couvert par l'OAP. Les futures constructions ne pourront ainsi s'implanter à moins de 15m de la limite séparative nord du secteur d'OAP.

L'implantation des constructions devra par ailleurs faciliter le bon entretien des abords des terrains.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



--- Secteur d'OAP

↔ Principe d'accès à créer

■ Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

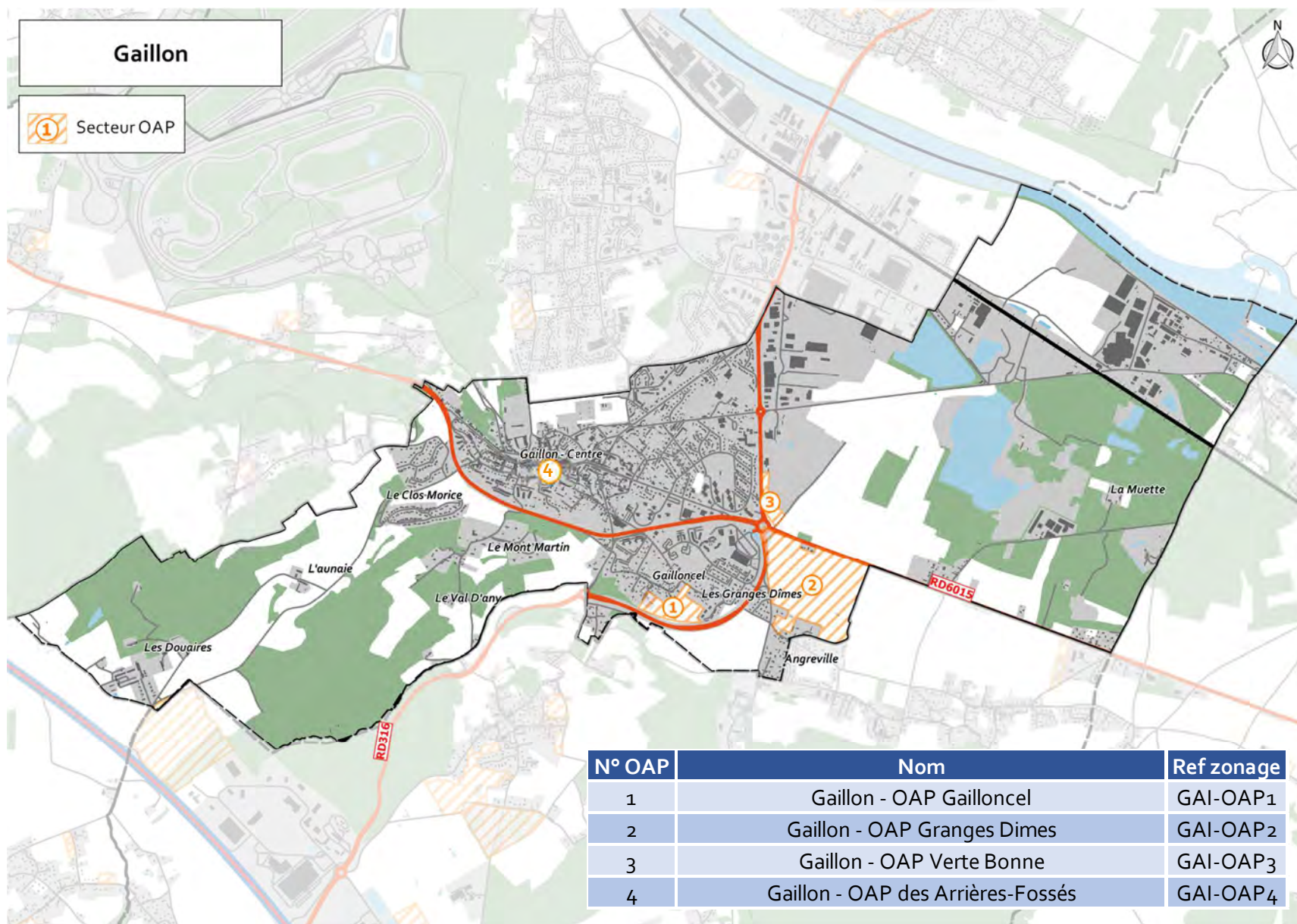
⋯ Traitement paysager qualitatif en limite de rue

● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer





COMMUNE DE GAILLON



L'OAP Gailloncel

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Gailloncel est soumis à un risque de remontée de nappes phréatiques et est en partie couvert par un périmètre lié au classement sonore de la RD 316.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,78ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Gailloncel sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 160 logements à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. L'opération devra proposer une mixité de formes de logements, entre logements intermédiaires et logements en petits collectifs. Parmi ces logements, il devra y avoir au minimum 20% de logements locatifs et 30% de logements de type T2 et T3.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue de Mommerel, la rue de la Mare Hareng et la rue Georges Brassens, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée pourra s'organiser de manière traversante sur le site. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant notamment de relier les rues citées précédemment au hameau de Angreville, en passant sous la RD 316.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier. Pour la desserte des logements intermédiaires, le stationnement visiteur devra respecter un ratio minimum de 1 place par logement. Ce ratio sera au minimum de 1,5 places par logements pour les logements collectifs.

Les places de stationnement devront faciliter l’infiltration des eaux de pluie dans le sol et concourir à la qualité paysagère du nouveau quartier.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l’exception de celles à l’usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|---|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements intermédiaires : 2 places par logement - Logements en petit collectif : 1,5 places par logement <p><i>Ces normes pouvant être réduites pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi</i></p> <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| Autres destinations | <p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

L’aménagement du site devra prévoir une préservation des arbres existants.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

Un espace non bâti sera également maintenu le long de la RD 316, de manière à réduire l'impact sonore de la circulation routière sur les futurs logements.








2.7 Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être engagé qu'après achèvement des aménagements prévus sur le site couvert par l'OAP des Arrières-Fossés.



3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de liaisons douces à instaurer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Principe de cheminement doux



L'OAP des Granges Dîmes

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP des Granges Dîmes est en partie couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Le secteur est également concerné par un risque de remontée de nappe phréatique et de sources d'eau souterraines, ainsi que d'un risque d'inondation par débordement du rû, si bien que seuls 14ha peuvent être considérés comme réellement constructibles. Le secteur est également soumis à un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Le site est par ailleurs riverain de la RD 6015, classée en route à grande circulation et couverte par un périmètre lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 25ha (14ha de surfaces constructibles).

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Granges Dîmes sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer à terme environ 550 de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. L'opération devra proposer une mixité de formes de logements, entre logements intermédiaires et logements en petits collectifs. Parmi ces logements, il devra y avoir au minimum 20% de logements locatifs et 30% de logements de type T2 et T3.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Des accès pourront être créés depuis la RD 6015, la route d'Angreville et la rue du Pont, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une sortie de véhicules sur la RD 6015 sera possible depuis la déviation de Gaillon (RD 316), de façon à contourner le rond-point situé au carrefour des deux axes routiers. Le projet devra par ailleurs s'accompagner d'une connexion viaire sécurisée avec le quartier de Gailloncel.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant notamment d'améliorer la desserte du hameau d'Angreville en passant par le nouveau quartier des Granges Dîmes.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier. Pour la desserte des logements intermédiaires, le stationnement

visiteur devra respecter un ratio minimum de 1 place par logement. Ce ratio sera au minimum de 1,5 places par logements pour les logements collectifs.

Les places de stationnement devront faciliter l’infiltration des eaux de pluie dans le sol et concourir à la qualité paysagère du nouveau quartier.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l’exception de celles à l’usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|---------------------|--|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements intermédiaires : 2 places par logement - Logements en petit collectif : 1,5 places par logement <p><i>Ces normes pouvant être réduites pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi</i></p> <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p> |
| Autres destinations | <p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

La mare existante dans la partie sud-est du site sera préservée dans le cadre de l’opération. Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d’une mare, le traitement des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune. Ainsi, les murs pleins sont interdits et les clôtures doivent être surélevées d’au moins 10cm par rapport au sol.

La limite est du site devra par ailleurs faire l’objet d’un aménagement paysager dont l’entretien sera à la charge de l’aménageur.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits. Les constructions avec stationnement des véhicules motorisés au rez-de-chaussée seront encouragées dans les secteurs de remontée de nappes et de sources d'eau souterraines.

Le long des axes de ruissellement et de débordement du rû reporté au règlement graphique du PLUi, sur une distance de 10m mesurés de part et d'autre de l'axe, toute construction susceptible d'aggraver le risque naturel sera évitée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. Dans un rayon de 10m, seront évitées toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

L'aménagement de la zone devra suivre les préconisations issues de l'étude hydraulique menée en 2007 et annexée au dossier de PLUi (cf. Document 4r. Annexe n°25).

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de l'impact qu'aura la réalisation de cette opération en entrée de la ville de Gaillon, le long de la RD 6015. La construction de ce nouveau quartier devra obligatoirement s'accompagner d'un traitement végétal conséquent et suffisant pour permettre une bonne intégration des futures constructions.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies, de manière à favoriser la bonne intégration des futures constructions en entrée de ville.

L'implantation des constructions favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

La RD 6015 marque la limite nord du secteur couvert par l'OAP et est classée en tant que route à grande circulation. Comme le prévoit l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les abords de cette voie sont inconstructibles sur une bande de 75m mesurée depuis l'axe de la route. En application de l'article

L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la voie (cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme).

Volume des constructions

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration paysagère du projet dans un secteur exposé et en entrée de ville. Ainsi la hauteur des constructions devra être progressive à mesure que l'on avance en direction du centre-ville de Gaillon sur la RD 6015. Cela sous-entend que les constructions les plus hautes de l'opération ne pourront être situées en limite est du secteur.

La hauteur maximale des constructions sera ainsi de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis

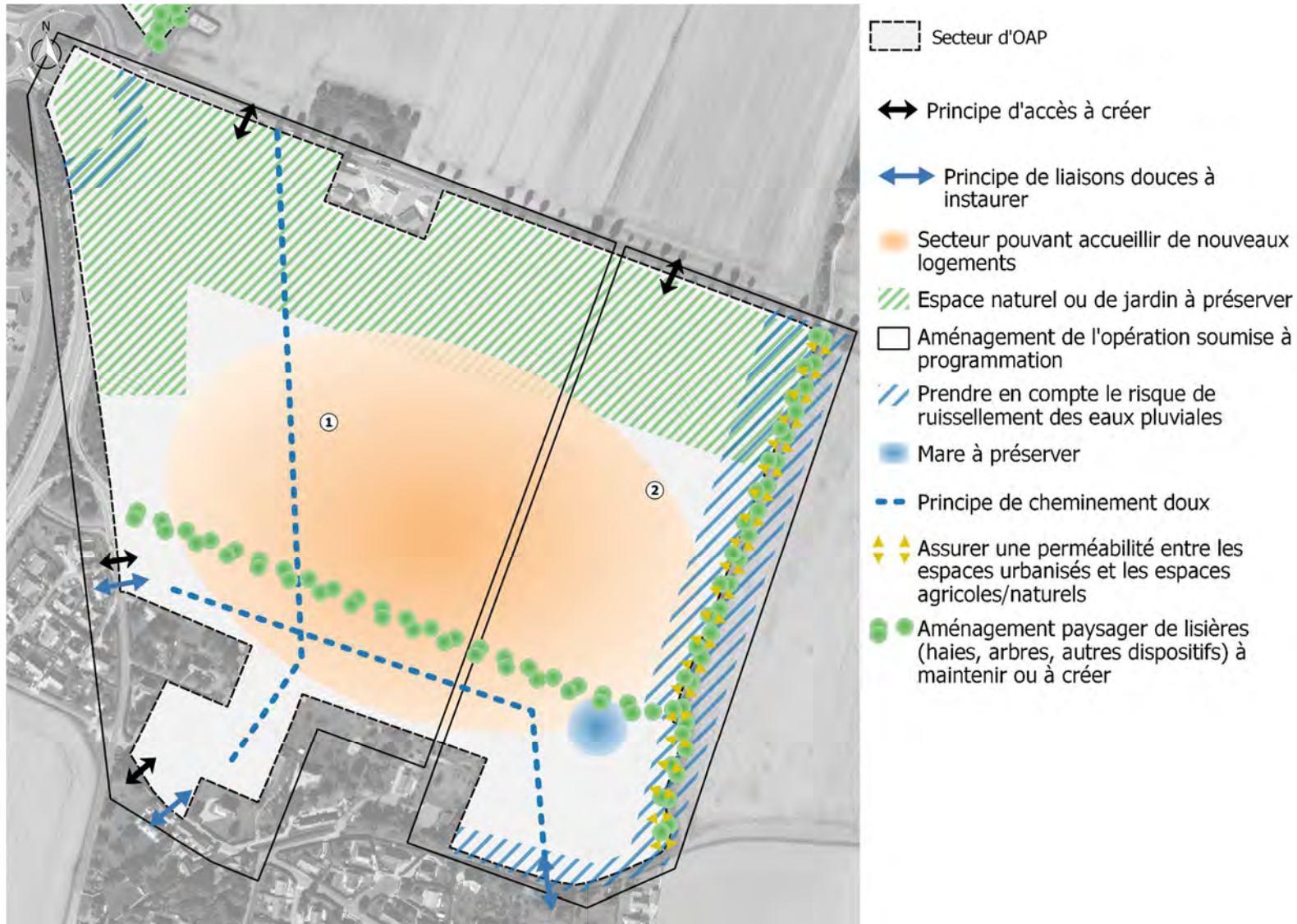
Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir, mais aussi vis-à-vis des espaces agricoles et naturels voisins. L'ensemble de la frange nord du site sera préservé de toute construction (voir schéma) de manière d'une part à réduire l'impact sur les logements des nuisances sonores liées à la circulation routière, et d'autre part afin de diminuer l'impact visuel et paysager de la création d'un nouveau quartier d'habitation à cet endroit, en entrée de ville de Gaillon.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur ne pourra être engagé qu'après achèvement des aménagements prévus sur le site couvert par l'OAP Gailloncel.

La réalisation du projet devra se faire en deux phases d'aménagement distinctes. La priorité sera donnée à l'aménagement de la partie ouest du secteur d'OAP. La construction du secteur est ne pourra être envisagée qu'après l'achèvement complet de la première phase d'aménagement côté ouest.

3. Schéma global des principes d'aménagement



L'OAP Verte Bonne

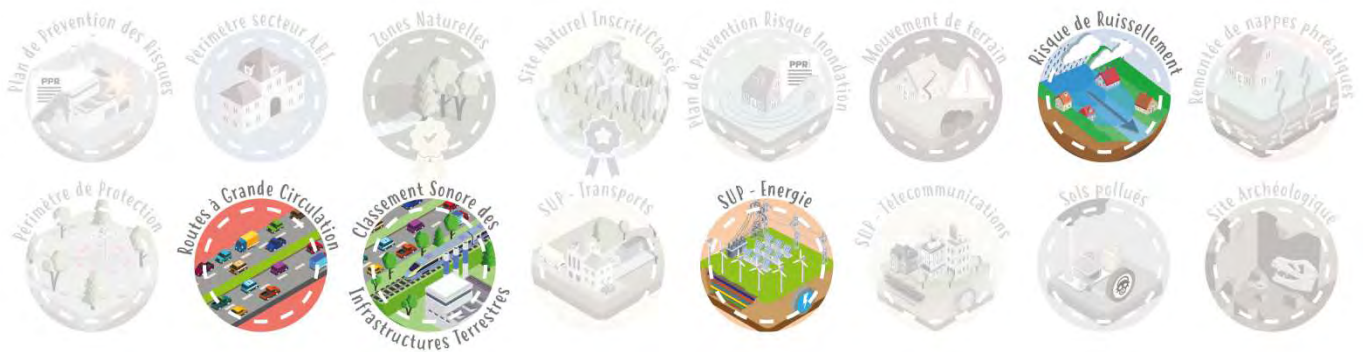
1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP Verte Bonne est entièrement couvert par un périmètre lié au classement sonore de la RD 6015 et de la RD 316. La partie sud du site est également couverte par un périmètre lié au classement de la RD 6015 en tant que route à grande circulation.

La frange sud-est du secteur d’OAP est concernée par un risque d’inondation par ruissellement des eaux pluviales. Le site est également concerné par le passage de deux servitudes d’utilité publique, l’une étant une canalisation de distribution et de transport de gaz (I3), l’autre étant une canalisation électrique (I4).

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l’avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d’OAP est d’une superficie de 1,71ha.

2. Les objectifs poursuivis

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS | Autorisation | Autorisation sous condition | Interdiction |
|---|---|--------------|-----------------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i> | | | X |
| | <i>Exploitation forestière</i> | | | X |
| Habitation | <i>Logement</i> | | | X |
| | <i>Hébergement</i> | | | X |
| Commerce et activités de service | <i>Artisanat et commerce de détail</i> | | | X |
| | <i>Restauration</i> | | | X |
| | <i>Commerce de gros</i> | | | X |
| | <i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | | | X |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> | | X | |
| | <i>Cinéma</i> | | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | X | |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | | X | |
| | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> | | X | |
| | <i>Salles d'art et de spectacles</i> | | X | |
| | <i>Equipements sportifs</i> | | X | |
| | <i>Autres équipements recevant du public</i> | | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | <i>Industrie</i> | | | X |
| | <i>Entrepôt</i> | | | X |
| | <i>Bureau</i> | | X | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition</i> | | X | |

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de Verte Bonne sera à dominante d'activités économiques.

Suivant les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les futures constructions seront précisément vouées aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique (destination « commerce et activité de service ») ;
- Équipements d'intérêts collectif et services publics ;
- Bureaux et centre de congrès et d'exposition (destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires).

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera obligatoirement depuis la RD 316, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies. Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. En matière de risques naturels, le secteur d'OAP se trouve en zone Jaune du PPRi Seine dans l'Eure, traduisant un risque sensible aux infiltrations et inondations par remontée de nappe.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, en entrée de ville de Gaillon.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

La RD 6015 passe à proximité du secteur couvert par l'OAP, côté sud, et est classée en tant que route à grande circulation. Comme le prévoit l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les abords de cette voie sont inconstructibles sur une bande de 75m mesurée depuis l'axe de la route. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 30m mesurée depuis l'axe de la voie (*cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme*).

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 14m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

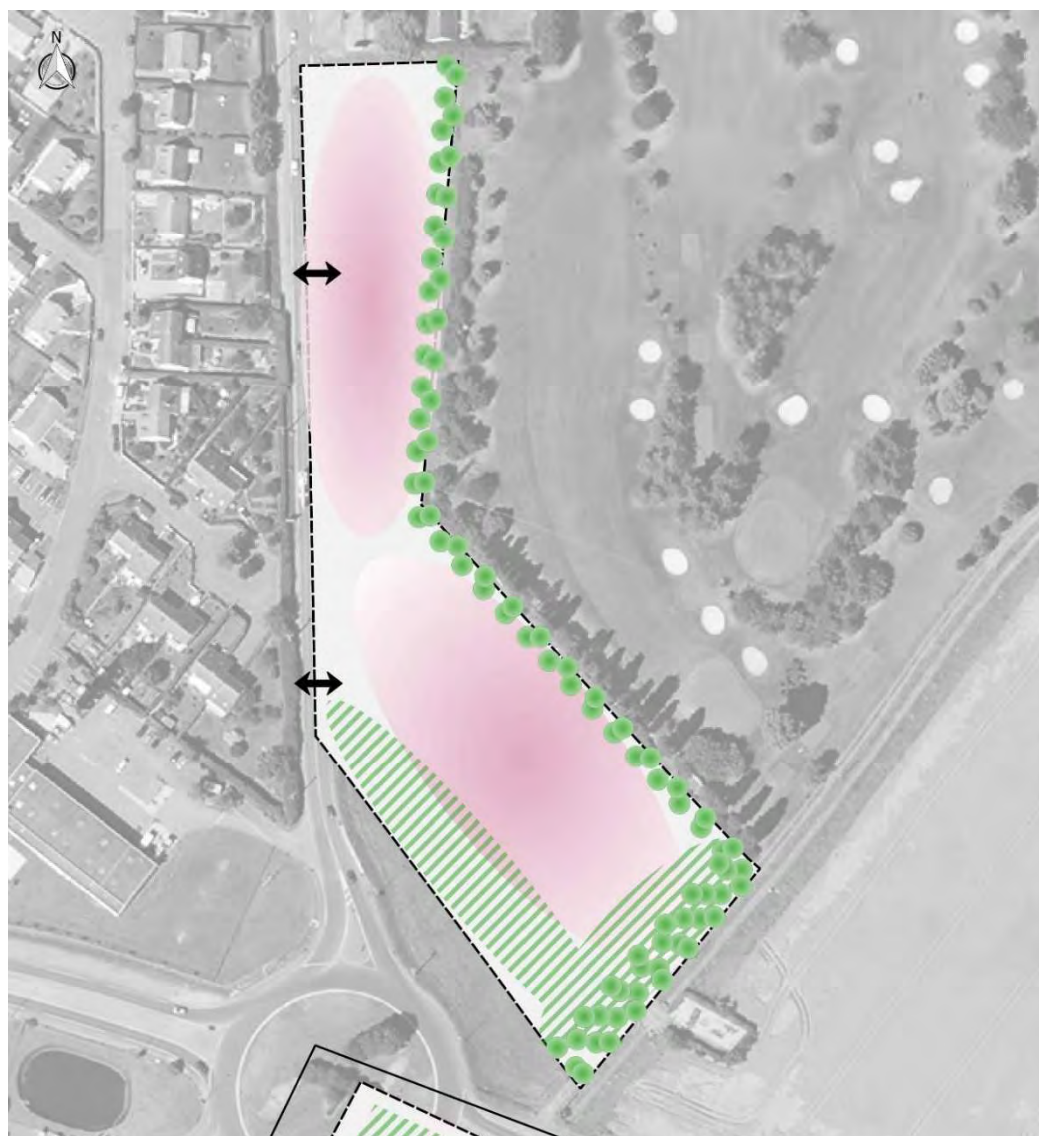
Aménagement des espaces non bâtis






Un espace libre sera préservé en limite sud-est du site, soit pour du stationnement, pour la gestion des eaux pluviales.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

L’OAP Arrières-Fossés

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d’OAP des Arrières-Fossés est entièrement couvert par deux périmètres de protection des Monuments Historiques, l’un généré par le parc du Château de Gaillon, l’autre généré par la Maison en pans de bois située sur la place de l’Eglise.

Le secteur est également compris dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Il est aussi concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales longeant sa frange sud, au niveau de la rue des Arrières-Fossés.

Le secteur est enfin couvert par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

Les enjeux poursuivis à travers l’Orientation d’Aménagement et de Programmation sont d’engager un renouvellement de l’îlot bâti situé entre les rues Général de Gaulle et des Arrières-Fossés en complémentarité avec le bâti existant, tout en renforçant les liaisons douces selon un axe nord-sud et en préservant des vues remarquables sur le Château de Gaillon.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l’avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d’OAP est d’une superficie de 0,36ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site des Arrières-Fossés sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Comme indiqué à travers le point 2.7 *Programmation*, l'aménagement du site pourra se faire par le biais de deux opérations distinctes. Pour chacun de ces deux secteurs, l'aménagement et l'équipement fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de chaque secteur.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Tel qu'indiqué au schéma d'aménagement, l'accès aux nouvelles constructions se fera depuis la rue des Arrières-Fossés pour les véhicules motorisés, tandis que des liaisons douces devront être établies depuis la rue Général de Gaulle et permettre une traversante de l'îlot bâti jusqu'à la rue des Arrières-Fossés.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Il sera prévu un ratio de 0,8 place de stationnement par logement. La localisation du stationnement se fera au niveau des secteurs prévus à cet effet (*voir schéma d'aménagement du site couvert par l'OAP*).

Les places de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et concourir à la qualité paysagère du nouveau quartier.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

L'aménagement du site devra prévoir des zones de jardin collectif de bonne qualité paysagère et suffisamment dimensionnées pour pouvoir profiter à l'ensemble des habitants installés dans les nouveaux logements produits.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacune des zones de jardin collectif créée sur le site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 10% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, en cœur de ville de Gaillon, à proximité de l'église et du Château que l'on distingue nettement à plusieurs reprises depuis la rue des Arrières-Fossés. Ces vues sur le Château devront ainsi être impérativement préservées.

Le projet développé sur le site devra s'intégrer avec les constructions déjà présentes.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle aux remparts présents sur le site. Cette implantation favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

La partie sud de l'îlot bâti, identifiée à travers le schéma d'aménagement suivant, n'est pas destinée à recevoir davantage de construction qu'elle n'en accueille déjà. Les constructions existantes dans ce secteur peuvent être conservées tant que leur état et leur aspect extérieur ne portent pas atteinte ni à la qualité architecturale des lieux, ni à la sécurité des habitants et riverains.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, établies en trois niveaux maximums, avec un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménageables.

Des niveaux supplémentaires pourront être autorisés en cas de discipline architecturale dument justifiée et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Qualité architecturale

Les constructions nouvellement créées disposeront obligatoirement de toitures avec pentes de 45° minimum, reprenant la composition architecturale des toitures normandes traditionnelles, avec l'emploi d'ardoises ou de petites tuiles plates.

Les façades des constructions nouvellement créées seront obligatoirement composées soit de briques, soit en pans de bois ou encore en pierres habituellement employées pour les constructions traditionnelles locales.

L'aménagement du site devra préserver les anciens remparts, enfouis comme visibles.

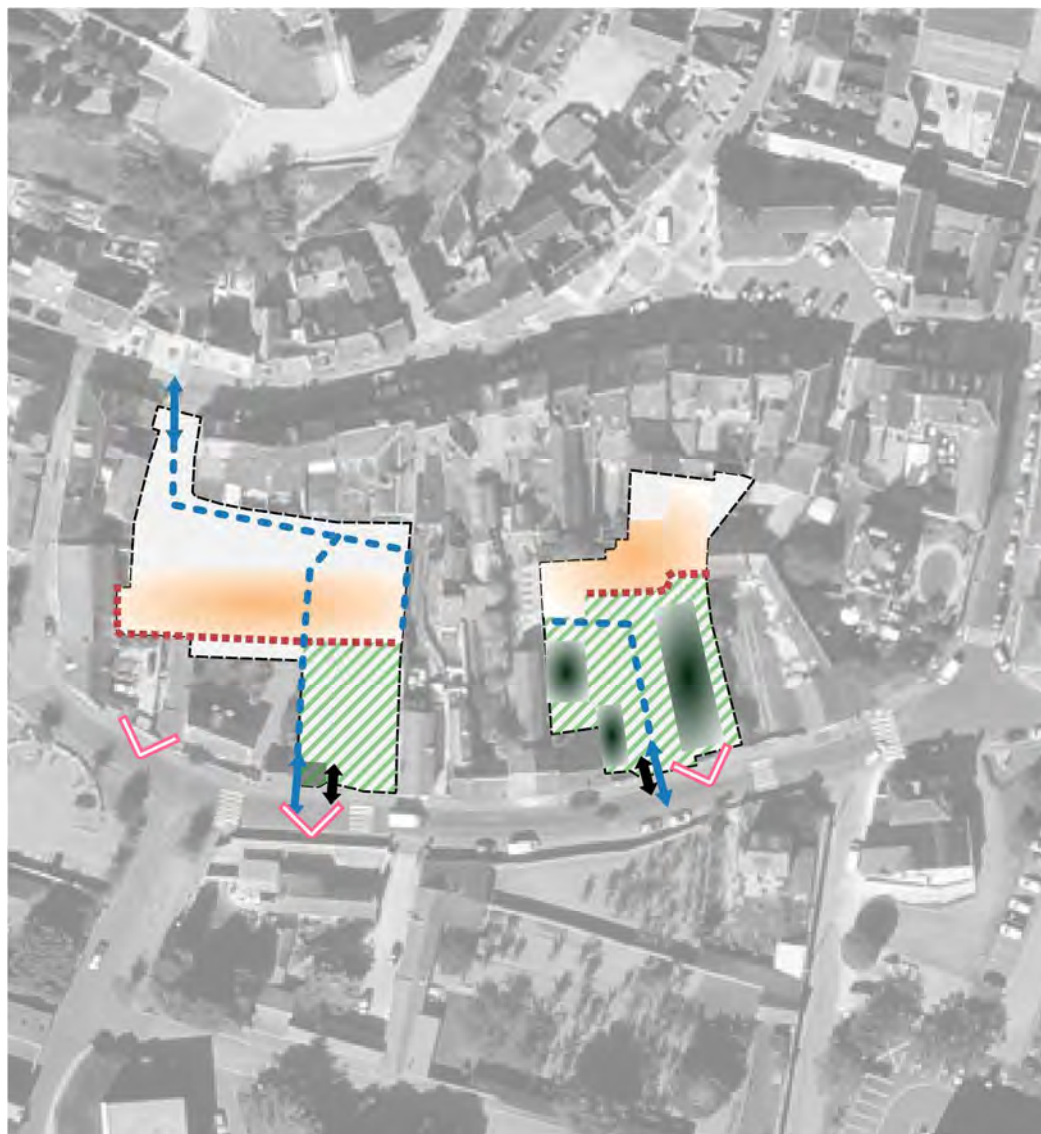
Aménagement des espaces non bâtis









L'aménagement du site devra préserver des espaces non bâtis en superficies suffisantes pour répondre aux besoins en stationnement de véhicules, comme pour la gestion des eaux pluviales et la réduction des îlots de chaleur.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur pourra se faire à travers deux opérations distinctes, réparties sur les zones est et ouest du périmètre couvert par l'OAP. Ces deux opérations pourront être menées indépendamment l'une vis-à-vis de l'autre, soit en parallèle, soit l'une à la suite de l'autre.

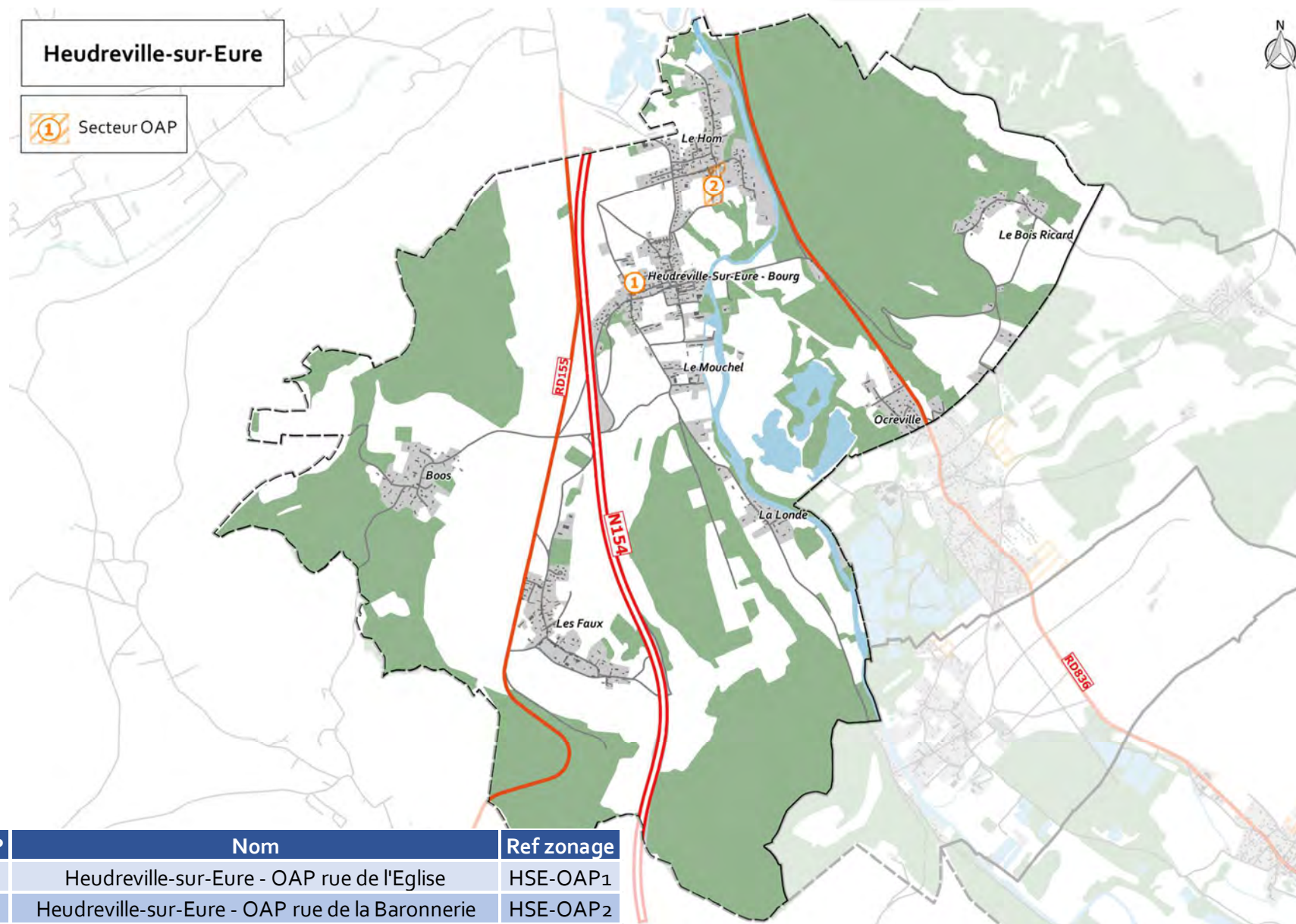
3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Bâtiment existant pouvant être conservé
-  Secteur n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions
-  Principe d'espace de stationnement à créer
-  Élément architectural à protéger (remparts)
-  Principe de cheminement doux
-  Accès modes doux à prévoir
-  Vues sur le Château de Gaillon à maintenir



COMMUNE DE HEUDREVILLE-SUR-EURE



| N° OAP | Nom | Ref zonage |
|--------|---|------------|
| 1 | Heudreville-sur-Eure - OAP rue de l'Eglise | HSE-OAP1 |
| 2 | Heudreville-sur-Eure - OAP rue de la Baronnerie | HSE-OAP2 |

L'OAP rue de l'Eglise

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de l'Eglise est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques et se trouve en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. En matière de risques naturels, le secteur d'OAP se trouve en zone Jaune du PPRi de l'Eure aval, traduisant un risque de remontée de nappes souterraines. Il est également concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales au niveau de son extrémité sud-est. Le secteur d'OAP est enfin en partie couvert par un périmètre lié au classement sonore de la RN 154.

Le site est par ailleurs concerné par le passage d'une conduite de gaz.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0,91ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de l'Eglise sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer sur ce secteur une dizaine de logements environ.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Noé, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. En cas de voie en impasse, la desserte créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier, implanté au niveau de la rue de la Noé.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|--|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l’Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. - En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué. |
| <p>Autres destinations</p> | <p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d’un arbre d’essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l’opération. En cas d’impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d’une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Le secteur d’OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

Le long de l’axe de ruissellement des eaux pluviales reporté au règlement graphique du PLUi, sur une distance de 5m mesurés de part et d’autre de l’axe, toute construction sera évitée, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d’aggraver le risque ailleurs. Dans un rayon de 10m, seront évitées toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d’être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l’infrastructure pourra être prescrite.

Tout autre risque porté à la connaissance de l’autorité délivrant les autorisations d’urbanisme pourra faire l’objet d’une application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l’intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de la vue sur le site depuis l’espace agricole côté nord.

Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Voir « *Dispositions Générales – 5.3 Clôtures* ».

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

Aménagement des espaces non bâtis








Sur le pourtour nord et est du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir, mais aussi vis-à-vis de l'espace agricole.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer



L'OAP rue de la Baronnerie

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de la Baronnerie se trouve en partie en ZNIEFF de type 2. Il est aussi couvert par les zones jaune et bleue du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de l'Eure aval, traduisant un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et par débordement de l'Eure.

Le site est également concerné par le passage d'une conduite de gaz et est référencé au sein de la base de données BASIAS, traduisant un sol potentiellement pollué.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2,3ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de la Baronnerie sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 18 logements.

Parmi les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, seul le bâtiment abritant les anciennes turbines devra être obligatoirement conservé dans le futur projet.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera au niveau de la rue de la Baronnerie et du chemin du Petit Vey, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. L'entrée sur le site se fera de préférence depuis la rue de la Baronnerie, tandis que la sortie s'opérera plutôt sur le chemin du Petit Vey.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre le bourg et le hameau du Hom.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|-----------------------------------|---|
| <p>Habitation</p> | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi) <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p> |
| <p>Autres destinations</p> | <p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

En zone jaune du PPRI de l'Eure aval, les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie du site.

Gestion des risques

Le site est identifié en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Eure aval. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

Le mur existant le long de l'Eure devra être pris en considération dans l'aménagement de la zone pour son rôle dans la protection du site vis-à-vis du risque d'inondation.

Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de l'impact qu'aura la réalisation de cette opération sur les bords de l'Eure.

Transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies, de manière à favoriser la bonne intégration des futures constructions.

L'implantation des constructions favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Volume des constructions

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration paysagère du projet dans un secteur exposé et en entrée de bourg. La hauteur maximale sera ainsi de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

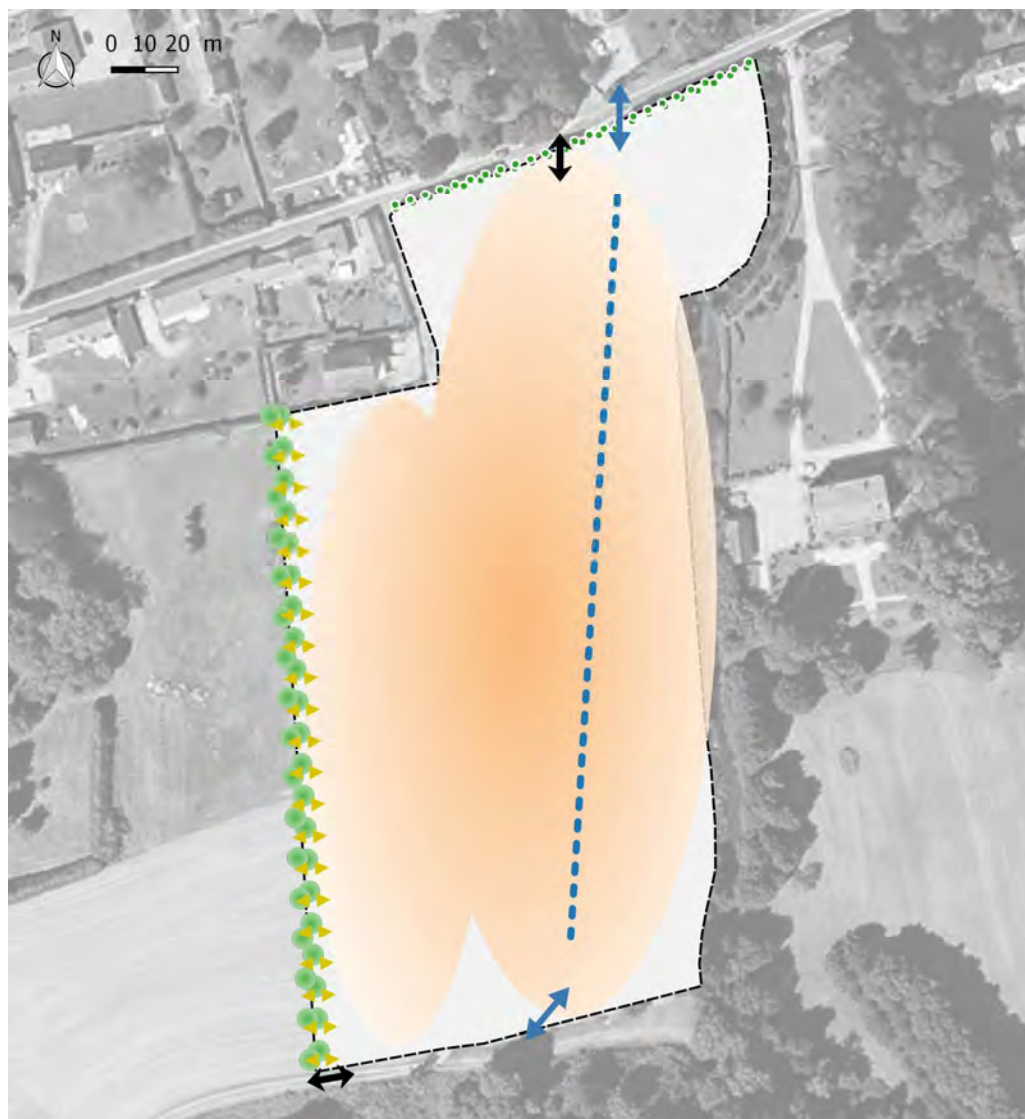
Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir, mais aussi vis-à-vis des espaces agricoles et naturels côté nord.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Secteur d'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de liaisons douces à instaurer
-  Secteur destiné à l'implantation de logements
-  Traitement paysager qualitatif en limite de rue
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer
-  Principe de cheminement doux



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE