

# OAP

## 3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*document arrêté le 15 octobre 2019  
document approuvé le 17 décembre 2019*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire,*

*Le Président d'Evreux Portes de Normandie et Maire d'Evreux -  
Guy Lefrand,*



## PRÉAMBULE

Suite au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme, les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Elles «comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements» selon l'article L151-6.

Comme énoncé dans l'article L151-7, «les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

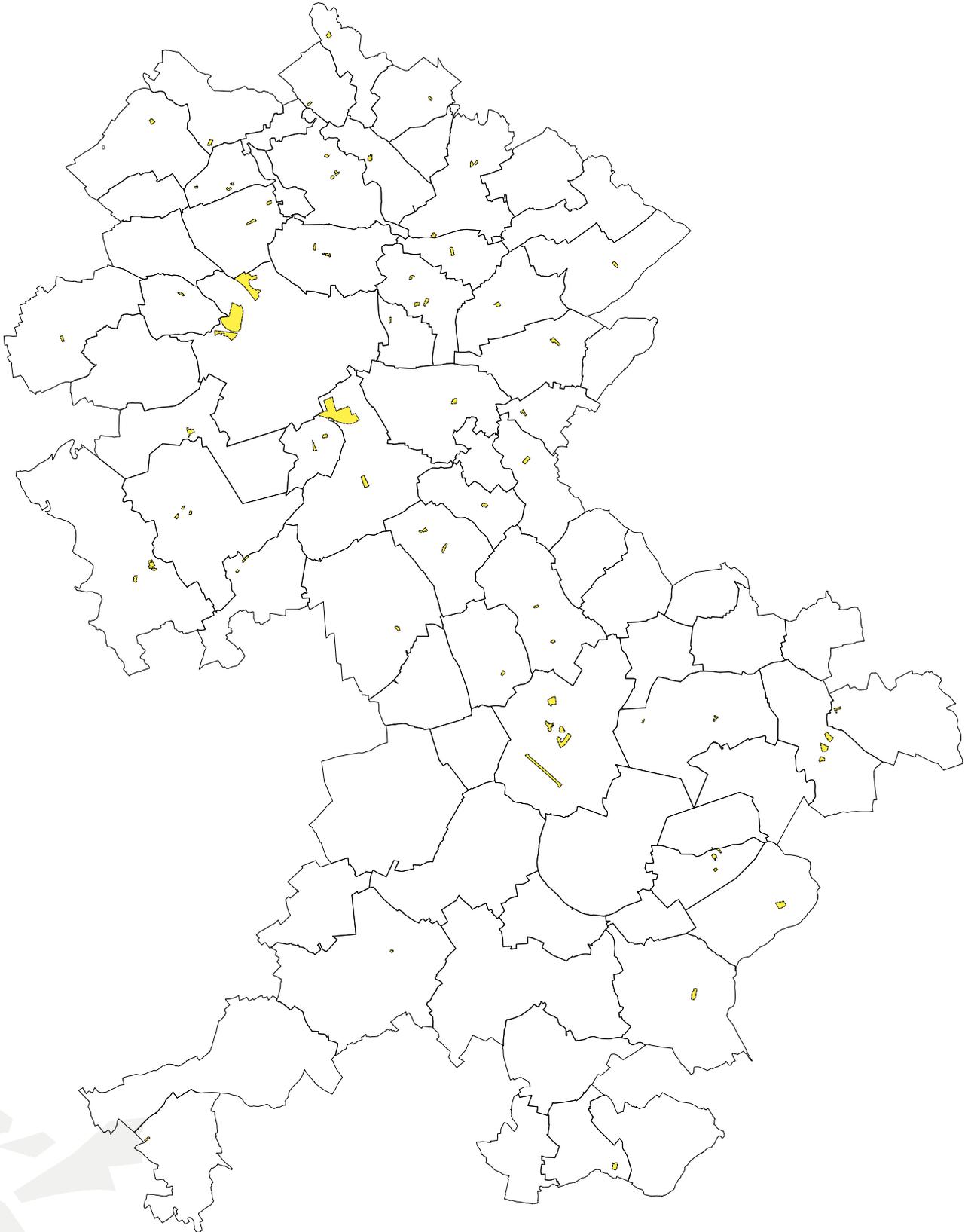
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles.

Le programme de constructions défini aux OAP devra être respecté. L'urbanisation de ces zones pourront se faire soit à travers une opération d'aménagement d'ensemble soit par tranche à condition de respecter les orientations d'aménagement.

Les OAP sont regroupées par périmètres de travail :

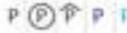


Localisation des OAP sur EPN



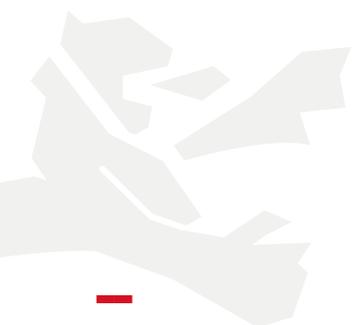
# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul>	<p><b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b></p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul>
<p><b>Eléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> </ul> <p> Hauteur bâtie limitée</p>
<p><b>Accessibilité et mobilité :</b></p> <p><b>Véhicules</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)</li> <li> Voie structurante (existant/futur)</li> <li> Voie de desserte (existant/futur)</li> <li> Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li> TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li> Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	

# TABLE DES MATIÈRES

PÉRIMÈTRE 1 .....	7
PÉRIMÈTRE 2 .....	20
PÉRIMÈTRE 3 .....	47
PÉRIMÈTRE 4 .....	82
PÉRIMÈTRE 5 .....	108
PÉRIMÈTRE 6 .....	138
PÉRIMÈTRE 7 .....	155
PÉRIMÈTRE 8 .....	181
PÉRIMÈTRE 9 .....	204
PÉRIMÈTRE 10 .....	224





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Périmètre 1

EVREUX - Cambolle

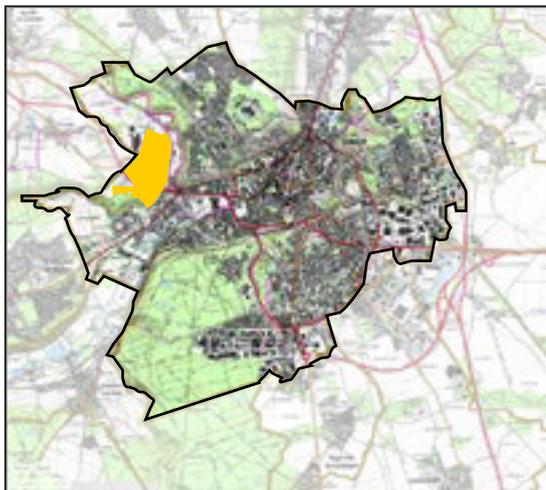
EVREUX - Lafayette

EVREUX, ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE ET GUICHAINVILLE - Long Buisson 3

# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul>	<p>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul>
<p><b>Éléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> <li> Hauteur bâtie limitée</li> </ul>
<p><b>Transports</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)</li> <li> Voie structurante (existant/futur)</li> <li> Voie de desserte (existant/futur)</li> <li> Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li> TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li> Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	



## CONTEXTE

ZAC Cambolle

**52.1 ha** dont 8.8 ha destinés au programme économique, 26.2 ha au résidentiel, 2.1 ha pour de l'équipement, 4.5 ha pour un espace collectif «d'agriculture urbaine», 1.8 ha d'espace réservé pour l'extension du golf pour du service complémentaire à son activité».

Équipement structurant : hôpital

Topographie marquée : une situation de belvédère sur Evreux

Espaces de loisirs :

- au nord : le Golf d'Évreux
- à l'est : le centre équestre



## OBJECTIFS

logements : 15 à 20 logements par hectare

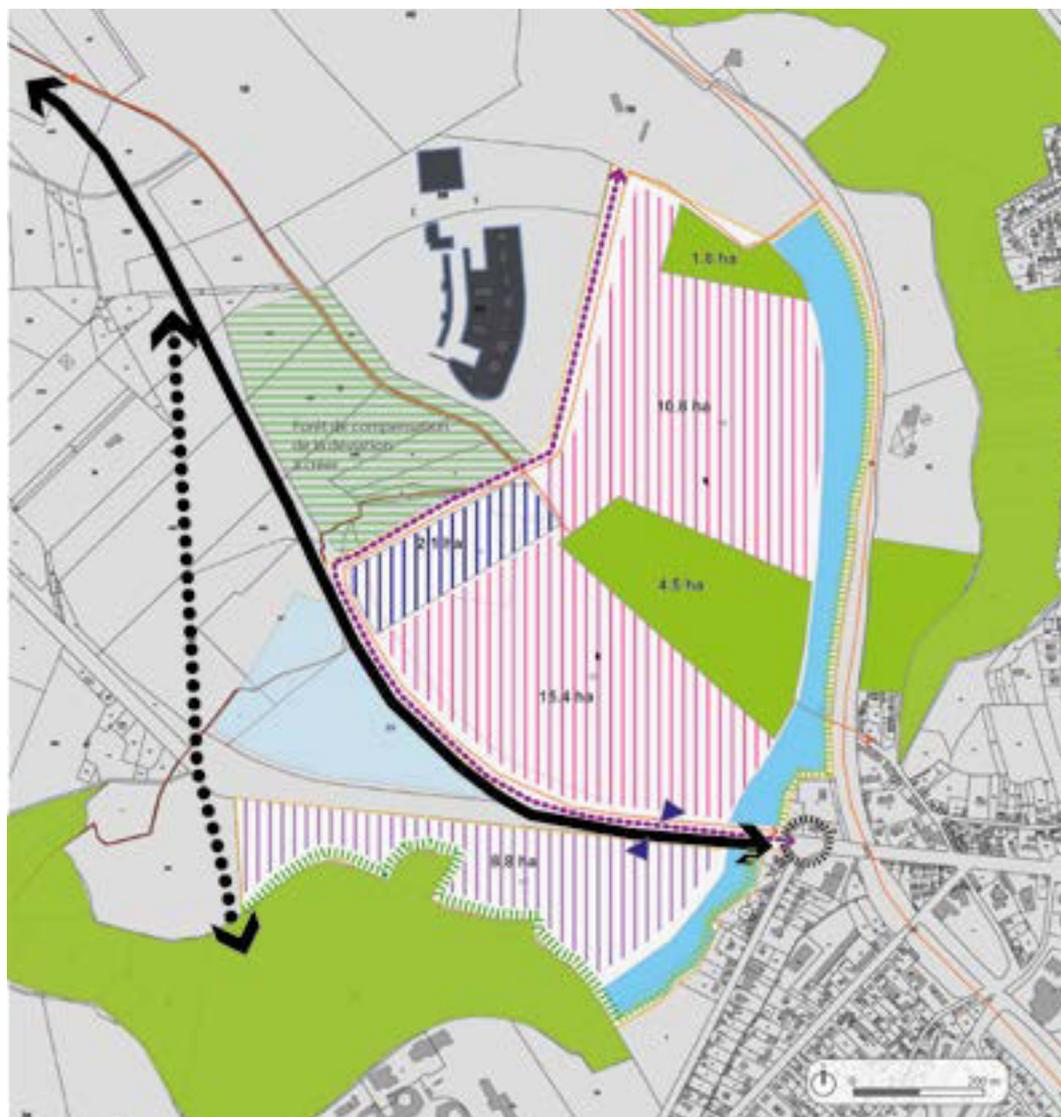
## ECHÉANCIER

Aménagement routier: 2021/2022

Déviation sud-ouest : 2024/2025

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Mixité fonctionnelle : habitat, développement économique et équipements
- Densité de 15 à 20 logements par hectare
- *Des équipements collectifs au Nord du site (structure jeux et loisirs, ferme urbaine, ...)*
- *Bâtiments à vocations industrielle et logistique (Cambolle sud)*
- *La partie Nord du site sera à dominante habitat avec l'intégration potentielle de cases commerciales ou de services de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants de ce futur quartier et du centre hospitalier d'Evreux existant*

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Maintenir les vues vers le grand paysage
- Habitat pavillonnaire privilégié et un aménagement du type « cité jardin »
- Préserver les trames herbacées existantes permettant d'intégrer la gestion des eaux pluviales

### L'accessibilité et la mobilité

- En complément d'une ligne de bus existante, renforcer l'offre de transport en commun avec des nouveaux équipements vers le cœur d'agglomération
- Développer et se raccrocher au maillage de liaisons douces : voie verte, liaisons douces vers le Bois de St Michel, ...

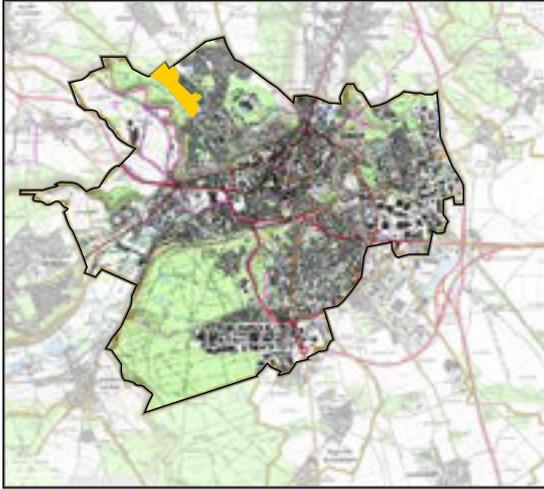
### La qualité environnementale

- En contre bas du site : créer des bassins pluviaux paysagers, maintenir et s'appuyer sur la trame herbacée
- Préserver une zone tampon au sud du secteur afin de protéger les espaces boisés du Bois du Roi
- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# EVREUX - Cité Lafayette



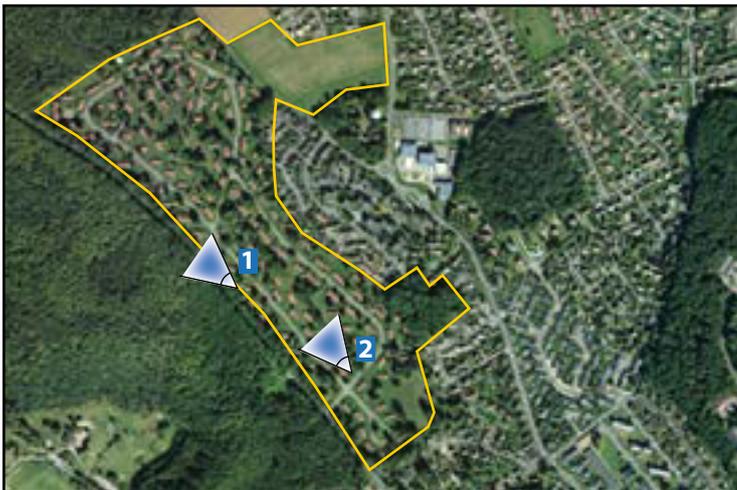
## CONTEXTE

La Cité Lafayette est un secteur pavillonnaire déjà construit de 26 ha, localisé dans le quartier St Michel à Evreux.

Localisé dans la forêt St Michel, il s'agit de l'ancien quartier résidentiel de la base de l'OTAN, en lien avec la base aérienne 105.

Le quartier est bordé par la forêt et des espaces pavillonnaires.

Le collège Jean Rostand est situé à 1km du quartier et ainsi accessible à pieds ou en transports en commun.



2

## OBJECTIFS

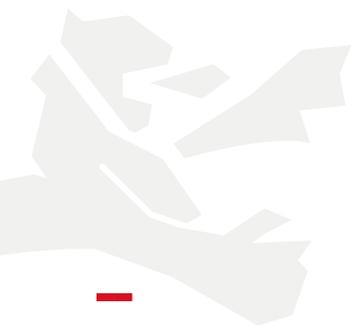
Réhabilitation de l'existant  
10 à 12 logements par hectare

## ECHÉANCIER

court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1 - La destination générale et la programmation

Des densités de 10 à 12 logements/ha;

Principe prioritaire de réhabilitation du bâti existant ou à défaut d'évolution du quartier selon la répartition suivante :

- Au Nord: lots « libres » (vendus à l'unité), densité moyenne de 10 à 12 lgts/ha
- Au Sud: un quartier patrimonial restituant l'ambiance « américaine », densité de 10 à 12 lgts/ha,

### 2 - La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Préservation des stations de plantes protégées et de la faune
- Réhabilitation à l'identique selon le gabarit actuel (plain pied, toit à quatre entes)
- Emprise au sol limitée avec un maximum d'espaces verts en pleine terre afin de ne pas modifier le traitement hydraulique et maintenir la biodiversité.

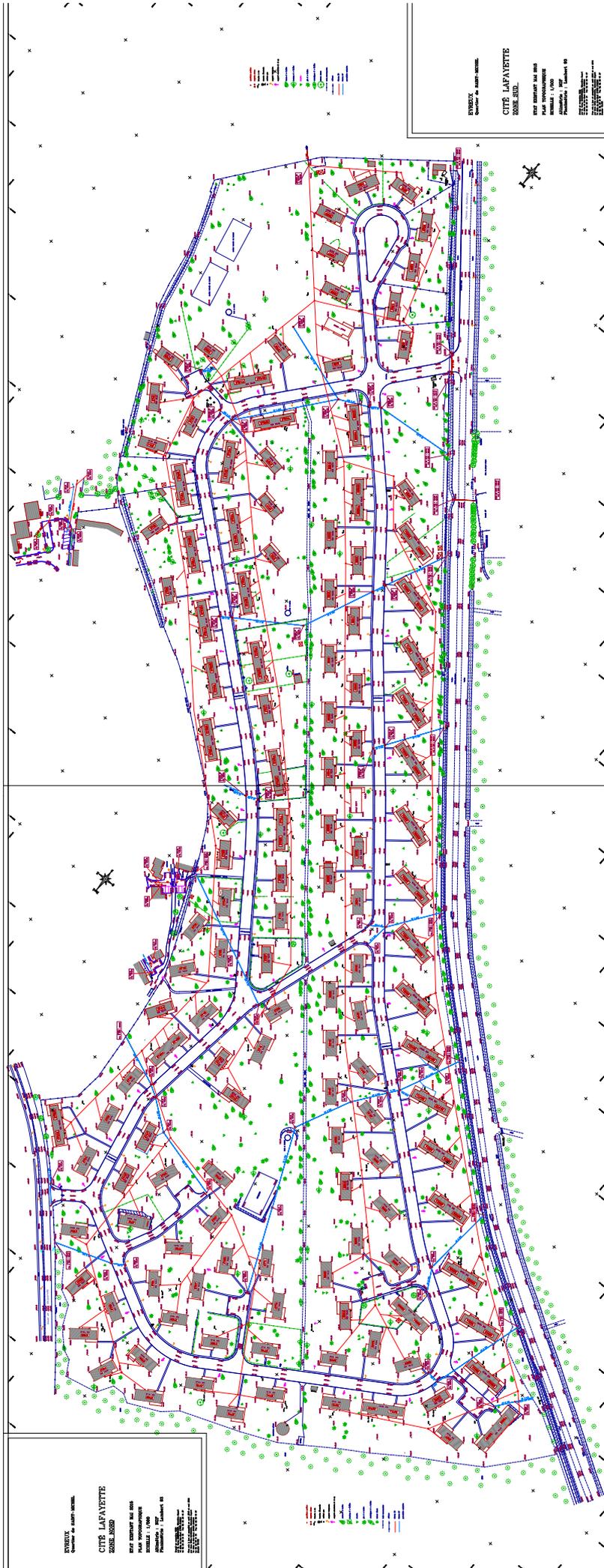
### 3 - L'accessibilité et la mobilité

- Conservation et réhabilitation du maillage existant
- Valorisation de l'allée centrale – allée des Princesses - comme liaison douce Nord/Sud
- Conservation des liaisons existantes avec les quartiers périphériques

### 4 - La qualité environnementale

- Maintenir le fossé longeant le site le long de la rue du Neubourg
- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Préservation des arbres remarquables selon le plan ci-joint.







# EVREUX, ANGERVILLE LA CAMPAGNE ET GUI-CHAINVILLE - Parc d'activités Long Buisson 3



## CONTEXTE

Périmètre : 57.7 hectares

- Au Sud du coeur d'agglomération, compris entre le bd du 14 juillet et la RN 1013,
- A proximité de grands axes de communication structurants,
- Interface entre les tissus urbains constitués et des espaces agricoles à préserver au-delà de la RN1013.
- Présence de zones d'effondrement en lien avec les cavités souterraines à l'Ouest et au Nord du site



## OBJECTIFS

Nombre d'emplois estimé à termes : 1 800 à 2 200 emplois.

Emprise au sol des bâtiments : 121 500 m<sup>2</sup>

Surface de plancher : 150 000 m<sup>2</sup>

## ECHÉANCIER

Lancement travaux 1ère tranche : début 2021

# EVREUX, ANGERVILLE LA CAMPAGNE ET GUI- CHAINVILLE - Parc d'activités Long Buisson 3

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



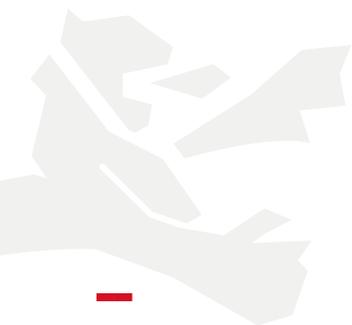
## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

1. Développer une nouvelle offre foncière dédiée aux entreprises et à l'activité économique
2. Création d'un équipement sportif à l'échelle de l'agglomération : Intégration du centre aqualudique au pôle sportif et de loisirs existant,
3. Aménagement d'une zone mixte à l'exclusion du commerce (exception : commerce B to B)

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
- Une organisation paysagère répondant à différentes fonctions :
  - Agrément et création d'un parc paysager linéaire en accompagnement des bassins de rétention et des voies de circulations douces : voies romaines /GR Chemin de Saint Jacques de Compostelle,
  - Des aménagements spécifiques en front de la RN1013.
- Création d'un parc linéaire de 30 à 35m de largeur en accompagnement de la voie romaine dans le prolongement des équipements sportifs existants.
- Implantation des bâtiments selon une marge de recul 30 m minimum
- Implantation perpendiculaire à la voirie pour préserver des vues depuis les fonds de parcelle;
- Hauteur des bâtiments en limite séparative des tissus pavillonnaires limitée à 12m maximum



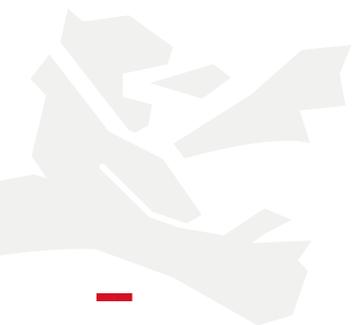
## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'accessibilité et la mobilité

- Accès principal créé depuis la RN1013 (création d'une bretelle d'entrée),
- Giratoire principal desservant les différents secteurs de la ZAC,
- Aucune connexion viaire avec les tissus pavillonnaires existants (préservation du quartier d'habitation existant).
- Un maillage viaire hiérarchisé favorisant la bonne cohabitation des flux,
- De nombreux cheminements doux sécurisés :
  - Favoriser l'accès sur la passerelle existante pour permettre la continuité avec la voie romaine et les chemins de randonnée
  - Permettre la continuité piétonne depuis la rue de la Mare Marigny et depuis la rue du Clos de la Noé
  - Créer un cheminement piéton/vélo en parallèle de la voie romaine
- Création d'une desserte en Transport en commun renforcée et connectée à l'agglomération.
- Interdire les reports de circulations sur les voies desservant les tissus pavillonnaires,
- Sécurisation des voies de services,

### La qualité environnementale

- L'aménagement hydraulique au service de la qualité paysagère du parc d'activités
  - Localisation des bassins en interface entre les tissus pavillonnaires et les principales infrastructures,
  - Mise en place de noues paysagères en accompagnement des réseaux viaires.
  - La gestion des eaux pluviales ne doit pas trouver comme exutoire un périmètre de cavités sauf si celui-ci a été sondé et levé.





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 2

#### AVIRON

- *Secteur du Bout du Bois*
- *Secteur des Charmilles*

#### PARVILLE

*La Porte Blanche*

#### CAUGE

- *Les Forières Basses*

#### SACQUENVILLE

*Secteur Bas*

#### LE MESNIL FUGUET

- *Binou 1*
- *Binou 2*
- *Secteur du Bourg*

# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Equipement existant</li> <li> Equipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul> <p><b>Eléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, Jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul> <p><b>Accessibilité et mobilité :</b></p> <p><b>Véhicules</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)</li> <li> Voie structurante (existant/futur)</li> <li> Voie de desserte (existant/futur)</li> <li> Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li> TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li> Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	<p><b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b></p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul> <p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> <li> 8 m Hauteur bâtie limitée</li> </ul>
--	--



# AVIRON - Secteur du Bout des Bois



## LOCALISATION / SITUATION

La commune d'Airon se situe au Nord d'Evreux.

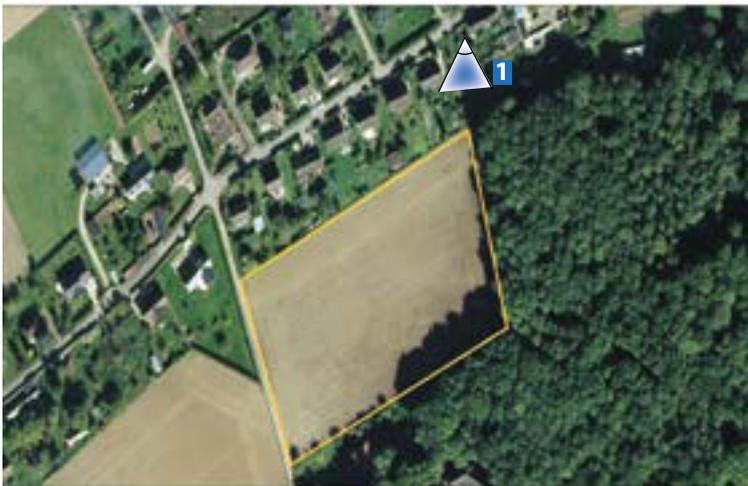
Le secteur du Bout des Bois occupe 1,5 hectares à l'ouest de la commune d'Airon. La parcelle se situe à la lisière de la forêt de Gravigny. L'urbanisation s'est développée le long des routes sur la longueur. La parcelle est aujourd'hui occupée par un champ céréalier.

## OBJECTIFS

une densité minimale de 20 logements par hectare soit environ 30 logements

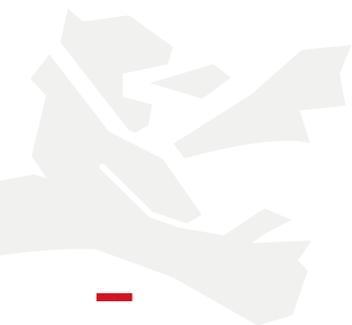
## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.

Une zone tampon paysagée sera réalisée, sur les franges sud et est de l'opération, sur une largeur de 10 m pour permettre la préservation du bois des Saules.

### L'accessibilité et la mobilité

Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. La voirie routière sera reliée en « U ». Elle sera connectée à la rue de la Forêt. Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# AVIRON - Secteur des Charmilles



## LOCALISATION / SITUATION

Le secteur des Charmilles Sud couvre 2,24 hectares, au sud du lotissement des Charmilles, . Il est un secteur insuffisamment équipé et destiné à une urbanisation future, à court ou à moyen terme. Dans ce secteur, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre ; en revanche, ces voies et réseaux sont inexistantes ou insuffisants dans son emprise, et ce secteur ne peut donc être classé dans une zone urbaine.



## OBJECTIFS

une densité minimale de 20 logements par hectare soit environ 40 logements

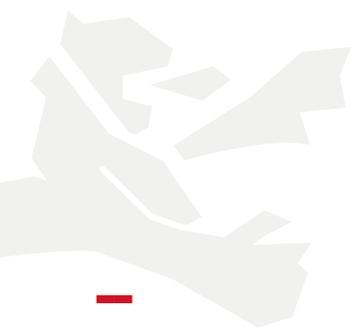
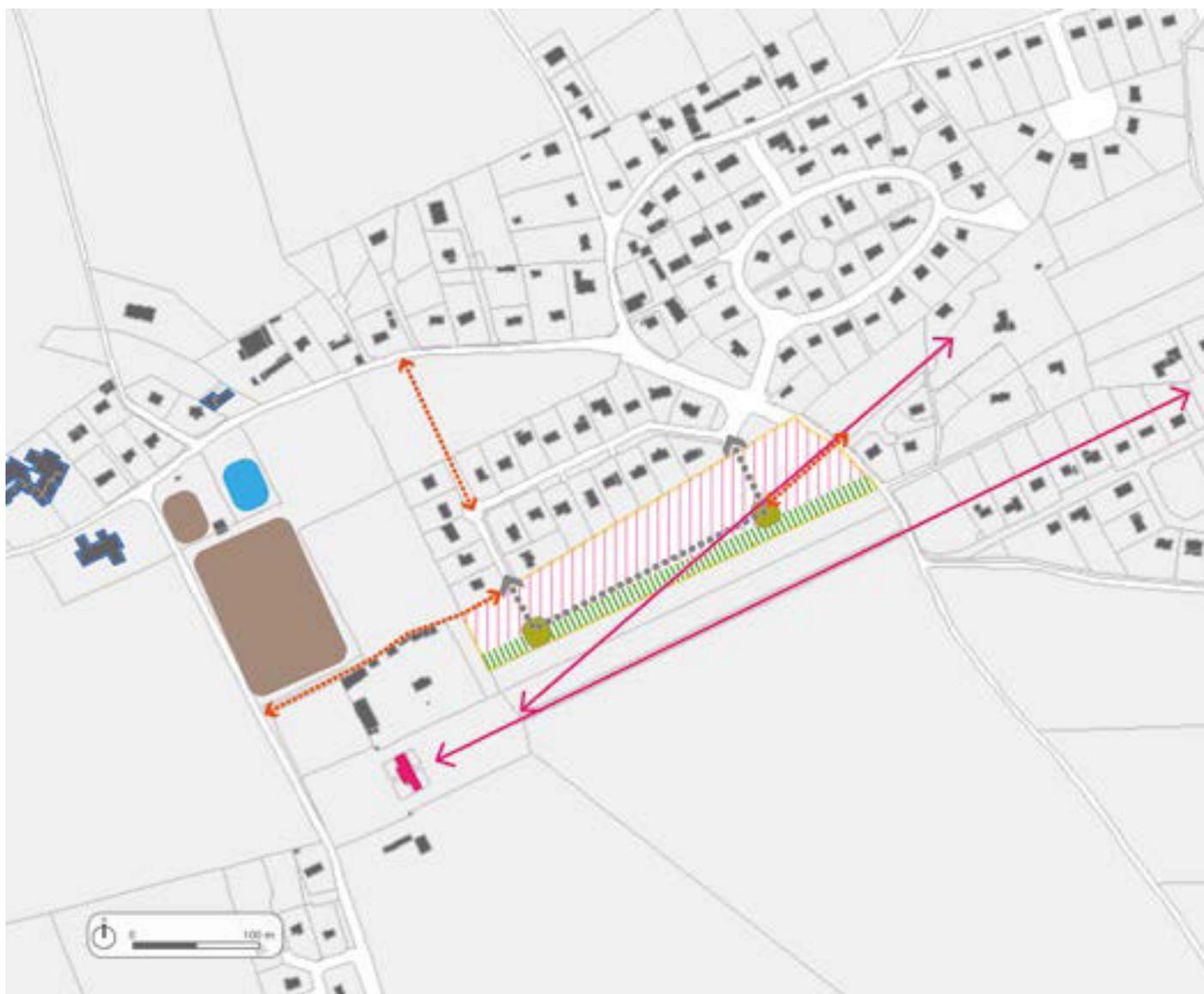
## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

Deux axes visuels, issus du château et de la grille de Garambouville, seront respectés :

- Un premier axe, issu du château et allant vers la forêt de Gravigny, par le massif boisé compris entre l'impasse du Clos-Normand et l'impasse du

Bois de Lépinguet ;

- Un second axe, issu de la grille du château et allant vers la forêt de Gravigny par l'impasse des Acacias, dans le prolongement d'une allée existant encore sur le territoire de Normandville.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Le parti urbain doit respecter les cônes de vue inscrits au schéma d'aménagement : Le cône de vue depuis la grille de Garambouville, vers la forêt de Gravigny ; le cône de vue depuis la route, vers le château de Garambouville.

Une zone tampon paysagée soulignera le dispositif scénique à l'est du château et du parc de Garambouville, et atténuera l'impact visuel des bâtiments construits dans le secteur. Cet alignement sera entaillé, par l'omission de deux arbres, au niveau de l'axe visuel entre la grille de Garambouville et l'allée des Acacias.

### L'accessibilité et la mobilité

La voirie routière sera reliée en « U » au chemin des Charmilles, afin de prolonger les « ailettes », heureusement réservées, de ce dernier, d'ouvrir un accès technique aux dépendances du château de Garambouville, et d'assurer le confort et la sécurité des résidents du secteur comme des usagers de la rue de Lépinguet.

Des sentes plantées seront ouvertes dans le prolongement des lignes existantes autour du site :

- Une première sente transversale, longeant le mur de Garambouville, et prolongée jusqu'à la boucle interne au secteur ;

- Un second mail, entre la boucle et la rue de la Mairie ;

- Une sente diagonale, reliant la boucle au lotissement de la Croix, et suivant l'axe d'une allée disparue du domaine de Garambouville.

Ces chemins piétonniers permettront un accès facile et agréable, depuis le coeur du site, à la Mairie, à l'école, à la salle polyvalente, et aux – futurs - commerces ouverts sur la rue de Gadenvilliers. Ils dissuaderont les résidents du site d'utiliser leur voiture personnelle pour des trajets de courte amplitude.

Deux placettes urbaines seront ouvertes aux deux angles droits de la boucle ; elles ouvriront des vues proches sur le parc de Garambouville et des vues lointaines sur le plateau agricole.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .



# CAUGÉ - Les Bosquets



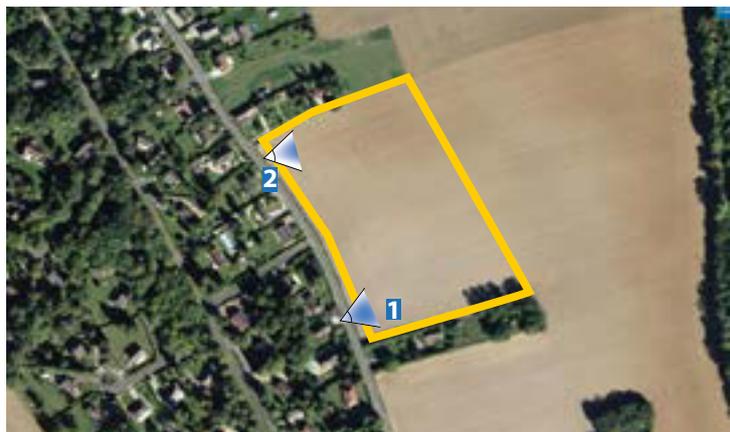
## LOCALISATION / SITUATION



Cette parcelle destinée au développement est localisée en extension Sud-Est du bourg de Caugé, et répond au principe qui consiste à “ combler ” les espaces creux situés entre les “ pointes ” formés par l’urbanisation récente en périphérie du bourg.

La zone longe et est desservie par la route de St Jean. Elle est bordée à l’est par des espaces agricoles exploités.

Le secteur a une surface d’environ 1.5 hectares.



## OBJECTIFS

entre 12 et 14 lots;  
La commune pourra imposer jusqu’à un tiers du projet en logements locatifs

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant
- Le projet sur cette zone ne pourra être mis en oeuvre que si le projet concerné par l'OAP au hameau de Branville est terminé (bâti compris) ou n'a pas démarré.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions. Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Le faîtage principal sera parallèle à la voirie et la façade avant coté voie communale
- Traitement paysager entre l'espace cultivé et l'espace urbanisé : haie d'essences locales sur les parcelles à charge de l'aménageur et des propriétaires ultérieurs pour l'entretien
- Application règlement zone UBb pour les autres éléments

### L'accessibilité et la mobilité

- Espace piétonnier en herbe et arborisé entre la voirie et les clôtures privatives de 5 mètres minimum
- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions en second rideau. Elle sera réalisée en « U ». Elle sera connectée à la route de St Jean, à sens unique et sans impasse. Elle devra favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons.
- Les lots en premier rideau auront l'accès le long de la route de Saint Jean
- Les accès aux lots seront jumelés avec retrait de 5 mètres pour l'entrée charretière

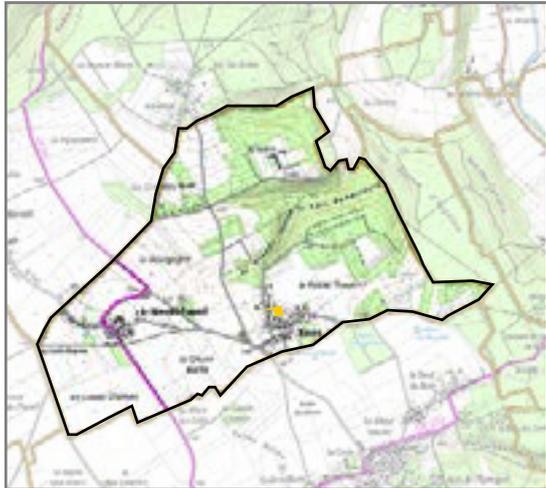
### La qualité environnementale

- Le projet veillera à une bonne gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluie se fera à la parcelle. Dans les espaces publics, une gestion à l'air libre (noue, fossés, ...) et paysager sera recherchée





# LE MESNIL FUGUET - Binou 1



## LOCALISATION / SITUATION

Cet espace d'environ 4160 m<sup>2</sup> est situé sur le hameau de Binou, en arrière du chemin de la Grande Vallée. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement sur la commune. Il s'agit d'un espace en friche.

Le secteur est desservi par un accès existant depuis le chemin de la Grande Vallée (emprise d'environ 7 mètres). Absence de bouclage possible sur l'existant.

Le site est aujourd'hui ceinturé par une urbanisation existante composée de logements individuels pavillonnaires classiques et situé en bordure d'une prairie pâturée.



## OBJECTIFS

Entre 4 et 6 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel voire habitat groupé.

L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Afin de favoriser le maintien de lisières paysagères et d'éviter des transitions trop abruptes entre la frange agricole et le tissu urbain projeté, il est mis en place en frange d'opération des plantations d'essences locales. Ce linéaire végétal prend place sur une largeur d'au moins 1.50 mètres afin de favoriser la constitution d'une haie champêtre (essences arbustives et arborées) et permettre le développement des végétaux.

### L'accessibilité et la mobilité

Créer un principe d'accès unique desservant l'ensemble des nouvelles constructions projetées. Il s'agit ainsi de prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement type petite placette publique pouvant desservir plusieurs constructions.

### La qualité environnementale

Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.

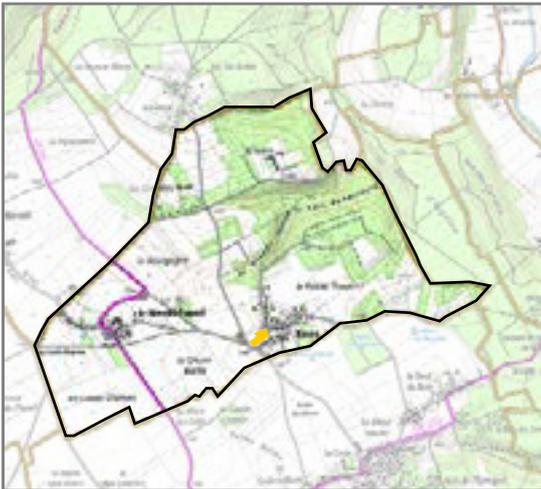




## LE MESNIL FUGUET - Binou 2



### LOCALISATION / SITUATION



Cette emprise d'environ 8000m<sup>2</sup> borde la RD 543 et la rue de la Ferme. Elle se trouve insérée entre la zone agricole, les zones d'habitat du hameau de Binou et la RD 543. Elle a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre d'équipements sur la commune et de créer un lieu de convivialité qualitatif en entrée de ville.

Le secteur est desservi par la RD 543 et la rue de la Ferme. Son accès est néanmoins problématique compte tenu de l'étroitesse de la rue de la Ferme ne permettant pas une rencontre aisée des véhicules.

Le secteur est non bâti et est principalement à vocation agricole (prairie et culture). La topographie du lieu en fait un secteur contraint par la problématique inondation dans sa partie Sud.

Il s'agit d'un site stratégique d'entrée dans le hameau offrant une séquence de perspectives ouvertes sur l'environnement agricole et naturel puis une fermeture des vues paysagères de par la présence d'un mur à l'état d'abandon et la présence de tissu bâti aligné sur la voirie. Secteur proche sur certains de ses flancs du tissu urbanisé du hameau (habitations pavillonnaires et anciennes fermes).



### OBJECTIFS

Entre 8 et 12 logements

### ECHÉANCIER

Court à moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Ce site constitue, de par sa localisation en entrée du hameau de Binou, et son emprise, un secteur stratégique pour l'image de la commune ainsi que pour l'amélioration de l'offre d'équipements locaux. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de l'opération et pour la définition d'une identité plus affirmée à ce site. Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel.

L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

- Créer un espace de jeux ou de petits équipements sportifs. Un espace est dédié à la mise en place de jeux pour petits (type toboggan, tourniquets par exemples) ou d'espaces de sport. Il s'agit de profiter de l'emprise existante et de sa localisation centrale dans le hameau pour dynamiser cet espace en créant un espace de rencontre. Cette emprise a vocation à trouver une localisation plutôt proche du tissu habité pour être fréquentée et pour être éloignée de la RD et de son trafic. Néanmoins certains dispositifs sont à prendre en compte afin de ne pas générer de nuisances sonores auprès des habitations voisines. Ces dispositifs sont de plusieurs ordres : absence de murs et de surface en dur au revêtement non adapté, mise en place de haies champêtres via l'utilisation d'essences locales aux abords des habitations voisines.
- Créer un espace de loisirs favorisant la déambulation sur le site. Des petits équipements légers, type bancs, boulo-drome et petits équipements type parcours de santé ont vocation à prendre place sur l'ensemble de l'emprise. Ils accompagnent ainsi le cheminement piéton envisagé et ont vocation à favoriser la rencontre des habitants et des générations.
- Créer une offre de stationnement. Cet espace de loisirs engendrera sans doute la venue de villageois via leur voiture. Le projet prévoit ainsi la création de quelques places de stationnement. Un stationnement en bataille est privilégié pour l'opération. Ce stationnement sera entièrement perméable afin de tenir compte de l'ambiance champêtre souhaitée sur le site et d'éviter la création d'emprises de stationnement favorisant l'imperméabilité des sols et les problématiques d'écoulement des eaux pluviales de ruissellement. Ce traitement doit ainsi permettre de contribuer au paysagement du secteur et de lui redonner un aspect plus qualitatif tout en conservant sa praticité. Des dispositifs perméables à dominante végétale ou minérale doivent être mis en place. Pour assurer la fonctionnalité première du stationnement et son utilisation par le public et par les Personnes à Mobilité Réduite, les dispositifs envisagés doivent être circulables. Ces dispositifs sont à rechercher au travers d'aménagements terre-pierre, de dalle béton engazonnée, de matériaux minéraux par exemples.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Déplacer les poteaux de facture. L'élargissement de la rue de la Ferme et du carrefour nécessitent une non conservation du mur de ceinture. Ce mur est assorti de deux piliers en briques marquant l'entrée dans l'emprise. Ces deux piliers devront être conservés et le cas échéant déplacés. Il s'agit ici de marquer l'entrée dans le parc paysager et de conserver les empreintes du passé agricole du site.
- Recréer la mare. La partie Sud du site se distingue par la présence de remontées d'eau en période hivernale. Dans le passé une mare était présente et a été rebouchée. Afin de réguler les eaux sur cette emprise et permettre leur tamponnement, le projet prévoit de restaurer la mare. L'objectif est ici double : gérer les eaux et éviter l'inondation des terrains d'une part et favoriser un aménagement éco-paysager à caractère environnementale et pédagogique. Le site a en effet pour vocation d'être fréquenté principalement par les enfants. Il pourra ainsi être accompagné de panneaux d'information sur la qualité des milieux et l'importance de conserver les exutoires en matière de gestion de l'eau.
- Promouvoir des aménagements paysagers. La nouvelle offre d'équipements prend place sur un espace visible par tous, habitants comme promeneurs. L'impact sur le paysage, bien qu'aucune construction ne soit prévue peut être important. Afin de favoriser des perceptions de qualité, le projet doit intégrer certains dispositifs paysagers. Il s'agit de :

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

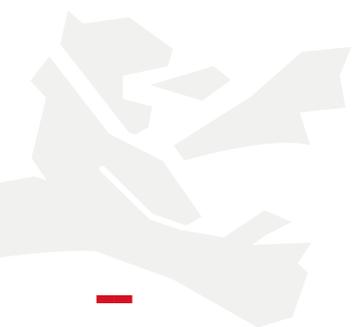
- Aménager cet espace selon une dominante végétale. Il s'agit de maintenir des surfaces de prairies enherbées ou d'espace engazonné permettant d'assurer une transition douce avec l'espace agricole limitrophe et de servir également la qualité paysagère globale de l'opération en offrant au regard une perception éloignée végétalisée depuis l'entrée de ville.
- Créer un verger conservatoire. La commune se caractérise encore par la présence de vergers. Il s'agit de sauvegarder les variétés fruitières anciennes ou locales, de promouvoir leurs qualités et de pérenniser des savoir-faire. L'objectif est ici de favoriser la création de plantations de fruitiers de haute-tige afin de créer un contexte environnemental riche sur le site (l'intérêt écologique des vergers est la présence d'espèces animales très variées contribuant au maintien de la biodiversité locale), créer un point d'appel paysager intéressant sur la plaine agricole et resituer le site dans son contexte historique plus global. Le verger conservatoire, en lien avec les autres aménagements du site aura vocation à être un lieu de rencontre, d'échange, de découverte pour les habitants et de pédagogie à l'environnement.
- Déplacer l'espace messicole et le développer. L'objectif est ici de valoriser les plantes annuelles des moissons afin de mieux les faire connaître à la population et ainsi renouer avec les pratiques d'antan. Le déplacement du site actuel permettra de faciliter et sécuriser son accès et de le développer. Il est accompagné par un espace potager afin de permettre l'utilisation de circuits de proximité (production et consommation des produits) et de créer un lieu d'échanges et de partage, générateur de lien social.

### L'accessibilité et la mobilité

- Elargir la voie. La rue de la Ferme se caractérise par une emprise très étroite, et par la présence d'un front bâti aligné sur la voirie sur certaines parties rendant parfois complexes la fluidité et le croisement des véhicules. Afin d'améliorer cette situation dangereuse, le projet prévoit d'élargir la voirie et le carrefour afin d'éviter de créer un goulet d'étranglement. Un élargissement d'environ 2m est donc à réaliser sur les abords de la rue de la Ferme. Ce principe nécessite de ne pas conserver le mur de ceinture existant. Ce mur revêt toutefois un caractère dangereux (non entretenu, il est écroulé).
- Tirer parti du plateau projeté au niveau du carrefour. Le projet prévoit la mise en place de continuité piétonne sur l'ensemble de l'emprise avec pour débouché l'arrêt de car prévu pour les scolaires dans leur transport quotidien. Un plateau de sécurisation est projeté au niveau du carrefour afin de permettre une meilleure signalisation des traversées de la RD et marquer l'arrivée sur les hameaux. Ce dispositif permettra de limiter les vitesses de circulation et sécurisera l'ensemble du carrefour. Il n'est pas nécessaire de créer un second abri-bus pour les descentes des enfants, toutefois, le point d'arrêt pourrait être amélioré et mieux marqué.

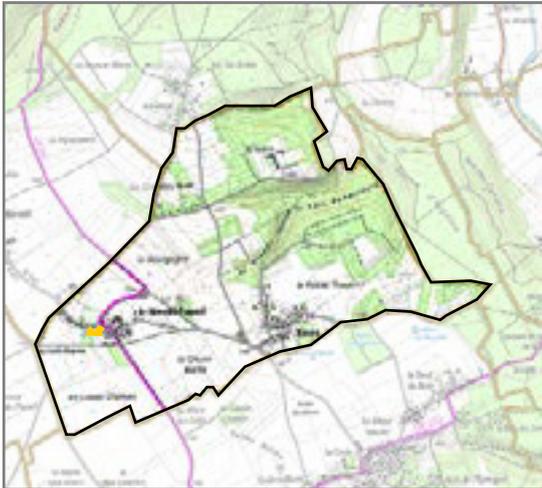
### La qualité environnementale

Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.





# LE MESNIL FUGUËT - Secteur du Bourg



## LOCALISATION / SITUATION

Cet espace non bâti d'environ 6600m<sup>2</sup>, est localisé le long de la rue de la Mairie. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement afin de redonner un rôle de centralité au bourg.

Secteur non bâti accueillant aujourd'hui quelques équipements avec des fonctions spécifiques : abri bus, point de collecte du verre notamment. Occupation essentiellement agricole via la présence d'une prairie.

Secteur localisé face à la mairie et bordé sur ses flancs Est et Ouest du tissu habité du bourg (maisons individuelles pavillonnaires classiques, corps de ferme...). Présence également de la mare communale, discrète et peu visible depuis l'espace public ainsi que d'emprises exploitées pour l'activité de sapins. Sur son flanc Sud se trouve un chemin où des vues ouvertes sur l'espace agricole cultivé sont possibles.



## OBJECTIFS

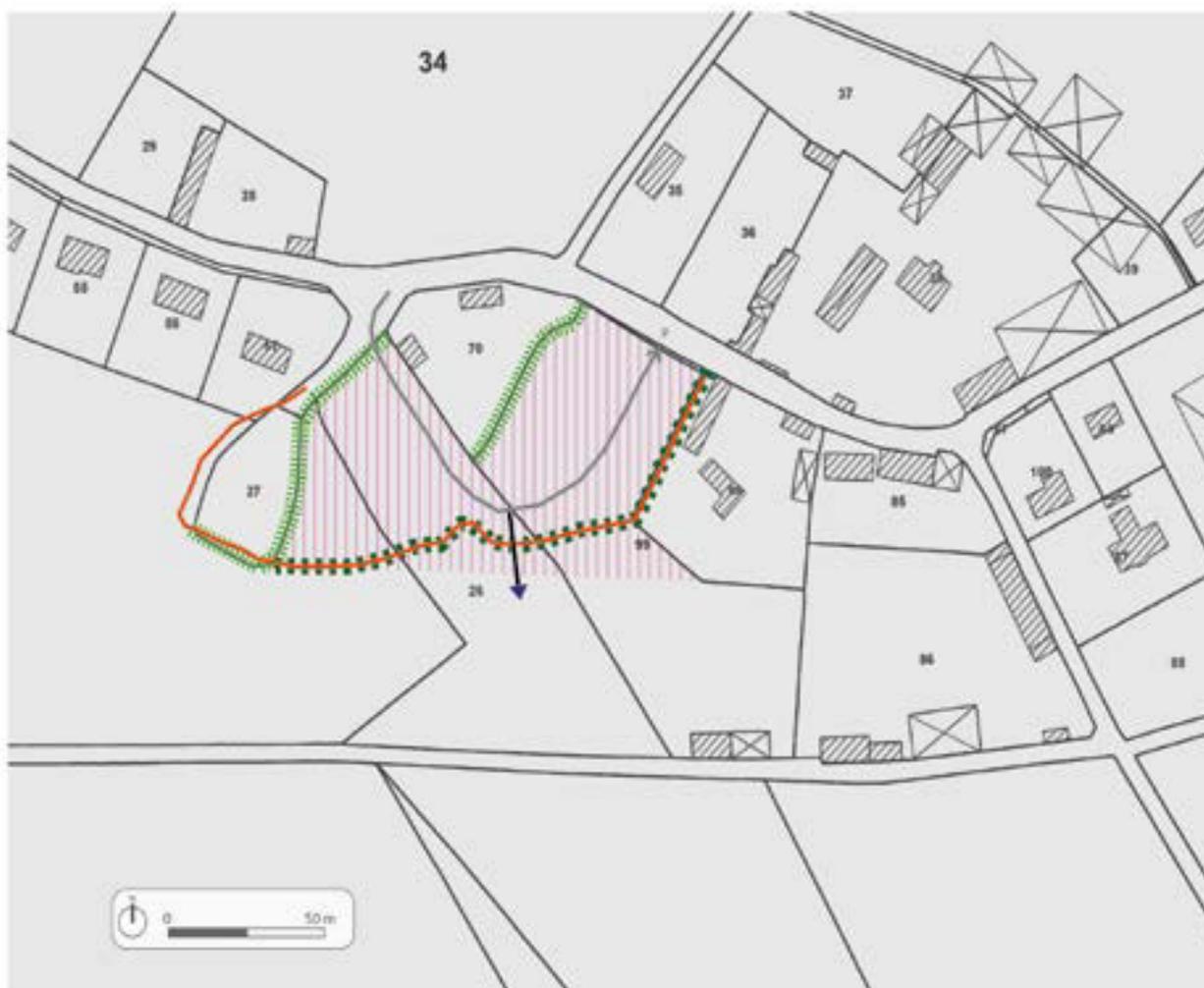
Entre 6 et 10 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

De par sa localisation stratégique en coeur de bourg, face à la mairie et sa visibilité à venir depuis l'espace public, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité. La commune souhaite enrichir son offre de logement et notamment favoriser sur ce secteur du bourg la création de logements répondant aux besoins de la population. Il s'agit d'offrir une alternative aux résidents âgés de la commune pour se maintenir sur le sol communal afin d'éviter leur fuite vers les centres plus urbains ou de maintenir sur le sol communal des jeunes couples souhaitant s'implanter ou rester sur le sol communal. Il s'agit ainsi de :

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur,
- Assurer une opération dense et mixte en forme urbaine. Une densité moyenne de 10 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

L'objectif est ici de ne pas créer un quartier clos et enclavé sur lui-même mais bien de créer des liens avec l'extérieur et le reste du tissu urbanisé.

- S'appuyer sur les cheminements piétons existants et en créer de nouveaux afin de réaliser un maillage des circulations douces au coeur de l'opération, vers la mare et vers les équipements du bourg. Il s'agit de créer un principe de perméabilité piétonne circulant au travers de l'opération et permettant de faire le tour de la mare comme de rejoindre les équipements communaux. Cette continuité douce a vocation à permettre également le maintien d'une percée visuelle vers les périphéries de l'opération, soit vers la mare et l'espace agricole. Pour maintenir cette perspective paysagère, la continuité piétonne ne doit pas être obstruée d'arbres de hautes tiges par exemple mais doit être accompagnée par exemple de petits arbustes ou de zone enherbée.
- L'emprise du quartier s'inscrit également en proximité directe d'une habitation existante qui se trouvera ceinturée par la nouvelle opération. Il s'agira donc de créer des linéaires de haies champêtres avec le tissu bâti existant. L'objectif est de créer une lisière paysagère avec les habitations existantes. Composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales, elle doit permettre de créer un espace de transition avec ce tissu habité.

### L'accessibilité et la mobilité

- Utiliser l'accès déjà existant et mettre en place un second accès depuis la rue de la Mairie. Afin de fluidifier le trafic, de permettre une bonne visibilité et de pouvoir desservir l'opération d'habitat, un principe d'accès avec une entrée et une sortie est prévu dans l'aménagement. Ce principe d'accès utilise celui déjà existant et desservant actuellement la mare (entrée dans l'opération), un second accès (sortie) est réalisé sur la rue de la Mairie.
- Favoriser la mise en place de rues partagées et non rectilignes. La desserte des habitations se définit par un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. Les objectifs sont à la fois de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et ainsi favoriser la mise en place d'espaces jardinés plus importants dans les parties privatives des constructions mais également de donner un rôle aux espaces publics. Ces derniers trouvent ici un rôle fonctionnel de desserte et de paysagement de l'opération. Les abords de la voirie doivent en effet permettre la mise en place d'aménagements paysagers (type arbustes, arbres, bande enherbée...) afin de conserver une ambiance rurale et champêtre à cette opération.
- Dans l'hypothèse où l'opération doive être poursuivie, il est prévu le maintien d'un accès pour une desserte ultérieure ; l'objectif est ici de maintenir un espace non constructible pour assurer à terme un maillage et une cohérence entre les deux opérations.

### La qualité environnementale

L'emprise du quartier s'inscrit en proximité directe de la mare communale. Afin de tenir compte de cet élément phare, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Réfléchir à la valorisation environnementale de la mare via des aménagements écopaysagers (préservation des berges, essences adaptées aux zones humides...),
- Poursuivre la mise en place de panneaux pédagogiques et explicatifs sur la sensibilité environnementale de ces milieux,
- Proscrire toute urbanisation dans une zone tampon de 10m autour de la mare,
- Permettre le cheminement autour de la mare tout en veillant à ce que les conditions de sécurité (renforcement des berges notamment) soit assurées,
- Assurer le maintien des arbres d'alignement existant (peupliers) afin de maintenir cette haie remarquable qualitative pour l'entrée d'opération.



# PARVILLE - La Porte Blanche

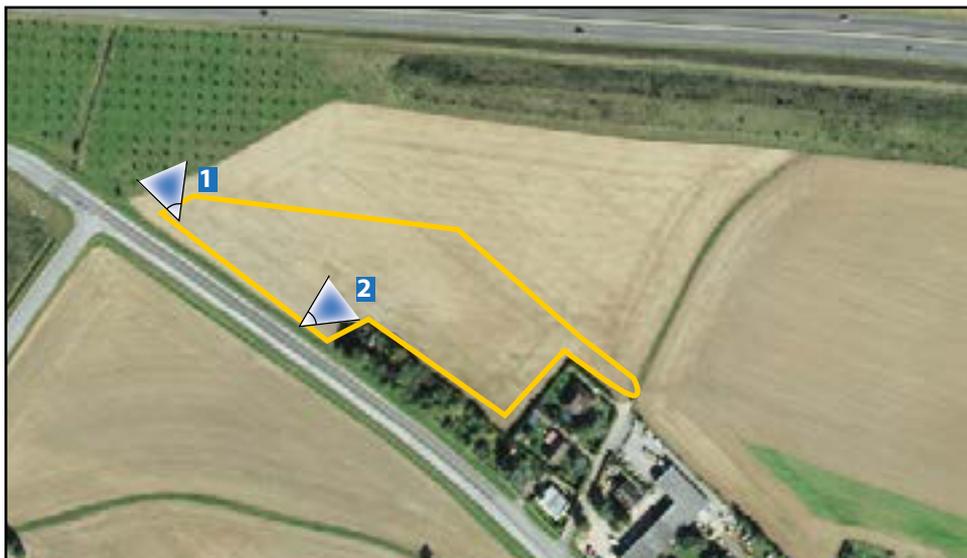


## LOCALISATION / SITUATION

Cette parcelle est située en entrée de ville de Parville depuis la RN13.

Un verger matérialise cette entrée de ville. L'enjeu est donc de préserver le caractère rural de cette entrée.

Le site, d'une surface d' environ 1.37 hectares est longé à l'ouest par l'ancienne RN13 et au Sud par le chemin d'Aviron.



## OBJECTIFS

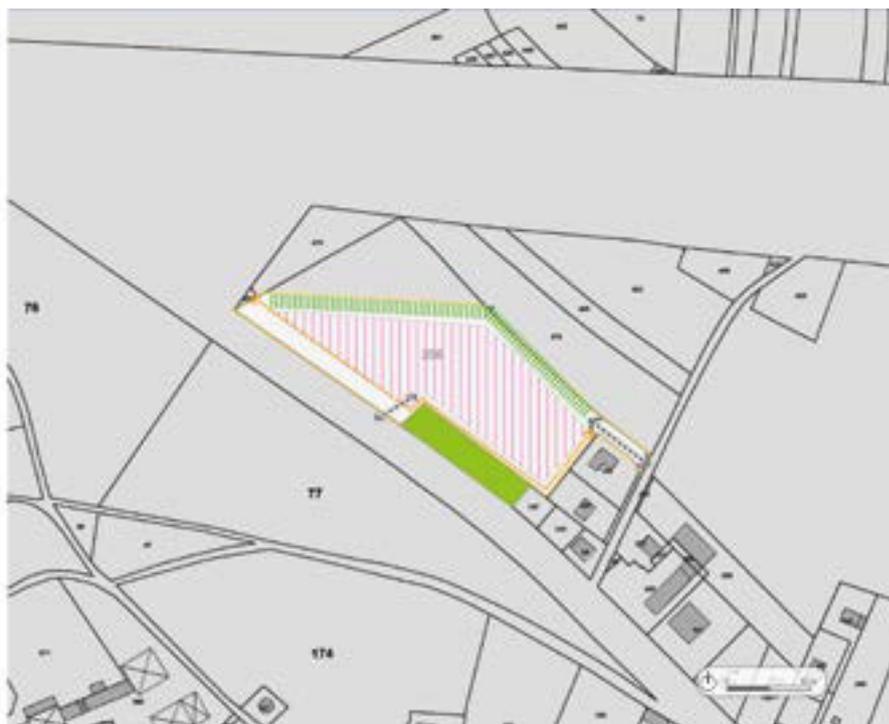
une densité de 20 logements à l'hectare soit environ 28 logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.

L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

Une zone tampon paysagère entourera le secteur de projet afin de créer un écran phonique le long de la RN1013.

### L'accessibilité et la mobilité

Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'accès au site est possible depuis l'ancienne RN 13 et le chemin d'Aviron. Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

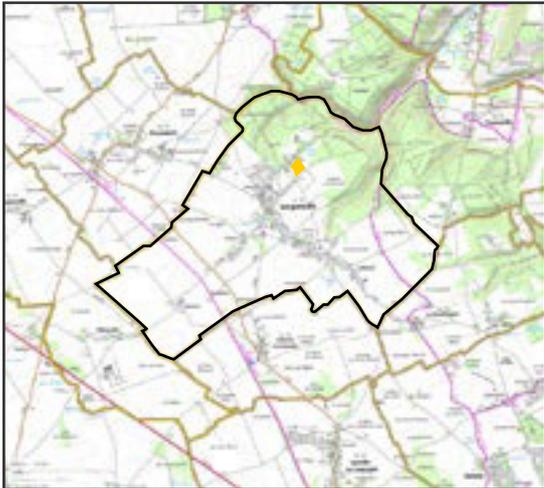
### La qualité environnementale

Le projet veillera à une bonne gestion des eaux pluviales. Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.





## SACQUENVILLE - Secteur Bas



### LOCALISATION / SITUATION

Le secteur Bas, est situé dans le nord du centre-ville de Sacquenville.

Desservi par la rue de la tuilerie au sud, le secteur est bordé au nord et à l'est par des espaces agricoles exploités, tandis que l'ouest est occupé par un tissu pavillonnaire.

D'une surface de 1.83 hectare, le secteur recense une carrière au sud ouest.

De plus une mare est situé de l'autre côté de la rue de la tuilerie.



### OBJECTIFS

Entre 25 et 30 logements

### ECHÉANCIER

long terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

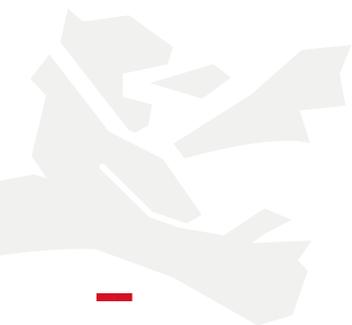
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagère entourera le secteur de projet afin de créer un écran des éventuelles nuisances liées aux exploitations agricoles environnantes.
- Située à proximité directe du centre-bourg, des vues vers le clocher de l'église sont présentes de puis le site. Le porteur de projet veillera à conserver ces vues.

### L'accessibilité et la mobilité

- La trame viaire viendra se raccrocher à la rue de la tuilerie au sud et au chemin (à viabiliser) à l'est.
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Une liaison douce bordera le site au nord de l'est à l'ouest pour rejoindre l'espace paysager en entrée de site.

### La qualité environnementale

- créer un espace paysager à l'emplacement de la carrière/marnière
- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle . De plus compte tenu de la présence dans un rayon limitée de deux mares, un inventaire pédologique complémentaire devra être réalisé pour diagnostiquer la présence de zone humide sur la parcelle (orientation n°4 : Préserver la richesse écologique du territoire)



# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 3

#### GRAVIGNY

- *la Pichotte*
- *Picot*

#### LA CHAPELLE-DU-BOIS-DES-FAULX

- *Le Clos Fleuri*

#### LE BOULAY-MORIN

- *Route de Louviers*

#### NORMANVILLE

- *Les Reinettes*
- *Route de la Vallée*

#### REUILLY

- *Les Granges Neuves (2 sites)*
- *Buisson Isabelle*

#### TOURNEVILLE

- *Autrebosc*

#### IRREVILLE

- *La Haie Maitre Benoist*

#### EMALLEVILLE

- *Clos de la Forêt*

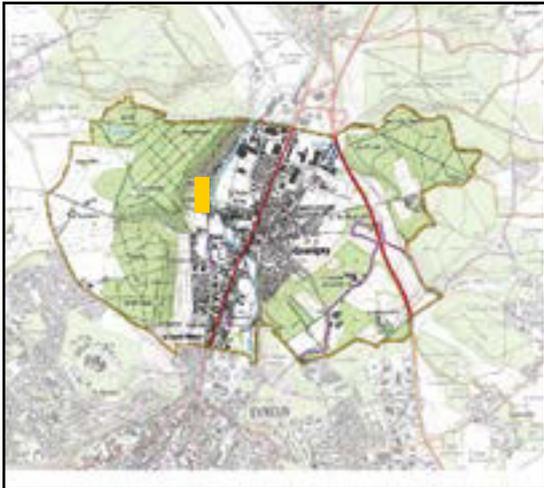
# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul> <p><b>Éléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b></p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul> <p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> </ul> <p> 8 m Hauteur bâtie limitée</p>
--	---



# GRAVIGNY - la Pichotte



## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Gravigny se situe au nord d'Evreux, dans sa continuité directe. Soumis ainsi à une importante pression urbaine, la commune de Gravigny joue un rôle stratégique dans le développement et l'attractivité résidentielle de l'agglomération.

Le site, de 1,5 hectare, est aujourd'hui une prairie et accueille donc une faune et une flore de qualité, participant à au cortège prairial. La parcelle est incluse dans un corridor à fort déplacement. Le site est bordé à l'est de pavillons et donne ainsi sur des fonds de parcelles jardinés. Un réservoir de biodiversité est présent à l'ouest, du fait de la présence de boisements et pelouses de coteaux secs.

L'enjeu écologique y est faible à modéré.



## OBJECTIFS

environ 30 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.
- Une zone tampon paysagère sera réalisée sur la frange est à l'arrière des pavillons existants

### L'accessibilité et la mobilité

- voie de desserte partant depuis la rue du Vieux Moulin avec une raquette de retournement
- la voie principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- maintien du chemin qui borde le site à l'ouest

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Inventaires complémentaires préconisés :

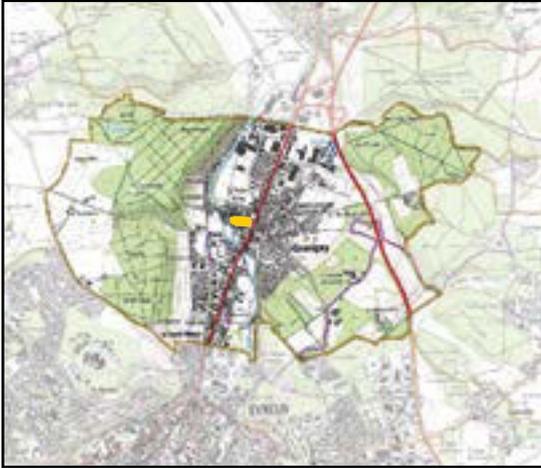
- Inventaire floristique prairial complémentaire (début juin, avant la fauche)
- Inventaire faunistique complémentaire (de mai à août)





# GRAVIGNY - Picot

## LOCALISATION / SITUATION



La commune de Gravigny se situe au nord d'Evreux, dans sa continuité directe. Soumis ainsi à une importante pression urbaine, la commune de Gravigny joue un rôle stratégique dans le développement et l'attractivité résidentielle de l'agglomération.

Le secteur de Picot, d'une surface de 1,39 hectare, est situé au cœur du tissu urbanisé de la commune à proximité de la D155, colonne vertébrale de la commune.

Au nord du secteur, se trouve des entrepôts, fortement voire complètement imperméabilisés, générant des problématiques de ruissellement des eaux vers le secteur de projet.

Le site actuel accueille un forage, autour duquel un espace public existe aujourd'hui. Le reste du site est une friche herbacée.

Du fait de sa proximité avec la mairie et l'école, le site est à proximité d'un arrêt de bus.



## OBJECTIFS

environ 28 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.
- Une zone tampon paysagère sera réalisée sur la frange nord du site pour isoler les nouvelles constructions des nuisances issues des entreprises présentes sur les parcelles nord.
- Le parc paysager actuel sera maintenu en entrée sud est du site.

### L'accessibilité et la mobilité

- les entrées sur le site s'effectueront depuis la rue Picot et la rue de la mairie
- la voie principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

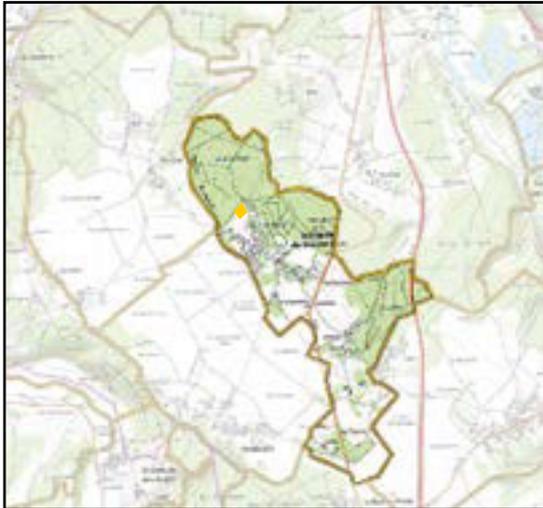
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle . La forte imperméabilisation du secteur au nord est également à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales du site.
- Un forage est présent en entrée de site sud est qu'il faudra prendre en compte dans l'aménagement du secteur





# LA CHAPELLE-DU-BOIS-DES-FAULX - Gros Robin



## LOCALISATION / SITUATION

La Chapelle du Bois des Faulx est une commune au nord d'Evreux, recensant de nombreux espaces forestiers.

D'une surface de 2,2 hectares, le site est localisé dans la continuité du lotissement du Clos Fleuri mais est occupé aujourd'hui par une parcelle agricole de culture intensive. Il jouxte un espace boisé classé.



## OBJECTIFS

environ 20 logements

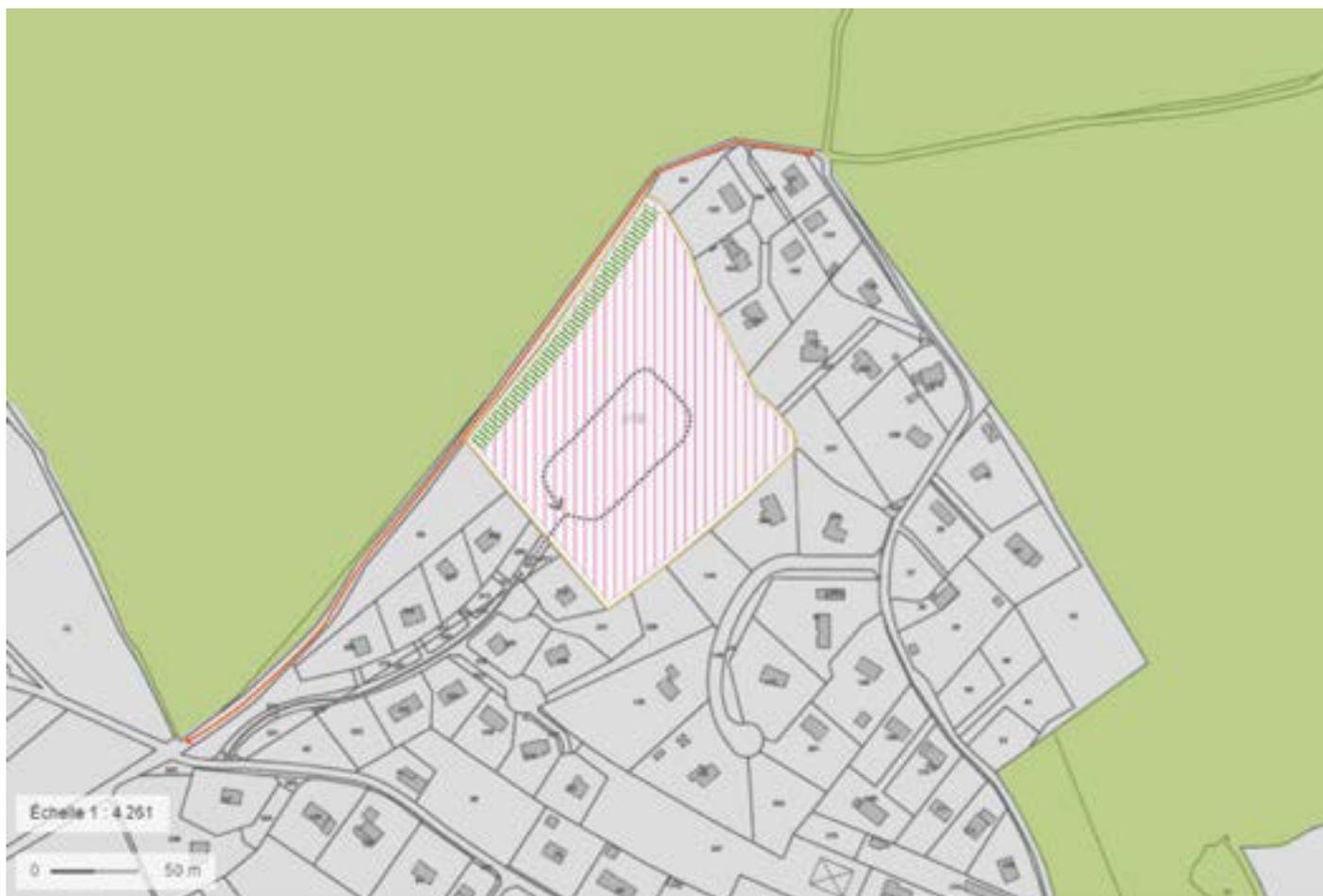
## ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.
- Une mixité sociale sera recherchée (au moins 10% de logements sociaux dans la programmation)

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon au nord du secteur sera paysagée afin d'isoler le secteur urbanisé des espaces naturels boisés classés et de l'itinéraire piéton existant qui longe le site sur sa limite nord.

### L'accessibilité et la mobilité

- Le site sera connecté au secteur urbanisé par l'ouest via des prémices de voirie déjà existants, auquel le projet devra se raccrocher.
- La voie d'accès principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

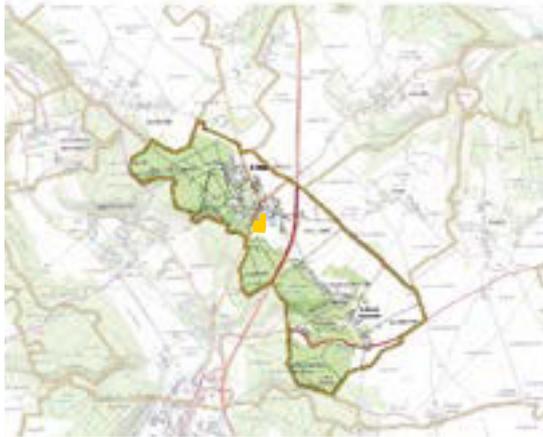
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# LE BOULAY-MORIN - Route de Louviers



## LOCALISATION / SITUATION

Le Boulay Morin est une commune située au nord d'Evreux. Traversée et desservie au nord par la RN154, la commune accède rapidement aux différents bassins d'emplois structurant de l'agglomération. Le secteur est desservi par la route de Louviers, D155, voie à circulation importante.

Le site d'une surface de 2.6 hectares est limitrophe à la ZNIEFF de type II 230009110 « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles, la basse vallée de l'Iton ».

Plusieurs éléments paysagers remarquables sont présents : prairie mésophile, haies discontinues, culture intensive, la mare aux prêtres.

La parcelle est incluse dans un corridor à fort déplacement. Présence de vastes forêts au sud (identifiées comme réservoir de biodiversité boisé), de cultures intensives à l'est et de zone urbaine au nord.



## OBJECTIFS

entre 25 et 30 logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Du fait de la présence d'une activité au nord est du site, une zone tampon sera paysagée afin d'isoler le secteur. Une deuxième zone tampon sera dessinée sur les franges du site pour isoler des nuisances liées aux exploitations agricoles.
- Le maintien d'un corridor à travers le site sera prévu

### L'accessibilité et la mobilité

- Le site sera accessible depuis la route de Louviers et le chemin des Pommiers
- La voie principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

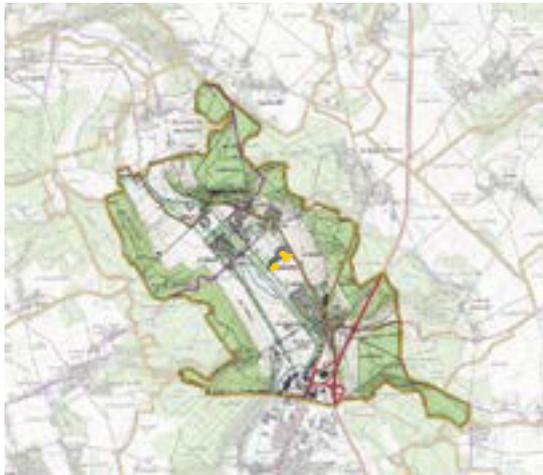
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle . La gestion des eaux pluviales sera une vraie problématique compte tenu de la présence à proximité de la mare aux prêtres.
- inventaire supplémentaire nécessaire : Inventaire rhopalocérique et orthoptérique complémentaire au sein de la prairie (mai à août)





# NORMANVILLE - Les Reinettes



## LOCALISATION / SITUATION

Normanville est une commune du nord de l'agglomération ébroïcienne. Traversée et desservie au nord par la RN154, la commune accède rapidement aux différents bassins d'emplois structurant de l'agglomération.

Le secteur de projet est quant à lui localisé à proximité du centre-ville, et ainsi éloigné des nuisances générées par la RN154.

D'une surface de 2,5 hectares et divisée en deux sites avec une poche non urbanisée en son cœur, le secteur est dans la continuité du lotissement des Reinettes. Il est bordé au sud par des espaces agricoles exploités.

Desservi par la rue du stade et la route de la vallée, le secteur de projet est à proximité d'un cadre paysager et naturel de forte valeur du fait de la traversée de la commune par l'Iton.



## OBJECTIFS

environ 50 logements

## ECHÉANCIER

court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagère isolera le site, au sud, des espaces agricoles exploités

### L'accessibilité et la mobilité

- Le site sera raccrochée aux prémices de voirie créée dans le cadre de la première phase du lotissement des Reinettes.
- La voie principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Un système de liaisons douces pour traverser les différents îlots du lotissement seront créés pour permettre aux piétons et cycles de parcourir librement le site.

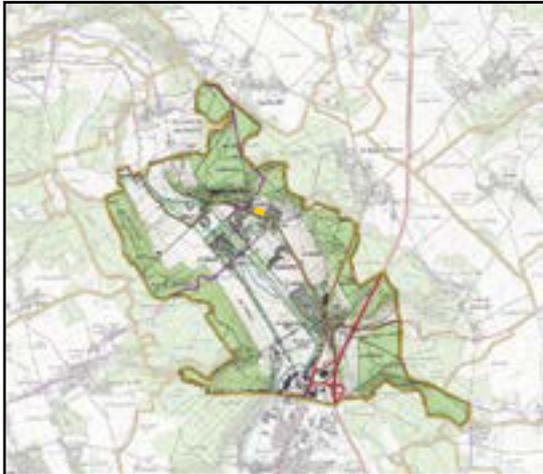
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle . La gestion des eaux pluviales sera une vraie problématique compte tenu de la présence à proximité de la mare aux prêtres.





# NORMANVILLE - Route de la Vallée

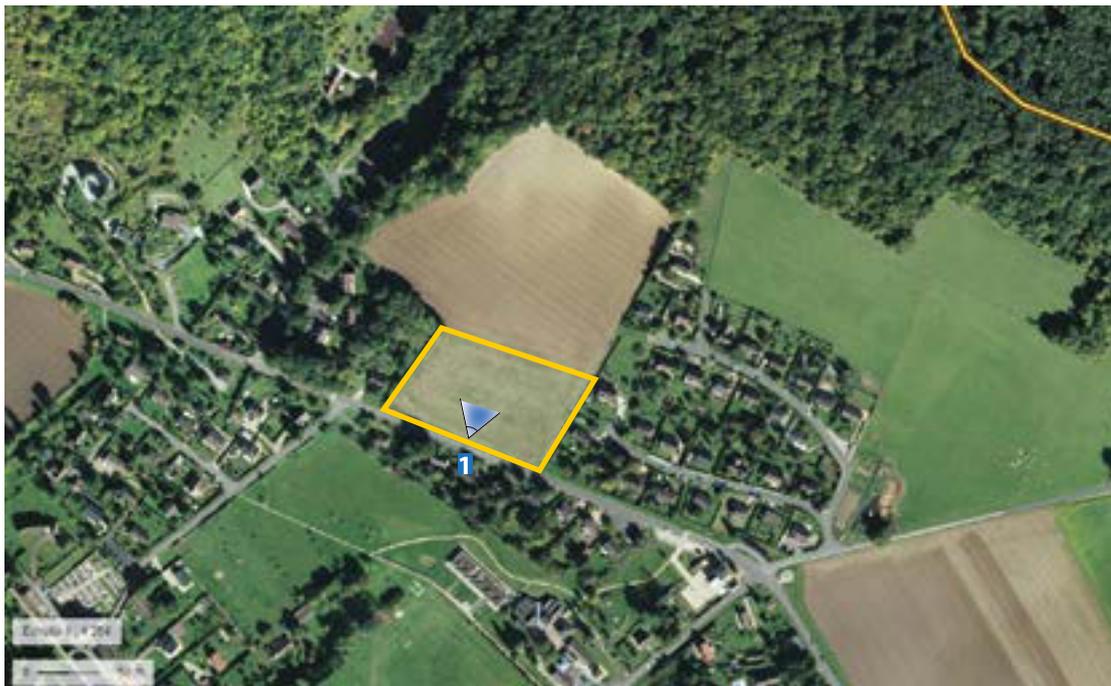


## LOCALISATION / SITUATION

Normanville est une commune du nord de l'agglomération ébroïcienne. Traversée et desservie au nord par la RN154, la commune accède rapidement aux différents bassins d'emplois structurant de l'agglomération.

Le secteur de projet est quant à lui localisé à proximité directe du centre-ville, et ainsi éloigné des nuisances générées par la RN154.

D'une surface de 1 hectare, le site est dans la continuité d'un tissu pavillonnaire localisé à proximité directe de la Mairie. Il est bordé au sud par la Route départementale de la Vallée et au nord par une parcelle agricole.



## OBJECTIFS

Entre 15 et 20 logements

## ÉCHÉANCIER

Court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagère isolera le site, au nord, des espaces agricoles exploités

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie de desserte principale du site sera connectée avec la route départementale de la Vallée au niveau de laquelle sera envisagé un aménagement assurant la sécurité de l'accès au futur lotissement.
- Cette voie d'accès devra favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Le site disposera d'une liaison piétonne avec le lotissement existant pour rejoindre la rue du Cotillet.
- Un système de liaisons douces pour traverser les différents îlots du lotissement seront créés pour permettre aux piétons et cycles de parcourir librement le site.

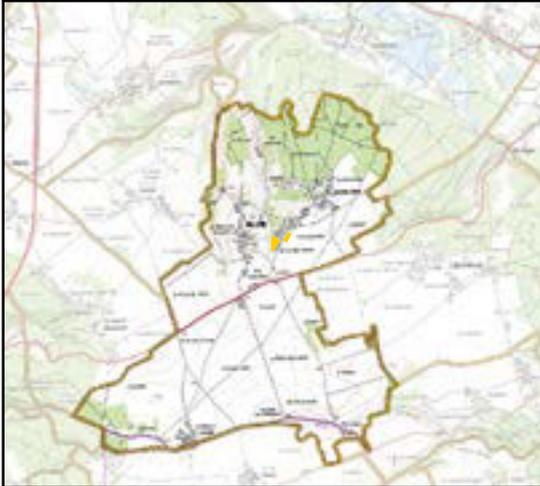
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir, avec la création du futur lotissement, la gestion des eaux pluviales de la parcelle n°357 située au nord du site. En complément, la rétention des eaux pluviales devra se faire à la parcelle au vu de la configuration en pente du site de l'opération.





# REUILLY - Les Granges Neuves



## LOCALISATION / SITUATION

Reilly est situé au nord d'Évreux et en frange est du territoire d'EPN

La présente OAP est une OAP multisites, couvrant 2 secteurs de projet à proximité les uns des autres :

- secteur 1 (1.4 ha) : matérialisant l'angle entre le chemin des écoliers et la rue du Boshion. Un petit boisement rudéral de bouleau est présent sur ce terrain, ainsi qu'un EBC en frange ouest, verger accueillant un cortège avifaunistique insectivore (Rouge gorge, rouge queue noir...)
- secteur 2 (0.75 ha) : directement desservi par la rue du Boshion



## OBJECTIFS

secteur 1 : environ 15 logements

secteur 2 : environ 7 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme

les 2 secteurs n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation simultanément

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Des zones paysagères seront dessinées sur les 2 secteurs de projet :
  - secteur 1 : une zone tampon entre le verger classé EBC. Le boisement de bouleaux à l'est du projet sera conservé et servira d'espace paysager partagé pour les habitants du site et des quartiers alentour.
  - secteur 2 : une zone tampon entre le site de projet et l'espace agricole

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie principal de chaque doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Pour le secteur 1, une liaison douce desservira le sud de l'opération pour se connecter au chemin agricole longeant l'ensemble de l'opération. Cette liaison se raccrochera à une liaison/cheminement traversant le parc de bouleaux.

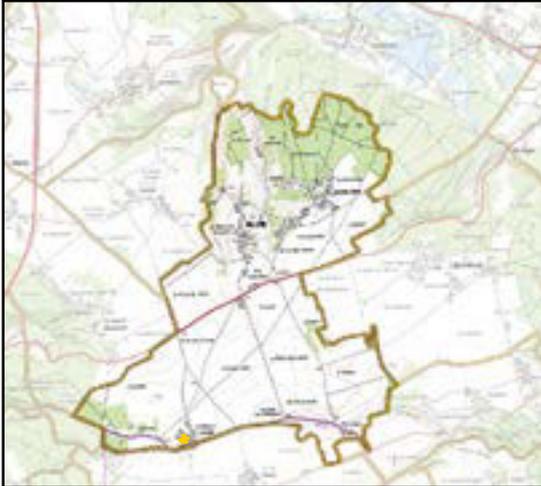
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .
- La topographie relativement marquée sur les 2 secteurs devra être appréhendée dans la gestion des eaux de ruissellement.





# REUILLY - Buisson Isabelle



## LOCALISATION / SITUATION

Reilly est situé au nord d'Évreux et en frange Est du territoire d'EPN.

D'une surface de 1.8 ha, le site du Buisson Isabelle est localisé sur une parcelle agricole partiellement exploitée qui prolonge le lotissement du Buisson Isabelle vers l'ouest.



## OBJECTIFS

Entre 15 et 20 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une haie bocagère continue devra être plantée en limite des parcelles agricoles afin de préserver le caractère rural de la commune, d'améliorer les transitions paysagères et la perception des fronts bâtis depuis les cônes de vue.

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie d'accès principale sera créée à partir de la route de Gravigny, assurant une desserte en profondeur de l'opération. Cette voirie sera à sens unique et débouchera sur l'impasse du Hamel. Elle permettra également une desserte du lotissement situé à l'Est de la parcelle ainsi qu'une circulation interne.
- La voie d'accès principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- La voie en impasse au Nord devra être aménagée de façon à permettre aux véhicules des riverains et des services publics de faire demi-tour.

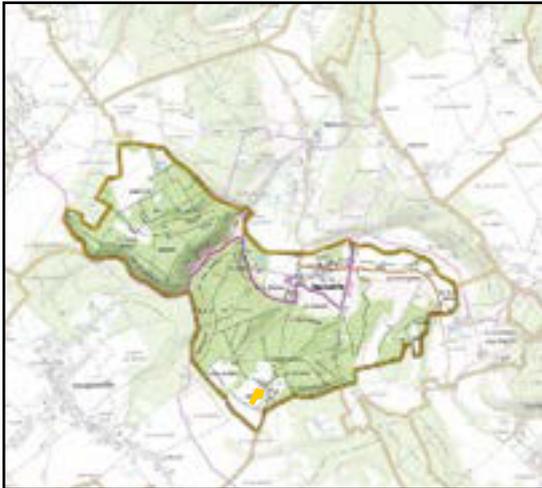
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- La gestion des eaux pluviales et du ruissellement devra être commune à l'ensemble de la zone.





# TOURNEVILLE - Autrebec



## LOCALISATION / SITUATION

Tourneville est une commune du nord de l'agglomération marquant une frontière avec l'intercommunalité voisine au nord ouest.

La parcelle se situe à l'interface entre la trame urbaine et la trame agricole identifiée comme corridor écologique à fort déplacement au SRCE.

D'une surface de 2,2 ha le site est aujourd'hui

Une dépression est présente au milieu du site, recensant des groupements humides à Iris.



## OBJECTIFS

Une densité de 10 logements par hectare soit environ 22 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Des zones tampon seront paysagées en frange ouest du site afin d'isoler le site des espaces agricoles limitrophes
- Créer un espace paysager partagé autour de la dépression humide au coeur du site

### L'accessibilité et la mobilité

- une voie principale viendra se raccrocher à la nouvelle voie partant d'Autrebosc
- La voie principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle . De plus compte tenu de la présence dans un rayon limitée de deux mares, un inventaire pédologique complémentaire devra être réalisé pour diagnostiquer la présence de zone humide sur la parcelle (orientation n°4 : Préserver la richesse écologique du territoire)
- Conserver et restaurer la dépression humide, qui est entourée d'arbres assez anciens (orientation n°4 : Préserver la richesse écologique du territoire)
- Inventaires supplémentaires prescrits avant l'ouverture à l'urbanisation :
  - Inventaires floristiques complémentaires sur la parcelle en juin pour caractériser le cortège prairial.
  - Inventaires rhopalocériques et orthoptériques complémentaires de mai à août

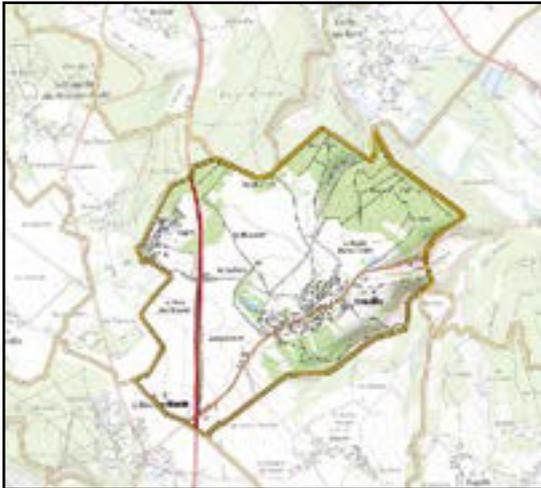




# IRREVILLE - La Haie Maitre Benoist



## LOCALISATION / SITUATION



Cet espace est localisé à l'Est du territoire. D'environ 8900 m<sup>2</sup> et desservi par la rue Sainte-Colombe, ce secteur a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'accueillir un nouveau quartier habitat

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Occupation actuelle agricole (zones de cultures) et de fonds de jardins,
- Présence de bâti sur l'ensemble des flancs Ouest et Nord,
- Dessertes existantes au travers la rue Sainte-Colombe, impossibilité de liaison avec la rue de la Marette,
- Absence de risques naturels (cavités souterraines) ou de contraintes écologiques (absence de corridor),
- Secteur présentant le moins de contraintes vis-à-vis de la composition des sols et de la problématique d'assainissement,
- Éloignement de l'activité agricole (exploitation avec verger située à plus de 300m au Sud-Ouest),
- Ouverture visuelle vers le grand paysage,
- Secteur d'entrée de village.



## OBJECTIFS

environ 9 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat, de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

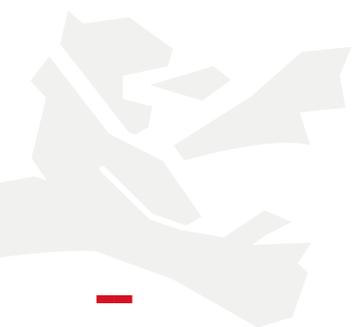
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et devra s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.
- Une zone tampon au Nord, à l'Est et à l'Ouest sera paysagée afin d'isoler le secteur urbanisé des espaces agricoles à l'Est et des fonds de jardin au Nord et à l'Ouest.
- Un aménagement paysagé devra être réalisé sur la zone Sud en bordure de la rue de Sainte Colombe.

### L'accessibilité et la mobilité

- Le site sera accessible depuis la rue de Sainte Colombe.
- La voie principale doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacement doux.

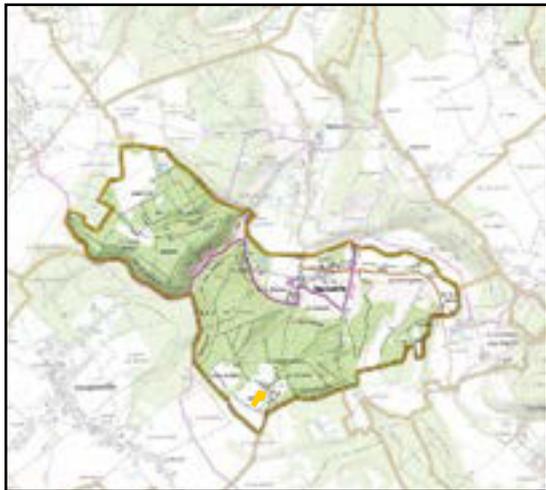
### La qualité environnementale

- Privilégier les énergies renouvelables.
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot.
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible.





# EMALLEVILLE - Clos de la Forêt



## LOCALISATION / SITUATION

Tourneville est une commune du nord de l'agglomération marquant une frontière avec l'intercommunalité voisine au nord.

La parcelle se situe à l'interface entre la trame urbaine et la trame forestière.

D'une surface de 1 ha le site est aujourd'hui un espace agricole de culture intensive à faible valeur naturelle et paysagère. Le site est limitrophe à la ZNIEFF de type II 230009110 « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles, la basse vallée de l'Iton ».

Il est bordé au nord par la rue de Sandricourt, doublée d'une piste cyclable.

Le secteur est dans le périmètre des 500m autour du château d'Emalleville inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des monuments historiques.



## OBJECTIFS

10 logements

## ECHÉANCIER

Court à moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une entrée de quartier au traitement paysager osigné permettant la conservation de la piste cyclable actuelle et mettant en scène le secteur de projet, en lien avec le domaine du château de l'autre côté de la de Saudricourt
- Une zone tampon sera prévue au sud du site pour mettre une transition paysagère avec la forêt
- Un retrait paysager sera réalisé vis-à-vis de la ZNIEFF
- Une bande boisée le long de la RD 112 (route de Sandricourt) pour un recul des constructions nouvelles par rapport au château d'Emalleville (Monument Historique).
- Un traitement des lisières sera instauré en limites Est et Ouest du site

### L'accessibilité et la mobilité

- une voie principale viendra desservir le sud du nord au sud depuis la rue de Saudricourt
- La voie principal doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .
- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot



# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 4

#### FAUVILLE

- *Le bois d'Evreux*

#### MISEREY

- *Secteur de Jouy*

#### GAUCIEL

- *Ecole*

#### SASSEY

- *Rue de La Fontaine*

#### HUEST

- *Secteur de Bergeron*  
- *Secteur de Mare Lombaie*  
- *La Résilière*

#### JOUY-SUR-EURE

- *Secteur Cimetière*

# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul>	<p><b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b></p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul>
<p><b>Éléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> <li> x m Hauteur bâtie limitée</li> </ul>
<p><b>Accessibilité et mobilité :</b></p> <p><b>Véhicules</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> P  P  P Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)</li> <li> Voie structurante (existant/futur)</li> <li> Voie de desserte (existant/futur)</li> <li> Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li> TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li> Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	



# FAUVILLE - Le bois d'Évreux



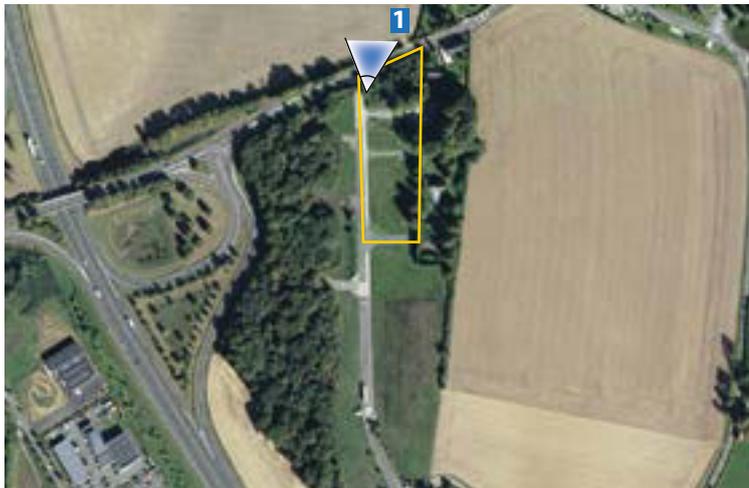
## LOCALISATION / SITUATION

Fauville est située en périphérie est directe d'Evreux.

D'une surface de 1,07 hectare le site est desservi par la D57 au nord. LE site est aujourd'hui bordé à l'ouest par un boisement et par trois pavillons à l'est.

Une voie de desserte de ces parcelles est déjà existant en frange ouest.

Site aujourd'hui en friche, uen flore spécifique est présente sur le site (cortège orthoptérique (criquets et sauterelles) lié aux friches herbacées thermophiles).



## OBJECTIFS

20 logements à l'hectare soit environ 22 logements

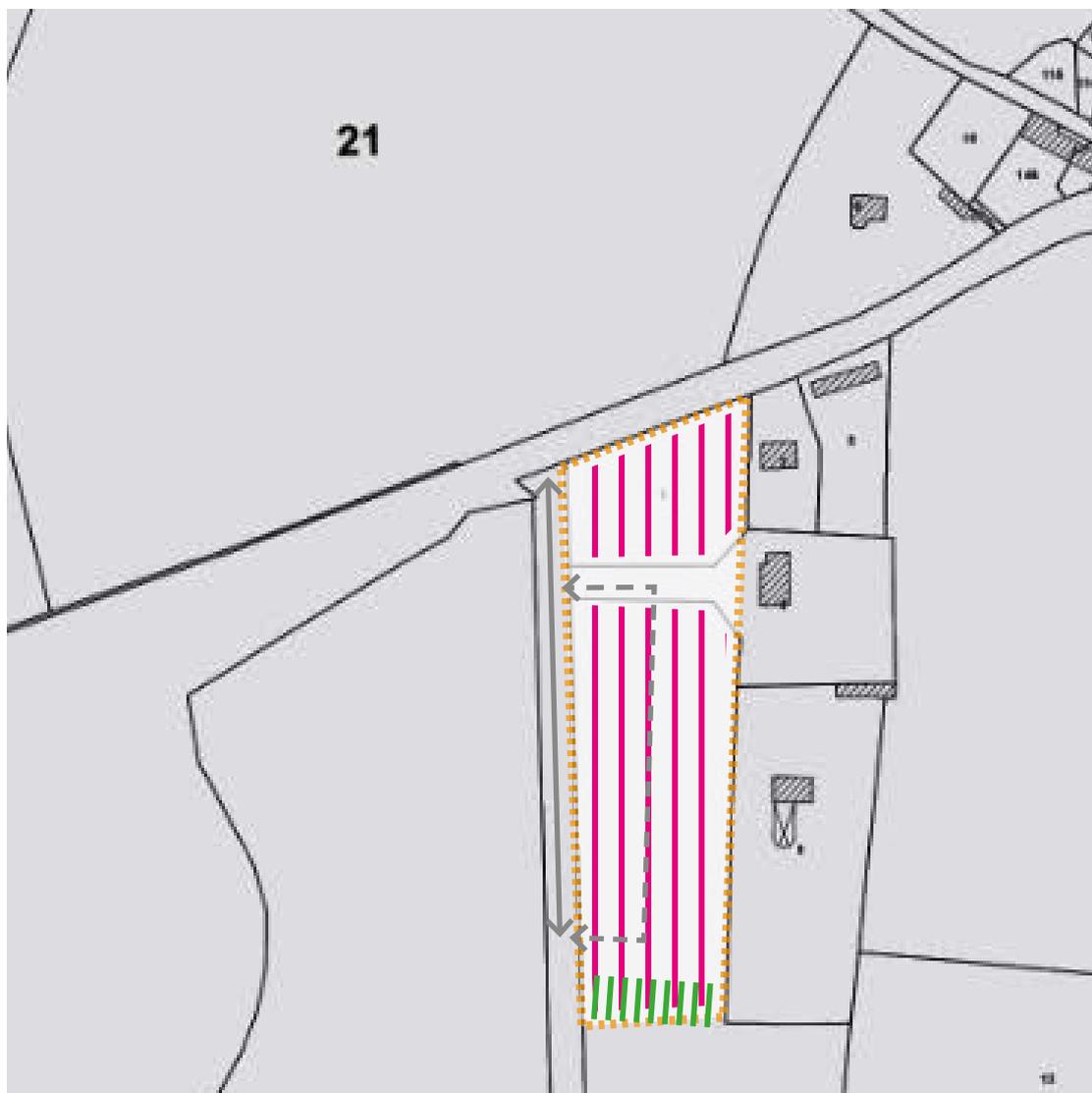
## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

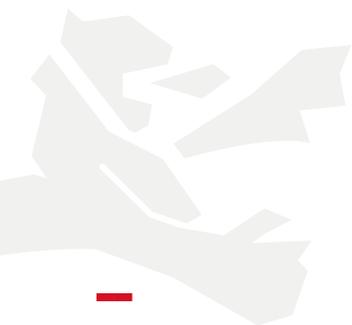
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. La voirie routière sera reliée en « U ». Elle sera connectée à la voie existante longeant le site à l'ouest. Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Inventaires supplémentaires prescrits avant l'ouverture à l'urbanisation :
  - Inventaires complémentaires dédiés au cortège orthoptérique des friches herbacées thermophiles (juin à août)





## LOCALISATION / SITUATION

Gauciel est une commune située à l'est d'Evreux. Occupée en partie par les terrains de la base aérienne 105, la commune connaît une pression urbaine importante du fait de sa présence mais aussi de sa proximité de la ville centre de l'agglomération et de ses emplois.

Le site de projet est situé en entrée nord de la commune et a une surface d'1.5 hectares.

Il est bordé au nord et à l'est par des espaces agricole exploités et l'ouest et le sud d'un habitat pavillonnaire.



## OBJECTIFS

environ 15 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

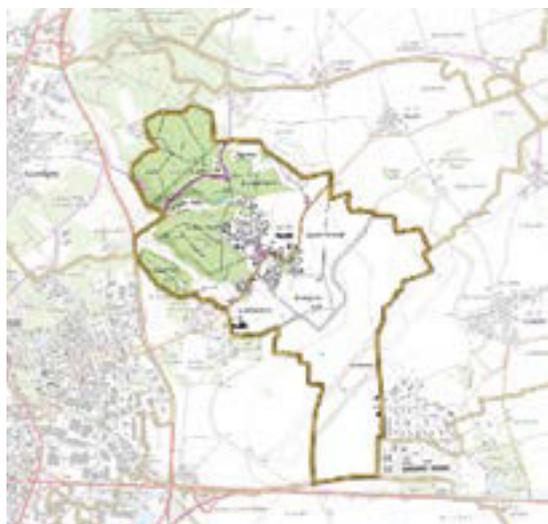
- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Elle sera raccordée à l'entrée de la rue des Lisses au nord ainsi qu'au chemin des Champs au sud.
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Un parking au sud ouest du site de projet sera dédié au site mais aussi aux équipements environnant : mairie et école.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle



# HUEST - secteur de Bergeron



## LOCALISATION / SITUATION

Huest est une commune située à l'est d'Evreux. Occupée en partie par les terrains de la base aérienne 105, la commune connaît une pression urbaine importante du fait de sa présence mais aussi de sa proximité de la ville centre de l'agglomération et de ses emplois.

Le site de projet est situé en entrée nord de la commune et a une surface d'2.5 hectares.

Il s'agit aujourd'hui d'un espace agricole en friche et est bordé par des espaces agricole exploités et par un tissu d'habitat pavillonnaire. On peut observé également une masse boisée au sud est.



## OBJECTIFS

environ 50 logements

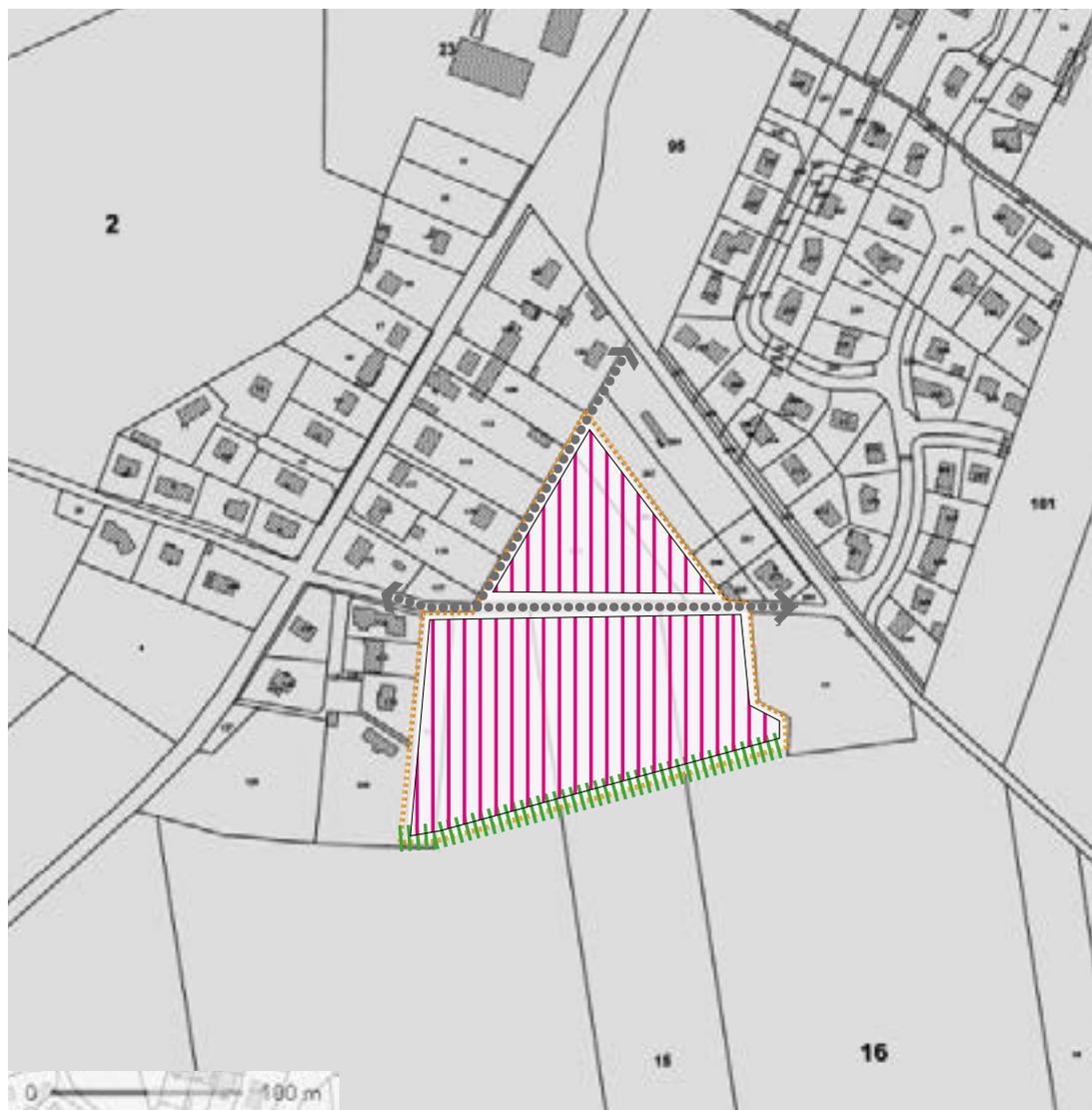
## ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

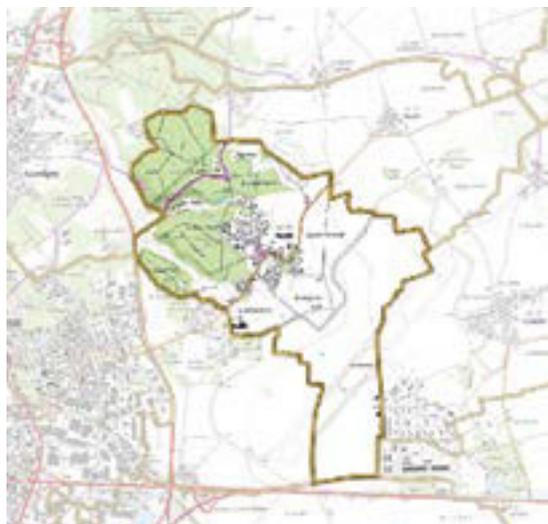
- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Elle sera connectée aux voiries existantes : rue de la Gastine à l'ouest et rue de la mare Lombaie à l'est.
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle



# HUEST - secteur de Mare Lombaie



## LOCALISATION / SITUATION

Huest est une commune située à l'est d'Evreux. Occupée en partie par les terrains de la base aérienne 105, la commune connaît une pression urbaine importante du fait de sa présence mais aussi de sa proximité de la ville centre de l'agglomération et de ses emplois.

Le site de projet est localisé dans la continuité du bourg et a une surface d'2.3 hectares. Il s'agit de la phase 2 du projet de la Mare Lombaie.



## OBJECTIFS

une densité de 20 logements par hectare soit environ 46 logements

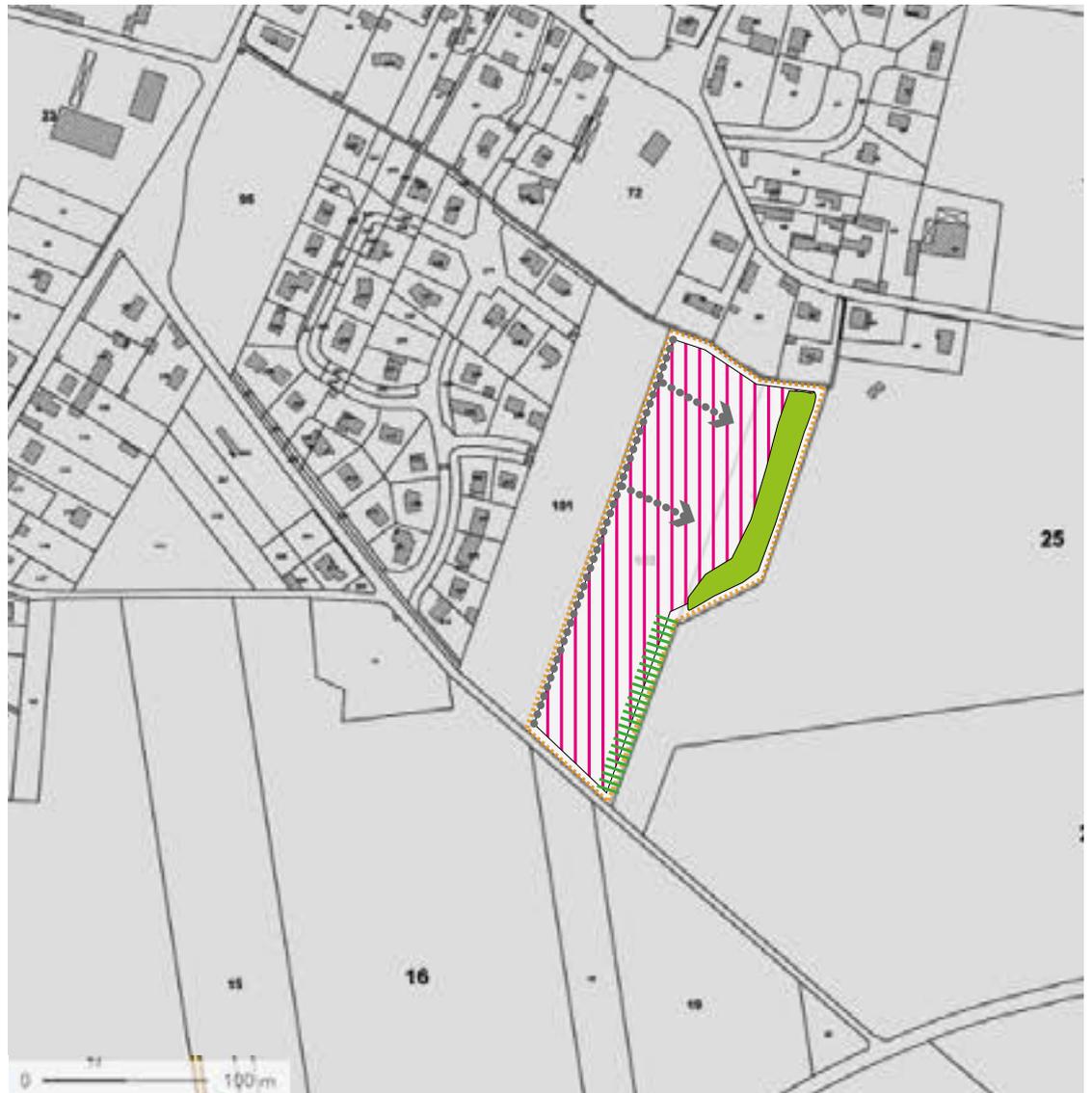
## ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum, avec une orientation des façades est/ouest.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- De l'habitat collectif sera envisagé en entrée nord du quartier, ainsi qu'en frange nord de l'axe secondaire orienté est/ouest.
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Dans la continuité de la première du secteur de la Mare Lombaie. L'opération viendra se raccrocher aux prémices de voirie notamment celles orientées est/ouest.
- Un axe principal orienté nord/sud partira de la rue de Vernon et viendra se connecter à la rue des Prairies au sud
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Une voie douce longera la bande paysagée à l'est

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# HUEST - La Résilière



## LOCALISATION / SITUATION

Huest est une commune située à l'est d'Evreux. Occupée en partie par les terrains de la base aérienne 105, la commune connaît une pression urbaine importante du fait de sa présence mais aussi de sa proximité de la ville centre de l'agglomération et de ses emplois.

D'une surface de 1.1 hectare, le site de projet, actuellement non utilisé, est entouré de tissu pavillonnaire et d'espaces boisés.



## OBJECTIFS

Environ 10 logements

## ÉCHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum, avec une orientation des faîtages est/ouest.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- L'aménagement paysagé sera qualitatif et diversifié :
  - un espace vert implanté à l'entrée de l'opération matérialisera une zone de transition entre les deux quartiers pavillonnaires limitrophes.
  - l'accès principal sera paysagé et des arbres remarquables conservés..
  - une zone naturelle d'une largeur de 15 mètres sur la limite Ouest du site sera rendue inconstructible dans un objectif de préservation de la lisière de forêt.

### L'accessibilité et la mobilité

- Dans la continuité du secteur urbanisé existant, l'opération viendra se raccrocher à la rue de l'Ermitage par la création d'une voirie d'accès principale. Celle-ci formera en cœur de site un espace public structurant sous la forme d'une petite place. L'objectif principal étant de retrouver une ambiance de quartier mais aussi de sécuriser les déplacements au sein du projet.
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Des cheminements doux seront créés en limite Sud de site et se prolongeront en direction de la future place centrale de l'opération.

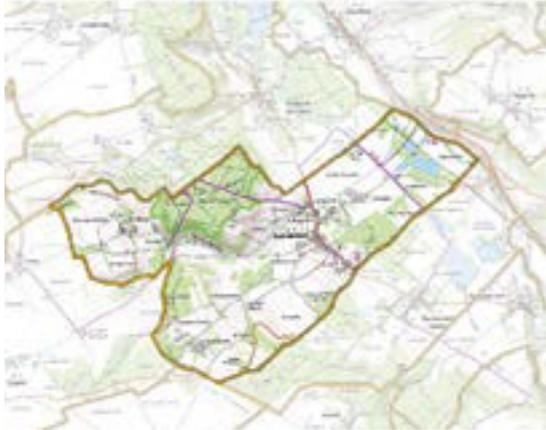
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Une noue arborée sera créée tout du long de la zone naturelle pour la rétention des eaux pluviales. Il faudra également prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# JOUY-SUR-EURE - Secteur Cimetière



## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Jouy sur Eure est localisée à l'est de la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie.

Le secteur de projet a une surface de 2.1 hectare et est bordé à l'est d'un tissu pavillonnaire et sur les autres franges d'espaces agricoles exploités.



## OBJECTIFS

Répartition de la consommation de l'espace :

- cimetière = environ 3 000 m<sup>2</sup>
- espace public = 2 000 m<sup>2</sup> (environ 10%)
- surface utile = 1,6 ha, soit entre 15 et 22 logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Créer une entrée de ville d'une grande qualité architecturale
- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).
- Réaliser la construction de 15 à 22 logements, avec une mixité dans le type ou le statut des logements,

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Mettre en oeuvre des principes d'aménagement économe en espace public,
- Créer une bande paysagère entre les zones de projet et le cimetière, et en limite de zone naturelle,
- Préserver des continuités visuelles dans l'axe des voiries,
- Utiliser un mobilier urbain commun à celui utilisé dans le reste de la commune.
- Favoriser l'implantation du bâti en limite de parcelle et à l'alignement sur rue.
- Un traitement des lisières sera instauré en limites Est, Ouest et Sud du site.
- Les aménagements paysagers, le maintien de continuité de circulation douce, et l'organisation des parcelles permettront de gérer une bande d'éloignement de 30 m autour du cimetière.

### L'accessibilité et la mobilité

- Créer une voie d'accès calée sur le réseau EdF enterré au nord du cimetière
- Organiser du stationnement en épis le long de la rue des Masures et éventuellement en haut du cimetière,
- Maintenir une continuité piétonne et un accès arrière au cimetière,
- Limiter les points d'accès directs sur la route,

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# MISEREY - Secteur de Jouy



## LOCALISATION / SITUATION



La commune de Miserey est située à l'est d'Évreux et est occupée en partie par la base aérienne 105. Traversée d'est en ouest par la RN13, la commune se situe à proximité proche et rapide des nombreux bassins d'emplois de l'agglomération et subit ainsi une importante pression urbaine.

Le site de projet, d'une surface d'environ 3.35 ha, est localisé en entrée ouest de la commune, en deuxième plan de la rue du stade.



## OBJECTIFS

environ 35 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Deux emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage pour permettre d'accéder au site :
  - un premier accès, l'accès principal depuis la rue du stade
  - un deuxième accès depuis la rue du stade, voie douce dans un premier temps
- Les prémices de la deuxième phase à l'est (secteur identifié en 2AUh) sera prévu afin de rejoindre à termes
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Une voie douce, prémisse d'une future voie de desserte à long terme, empruntera le deuxième emplacement réservé depuis la rue du stade.

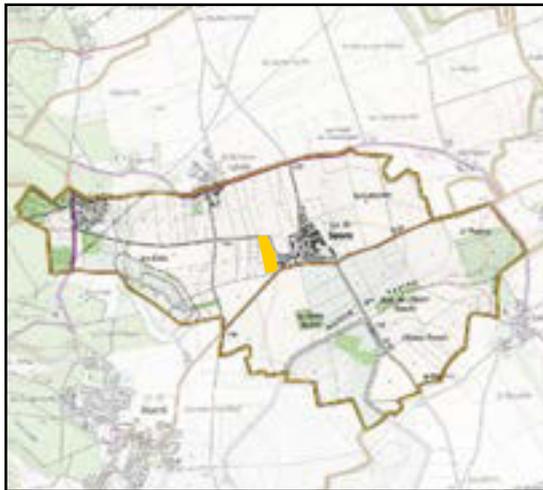
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# SASSEY - Rue de la Fontaine



## LOCALISATION / SITUATION

Sassey est une commune de l'est d'Evreux. En deuxième plan par rapport à la RN13, la commune a su garder un caractère rural et agricole, créant son ADN.

Le site de la rue de la Fontaine est localisé en entrée ouest du bourg de la commune.

D'une surface de 2,5 ha, le site est aujourd'hui un espace agricole exploité.



## OBJECTIFS

environ 25 logements

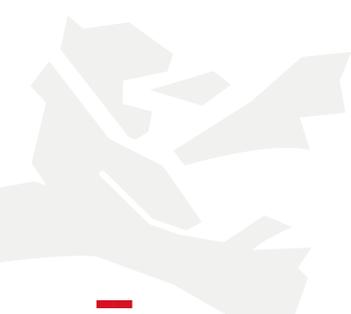
## ECHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Une voie de desserte principale partira de la rue de la Fontaine au sud et rejoindra au nord la route de l'Octroi
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Une voie douce, prémisse d'une future voie de desserte à long terme, empruntera le deuxième emplacement réservé depuis la rue du stade.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 5

#### CIERREY

- *Secteur du Centre Bourg Haut Cierrey*

#### LE VIEIL-EVREUX

- *Terres Noires*

#### ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE

- *Pré aux Fraises*  
- *Rue de la Ferme*

#### PREY

- *Rue de Bérou*  
- *Ancienne gare*

#### GROSSOEUVRE

- *Centre Bourg*

#### SAINT-LUC

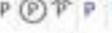
- *Les Vieilles Granges*

#### GUICHAINVILLE

- *Secteur Ouest*

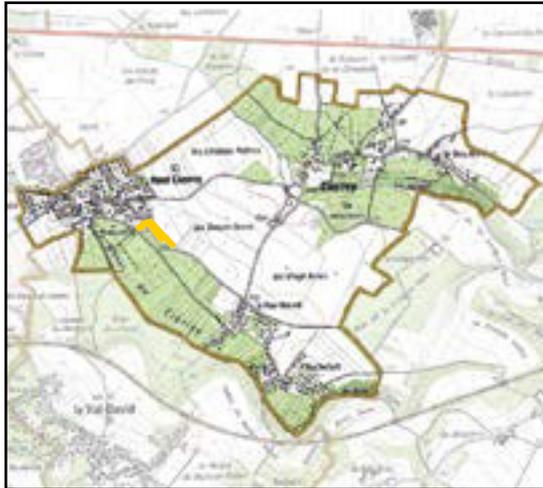
# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul>	<p><b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b></p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul>
<p><b>Éléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> </ul> <p> Hauteur bâtie limitée</p>
<p><b>Accessibilité et mobilité :</b></p> <p><b>Véhicules</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> P   Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)</li> <li>  Voie structurante (existant/futur)</li> <li>  Voie de desserte (existant/futur)</li> <li>  Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>  Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li>  TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>  Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li>  Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	



# CIERREY - Secteur du Centre Bourg Haut Cierrey



## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Cierrey matérialisé une entrée d'agglomération depuis l'est et la RN13.

Le secteur de projet est localisé dans la continuité d'une zone de développement urbain en cours de finalisation au sud-est du centre-bourg Haut-Cierrey. Il est situé dans une Zone de Protection du Patrimoine Archéologique (ZPPA) et est limitrophe à la ZNIEFF de type II 230009125 « Le Bois de Garennes, la forêt de Merey, le Val David ».

D'une surface de 2.1 ha le secteur est un espace agricole exploité et est bordé à l'ouest par le bois de Cierrey.



## OBJECTIFS

entre 20 et 25 logements

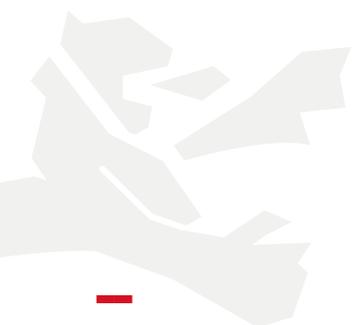
## ECHÉANCIER

à court terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se réaliser au moins en deux phases et sous réserve de l'aménagement de l'axe « chemin des grandes pièces ». Il devra se développer avec une densité minimum de 12 logements par hectare soit potentiellement 24 logements. Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, 10 à 20% seront des logements locatifs.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- végétaliser les voies créées : Les espaces de cheminements, des stationnements ainsi que les voies devront être végétalisés pour créer une structure bocagère.
- s'appuyer sur les espaces verts pour finaliser une ceinture verte
- créer une lisière plantée pour former une zone tampon naturelle
- créer un espace paysager partagé au sud de l'opération. Celui-ci pourra accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, verger partagé, lien avec la mare)
- La forme urbaine et les typologies bâties seront variées et s'orienteront plutôt vers un habitat un habitat mixte individuel /groupé en particulier au nord de la zone afin d'avoir une densité plus marquée vers la zone bâtie existante du bourg. L'implantation du bâti devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades et favoriser l'ensoleillement.
- Un traitement des lisières sera instauré en limites Nord du site (Bois et zone urbaine).
- Un retrait paysager sera prévu vis-à-vis de la ZNIEFF

### L'accessibilité et la mobilité

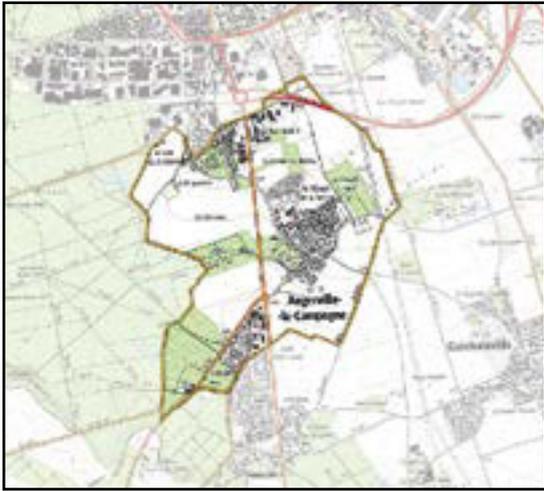
- créer une voirie de desserte : La zone sera desservie par une nouvelle voie principale qui devra se connecter sur le réseau de voies internes à la zone bâtie en développement en limite nord soit la rue « des noisettes » et une deuxième à prolonger en limite Est.
- créer une voirie intermédiaire orientée est/ouest, traitée en zone de rencontre, espace apaisé :  
Un axe intermédiaire sera créé et traité en zone de rencontre à savoir :
  - les piétons sont prioritaires
  - la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h
  - piétons, cyclistes et voitures circulent sur le même espace
  - circulation à double sens
- développer des cheminements doux : Le secteur sera globalement desservi par des cheminements doux en s'appuyant :
  - sur le chemin existant en limite ouest de la zone
  - par la création au nord et sud de cheminements
  - par leur intégration dans le traitement de la lisière plantée en limite Est.
- Ils devront permettre de relier la zone bâtie au nord mais aussi les espaces naturels et paysagers présents (bois, mare) et /ou à créer dans la zone.
- stationnement : Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Il faudra éventuellement un lieu de stationnement collectif en accompagnement de la réalisation d'espaces communs ou le long de la voie.

### La qualité environnementale

- intégrer le traitement des eaux pluviales à la voirie de desserte principale
- créer des espaces paysagers filtrants : afin de permettre 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)



# ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE - Pré aux Fraises I



## LOCALISATION / SITUATION

Cet espace est localisé au Nord-Est du bourg. D'environ 2 hectares, ce secteur a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'accueillir un nouveau quartier habitat. Il s'inscrit dans la continuité directe du lotissement du Pré aux Fraises actuellement en cours de réalisation.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Occupation actuelle agricole (culture),
- Proximité du boisement du Moulin à Vent et de la Fosse au Bossu,
- Présence de bâti sur l'ensemble des flancs Ouest et Sud,
- Secteur appartenant à la phase 2 de l'opération du Pré aux Fraises actuellement en cours de réalisation
- Dessertes existantes au travers des voiries créées sur la récente opération d'habitat,
- Présence d'une zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines sur la partie Est du site ; absence de contraintes écologiques (absence de corridor) , humaines ou agricoles,
- Secteur d'entrée de village.



## OBJECTIFS

équipements et commerces de proximité

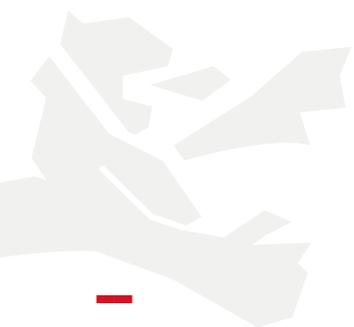
## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation. Ces constructions ont vocation à poursuivre le renouvellement de l'offre de logement sur le territoire communal. Dans le cadre de la tranche 1 de l'opération du Pré aux Fraises, un habitat de type individuel ainsi que de petits bâtiments de type collectif ont pris place : logements en accession et logements locatif et locatif social.
- Dans le cadre de la recherche d'un bon équilibre de l'habitat, cette diversité doit être poursuivie en tranche 2. Il s'agit à la fois d'offrir de l'accession libre en logement individuel et de faciliter le parcours résidentiel des ménages. La commune souhaite pouvoir offrir des espaces d'intimité et voir aussi se créer des formes urbaines plus compactes. La diversité s'entend ainsi ici en termes de type de logement et de forme d'habitat (maisons de ville ou d'habitat intermédiaire donnant sur une cour commune, maisons accolées par le garage par exemples). Ces logements de type intermédiaire s'implanteront en continuité de ceux érigés en phase 1 afin d'assurer la cohérence globale de l'aménagement. L'objectif recherché ici est de faciliter les parcours résidentiels de la population venant s'implanter sur le territoire communal. Pour fixer cette population, les différents produits immobiliers doivent répondre aux différents besoins de la population : jeunes en attente d'accession, recherche de produits plus petits pour les personnes âgées....

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- La nouvelle opération prend place en prolongement d'un habitat existant. Elle s'inscrit également dans un contexte environnemental particulier. En effet le bois du Moulin à Vent la borde sur son flanc Est, tandis qu'une trame verte nouvellement créée la borde au Nord. Afin de respecter cette trame verte jouant à la fois un rôle d'intégration paysagère (gestion des transitions paysagères entre milieu agricole et milieu urbain) et de continuité écologique (utilisation des aménagements d'hydrauliques douces pour créer une fonctionnalité écologique sur une largeur de 10m permettant le déplacement de la faune), un retrait des constructions depuis ce passage écologique doit être observé et des plantations doivent être effectuées en limites séparatives.
- Afin de favoriser le maintien de lisières paysagères et d'éviter des vues directes depuis les zones habitées sur le nouveau quartier et préserver ainsi les espaces d'intimité de chaque construction, il est mis en place en frange d'opération Sud des dispositifs paysagers type plantations d'essences locales.
- La partie Sud-Est fait l'objet de dispositifs paysagers type espaces verts. Ces espaces verts doivent être aériens (de façon à permettre leur utilisation comme aire de jeux ou de détente par les habitants et favoriser ainsi les échanges entre la population) mais perméables de façon à accueillir et absorber les eaux en cas de fortes pluies. Il s'agit ainsi de générer un espace accueillant plusieurs fonctions : à la fois un espace récréatif de plein air, une aire de jeux pour les enfants et un aménagement paysager global destiné à qualifier l'ensemble du quartier en lui offrant un espace libre de construction.



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'accessibilité et la mobilité

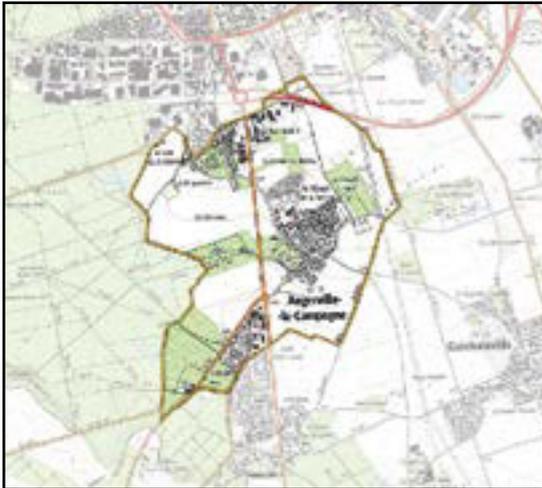
- L'opération prévue s'inscrit en continuité de la tranche 1 du Pré aux Fraises. Les principes d'aménagement doivent donc s'ancrer à l'existant. Il s'agit de :
  - Créer une voie structurante et transversale permettant de desservir l'ensemble des groupes de constructions et de créer un maillage complet de l'opération. Cette voie structurante doit ainsi être articulée avec la voie principale de la tranche 1 et permettre un bouclage sur les voiries existante ou nouvellement créée afin d'éviter l'enclavement du quartier et de fluidifier les flux de véhicules. Cette voirie principale doit être partagée c'est-à-dire que son gabarit doit permettre la réalisation de plusieurs fonctions : passage des véhicules, passage des piétons et gestion des eaux pluviales de voirie. Le profil ci-après explicite ce dispositif. Cette voirie structurante est vue comme un espace public de qualité traversant l'ensemble du nouveau quartier.
  - A cette voirie principale sont rattachés des voiries secondaires permettant de desservir les différents îlots de construction. Les gabarits de ces voiries sont plus réduits et doivent permettre de déboucher sur des entrées communes desservant plusieurs constructions afin d'éviter un gaspillage de l'espace par les aménagements de desserte. Ces voiries secondaires doivent être positionnées de façon à assurer des perméabilités entre la tranche 1 et la tranche 2. L'objectif est là encore d'éviter la formation d'impasses et de penser de façon globale la desserte du quartier.
  - L'opération doit également prévoir des cheminements particuliers pour les piétons et les vélos dans le quartier. Ainsi des itinéraires de voies douces sont inscrits au cœur de l'ensemble du quartier. La voirie principale est doublée d'un cheminement doux. L'objectif est d'assurer un maillage de ces itinéraires afin d'une part de prolonger ces itinéraires vers ceux existants et de favoriser d'autre part un accès facilité aux différents équipements communaux. Plusieurs passages sont ainsi prévus, en partie Sud-Ouest de la tranche 2 pour favoriser l'accès aux équipements scolaires et communaux, en partie centrale afin de relier ce nouveau quartier aux quartiers d'habitat déjà existant et en partie Nord-Est afin de permettre un accès vers les nouveaux équipements récréatifs et faciliter ainsi « le tour de la commune ».

### La qualité environnementale

- Afin de favoriser l'apport de biodiversité en milieu urbain, il est demandé de prévoir des dispositifs d'éclairage public limitant la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne...).
- Afin de gérer les eaux de ruissellement, des noues paysagées et des bassins de rétention sont mis en place en linéaire des voiries et sur les points bas du secteur (en partie Sud). Ils ont pour objectif de recueillir les eaux pluviales et de les épurer jusqu'à leur exécutoire. La gestion des eaux pluviales ne doit pas trouver comme exutoire un périmètre de cavités souterraines (à l'Est de la parcelle) sauf si celui-ci a été sondé et levé. Dans le cadre de la mise en oeuvre de la tranche 1, un dossier loi sur l'eau a été réalisé. En préalable de ce dossier, une étude sur le fonctionnement hydraulique global avait été menée. Le PLU a reporté l'ensemble des axes de ruissellement au plan et dans le cadre du présent document a favorisé la mise en place de larges noues paysagées sur l'emprise de ces axes ainsi que la matérialisation de bassins au niveau des points bas de l'emprise. Le projet devra tenir compte de ces éléments afin d'assurer une bonne gestion du fonctionnement hydraulique du secteur.
- Des dispositifs de gestion des eaux pluviales de toiture sont à mettre en place à l'échelle de chaque parcelle. Qu'ils soient intégrés ou aériens, ils doivent permettre de récolter les eaux sans rejet dans le domaine public.
- Outre ces dispositifs d'hydraulique douce contribuant à la qualité paysagère de l'opération, la voirie structurante fait également l'objet de plantations (arbustes et/ou arbres de hautes tiges) et d'aménagements. L'objectif est ici d'en faire un espace public de qualité, soit un poumon vert continu tout au long du quartier. Ce poumon vert central doit permettre de faciliter la rencontre entre les habitants et de contribuer à la qualité paysagère ainsi qu'au maintien d'espace de respiration dans le quartier.
- Intégrer les enjeux énergétiques dans la construction : Les principes de l'architecture bioclimatique doivent guider les choix d'implantation des constructions (les façades des constructions et les pièces de vie doivent être implantées selon une orientation optimale vis-à-vis des apports solaires),



# ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE -Rue de la Ferme



## LOCALISATION / SITUATION

Cet espace est localisé à l'Ouest du bourg. D'environ 1.9 hectares, ce secteur a principalement pour vocation dans le cadre du PLU de favoriser la venue d'équipements et de commerce en coeur de bourg.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Secteur d'entrée de village.
- Occupation actuelle agricole (culture),
- Proximité directe de la salle communale et de son parc,
- Les équipements existants (école, mairie, cigale) lui font face,
- Desserte existante de la rue de la Ferme et du giratoire desservant l'équipement communal,
- Absence de risques naturels (cavités souterraines),
- contraintes liée à l'application de la bande inconstructible de 75m relatif au classement à grande circulation de la RD 6154.



## OBJECTIFS

environ 20 logements

création de commerces et/ou d'équipements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- En lien avec les équipements le ceinturant, la vocation de ce secteur est d'accueillir de nouveaux équipements et de créer une offre commerciale et de services de proximité. Il s'agit de renforcer la centralité du bourg et de permettre aux habitants de bénéficier de petits commerces à proximité de leur lieu d'habitat. Les équipements ainsi prévus prennent place en front de rue pour bénéficier de l'effet vitrine de la rue de la Ferme et assurer une nouvelle urbanité à cette voirie. Ces nouveaux aménagements ont ainsi vocation à signifier à l'automobiliste son arrivée en milieu urbain.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Ce secteur va avoir une vocation vitrine pour la commune. En tant que secteur d'entrée de ville, visible depuis la RD 6154, la qualité paysagère de l'opération doit être assurée. L'aménagement doit ainsi prévoir la réalisation d'emprises d'espaces verts en amont de l'opération afin d'adoucir les perceptions sur les équipements et de donner une image végétale à l'entrée de village. La partie Ouest est dédiée à des aménagements hydrauliques et paysagers (type talus plantés). Cet espace de respiration doit être respecté. Enfin, les emprises de stationnement doivent être en partie perméables.

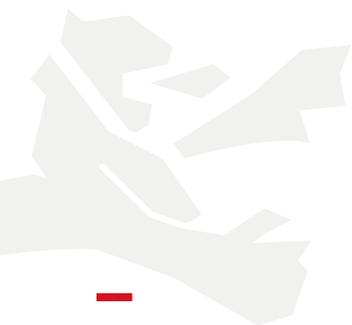
### L'accessibilité et la mobilité

Assurer la fonctionnalité et l'accessibilité de l'opération

- Au regard de la faible profondeur de l'emprise, l'objectif de l'aménagement est d'assurer un aménagement visant à optimiser l'espace. Il s'agit ainsi de ne pas gaspiller d'emprises pour le stationnement tout en assurant une accessibilité facilitée aux commerces et services. Outre l'aire de stationnement prévue au Nord de l'opération, une seconde aire de stationnement prend place entre les commerces (partie Nord de l'opération) et les équipements (partie sud de l'opération, en continuité directe des équipements déjà existants). Ces aires de stationnement sont ainsi mutualisées entre commerces et équipements. Toutefois un stationnement longitudinal doit être assuré en front de commerce (dépose-minute...) L'objectif de ces aires de stationnement est aussi de prévoir à long terme une utilisation moins massive de la voiture individuelle. Pour ce faire, des emprises dédiées au co-voiturage ou aux véhicules électriques doivent être également réservées.
- L'accès aux commerces et équipement est en partie réalisé. Depuis le giratoire existant, une voirie est prolongée. Un second accès peut être réalisé au Nord de l'opération, sur la rue de la Ferme.
- Le gabarit de la voirie créé doit permettre la gestion des eaux de voiries en hydraulique douce afin d'éviter une utilisation systématique du tout-tuyau.
- Cette zone dédiée aux équipements et commerces doit être accessible par les piétons. Des cheminements doux doivent ainsi être intégrés à l'opération. Ils doivent permettre de créer un espace continu entre l'équipement communal et son parc et le secteur d'habitat du Pré aux Fraises.

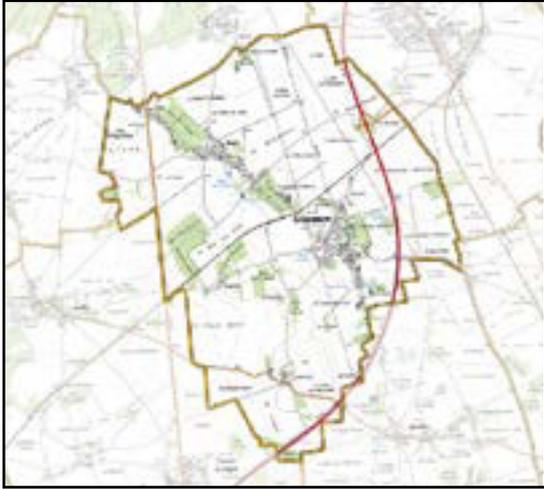
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# GROSSEOEUVRE - Centre bourg



## LOCALISATION / SITUATION

Grosseoeuvre est situé au sud d'Evreux.

Desservi par la nouvelle voie, la RN154, la commune permet un accès rapide aux zones d'emplois de l'agglomération.

D'une surface de 1.6 ha, le secteur est localisé dans la continuité du centre bourg et du tissu pavillonnaire de la commune.

Aujourd'hui espace agricole exploité.

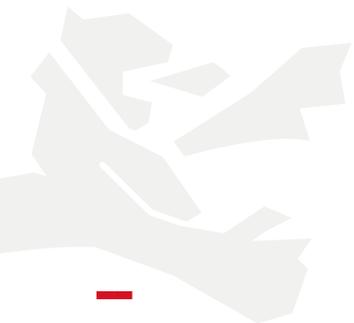


## OBJECTIFS

une densité de 15 logements à l'hectare soit 24 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Opération d'ensemble d'habitat mixte (accession et locatif).
- Maison médicale programmée
- Caractère résidentiel privilégié : maisons individuelles
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

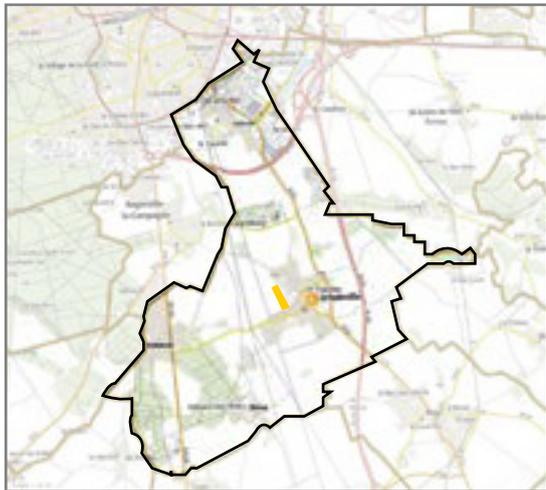
- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions.
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle



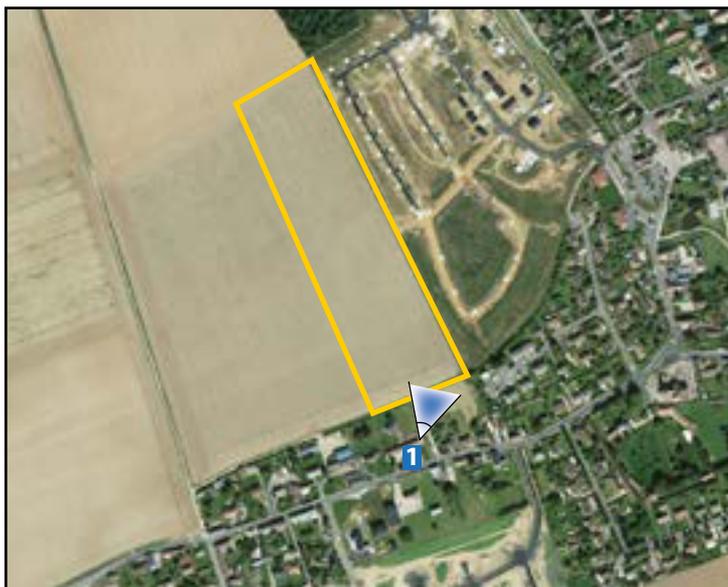
# GUICHAINVILLE - Secteur Ouest



## LOCALISATION / SITUATION

Guichainville est limitrophe d'Evreux et jouit ainsi d'une situation stratégique à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Situé à l'interface entre la trame urbaine et la trame agricole intensive, ce site est d'une surface de 4.5 hectares. Le site est localisé dans la continuité du lotissement à l'est.



## OBJECTIFS

80 à 100 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Opération d'ensemble d'habitat mixte (accession et locatif).
- Caractère résidentiel privilégié : maisons individuelles
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

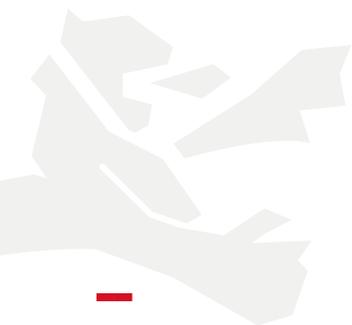
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions afin de créer une continuité avec le lotissement à proximité
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Une voie de desserte centrale devra être réalisée en continuité de la trame amorcée dans le cadre du lotissement à l'ouest
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

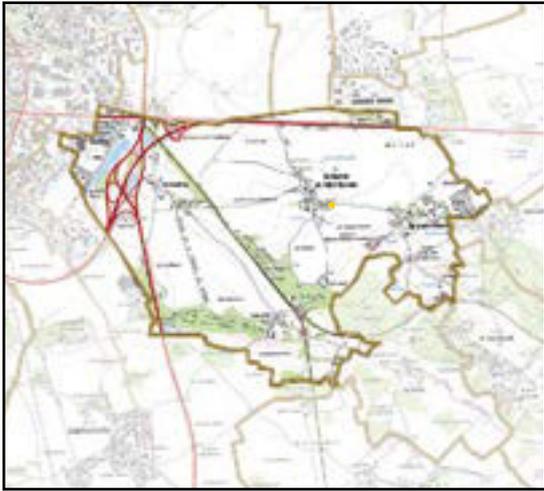
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





# LE VIEIL-ÉVREUX - Terres Noires



## LOCALISATION / SITUATION

Le Vieil Évreux est situé à l'est d'Évreux et est desservi par la RN13. Composé de plusieurs bourgs, la commune recense un large périmètre couvert par un ancien site archéologique, Gisacum, qui vient limiter l'urbanisation sur une bonne partie de son territoire.

Le secteur de Saint Aubin est localisé dans le bourg central, d'une surface d'environ 2.57 hectares, il est bordé au nord et à l'est d'espaces agricoles et à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire.



## OBJECTIFS

44 logements sur 2,2 ha

## ECHÉANCIER

2020 - 2025



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- Favoriser des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions afin de créer une continuité avec l'habitat pavillonnaire à l'ouest
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

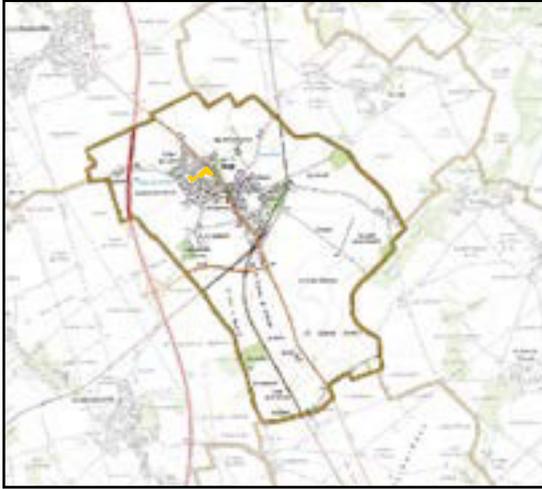
- Une voie de desserte desservira le site depuis le nord, en se connectant à la rue du Jonctier
- Une liaison douce permettra d'accéder au site depuis la rue du Vivier
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle



# PREY - Rue de Bérrou

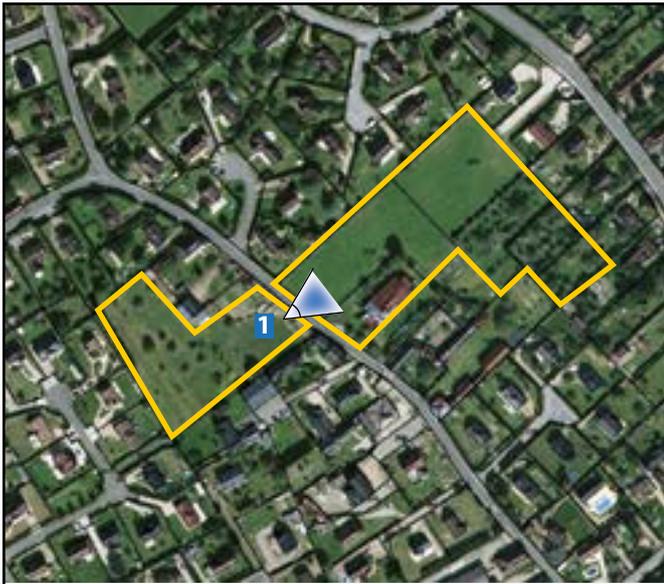


## LOCALISATION / SITUATION

Prey est localisé au sud d'Évreux et est desservi par la RN154.

Le site de 1,75 ha est localisé au coeur du centre-bourg et est incluse dans le périmètre de protection de l'Eglise de Prey.

Composée et occupée par une prairie, le secteur accueille une faune et une flore spécifique à ces espaces qu'il conviendra d'appréhender dans le cadre du projet.

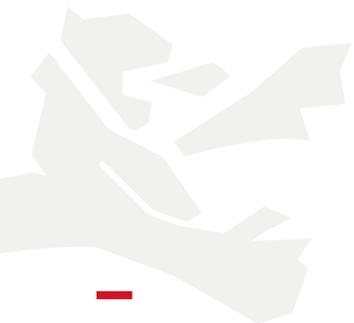


## OBJECTIFS

entre 15 et 20 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions afin de créer une continuité avec l'habitat pavillonnaire à l'ouest
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

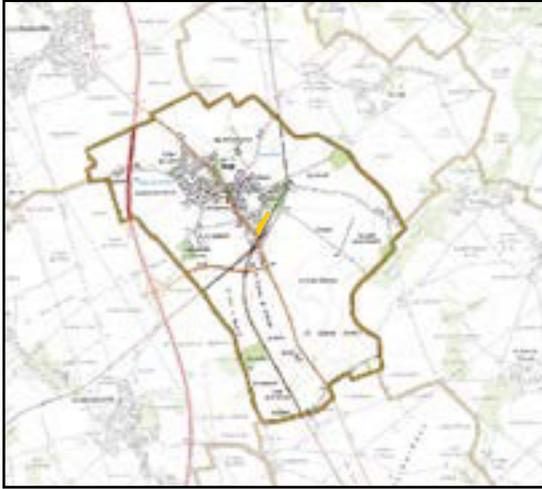
- Une voie de desserte traversera les deux sites de l'OAP, depuis la rue Charles de Gaulle et se raccrochera à l'impasse de la Tuilerie
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Inventaires supplémentaires prescrits avant l'ouverture à l'urbanisation :
  - Inventaire complémentaire concernant la flore prairiale.
  - Inventaire complémentaire concernant les rhopalocères et les orthoptères



# PREY - Ancienne gare



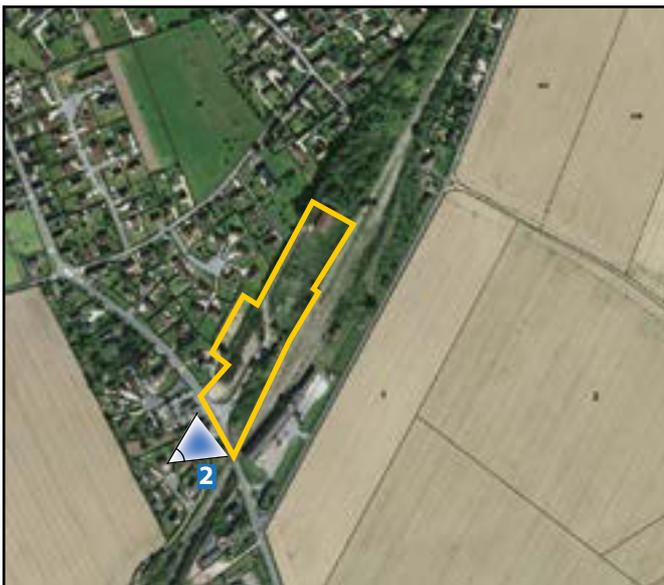
## LOCALISATION / SITUATION

Prey est localisé au sud d'Évreux et est desservi par la RN154.

Le site de 1,9 ha est localisé en entrée de ville et participe à la reconquête et reconversion des friches.

Ancienne gare, le site est aujourd'hui en friche. Une partie est incluse pour une petite partie dans le périmètre de protection de l'Eglise de Prey.

Bien qu'insérés dans la trame grise, les abords des anciennes voies ferrées constituent localement des corridors écologiques de fourrés arbustifs et de friches sèches sur rocailles (ballast). Parcelle identifiée comme corridor à fort déplacement (SRCE)



## OBJECTIFS

entre 15 et 20 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

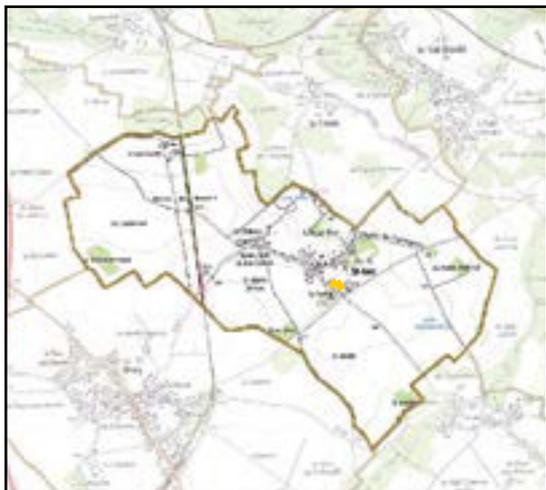
- La voirie principale de desserte se raccrochera à la rue Charles de Gaulle
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Du fait de sa localisation en entrée de ville, une aire de covoiturage sera prévu en entrée du site de projet.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Conservation d'un corridor herbacé et arbustif non entretenu le long du réseau ferroviaire (orientation n°2 : Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire et orientation n°4 : Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques).
- Inventaires complémentaires nécessaire pour statuer sur la présence de chiroptères patrimoniaux au niveau du bâti désaffecté.



# SAINT-LUC - Les Vieilles Granges



## LOCALISATION / SITUATION

Saint-Luc, situé entre les communes d'Evreux et de Saint-André-de-l'Eure, bénéficie d'une desserte locale par de petites voies départementales qui serpentent le long de la campagne environnante.

D'une surface de 1.9 hectares, le site de l'opération est localisé au cœur du centre-bourg de la commune de Saint-Luc.

Bordé par la route départementale du Vieux Saint-Luc et la rue des Vieilles Granges, le site est aujourd'hui constitué de parcelles agricoles de culture intensive.

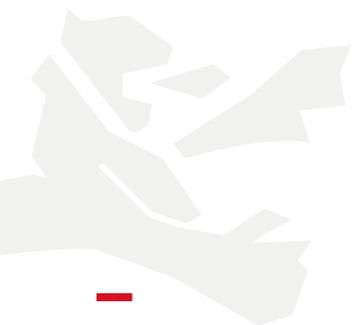


## OBJECTIFS

Entre 15 et 20 logements

## ECHÉANCIER

Court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Un espace réservé en limite nord du site constituera un futur espace public qualitatif. Ce dernier augmentera la visibilité sur le site de l'opération tout en améliorant sa desserte.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces

### L'accessibilité et la mobilité

- Les voiries de desserte principales prendront naissance au niveau de la rue du Vieux Saint-Luc et de la rue des Vieilles Granges. Elles se rejoindront pour finalement se raccrocher à la rue Eole dont des prémices de voiries ont été créées.
- Elles devront favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Périmètre 6

ASNIERES-SUR-ITON

- *Le Vallot*

LES BAUX-SAINTE-CROIX

LES VENTES

- *Rue du Petit Bout*

- *Rue d'Evreux Sud*

LE PLESSIS GROHAN

- *Multi-sites*

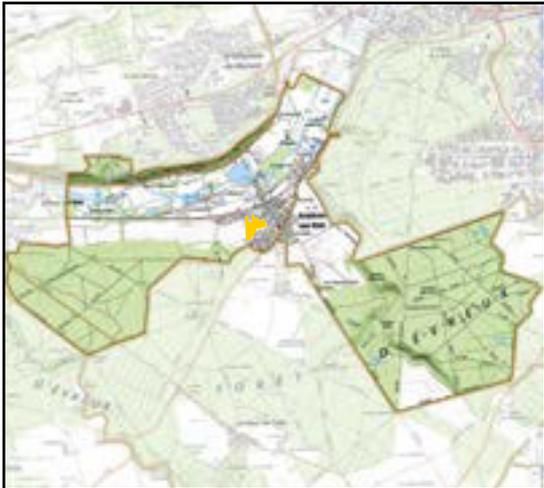
# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<b>Contexte :</b>	<b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b>
 Périmètre de l'OAP	<b>Composition urbaine</b>
 Bâti existant	 Espace public structurant
 Equipement existant	 Front bâti continu
 Equipement de plein air	 Front bâti discontinu
 Arrêt bus/gare	 Retrait paysagé
 Réseau hydrographique	 Implantation préférentiel des constructions
 Carrières	<b>Composition paysagère</b>
<b>Eléments patrimoniaux à prendre en compte :</b>	 Espace paysager partagé
<b>Patrimoine végétal et écologique</b>	 Jardins familiaux
 Elément de la trame verte et bleue	 Porosité paysagère
 Zone humide	 Zone tampon paysagère
 Mare	 20m profondeur
 Espace de transition végétale	 Alignement d'arbres
 Parc bois, jardins, EBC	 Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales
 Arbre remarquable ou alignement d'arbres	<b>Programmation :</b>
 Espace agricole	 Dominante résidentielle
<b>Patrimoine bâti et urbain</b>	 Dominante économique
 Monument historique	 Dominante commerciale/service
 Bâtiment remarquable	 Dominante touristique
 Ensemble bâti remarquable	 Dominante équipement
 Cône de vue	 Dominante tertiaire/bureau
 Axe visuel	 Mixité fonctionnelle
<b>Accessibilité et mobilité :</b>	 Dominante naturelle
<b>Véhicules</b>	 Dominante agricole
 Accès véhicule préférentiel	 Hauteur bâtie limitée
 Accès véhicule préférentiel	
 Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)	
 Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)	
 Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)	
 Voie structurante (existant/futur)	
 Voie de desserte (existant/futur)	
 Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)	
<b>Transports en commun</b>	
 Arrêt bus/gare (existant/futur)	
 TCSP/bus (existant/futur)	
<b>Modes doux</b>	
 Itinéraire cycle (existant/futur)	
 Itinéraire piéton (existant/futur)	



# ARNIÈRES-SUR-ITON - le Vallot



## LOCALISATION / SITUATION

Située à la périphérie d'Évreux, Arnières sur Iton est une commune qui a connu ces dix dernières années une importante croissance. Bientôt desservie, par la déviation sud, la commune a vocation à jouer un rôle important dans le développement de l'agglomération.

Il s'agit d'un site à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à court et moyen termes.



## OBJECTIFS

une densité minimale de 20 logements par hectare soit entre 50 et 60 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Arnières-sur-Iton s'est fixé pour objectif d'assurer un développement communal en osmose avec le territoire, entre accueil de nouvelle population au sein d'un territoire attractif et préservation des entités naturelles présentes sur la commune. En effet, le territoire communal est marqué par un environnement riche. Le projet communal souhaite donc limiter son urbanisation afin de préserver au possible des espaces sensibles. La consommation foncière n'est donc pas envisagée dans la vallée de l'Iton, ni dans les espaces forestiers.

Par ailleurs, un étalement de l'opération dans le temps est prévu : une zone 1AUh à court et moyen termes (environ 3,6 hectares) et une zone 2AUh à long termes (environ 3,3 hectares).

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- La rue Charles Péguy est requalifiée en voie de circulation pour les transports en commune. La gestion de la circulation est renforcée par la création d'une nouvelle voie principale nord-sud dans la partie ouest du quartier. Des axes secondaires viennent compléter ce maillage et ainsi permettre son raccordement aux quartiers environnants. Par ailleurs, ces axes donneront des possibilités de desserte des fonds de terrains existants sur la Cavée Roquet.
- Des aménagements piétons et cyclistes seront créés sur la voirie ainsi qu'en site propre, afin de faciliter les circulations douces. Le stationnement se fera sur la parcelle mais les espaces publics pourront également permettre le stationnement de véhicules.

### L'accessibilité et la mobilité

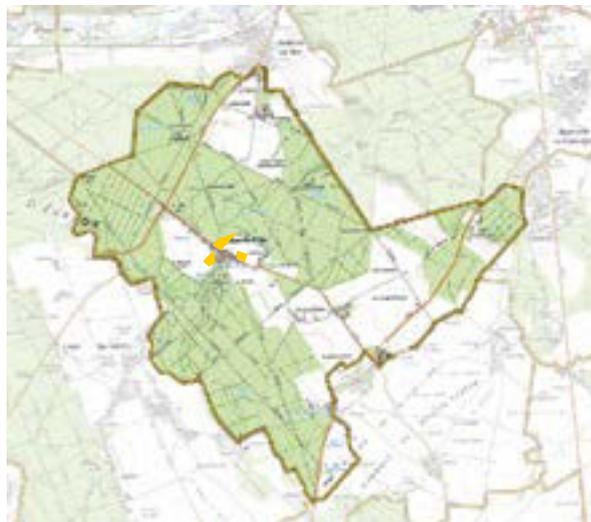
- Renforcer la rue Charles Péguy, support éventuel de transports en commun.
- Valoriser les espaces publics supports de déplacements doux par le biais d'une continuité végétale.
- S'appuyer sur ces axes pour gérer les eaux de pluie et de ruissellement en surface.
- Création d'une nouvelle voie principale à l'ouest pour répartir le trafic supplémentaire.
- Valoriser les espaces publics supports de déplacements doux.
- S'appuyer sur ces axes pour gérer les eaux de pluie et de ruissellement en surface.
- Créer un axe secondaire permettant le lien avec les franges urbaines.
- Valoriser les espaces publics supports de déplacements doux.
- S'appuyer sur ces axes pour gérer les eaux de pluie et de ruissellement en surface.

### La qualité environnementale

- L'armature d'espaces publics sera associée à un principe de continuité végétale.
- Le bois et les champs situés en bordure du secteur seront valorisés. La transition avec ces espaces naturels sera un point de vigilance. En effet, l'intégration paysagère devra être harmonieuse afin de permettre une bonne circulation des espèces.
- Les essences d'arbres locales présentes sur la liste du CAUE 27 en annexe du règlement seront préconisées dans les jardins.



# LES BAUX-SAINTE-CROIX



## LOCALISATION / SITUATION

Les Baux Sainte Croix est une commune située à l'Ouest d'Evreux. Occupée en très grande partie par des boisements, la commune s'est structurée autour de la D74.

Les 3 secteurs de projets sont répartis en deuxième plan de cet axe, permettant la densification du tissu déjà constitué et non la poursuite de l'étalement urbain le long de la D74.

Les surfaces des zones se répartissent comme suit :

- secteur 1 : 0.6 ha
- secteur 2 : 0.95 ha
- secteur 3 : 1.2 ha



## OBJECTIFS

- secteur 1 : 6 logements
- secteur 2 : 10 logements
- secteur 3 : 12 logements

## ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

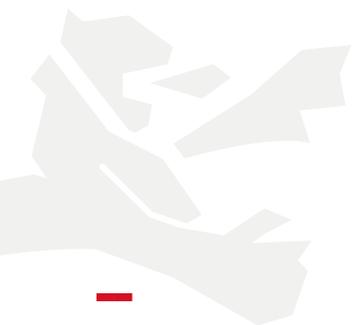
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Des zones paysagères seront dessinées sur les 3 secteurs de projet entre les sites de projet et l'espace agricole

### L'accessibilité et la mobilité

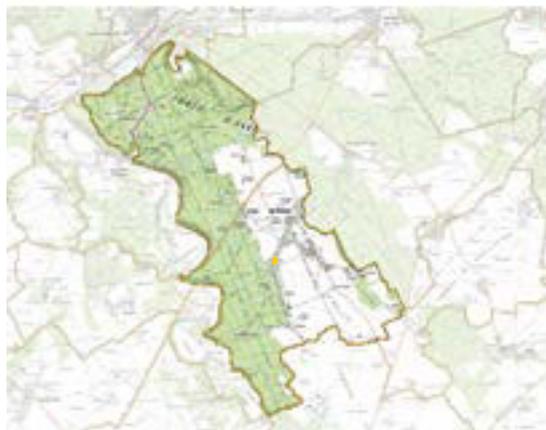
- La voie principal de chaque secteur doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .



# LES VENTES - Rue du Petit Bout



## LOCALISATION / SITUATION

La commune des Ventes est située en limite ouest du territoire d'Évreux Portes de Normandie. Composée à près de 2/3 d'espaces forestiers, l'urbanisation s'est faite le long des axes structurants de la commune (D60 et D546) dans les espaces ouverts.

Le secteur dit de la rue du Petit Bout est localisé en deuxième plan de la D60.

D'une surface de 1.95 h, le site vient combler l'espace entre plusieurs parcelles urbanisées.

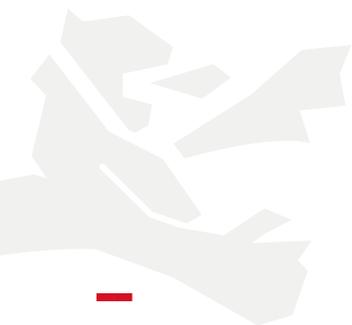


## OBJECTIFS

environ 20 logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagères sera dessinée entre le site de projet et l'espace agricole au sud

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie principal de chaque secteur doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

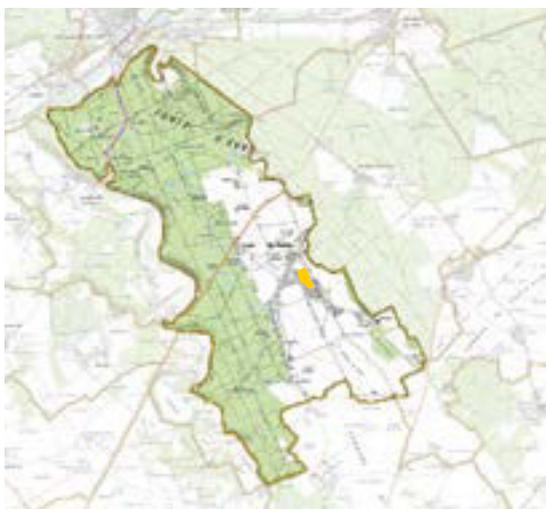
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .





# LES VENTES - Rue d'Evreux Sud



## LOCALISATION / SITUATION

La commune des Ventes est située en limite ouest du territoire d'Évreux Portes de Normandie. Composée à près de 2/3 d'espaces forestiers, l'urbanisation s'est faite le long des axes structurants de la commune (D60 et D546) dans les espaces ouverts.

Le secteur dit de la rue d'Evreux Sud est localisé le long de la D546.

D'une surface de 4.95 h, le site vient combler l'espace entre plusieurs parcelles urbanisées.



## OBJECTIFS

entre 40 et 50 logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagères sera dessinée entre le site de projet et l'espace agricole au sud

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie principal de chaque secteur doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .





# LE PLESSIS GROHAN - Multi-sites



## LOCALISATION / SITUATION

La commune Le Plessis Grohan est située à l'ouest du territoire d'Évreux Portes de Normandie. Composée de cinq hameaux, la commune s'est structurée autour de la D51.

Le secteur 1 est localisé le long de la rue du petit clos et les secteurs 2 et 3 situés le long de la rue du petit clos et du chemin de la Couette. Ces deux secteurs sont séparés par la D74.

D'une surface d'environ 2.30 hectares, le site vient étendre l'espace urbanisé de la commune.



## OBJECTIFS

Une densité moyenne de 10 logements par hectare soit environ 23 logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

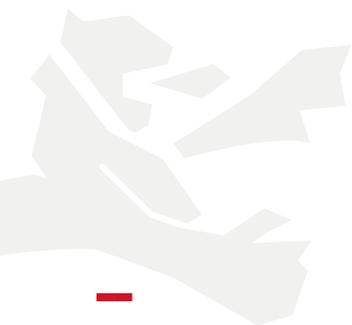
- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagère sera dessinée au sud de tous les sites

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie principal de chaque secteur doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 7

#### LA BARONNIE

- *Le Buisson Crosson*
- *Quessigny*

#### LA FORET DU PARC

- *Le Parc*

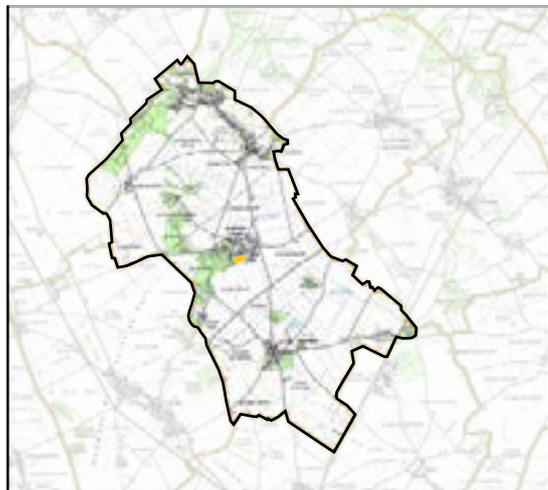
#### SAINT-ANDRE-DE-L'EURE

- *Le Point du Jour*
- *La Mare Bourgeois*
- *Les anciennes pistes*
- *Gouery-Verdun*
- *Bernard*

# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul>	<p>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul>
<p><b>Éléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> </ul> <p> Hauteur bâtie limitée</p>
<p><b>Accessibilité et mobilité :</b></p> <p><b>Véhicules</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> P   Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)</li> <li> Voie structurante (existant/futur)</li> <li> Voie de desserte (existant/futur)</li> <li> Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li> TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li> Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	



## CONTEXTE

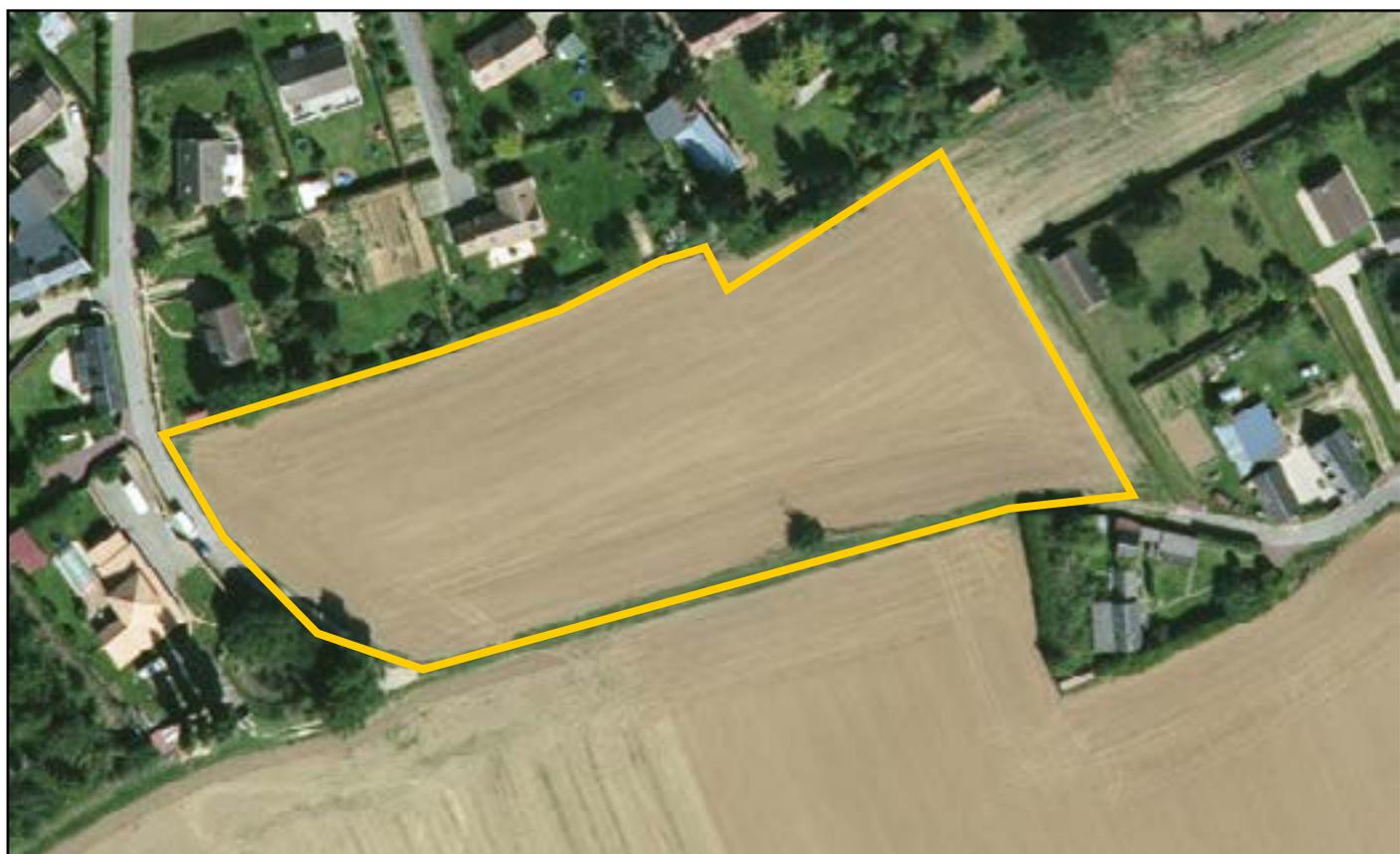
La Baronnie est issue de la fusion de deux communes : Garencières (au nord) et Quessigny (au sud). Le secteur de l'OAP est situé dans le hameau du Buisson Crosson, qui est à la croisée de la D549 qui relie les 2 «bourgs» de la commune.

D'une surface de 1.05 hectare, la parcelle est située entre un tissu pavillonnaire, des espaces agricoles et une masse boisée : les fortelles.

Le secteur est aujourd'hui desservi à l'ouest par l'impasse du Buisson et à l'est par l'impasse du Vivier. Un chemin de terre relie aujourd'hui les deux impasses. Chemin qui a vocation à être viabiliser et desservir le site.

Faible niveau d'enjeu écologique compte tenu de l'usage agricole du site. Il y a cependant à proximité directe, une mare, qu'il conviendra d'intégrer dans la gestion des eaux pluviales pour ne pas endommager son fonctionnement.

Présence d'une zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines au Sud-Est du site



## OBJECTIFS

Le projet prévoit d'accueillir 10 à 12 logements.

## ECHÉANCIER

Court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

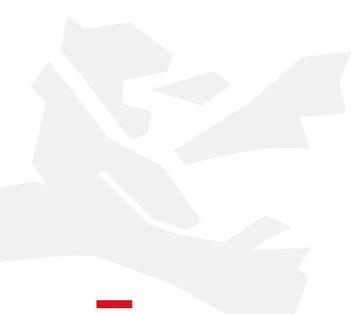
Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.

### L'accessibilité et la mobilité

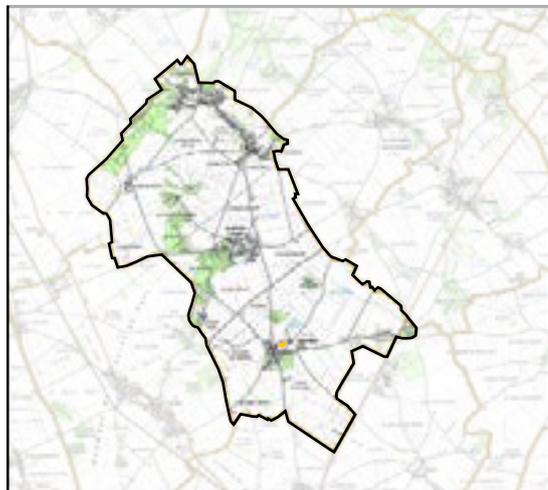
Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Elle sera connectée aux voiries existantes : impasses du buisson et du vivier. Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

De géographie plane et à proximité d'une mare le projet devra veiller à une bonne gestion des eaux pluviales pour limiter les conséquences sur la mare existante. Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité, en lien à proximité de l'espace boisé des Fortelles. La gestion des eaux pluviales ne doit pas trouver comme exutoire un périmètre de cavités souterraines sauf si celui-ci a été sondé et levé.



# LA BARONNIE - Quessigny



## LOCALISATION / SITUATION

La Baronnie est issue de la fusion de deux communes : Garencières (au nord) et Quessigny (au sud). Le secteur de l'OAP est situé dans le bourg de Quessigny.

D'une surface de 1.05 hectare, la parcelle est située entre un tissu pavillonnaire, des espaces agricoles et une masse boisée : les fortelles.

Le clocher de l'église du bourg, bâtiment protégé au titre de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme, est visible depuis le site.

Faible niveau d'enjeu écologique compte tenu de l'usage agricole du site (culture intensive de colza lors de la visite du site).

Présence d'une dépression à l'est du site, qui présage de la présence potentielle d'une zone humide.



## OBJECTIFS

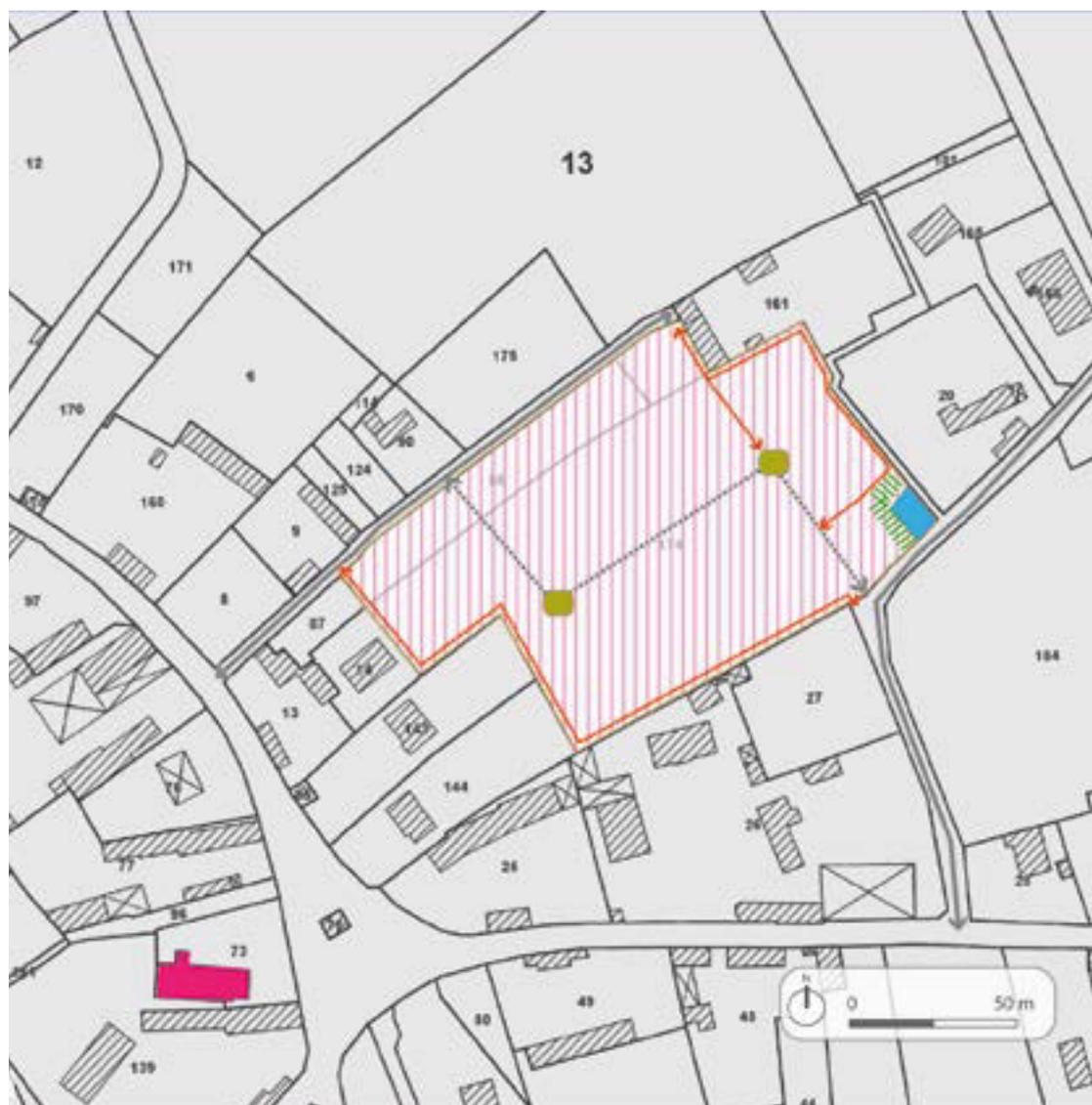
entre 10 à 12 logements

## ECHÉANCIER

court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



# LA BARONNIE - Quessigny

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant de centre-bourg, en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

L'opération devra s'inscrire dans une densité minimale de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.

Des vues seront conservées vers le clocher.

### L'accessibilité et la mobilité

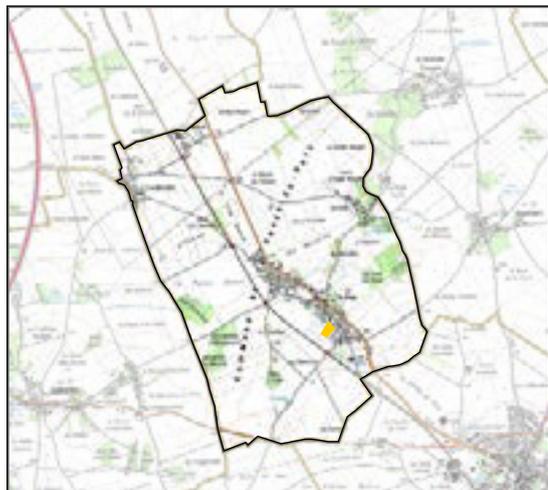
Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Elle sera connectée aux voiries existantes bordant le secteur de projet. Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.

- Conserver et restaurer la dépression humide (orientation n°4 : Préserver la richesse écologique du territoire)
- Expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au préalable de tout projet d'aménagement

# LA FORET DU PARC - Le Parc



## LOCALISATION / SITUATION

Le site se situe dans le bourg de la commune La Forêt du Parc.

D'une surface de 1.3 hectare, la parcelle est située entre un tissu pavillonnaire et des espaces agricoles.

Au sein de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PADD la parcelle est incluse dans des zones loties.



## OBJECTIFS

de 12 à 15 logements

## ECHÉANCIER

court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



# LA FORET DU PARC - Le Parc

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat. L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant de centre-bourg, en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville). L'opération devra s'inscrire dans une densité minimale de 10 logements par hectare.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

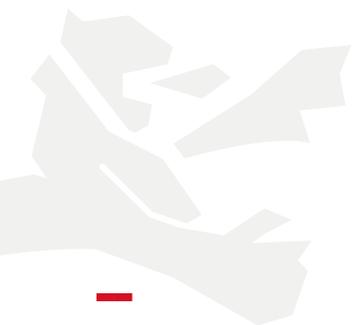
Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions. Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum. Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques. Une zone tampon sera créée pour isoler le quartier des espaces agricoles.

### L'accessibilité et la mobilité

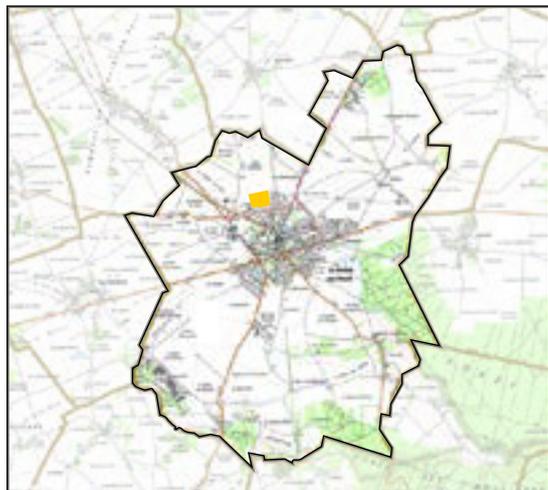
Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Elle devra se raccrocher aux amorces de voiries existantes partant de la rue des Authieux et de la rue du Prés. Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.



# SAINT ANDRÉ DE L'EURE - La mare Bourgeois



## LOCALISATION / SITUATION

Le secteur dit de la Mare Bourgeois est situé au nord de la commune, dans la continuité d'un lotissement à l'est, dont les voies de desserte seront prolongées dans le cadre de cette OAP.

D'une surface de 5.4 hectares, le terrain est aujourd'hui occupé par une exploitation agricole intensive. Un talus surélevé vient marquer les limites de l'urbanisation de la commune, au nord du site.



## OBJECTIFS

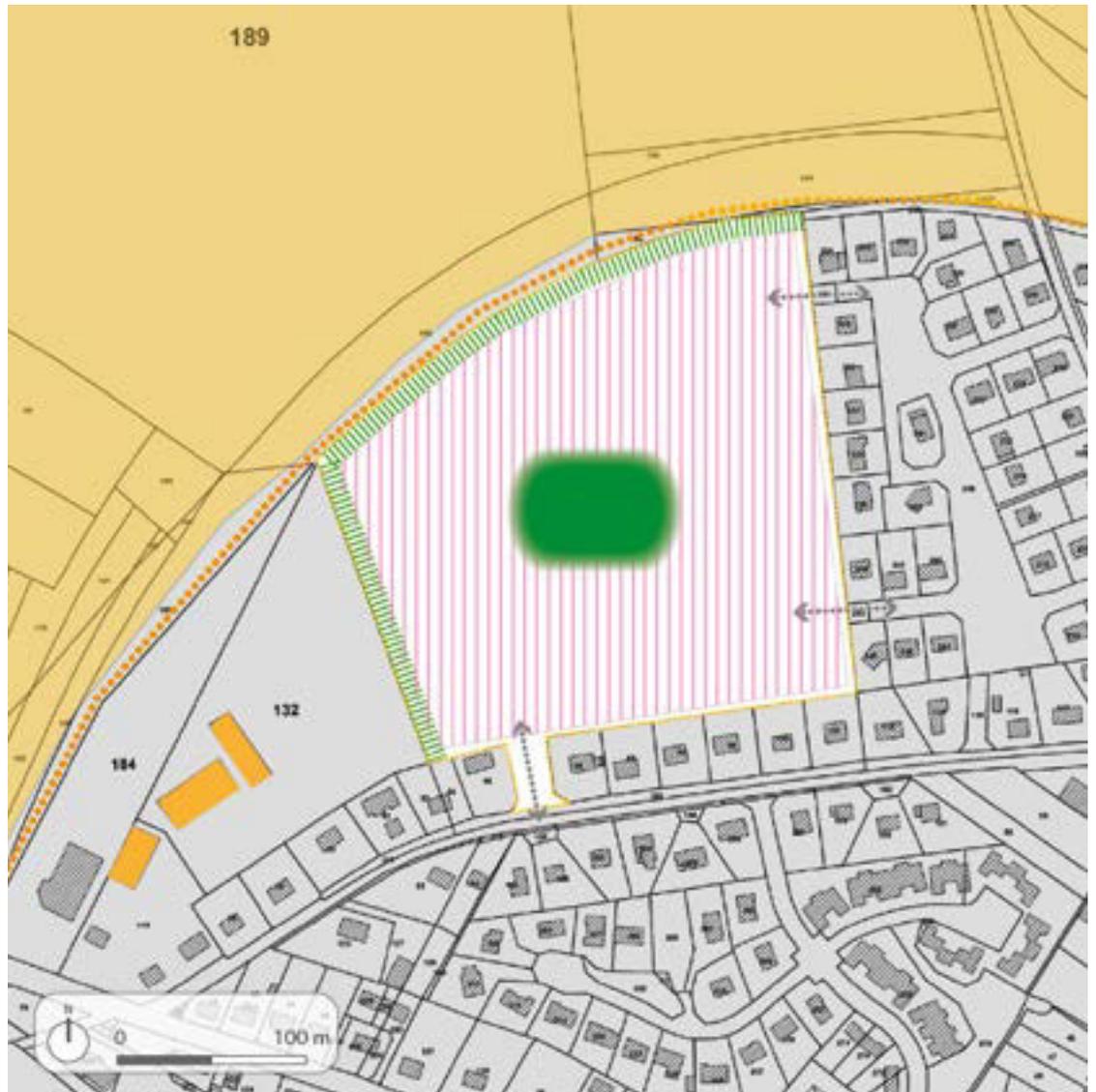
- 120 logements
  - 20% en accession sociale
  - 30 % en locatif social
  - 50% en accession libre
- Aire de jeu pour enfants

## ECHÉANCIER

moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



# SAINT ANDRÉ DE L'EURE - La mare Bourgeois

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

La commune prévoit à travers l'opération de la mare Bourgeois la réalisation d'environ 123 logements et d'une aire de jeu pour enfants

Dans la partie « habitat », dont la localisation reste « de principe » et pourra être adaptée en fonction des différents projets proposés par les porteurs de projets, il est demandé à ce que 40% de la zone accueille des logements d'une densité minimum de 40 logements à l'hectare (correspondant de l'habitat collectif), 55% de la zone devra accueillir des logements d'une densité minimum de 15 logements à l'hectare et les 5% restants seront destinés aux espaces de loisirs/jeux et espaces verts de la zone à urbaniser.

20 % des logements réalisés devront être en accession sociale, 30% en locatif social et 50 % en accession libre. Cet objectif devant permettre aux nouveaux habitants de trouver un logement correspondant à leurs besoins et ressources et de permettre une mixité sociale.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.

La localisation de l'espace vert/de loisirs central est purement indicatif et non figé. Ces objectifs doivent permettre aux futurs habitants, de trouver un logement adapté à leurs besoins (petits logements pour des jeunes et personnes âgées notamment). L'espace central de jeux/loisirs devant participer également à l'appropriation du quartier par les futurs habitants voire aux habitants des constructions récentes du lotissement voisin.

La déviation projetée par le Conseil Départemental au nord de la zone à urbaniser constituera une transition entre les futures habitations et la plaine agricole. Entre cette voie nouvelle et la zone à urbaniser, la commune souhaite que le talus existant dans le lotissement à l'est soit prolongé.

### L'accessibilité et la mobilité

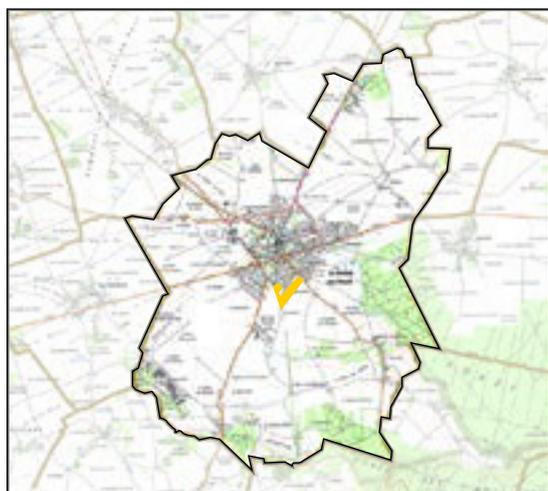
Outre l'accès à la zone via le Chemin de Paris, deux autres accès sont permis via les amorces du lotissement existant à l'est de la zone à urbaniser. Il est donc demandé à ce que la voirie interne du nouveau quartier soit reliée aux voies existantes. De plus, ces voies devront être suffisamment dimensionnées pour permettre la réalisation de liaisons douces (vélos/piétons) et d'un espace planté et/ou arboré (de type noue).

Les principes de liaisons entre quartiers devant permettre d'intégrer au mieux les futures constructions et les habitants à leur ville.

La future déviation sera doublée d'une liaison douce afin de relier le chemin de Paris à la liaison douce existante le long de la RD n°141 (qui relie le Buisson Fallu au centre-ville). Afin de permettre aux habitants de rejoindre cette liaison douce, il est demandé à l'aménageur de prévoir une « percée » dans le talus au nord de la zone à urbaniser.

### La qualité environnementale

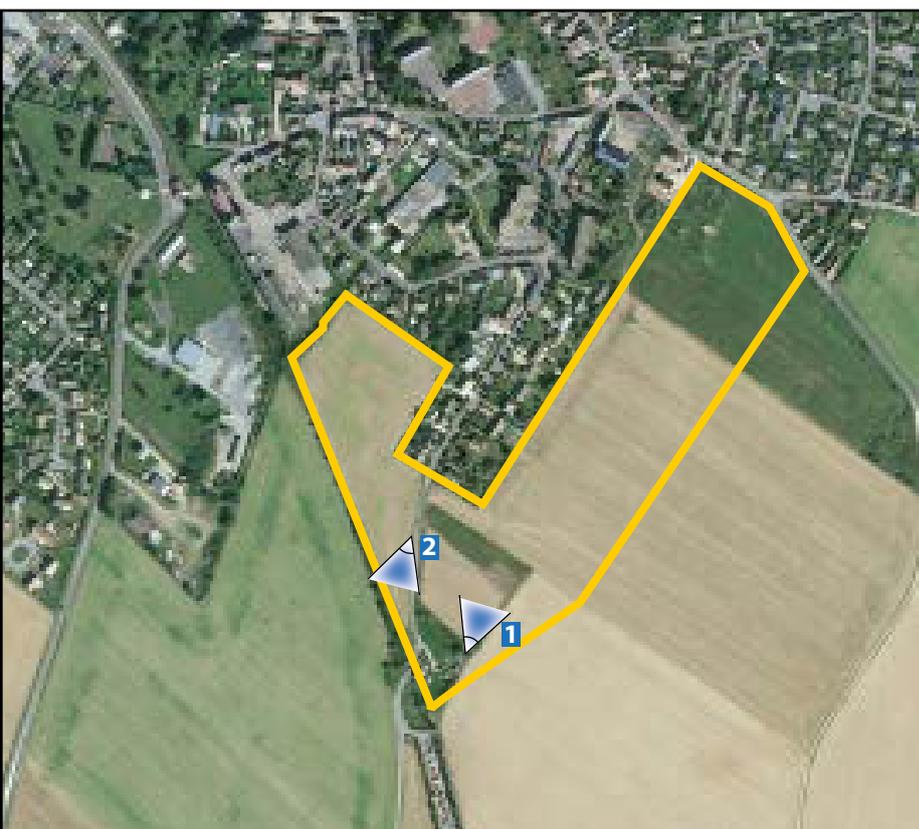
Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.



## LOCALISATION / SITUATION

Le secteur du Point du Jour constitue une entrée de ville depuis le sud. Il fait une surface de 8.5 hectares.

Les parcelles sont situées à l'interface entre la trame urbaine et la trame agricole intensive. La haie arbustive correspond au tracé d'une voie ferroviaire abandonnée et constitue un corridor qui se prolonge à travers la trame agricole intensive et le centre bourg suivant un axe N/S.



## OBJECTIFS

une densité de 20 logements/ha soit environ 160 logements; une aire de jeu pour enfants

Phase 1 : 20% en accession sociale, 30 % en locatif social et 50 % en accession libre

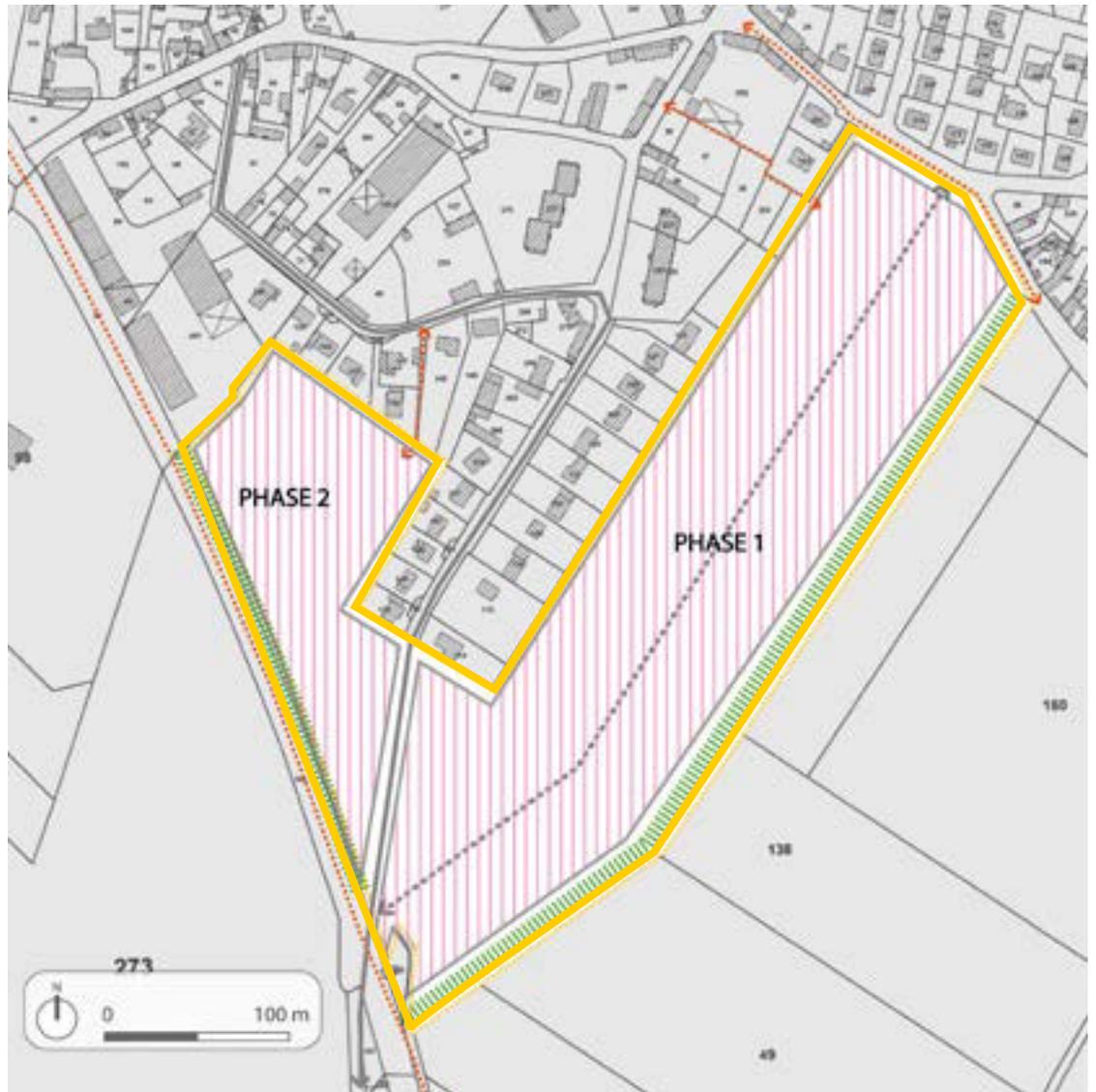
Phase 2 : tout en accession libre

## ECHÉANCIER

Court terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



# SAINT ANDRÉ DE L'EURE - Le Point du Jour

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

La commune affiche un objectif de 160 logements dans son Orientation d'Aménagement et de programmation n°2. Il est ainsi demandé à ce que 95% de la zone accueille des logements d'une densité de 20 logements à l'hectare (espaces verts, voirie, gestion des eaux compris), et les 5% restants seront destinés aux espaces de loisirs/jeux. Ces objectifs doivent permettre aux futurs habitants, de trouver un logement adapté à leurs besoins (petits logements pour des jeunes et personnes âgées notamment). L'aménagement du site se réalisera en deux phases.:

- Phase 1: parcelles section AL n°288p, ZH n° 118p, n°138p, n°49p, n°52, n°106, n°51, n°50, n° 104 et n° 48p
- Phase 2: parcelle section ZH n°154

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.

L'aménagement du secteur du « point du jour » doit prendre en compte sa situation en entrée de bourg et ainsi prévoir un traitement paysager adéquat. De même un espace tampon doit être créé entre la future zone d'habitant et la plaine agricole.

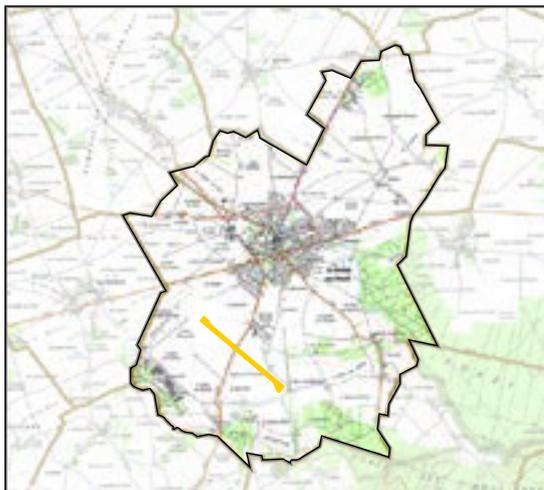
### L'accessibilité et la mobilité

Les principes de liaisons entre quartiers devant permettre d'intégrer au mieux les futures constructions et les habitants à leur ville. Ainsi, de par sa localisation, le nouveau quartier d'habitation doit être relié à l'école par une liaison douce. Un tronçon de liaison douce doit être aménagé le long de la départementale 52 afin de s'intégrer dans un projet de liaison douce entre le bourg et le hameau de Touvoye.

### La qualité environnementale

- Conservation du corridor arbustif le long de l'ancienne voie ferroviaire sur le côté sud-ouest des parcelles (orientation n°2 : Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire et orientation n°4 : Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques)
- Expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au préalable de tout projet d'aménagement au niveau des zones cultivées

# SAINT ANDRÉ DE L'EURE - Les anciennes pistes



## LOCALISATION / SITUATION

Le site des anciennes pistes est situé au sud de la commune de Saint-André-de-l'Eure dans un secteur à dominance agricole.

D'une surface totale de 14.2 ha, les parcelles sont aujourd'hui en friche et s'étendent de part et d'autre d'une voie départementale d'axe Nord/Sud reliant le centre-ville à la commune de Coudres.



## OBJECTIFS

Création d'une déchetterie communautaire, d'une fourrière animale ainsi que d'un parc photovoltaïque

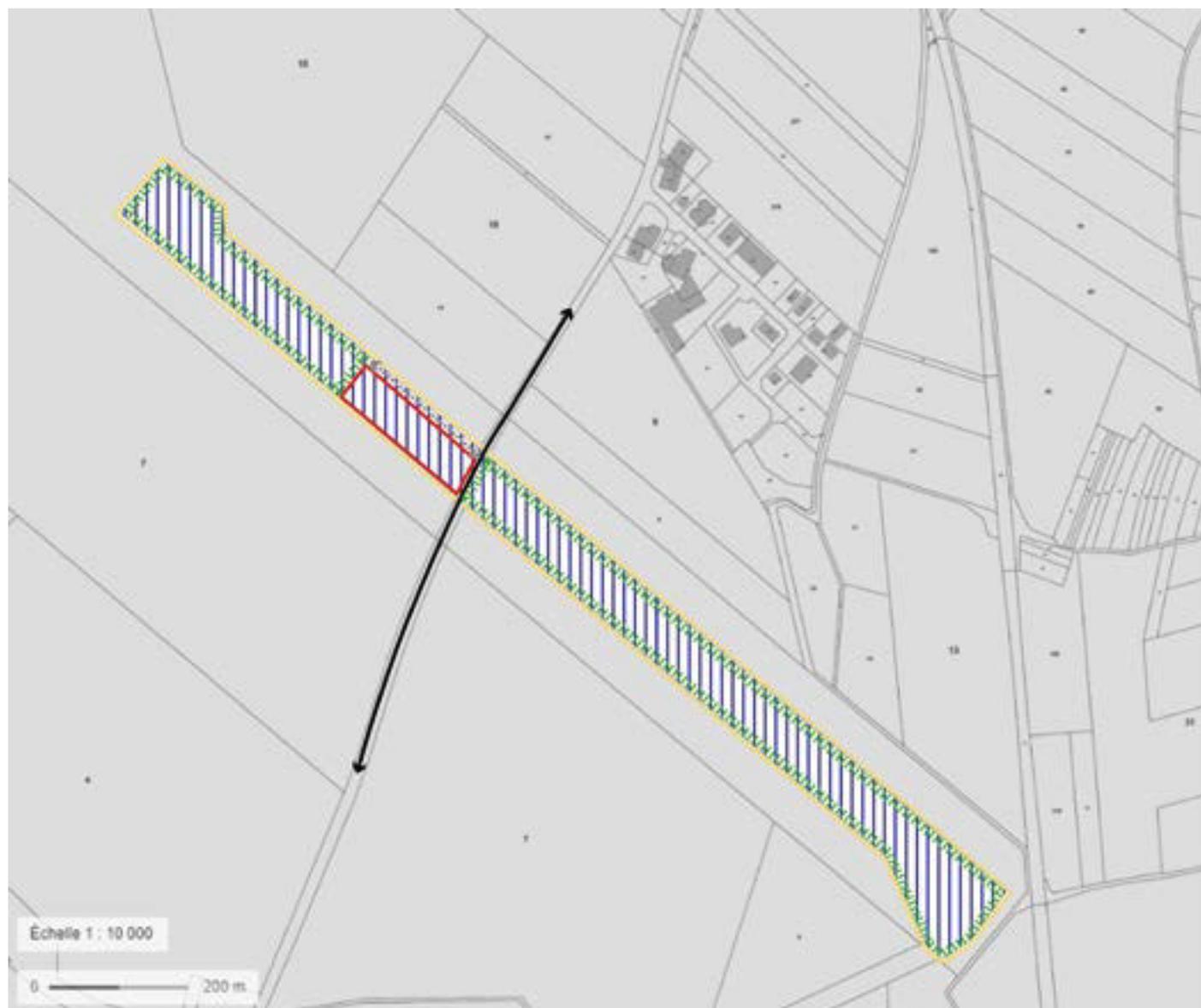
## ÉCHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



### Contexte :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

### Composition paysagère

- Zone tampon paysagère

### Composition urbaine

- Implantation préférentielle des constructions (déchetterie communautaire+ fourrière animale)

### Programmation :

- Dominante équipement

### Accessibilité et mobilité :

#### Véhicule

- Voie structurante (existant/futur)
- Voie de desserte (existant/futur)



# SAINT ANDRÉ DE L'EURE - Les anciennes pistes

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

La commune affiche un objectif de création de 3 équipements dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. Il est demandé à ce que soit créée une déchetterie communautaire de 1 ha implantée sur la voie d'accès structurante qui traverse le site ainsi qu'une fourrière animale d'une emprise de 0.3 ha. Le reste du site sera utilisé pour le développement d'un parc photovoltaïque.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.

Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.

Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.

La localisation de l'espace vert/de loisirs central est purement indicatif et non figé. Ces objectifs doivent permettre aux futurs habitants, de trouver un logement adapté à leurs besoins (petits logements pour des jeunes et personnes âgées notamment). L'espace central de jeux/loisirs devant participer également à l'appropriation du quartier par les futurs habitants voire aux habitants des constructions récentes du lotissement voisin.

La déviation projetée par le Conseil Départemental au nord de la zone à urbaniser constituera une transition entre les futures habitations et la plaine agricole. Entre cette voie nouvelle et la zone à urbaniser, la commune souhaite que le talus existant dans le lotissement à l'est soit prolongé.

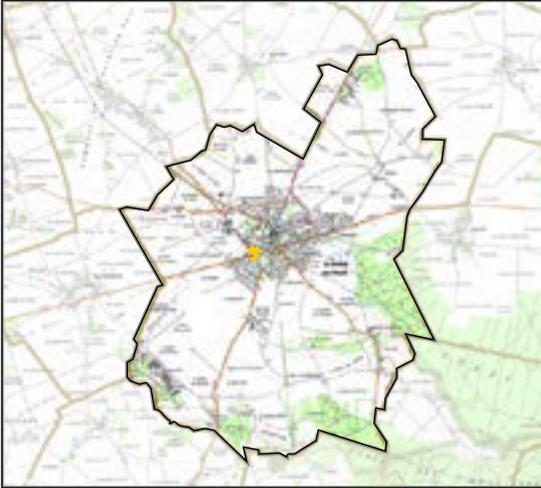
### L'accessibilité et la mobilité

La route départementale existante sera la voie d'accès principal au site. La création de voies de desserte supplémentaires pourront faire l'objet d'une réflexion.

Un espace tampon de 10 m de large minimum est à prévoir entre la façade Nord de la déchetterie et la limite du site. Ce dernier servira d'accès principal au bâtiment.



# SAINT ANDRÉ DE L'EURE - Secteur Gouéry-Verdun



## LOCALISATION / SITUATION

Le site Gouéry-Verdun est situé au centre de la commune de Saint-André-de-l'Eure.

D'une surface de 4.4 ha, les parcelles sont traversées par des routes départementales sur les axes Nord/Sud avec les RD 52/53 et Est/Ouest avec la RD833.

Le projet se situe en zone UAb et fait l'objet de 2 emplacements réservés ; l'un pour une opération de logements et l'autre pour la réalisation d'un parking.



## OBJECTIFS

20 logements à l'hectare soit environ 88 logements

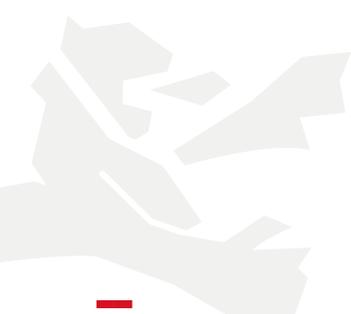
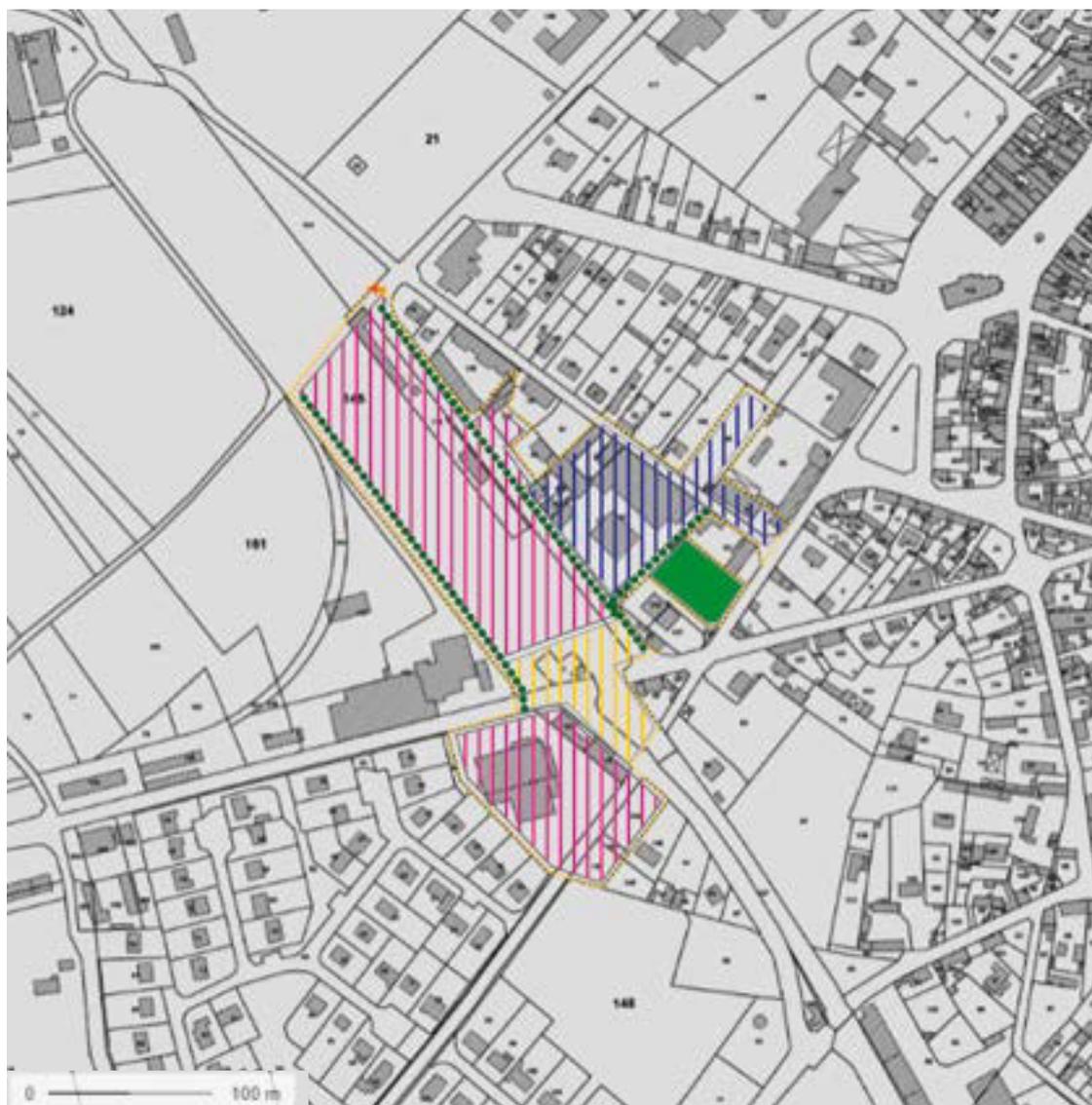
## ÉCHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Opération avec une mixité fonctionnelle logements-commerces-services-équipements
- Densité minimale de 20 logements/ hectare soit environ 88 logements
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- Une mixité sociale sera recherchée.
- Une mixité de typologie de logements (collectifs et individuels) sera programmée

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions
- Des chemins arborés seront prévus sur le site dans un objectif de qualité paysagère
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple sera privilégiée et elle devra s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

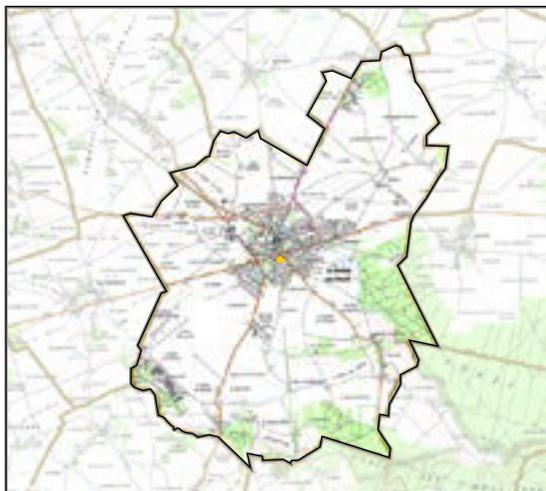
### L'accessibilité et la mobilité

- Une voie partagée à sens unique sera localisée à l'Ouest/Nord/est du site
- La RD833 traverse le site d'Ouest en Est

### La qualité environnementale

- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .





## LOCALISATION / SITUATION

Le site Gouéry-Verdun est situé au centre de la commune de Saint-André-de-l'Eure.

D'une surface de 2.6 ha, le site est longé par la RD52 à l'Est.

Le projet se situe en zone UBa.



## OBJECTIFS

Création d'équipements publics avec des espaces végétalisés

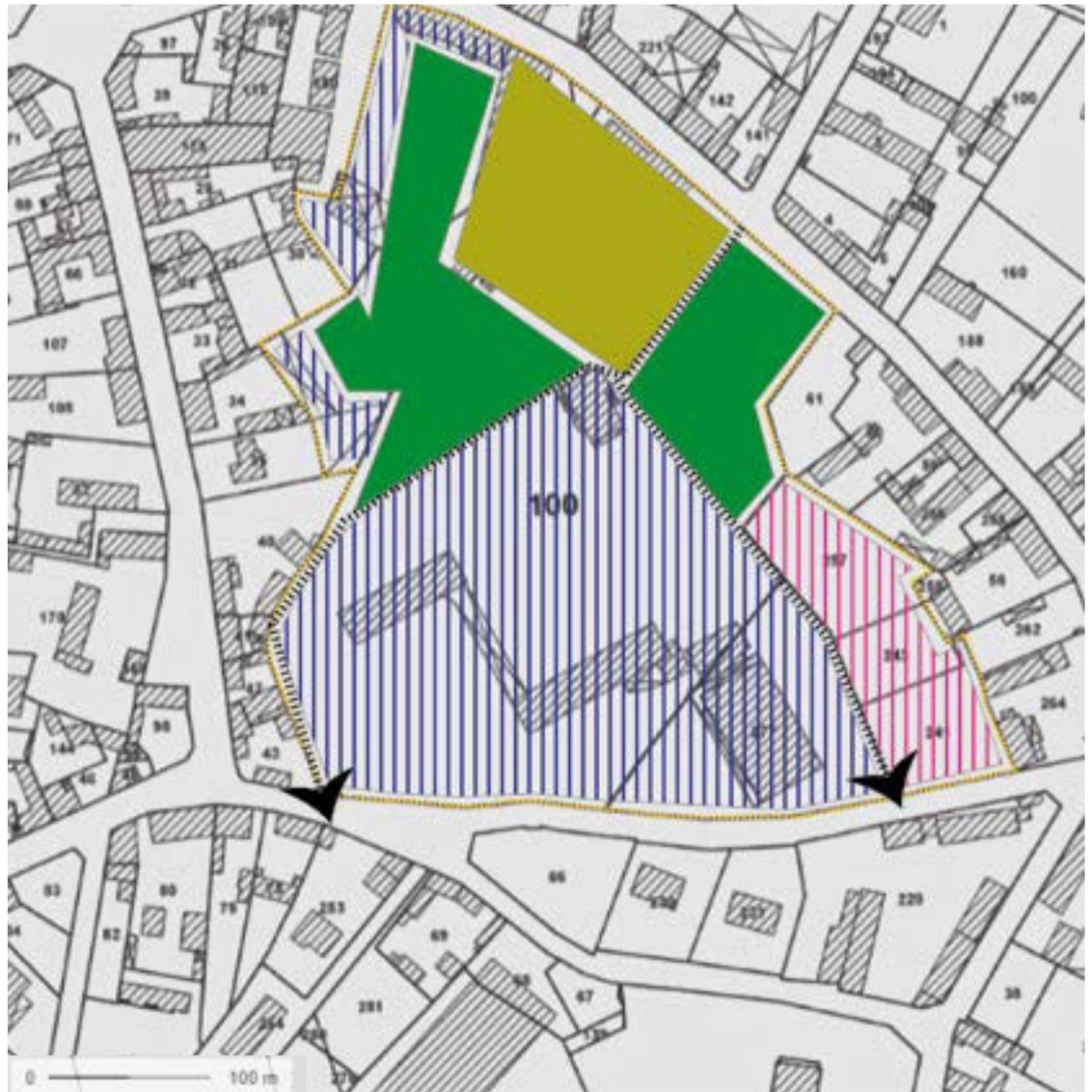
## ÉCHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- La commune affiche un objectif de création d'équipements publics (ex: centre de loisirs et relais d'assistantes maternelles).
- Opération avec mixité fonctionnelle logements-services-équipements

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.
- Des espaces verts sont intégrés au site et participent à sa valorisation paysagère ainsi qu'à l'appropriation du site par les futurs usagers

### L'accessibilité et la mobilité

La route départementale (rue de Dreux) existante sera la voie d'accès principal au site. Deux sorties sont prévues au niveau de la rue Leroy.

### La qualité environnementale

- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 8

#### GARENNES-SUR-EURE

- *Tourne Boisset*

#### LA COUTURE-BOUSSEY

- *La Croix Jérôme*

- *Le clos des Allemands*

- *La Viéville*

#### MOUSSEAUX-NEUVILLE

- *Neuville*

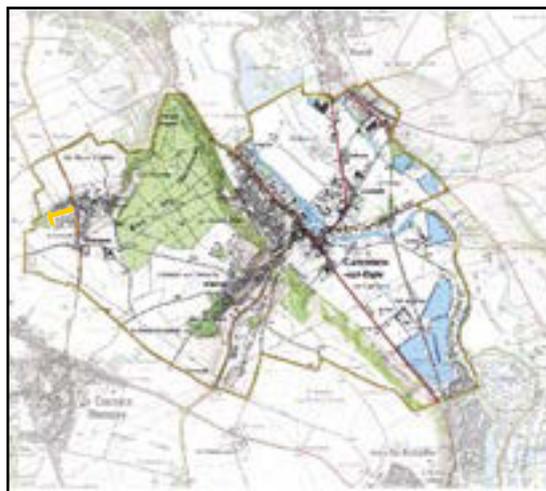
- *Bourg 1*

- *Bourg 2*

# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<b>Contexte :</b>	<b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b>
Périmètre de l'OAP	<b>Composition urbaine</b>
Bâti existant	Espace public structurant
Equipement existant	Front bâti continu
Equipement de plein air	Front bâti discontinu
Arrêt bus/gare	Retrait paysagé
Réseau hydrographique	Implantation préférentiel des constructions
Carrières	<b>Composition paysagère</b>
<b>Eléments patrimoniaux à prendre en compte :</b>	Espace paysager partagé
<b>Patrimoine végétal et écologique</b>	Jardins familiaux
Elément de la trame verte et bleue	Porosité paysagère
Zone humide	Zone tampon paysagère
Mare	20m profondeur
Espace de transition végétale	Alignement d'arbres
Parc bois, jardins, EBC	Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales
Arbre remarquable ou alignement d'arbres	<b>Programmation :</b>
Espace agricole	Dominante résidentielle
<b>Patrimoine bâti et urbain</b>	Dominante économique
Monument historique	Dominante commerciale/service
Bâtiment remarquable	Dominante touristique
Ensemble bâti remarquable	Dominante équipement
Cône de vue	Dominante tertiaire/bureau
Axe visuel	Mixité fonctionnelle
	Dominante naturelle
	Dominante agricole
	x m Hauteur bâtie limitée
<b>Accessibilité et mobilité :</b>	
<b>Véhicules</b>	
Accès véhicule préférentiel	
Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)	
Voie structurante (existant/futur)	
Voie de desserte (existant/futur)	
Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)	
<b>Transports en commun</b>	
Arrêt bus/gare (existant/futur)	
TCSP/bus (existant/futur)	
<b>Modes doux</b>	
Itinéraire cycle (existant/futur)	
Itinéraire piéton (existant/futur)	



## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Garennes Sur Eure marque l'entrée est de l'agglomération. Accueillant la deuxième gare de l'intercommunalité, la commune joue un rôle stratégique à l'échelle des 74 communes.

Le site d'1,7 hectare est à 80m des ZNIEFF de type II 230000825 « La forêt d'Ivry » et de type I 230009132 « Les côteaux de Garennes-sur-Eure à Ivry-la-Bataille ».

Localisé dans le hameau du Tourne Boisset, le site est aujourd'hui une friche herbacée.



## OBJECTIFS

environ 25 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Principes de liaison entre la rue de la Tranchée et la rue des Gravieres afin de sécuriser les déplacements à Tourneboisset.
- Cette liaison doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Du fait de sa localisation en entrée de ville, une aire de covoiturage sera prévu en entrée du site de projet.

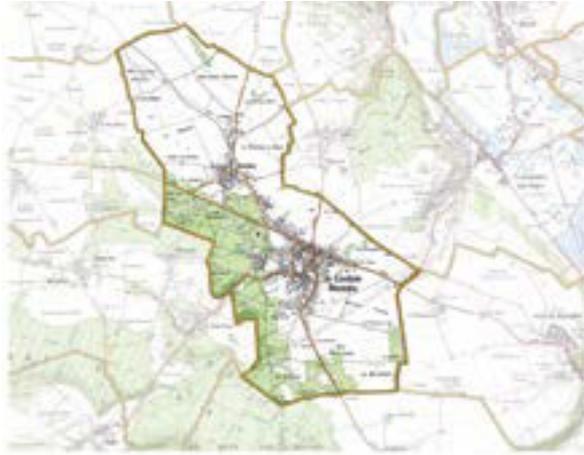
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Conservation de la haie à l'est (orientation n°2 : Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire et orientation n°4 : Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques)





# LA COUTURE-BOUSSEY - La Croix Jérôme

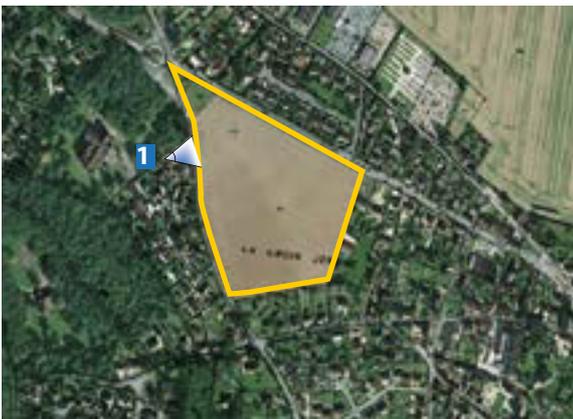


## LOCALISATION / SITUATION

La Couture Boussey est localisé dans le sud-est de l'agglomération, et est limitrophe de la Garenne sur Eure.

Le site de la Croix Jérôme est une parcelle entourée de lotissements en limite d'un réservoir de biodiversité boisé et au sein d'un corridor à fort déplacement (SRCE).

Le site, d'une surface de 4,3 ha, est aujourd'hui exploité par une activité agricole intensive de céréales.



## OBJECTIFS

- 11 200 m<sup>2</sup> d'activités commerciales en front de rue
- 40 logements

## ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



### La destination générale et la programmation

- L'organisation du quartier distingue deux espaces : l'un à vocation d'activités commerciales (environ 11 200 m<sup>2</sup>) et l'autre, à vocation résidentielle. Ces deux entités sont séparées par une liaison douce ponctuée d'arbres, à destination des piétons et vélos.
- Les logements seront mixtes dans leur typologie incluant à la fois des logements individuels et des logements intermédiaires\*. Au total, environ 40 logements sont à prévoir dans ce secteur.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.
- Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.
- Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faitage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en oeuvre d'un habitat passif.
- Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.
- Dans le secteur à vocation commerciale, les implantations bâties devront être à l'alignement, en respectant un retrait de 10 m par rapport à la rue de St André. Les façades sur rue devront faire l'objet d'un soin particulier, de manière à valoriser l'entrée de ville.
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- POINT D'ACCROCHE AU RÉSEAU VIAIRE
  - Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : à l'Ouest, la route de Serez et à l'Est, la rue de Saint André.
  - Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.
  - Sur la rue de Serez, on trouvera un accès qui desservira l'ensemble du secteur d'habitat. Cette voie débouchera de nouveau sur la rue de Serez.
  - De petits accès complémentaires peuvent être prévus.
- LIAISONS PIÉTONNES
  - L'ensemble des voies devront intégrer des cheminements piétons ou être partagées. Des accotements enherbés ou en matériau permettant l'infiltration des eaux de pluies pourront être prévus pour assurer un déplacement plus sécurisé des piétons et faciliter le croisement des véhicules.
  - Les espaces d'interconnexion entre les voies douces et le réseau viaire devront faire l'objet d'une attention particulière pour assurer un espace sécurisé pour l'ensemble des utilisateurs.
  - Deux voies douces relieront la route de Serez et la rue de St André, une existante à requalifier et une autre à créer.
- STATIONNEMENT
  - Les stationnements en surface seront limités et dans la mesure du possible, ils devront être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.
  - Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.
  - Une aire de stationnement est prévue pour le secteur à vocation commerciale, le long de la rue de St André. Une marge de 10m est préservée entre les façades et la voie afin d'intégrer des places de stationnement. Cet espace devra prévoir un traitement végétal diminuant l'impact visuel des voitures : des haies et quelques arbres.

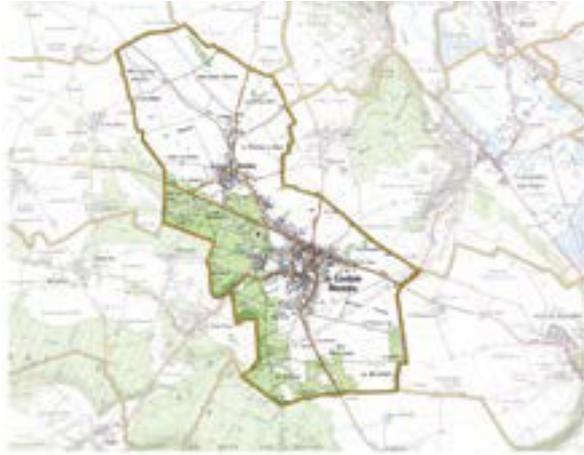
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au préalable de tout projet d'aménagement



# LA COUTURE-BOUSSEY -

## Le clos des Allemands



### LOCALISATION / SITUATION

La Couture Boussey est localisé dans le sud est de l'agglomération, et est limitrophe de la Garenne sur Eure.

Le site du clos aux allemands est localisé en cœur d'ilôt, et est entouré d'un habitat pavillonnaire.

D'une surface de 2.1 ha, des petits boisements y sont encore présents aux abords. La parcelle est en limite d'un réservoir de biodiversité boisé et au sein d'un corridor à fort déplacement (SRCE).



### OBJECTIFS

entre 28 et 30 logements

### ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



# LA COUTURE-BOUSSEY - Le clos des Allemands

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le Clos aux Allemands est un futur quartier principalement à usage d'habitations. Situé en coeur d'ilot, il s'organise autour d'un espace central, à la croisée des deux voiries de desserte principale.
- Le programme de constructions devra mettre en oeuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation d'un minimum de 15% de logements locatifs aidés et 5% de logements en accession aidée.
- Plutôt à dominante de constructions individuelles peu dense au regard de la faible accessibilité du quartier, l'offre devra cependant proposer des unités foncières diversifiées pour répondre à une mixité de population.
- Environ 20 logements individuels et 8 logements intermédiaires sont à prévoir.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- La recherche d'une optimisation de l'ensoleillement des constructions pourra conduire à des implantations diversifiées. Le projet devra favoriser ce type d'enjeux et ne pas se concentrer sur le positionnement du faitage par rapport à la voirie.
- Les constructions devront veiller au respect des lisières boisées qui borde l'Ouest du quartier. Une marge de recul devra être maintenue pour minimiser les risques pour les biens et les personnes.
- S'agissant d'un coeur d'ilot, les plantations en pourtour de la zone devront être dense et de qualité pour assurer l'insertion des futures constructions dans un environnement déjà urbain.
- Les lisières boisées devront être respectées et servir d'appui à la réalisation d'un espace vert public en coeur de zone. Il devra jouer un rôle d'espace de rencontres et de repos aussi bien pour les habitants de la zone que pour les riverains des autres quartiers qui devront pouvoir y accéder par des cheminements doux.

### L'accessibilité et la mobilité

- POINT D'ACCROCHE AU RÉSEAU VIAIRE
  - Le projet s'appuie sur un potentiel de trois points d'accroche : au Nord, sur l'allée du Bois ; au Sud, sur la route de Nonancourt ; à l'Est, sur la route de Serez. Il s'agit de multiplier les points de connexions pour assurer la couture urbaine mais aussi pour répartir les flux routier puisque les voies qui supporteront le futur quartier ne pourraient supporter la totalité des nouveaux véhicules. Par ailleurs, cela permettra d'envisager une gestion de la circulation par des sens unique qui pourra ainsi apaiser la circulation à l'intérieur du quartier comme sur les voies existantes.
- LIAISONS PIÉTONNES
  - Les voies de circulations devront être pensées pour accueillir des cheminements doux sécurisés qui favoriseront ce mode de déplacement.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
  - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers... L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
  - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...
- Le fossé présent en bordure Ouest de la zone devra être maintenu voire renforcé pour compléter la gestion des eaux pluviales du quartier.
- Inventaires/Etudes complémentaires prescrites avant ouverture à l'urbanisation :
  - Inventaire floristique complémentaire à réaliser début juin (avant la fauche).
  - Inventaires rhopalocérique et orthoptérique à réaliser de mai à août.
- Conserver au maximum les éléments boisés (orientation n°2 : Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire et orientation n°4 : Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques)



# LA COUTURE-BOUSSEY - La Viéville

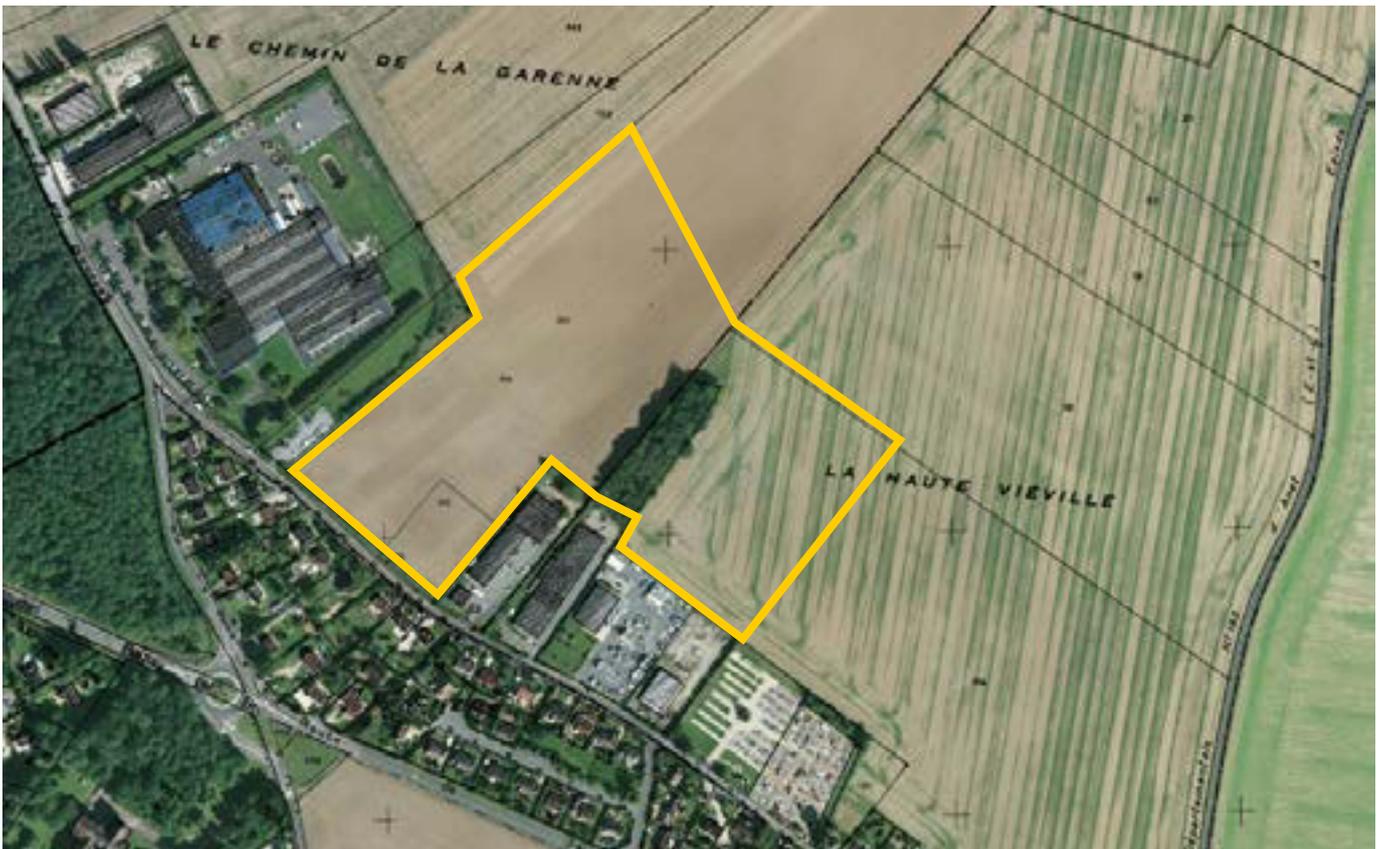


## LOCALISATION / SITUATION

La Couture Boussey est localisé dans le sud-est de l'agglomération, et est limitrophe de la Garenne sur Eure.

Le site du chemin de Boussey est localisé en périphérie de centre-bourg, à proximité de sites d'activités industrielles.

D'une surface de 6.7 hectares, il est aujourd'hui exploité par une activité agricole intensive.



## OBJECTIFS

Activités industrielles et économiques

## ÉCHÉANCIER

Court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le site sera dédié à l'implantation d'activités industrielles et économiques.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Les constructions devront veiller au respect des espaces agricoles qui entourent le site. Une marge de recul, pouvant prendre la forme d'espaces tampon paysagés, devra être maintenue pour minimiser les risques pour les biens et les personnes. Ces espaces pourront être discontinus afin de cadrer une ou plusieurs vues sur les plaines agricoles.
- Les nouvelles constructions devront être préférentiellement implantées selon une orientation nord-est/sud-ouest, à savoir perpendiculairement au chemin de Boussesey. Ce choix est justifié par la volonté de respecter le sens d'écoulement des eaux et les vues vers la plaine agricole.

### L'accessibilité et la mobilité

- La création de voies de desserte raccrochera le site de l'opération au chemin de Boussesey en évitant une configuration en impasse.
- Le traitement des stationnements devra privilégier des matériaux poreux afin de limiter au maximum l'artificialisation des sols.

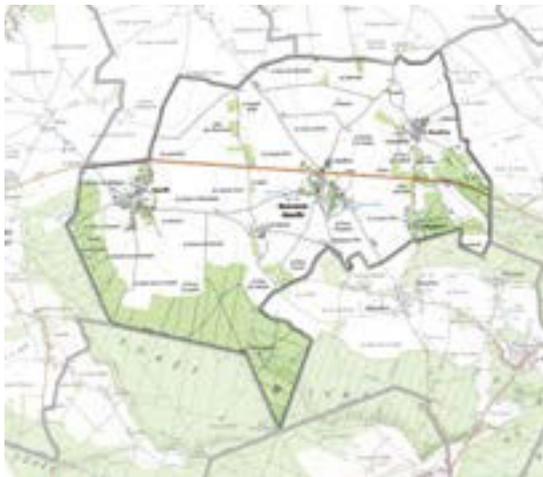
### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost
- Les aménagements devront prévoir la gestion des eaux de ruissellement en surface avec l'utilisation possible de fossés végétalisés.
- Les espaces tampon paysagés entourant le site seront composés d'espèces locales ainsi que de différentes strates végétales (herbacées, arborées et boisées) sur une largeur d'au moins 10 mètres.





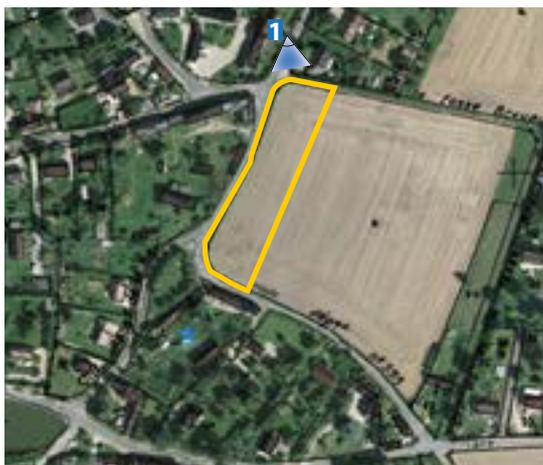
## LOCALISATION / SITUATION



Cette emprise d'environ 0,6 ha borde la rue des Moissonneurs. Elle a principalement pour vocation d'accueillir quelques logements sur le hameau de Neuville, proche de Saint-André de l'Eure et de créer un petit lieu qualitatif et permettant une meilleure gestion des eaux en entrée de hameau.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi directement par la rue des Moissonneurs. Problématique d'étranglement de cette rue ne permettant pas une rencontre aisée des véhicules et posant des difficultés lors du ramassage des enfants pour l'école. Situations de petits carrefours à chacune de ses extrémités, présence de la place en proximité directe de l'emprise.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti à la vocation agricole (culture), la rue des Moissonneurs se caractérise par une problématique d'écoulement des eaux de ruissellement qui est à prendre en compte.
- Environnement proche : Site stratégique au coeur du hameau offrant des perspectives ouvertes sur l'environnement agricole et la présence du tissu bâti.



## OBJECTIFS

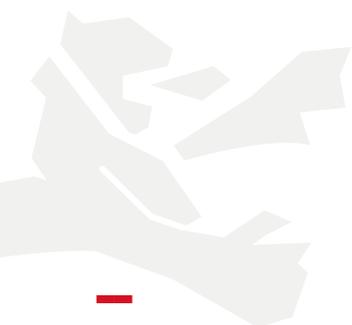
environ 6 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Assurer une opération mixte en forme urbaine. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter pour les nouvelles constructions. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 7 et 25 mètres de la voie publique. Ce principe vise à garantir une implantation cohérente des constructions par rapport au contexte urbain environnant.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Le site est dédié principalement à la création de nouveaux logements. Toutefois, l'opération doit également prévoir la création d'un petit espace public à dominante végétale. Cette emprise perméable, composée d'un espace de prairie et/ou de gazon doit favoriser l'aménagement d'un espace qualitatif au sein du tissu bâti et permettre ainsi un prolongement de la place des Tilleuls. Il doit ainsi permettre la rencontre des habitants. Pour ce faire, des bancs peuvent être mis en place.
- Les voiries bordant le site sont concernées par les écoulements des eaux pluviales. Dans le cadre de l'arrivée d'une nouvelle opération urbaine, les eaux pluviales du site doivent être pensées globalement. L'aménagement doit également permettre, en partie basse, de mieux réguler les eaux de ruissellement, aussi, un bassin permettant le tamponnement des eaux doit être réalisé. Les mesures de sécurité vis à vis de l'espace public jointif doivent être pensées.
- Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération font l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole. Cet aménagement doit être prévu par l'aménageur en fond de parcelles construites.

### L'accessibilité et la mobilité

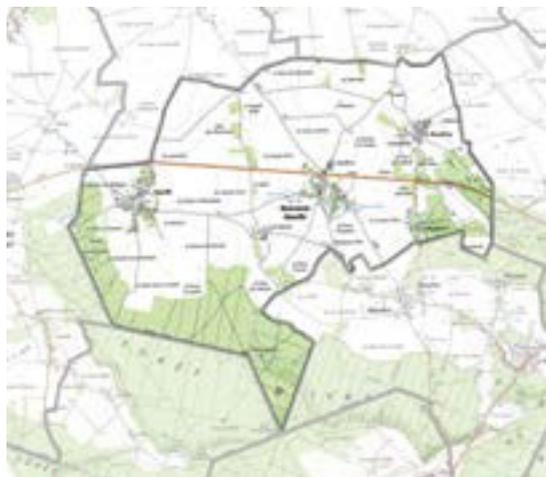
- Elargir la voie. La rue des Moissonneurs se caractérise par une emprise assez étroite, et par la présence d'un front bâti aligné sur certaines parties de la voirie rendant parfois complexes la fluidité et le croisement des véhicules. Cette configuration rend également complexe la traversée de la voirie par les enfants pour se rendre à l'abribus. Enfin, une problématique de ruissellement est présente le long de la voie. Afin d'améliorer ces situations, le projet prévoit d'élargir et de réaménager la voirie. Un élargissement d'environ 4m est donc à réaliser sur les abords de la rue des Moissonneurs. Cette emprise pourra également permettre d'améliorer les continuités piétonnes et la création de quelques places de stationnement le long de la voirie. Enfin, dans le cadre de cet aménagement, un espace dédié au ramassage scolaire des enfants doit être réfléchi (abribus).
- L'habitat prend place le long de la voie. Afin d'éviter de rapprocher de multiples accès, le projet prévoit la création d'accès commun à plusieurs constructions. Ce dispositif permet ainsi de sécuriser les entrées et sorties.
- Maintenir un cheminement piéton sécurisé. La voirie étant étroite, il est privilégié le maintien en sente piétonne du chemin rural existant. Ce cheminement permet ainsi de relier la rue des Moissonneurs à la rue de la Mare.
- Le secteur envisagé est en bordure d'un chemin rural qui permet l'accès aux parcelles agricoles ainsi que les déplacements doux (piétons, vélos...). Il est nécessaire de maintenir cet itinéraire. Le projet ne doit ainsi pas empiéter sur le chemin rural.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle



## LOCALISATION / SITUATION



Cet espace non bâti d'environ 6700m<sup>2</sup>, est localisé au carrefour de la rue Fleurie et de la rue du Couland d'Eau. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement afin de redonner un rôle de centralité au bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès existant depuis la rue Couland d'Eau (une soixantaine de mètres en façade). Un bouclage vers la rue Fleurie est envisageable sous réserve de passage et de scission au sein d'une propriété privée jardinée. Présence du carrefour proche mais de bonnes conditions de visibilité sont présentes.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti accueillant une occupation essentiellement agricole via la présence de labours.
- Environnement proche : Secteur non éloigné des équipements mairie/école situé à un peu plus de 200 mètres ainsi que du pôle d'équipements sportifs et de l'église. Secteur bordé sur l'ensemble de ses flancs par le tissu habité du bourg et leurs jardins (maisons individuelles pavillonnaires classiques, ancien corps de ferme faisant l'objet de projets de requalification...). Présence également d'un mur de ceinture ancien et de diverses haies



## OBJECTIFS

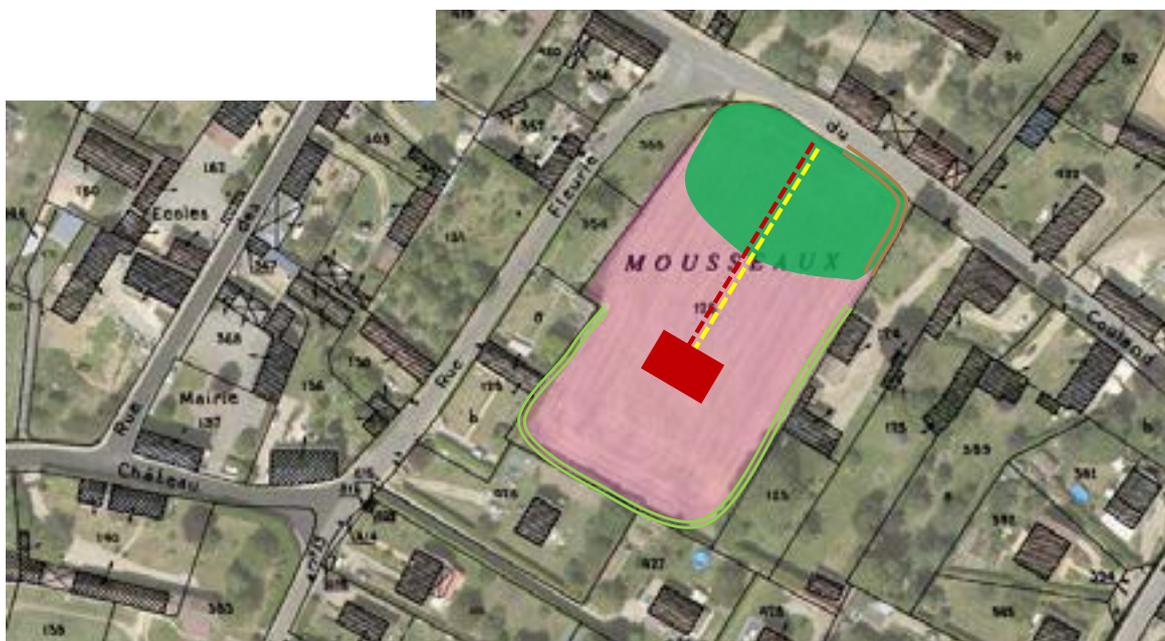
environ 6 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



### PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès partagé avec la circulation piétonne
-  Principe d'accès mutualisé et de retournement utilisé également pour la collecte des déchets et la création de stationnement visiteurs

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 12 logts/ha en moyenne

### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe d'espace paysager et hydraulique, aire de jeux et aménagement de sécurité routière
-  Principe de création de mur type ancien avec pilier
-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Assurer une opération mixte en forme urbaine. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter pour les nouvelles constructions. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 7 et 25 mètres de la voie publique. Ce principe vise à garantir une implantation cohérente des constructions par rapport au contexte urbain environnant.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- L'objectif est ici de ne pas créer un quartier clos et enclavé sur lui-même mais bien de créer des liens avec l'extérieur et le reste du tissu urbanisé. L'objectif est également de donner une qualité paysagère à l'opération et favoriser la création d'un petit espace de respiration. Il s'agit ainsi de permettre la création d'un espace public ayant vocation à accueillir quelques jeux et espaces verts en entrée d'opération afin de permettre sa visibilité et fréquentation par l'ensemble des habitants et enfants de la commune. Ce secteur fera également l'objet de réflexions quant à la gestion des eaux pluviales, notamment au travers de la recréation d'une mare. Des aménagements de sécurité routière (type abribus) seront également pensés.
- Recréer un mur de ceinture et un pilier. Cette emprise aujourd'hui rurale va permettre d'affirmer le rôle urbain du bourg. Toutefois cette emprise donne directement sur l'espace public et se trouve entourée sur l'un de ses flancs par un mur de ceinture ancien et une habitation en pierres jointées. Afin de conserver l'ambiance des lieux, de respecter les caractéristiques architecturales anciennes du territoire et de marquer l'entrée dans la nouvelle opération, le projet prévoit la réalisation d'un muret en pierre et la constitution d'un pilier.
- Créer des linéaires de haies champêtres avec le tissu bâti existant. L'emprise du futur quartier s'inscrit également en proximité directe d'habitations existantes. L'objectif est de créer une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. Composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales, elle doit permettre de créer un espace de transition avec ce tissu habité.

### L'accessibilité et la mobilité

- Utiliser une voie de desserte commune à l'ensemble de l'opération avec une aire de retournement. Afin d'éviter de multiplier les accès, de permettre une bonne visibilité et de pouvoir desservir l'opération, un principe d'accès unique est prévu dans l'aménagement. La desserte des habitations se définit par un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons.
- Prévoir une placette de retournement définie par plusieurs fonctions. La voie de desserte se finalise par une aire de retournement permettant l'accès individualisé à chacune des constructions. Elle a aussi vocation à permettre la création de quelques places de stationnement visiteur ainsi qu'une aire mutualisée pour les déchets.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





## LOCALISATION / SITUATION



Cet espace d'environ 7000 m<sup>2</sup> est situé dans le bourg, rue Couland d'Eau. Il fait face au premier secteur de projet et a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement sur la commune au travers d'un projet mixte de constructions et de réhabilitations.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/accès : Secteur desservi par un accès existant depuis la rue du Couland d'Eau (emprise existante d'environ 6 mètres). Absence de bouclage possible sur l'existant au regard de l'éloignement de l'accès sur la voie communale 13, accès direct sur la RD non envisageable de par la présence de contraintes de sécurité routière)
- Occupation actuelle : Secteur occupé dans sa partie Est par un ancien corps de ferme aujourd'hui inoccupé et dans sa frange Ouest par des cultures agricoles. Le corps de ferme compte dans sa globalité 5 bâtiments, la maison d'habitation d'origine au centre, deux anciennes granges en front de voirie, une ancienne étable à l'Ouest dont l'état est dégradé car colonisé par la végétation et un bâtiment annexe implanté sur la limite séparative Est.



Ces bâtiments disposent de qualité architecturale : encadrements d'ouvertures et chaînages en briques, ouvertures en pignon cintrées, façades en pierres jointées pour l'habitation et les granges, façades aveugles pour les granges depuis l'espace public...

- Environnement proche : Site aujourd'hui ceinturé en partie par une urbanisation existante et situé en bordure d'un espace agricole donnant directement sur la RD (nuisances et vitrine paysagère à prendre en compte).



## OBJECTIFS

environ 6 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



 Principe de desserte commune via placette et accès mutualisés – gabarit de voirie étroite et non rectiligne

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

 Principe d'habitat diversifié – densité de 12 logts/ha en moyenne

 Principe de réhabilitation des bâtiments existants uniquement

*Au moins 3 logements doivent être de type locatif et/ou adaptés aux personnes âgées*

 Principe de respect des caractéristiques architecturales et de l'alignement

*Principe d'utilisation possible en stationnement des RDC des bâtiments en front de rue sous réserve de non ouverture sur rue*

 Principe de création d'un espace vert et potager

### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Principe de préservation des haies en limites séparatives avec l'existant et avec la frange agricole

 Principe de création de haies bocagères avec la frange agricole

 Principe de zone tampon avec l'habitat existant (5m)

 Principe de maintien du fonctionnement en cour et jardin et utilisation de matériaux visant l'infiltration à la parcelle

### La destination générale et la programmation

- Assurer une opération mixte en forme urbaine. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter pour les nouvelles constructions Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variée favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 7 et 25 mètres de la voie publique. Ce principe vise à garantir une implantation cohérente des constructions par rapport au contexte urbain environnant.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Afin de favoriser le parc de logements, deux entités sont définies :
  - Une partie Ouest consacrée à la réalisation de nouveaux logements,
  - Une partie Est, réservée uniquement à la réhabilitation des bâtiments constituant le corps de ferme. L'aménagement envisagé doit permettre de faire évoluer l'utilisation des différents bâtiments sans pour autant dénaturer la forme initiale du corps de ferme. Seule une réhabilitation des bâtiments est ainsi permise.
- Le site est aujourd'hui agricole pour sa partie Ouest mais dispose d'une végétation déjà existante sur la partie Est du corps de ferme. Il s'agit ainsi de maintenir les haies existantes, permettant d'une part d'assurer une transition douce avec l'espace agricole et de permettre le maintien d'espaces d'intimité avec les constructions voisines. Ces franges arbustives et arborées doivent ainsi être conservées.
- Afin de favoriser le maintien de lisières paysagères et d'éviter des transitions trop abruptes entre la frange agricole et le tissu urbain projeté d'une part et afin de tenir compte des nuisances liées à la RD, il est mis en place en frange d'opération des plantations d'essences locales. Ce linéaire végétal prend place sur une largeur d'au moins 1.50 mètres afin de favoriser la constitution d'une haie champêtre (essences arbustives et arborées) et permettre le développement des végétaux.
- Maintenir une zone tampon avec le tissu bâti existant. L'emprise des futures constructions s'inscrit également en proximité directe d'habitations existante. L'objectif est de créer une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces. Composée d'arbustes et/ou d'arbres d'essences locales, elle doit permettre, sur une largeur d'au moins 5 mètres, de créer un espace de transition avec ce tissu habité.
- Conserver le principe de cour jardinée. Les bâtiments du corps de ferme sont organisés autour d'une cour aujourd'hui enherbée. Ce principe de cour doit être maintenu, et les matériaux employés dans la cour sont perméables pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle.
- Favoriser la création d'un poumon vert au coeur de l'opération. L'objectif est ici de créer un espace à dominante végétale pouvant être occupé par un espace paysager, arboré ou potager. Il s'agit ainsi de créer un espace tampon entre les constructions, afin de permettre leur intégration paysagère et d'apporter des espaces de biodiversité aux abords des nouvelles habitations.
- Conserver les caractéristiques architecturales du monde agricole. Les bâtiments du corps de ferme se définissent par des caractéristiques architecturales particulières au secteur géographique et au caractère rural de la commune. Dans le cadre des réhabilitations envisagées, il convient de conserver certains de ses traits caractéristiques et notamment le maintien de la façade en pierres de la maison d'habitation ainsi que les chaînages en briques et les ouvertures cintrées en pignon existants sur les bâtiments techniques. L'alignement des deux anciennes granges sur le domaine public est également à maintenir. Ces deux bâtiments peuvent être utilisés pour la création de stationnement couvert toutefois aucune ouverture large sur le domaine public ne peut être réalisée (aucune sortie possible sur le domaine public autre que l'accès existant n'est autorisé).

### L'accessibilité et la mobilité

- Créer un principe d'accès unique desservant l'ensemble des nouvelles constructions projetées et le corps de ferme. Il s'agit ainsi de prolonger l'accès existant vers le Nord pour desservir les nouvelles constructions. Cette desserte se veut non rectiligne et de gabarit adapté aux constructions projetées. L'opération devra prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement type placette pouvant desservir plusieurs constructions. Les bâtiments du corps de ferme sont quant à eux desservis par l'accès existant.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Périmètre 9

#### CROTH

- *Secteur de l'Erable*

#### BOIS LE ROY

- *Les Fonds Gueux*
- *Les Bruyères*
- *Coeur de bourg*

#### MARCILLY-SUR-EURE

- *Les 14 Arpents*

#### LE VAL-DAVID

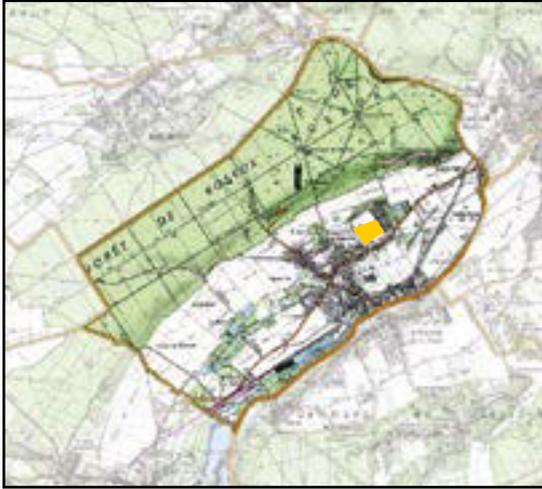
- *La Plaine du Buisson Rabot*

# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<b>Contexte :</b>	<b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b>
Périmètre de l'OAP	<b>Composition urbaine</b>
Bâti existant	Espace public structurant
Equipement existant	Front bâti continu
Equipement de plein air	Front bâti discontinu
Arrêt bus/gare	Retrait paysagé
Réseau hydrographique	Implantation préférentiel des constructions
Carrières	<b>Composition paysagère</b>
<b>Eléments patrimoniaux à prendre en compte :</b>	Espace paysager partagé
<b>Patrimoine végétal et écologique</b>	Jardins familiaux
Elément de la trame verte et bleue	Porosité paysagère
Zone humide	Zone tampon paysagère
Mare	20m profondeur
Espace de transition végétale	Alignement d'arbres
Parc bois, jardins, EBC	Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales
Arbre remarquable ou alignement d'arbres	<b>Programmation :</b>
Espace agricole	Dominante résidentielle
<b>Patrimoine bâti et urbain</b>	Dominante économique
Monument historique	Dominante commerciale/service
Bâtiment remarquable	Dominante touristique
Ensemble bâti remarquable	Dominante équipement
Cône de vue	Dominante tertiaire/bureau
Axe visuel	Mixité fonctionnelle
	Dominante naturelle
	Dominante agricole
	x m Hauteur bâtie limitée
<b>Accessibilité et mobilité :</b>	
<b>Véhicules</b>	
Accès véhicule préférentiel	
Zone de stationnement (aérien, souterrain, couvert, public, privé)	
Voie structurante (existant/futur)	
Voie de desserte (existant/futur)	
Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)	
<b>Transports en commun</b>	
Arrêt bus/gare (existant/futur)	
TCSP/bus (existant/futur)	
<b>Modes doux</b>	
Itinéraire cycle (existant/futur)	
Itinéraire piéton (existant/futur)	

# CROTH - Secteur de l'Erable

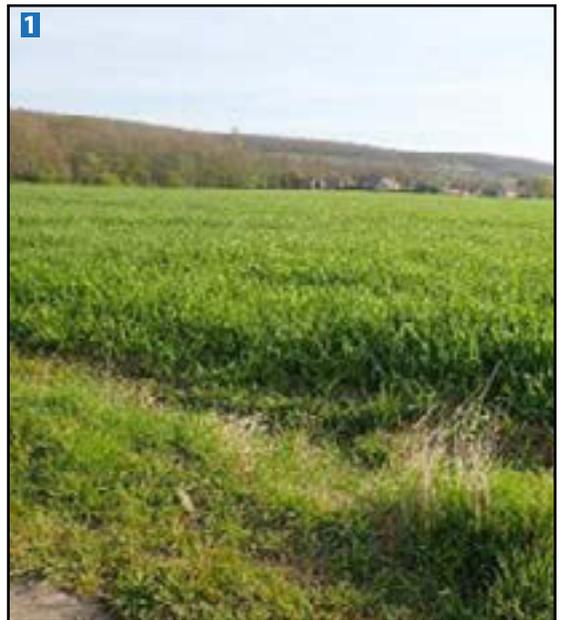


## LOCALISATION / SITUATION

Croth marque une entrée de l'agglomération depuis le sud est d'Evreux Portes de Normandie.

La parcelle de projet est accolée à la trame grise dont la partie nord est incluse dans un corridor à fort déplacement et est localisé à 50 m du Site Inscrit 2748 « La vallée de l'Eure à Marcilly-sur-Eure et Saint-Georges-Motel, Croth et Ezy-sur-Eure ».

D'une superficie de 5.3 hectares, le secteur de projet est dans la continuité de deux lotissements.

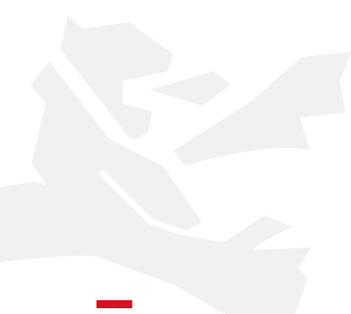


## OBJECTIFS

une densité de 15 logements par hectare soit environ 80 logements

## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- La voirie principale de desserte se raccrochera aux voiries des 2 quartiers adjacents et à la route d'Ezy.
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au préalable de tout projet d'aménagement





# BOIS LE ROI - Les Fonds Gueux

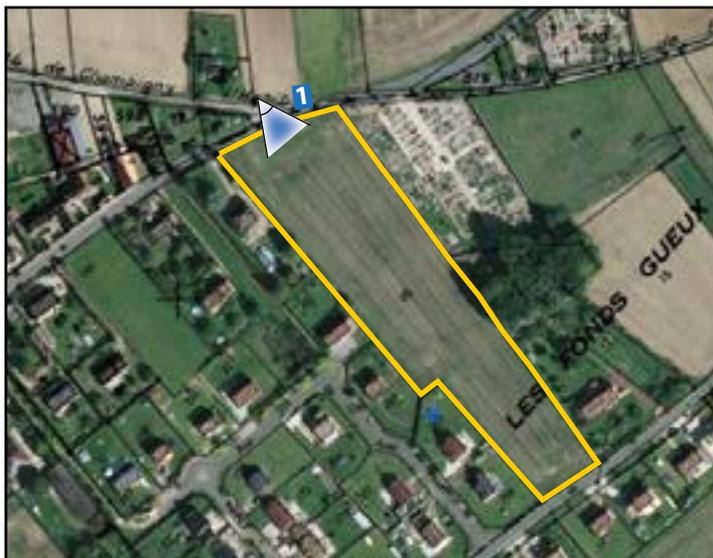


## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Bois le Roi est une commune du sud est de l'agglomération. Bordée en frange sud par une vaste forêt, la commune connaît une importante croissance urbaine.

Ce secteur d' environ 1,15 hectare est en continuité d'un lotissement; le cimetière est présent à l'est du site.

L' aménagement de ce terrain permet de fermer le territoire communal sur son côté est.



## OBJECTIFS

environ 17 logements

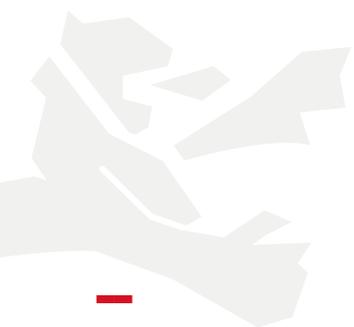
## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un alignement d'arbres en limite Est du site protégera visuellement le site du cimetière

### L'accessibilité et la mobilité

- Liaison viaire à l'Ouest pour relier le lotissement au site au niveau de l'ER n°4
- La voie de desserte axe Nord/Sud reliant les rues Grandes et de La Forge doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.





# BOIS LE ROI - Les Bruyères



## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Bois le Roi est une commune du Sud Est de l'agglomération. Bordée en frange Sud par une vaste forêt, la commune connaît une importante croissance urbaine.

Ce secteur d'environ 0.96 hectare est en continuité d'une zone urbaine au Nord; une lisière de forêt est présente en limite Sud.



## OBJECTIFS

environ 15 logements

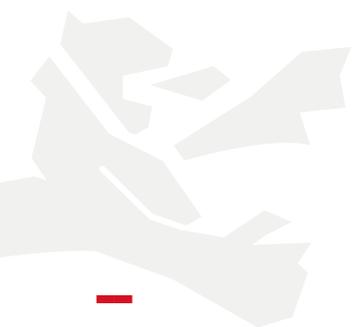
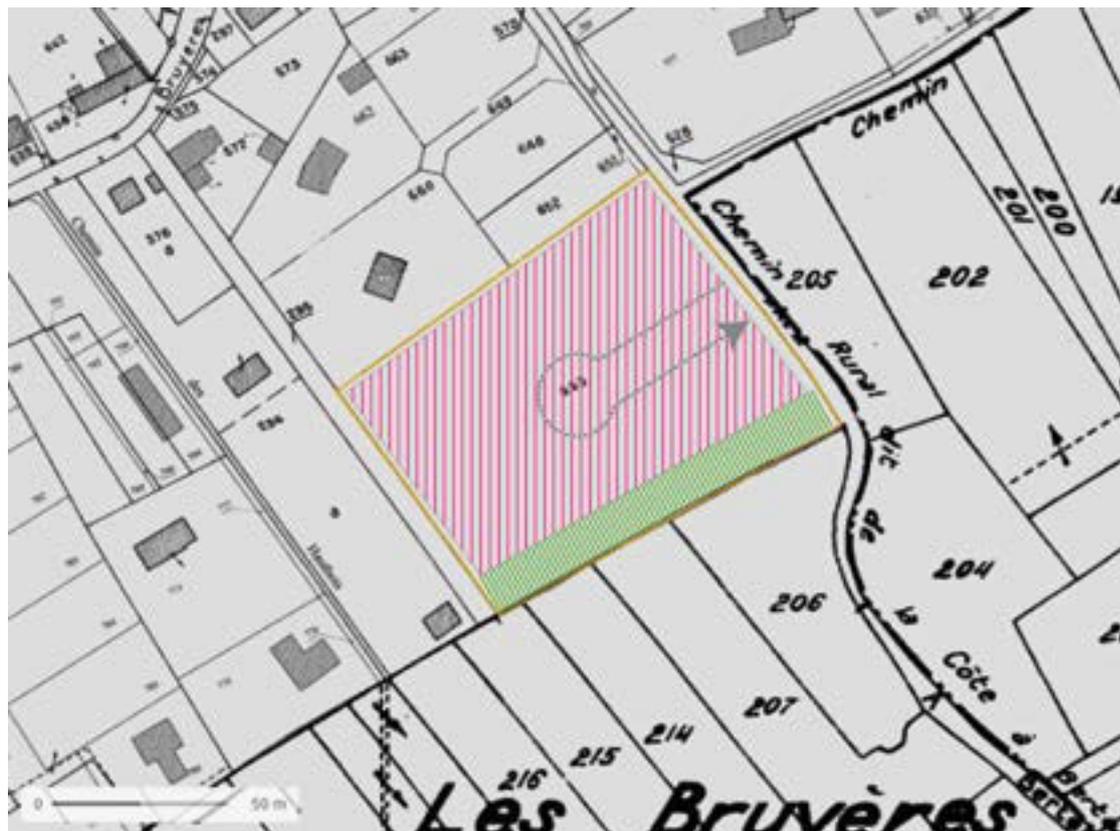
## ECHÉANCIER

court ou moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone tampon paysagère de 15 mètres de largeur est prévue au Sud du site au niveau de la lisière de forêt. Cette zone doit être non bâtie mais peut accueillir les fonds de jardins des futures parcelles.

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie de desserte doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Une raquette de retournement de 20 mètres de diamètre est programmée pour répondre aux normes de retournement des véhicules de services publics (défense incendie, collecte des déchets, etc ...)

### La qualité environnementale

- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.





# BOIS LE ROI - Coeur de bourg



## LOCALISATION / SITUATION

La commune de Bois le Roy est une commune du sud est de l'agglomération. Bordée en frange sud par une vaste forêt, la commune connaît une importante croissance urbaine.

La zone est située dans la continuité de la rue des Luthiers et de la rue du 22 août 1944, entre la Mairie et le nouveau lotissement. Il s'agit de la continuité du coeur de village.

Ce secteur d'1,9 hectare est situé dans l'enveloppe urbaine bien qu'une partie est actuellement utilisée par l'agriculture.



## OBJECTIFS

entre 25 et 30 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 15 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.
- Les logements situés sur la rue principale seront de préférence des logements locatifs.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- L'implantation des constructions principales devra former un front bâti continu le long de la route principale avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- créer une liaison entre la rue des Luthiers et la rue du 22 août 1944. Cette liaison constitue la rue principale du secteur de l'OAP et fera l'objet d'un aménagement paysagé (voirie plantée) dans la continuité de celui de la rue du 22 août 1944.
- La zone comprendra également une liaison routière et deux liaisons douces avec la rue de la Forge (au sud) (le schéma de principe précise leur localisation).

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
- Expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au préalable de tout projet d'aménagement

# MARCILLY SUR EURE - Les quatorze arpents I



## LOCALISATION / SITUATION



Il s'agit d'une parcelle de 29 410 m<sup>2</sup> située au sud-ouest du centre-bourg, à dans la continuité du site de l'ancienne usine et près de la voie verte et des principales zones bâties du bourg. Sa localisation à proximité immédiate des principaux axes de dessertes du centre-bourg (route de

Dreux-D143 et route de Nonancourt-D45) en fait une parcelle stratégique pour développer une offre de logement complémentaire et diversifiée et conforter la structure urbaine.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte deux éléments essentiels :

- Une accessibilité limitée qui doit s'appuyer sur les deux départementales ;
- L'existence à proximité de l'ancienne usine dont le devenir n'est pas déterminé.



## OBJECTIFS

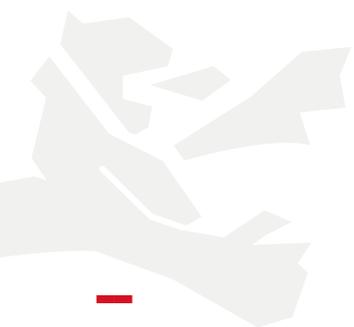
une densité de 15 logements  
à l'hectare soit environ 44  
logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité minimum de 12 logements par hectare soit potentiellement 44 logements.
- Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 25% seront des logements locatifs.
- La forme urbaine et les typologies bâties seront variées et s'orienteront plutôt vers un habitat individuel à l'ouest et un habitat mixte individuel /groupé à l'Est afin d'avoir une densité plus marquée vers la zone bâtie existante.
- L'implantation du bâti devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Les espaces de cheminements, des stationnements ainsi que les voies devront être végétalisés (espaces plantés).
- Filtre végétal ou lisière plantée de type haie bocagère assurant une transition entre l'espace cultivé et l'espace privé du jardin.
- Un espace paysager partagé assurant une transition entre les espaces bâtis et les futures constructions :
  - pouvant être privé ou public
  - pouvant accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, verger partagé...)
  - permettant 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)

### L'accessibilité et la mobilité

- Organisation viaire
  - La zone sera desservie par une voie d'accès principale et centrale organisée en sens unique et reliant d'une part la route de Nonancourt et d'autre part la route de Dreux.
  - La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces. Un maillage de cheminements doux complémentaires pourra être réalisé au sein de la zone de manière à créer des liaisons transversales au sein du tissu urbain et à relier la voie verte existante.

- Stationnement :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage.

Il faudra éventuellement un lieu de stationnement collectif en accompagnement de la réalisation d'espaces communs.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

# LE VAL-DAVID - La Plaine du Buisson Rabot



## LOCALISATION / SITUATION



La commune le Val-David est située au centre-est du territoire de l'agglomération.

La rue Grande est au Sud du site et le chemin de la Vigne à l'Ouest .

Ce secteur d' environ 3.4 hectares est longé à l'Est par des terres agricoles.

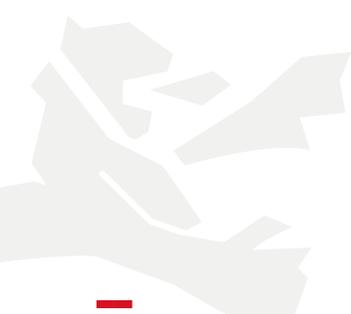


## OBJECTIFS

une densité de 10 logements  
à l'hectare soit environ 34  
logements

## ECHÉANCIER

Court et moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité minimum de 10 logements par hectare soit potentiellement 34 logements.
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une zone de tampon paysagère est prévue à l'est du territoire afin de réaliser l'interface avec les terres agricoles

### L'accessibilité et la mobilité

- La voie de desserte doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux
- Les accès se feront aux niveaux des emplacements réservés 8 (rue grande et chemin de la vigne) et 10 (chemin de la vigne)

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.



# PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

---

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Périmètre 10

ACON

- *Le bois de la Mariette*

MARCILLY-LA-CAMPAGNE

- *Secteur bourg*

MESNIL-SUR-L'ESTREE

- *Les Echalats*

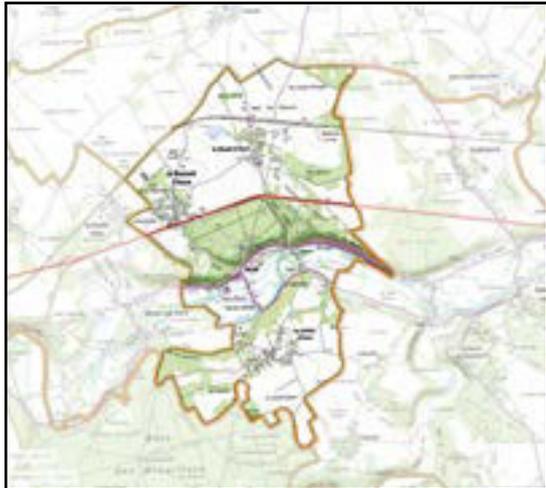
# LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p><b>Contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti existant</li> <li> Équipement existant</li> <li> Équipement de plein air</li> <li> Arrêt bus/gare</li> <li> Réseau hydrographique</li> <li> Carrières</li> </ul>	<p><b>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</b></p> <p><b>Composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public structurant</li> <li> Front bâti continu</li> <li> Front bâti discontinu</li> <li> Retrait paysagé</li> <li> Implantation préférentiel des constructions</li> </ul> <p><b>Composition paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace paysager partagé</li> <li> Jardins familiaux</li> <li> Porosité paysagère</li> <li> Zone tampon paysagère</li> <li> 20m profondeur</li> <li> Alignement d'arbres</li> <li> Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales</li> </ul>
<p><b>Éléments patrimoniaux à prendre en compte :</b></p> <p><b>Patrimoine végétal et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de la trame verte et bleue</li> <li> Zone humide</li> <li> Mare</li> <li> Espace de transition végétale</li> <li> Parc bois, jardins, EBC</li> <li> Arbre remarquable ou alignement d'arbres</li> <li> Espace agricole</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monument historique</li> <li> Bâtiment remarquable</li> <li> Ensemble bâti remarquable</li> <li> Cône de vue</li> <li> Axe visuel</li> </ul>	<p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante résidentielle</li> <li> Dominante économique</li> <li> Dominante commerciale/service</li> <li> Dominante touristique</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante tertiaire/bureau</li> <li> Mixité fonctionnelle</li> <li> Dominante naturelle</li> <li> Dominante agricole</li> <li> x m Hauteur bâtie limitée</li> </ul>
<p><b>Accessibilité et mobilité :</b></p> <p><b>Véhicules</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès véhicule préférentiel</li> <li> P  P  P  P  P  P</li> <li> Voie structurante (existant/futur)</li> <li> Voie de desserte (existant/futur)</li> <li> Voie intermédiaire traitée en zone de rencontre (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arrêt bus/gare (existant/futur)</li> <li> TCSP/bus (existant/futur)</li> </ul> <p><b>Modes doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinéraire cycle (existant/futur)</li> <li> Itinéraire piéton (existant/futur)</li> </ul>	



# ACON - Le bois de la Mariette



## LOCALISATION / SITUATION

La commune d'Acon est située à l'extrême sud ouest de l'agglomération.

Porte d'entrée de l'intercommunalité, la commune est desservie de l'est à l'ouest, par la RN12, qui traverse le sud du département.

Le secteur de projet est d'une surface de 1.5 ha et est situé au nord ouest de la commune à proximité de la mairie et de l'école. Occupé aujourd'hui par des espaces agricoles, le site est bordé à l'ouest d'une masse boisée.



## OBJECTIFS

15 logements environ

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Une tampon paysagère sera créée au nord du secteur de projet
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions. La voirie routière sera reliée en « U ». Elle sera connectée à la rue de la mairie
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





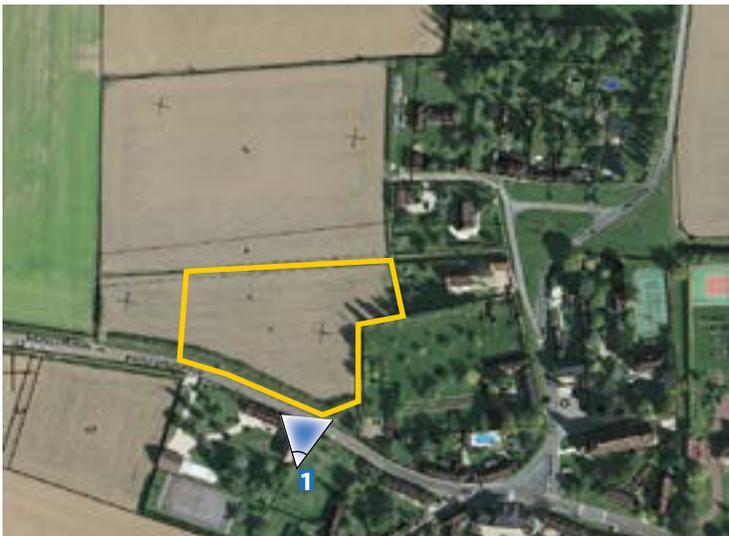
# MARCILLY-LA-CAMPAGNE - Secteur Bourg



## LOCALISATION / SITUATION

Marcilly la Campagne est une commune du sud ouest de l'agglomération. Desservie par la RN154, la commune a fonctionné bicéphale, avec un centre-bourg à l'est et un tissu pavillonnaire dans son hameau à l'ouest de la RN154 dans la continuité de la commune de Moisville.

Le site de projet est dans la continuité du tissu du centre-bourg. D'une surface de 0,75 hectare, le secteur de projet constituera une entrée de ville.

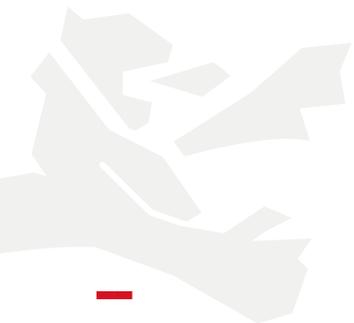


## OBJECTIFS

entre 7 et 8 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée.

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie
- L'insertion paysagère des constructions futures doit permettre de maintenir le point de vue sur l'église classée aux Monuments Historiques

### L'accessibilité et la mobilité

- LE site sera accessible depuis la rue de l'Église
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle

# MESNIL SUR L'ESTREE- Les Echalats



## LOCALISATION / SITUATION

Mesnil sur l'Estree est une commune du sud de l'agglomération, porte d'entrée d'EPN depuis la route de Dreux.

Le secteur de projet, d'une surface d'environ 3.5 hectares, est incluse pour partie dans la ZNIEFF de type II 230031129 « La Vallée de l'Avre » et la ZNIEFF de type I 230009140 « Le bois du Mesnil – la côte de l'Estree »

Composée d'une prairie mésophile pâturée et de boisement de feuillus au sud. Le boisement inclus dans la parcelle est connecté à une vaste trame boisée qui s'étend au sud et à l'est (identifié comme réservoir de biodiversité boisée dans le SRCE et classé en EBC), à l'instar de la haie arbustive qui traverse la parcelle.

Le stade communal est en entrée de site.

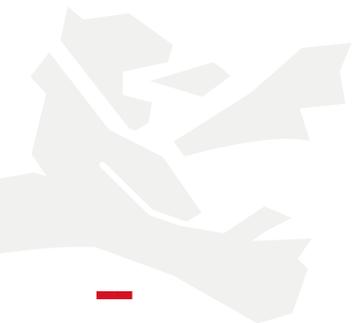


## OBJECTIFS

environ 35 logements

## ECHÉANCIER

court à moyen terme



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat et de services et activités compatibles avec l'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variées favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu.
- Une mixité sociale sera recherchée et de la diversité dans les tailles de parcelles

### La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions
- Une orientation sud des logements sera privilégiée, afin de profiter d'un ensoleillement optimum.
- Une architecture simple est privilégiée et elle doit s'adapter aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques
- L'emplacement des grandes parcelles sera privilégié en bordures des zones boisées au sud de la zone
- Un pré verdissage de simples plantations d'arbustes et de haies en bordure du stade (parcelle B 196) est programmé pour une meilleure intégration du bâti
- Un aménagement paysager qualitatif et diversifié :
  - Paysage d'accompagnement de voirie
  - Boisements denses en limite des tissus pavillonnaires avec les espaces agricoles et/ou forestiers, constituant une zone tampon
  - Développement de haies vives et de bosquets en franges et en limite des parcelles,
  - S'inspirer des boisements les plus proches en termes d'espèces : chênaie-charmaie

### L'accessibilité et la mobilité

- Une voie de desserte traversera le site pour permettre un accès de puis la rue du Gros Chêne et la route de Dreux.
- Cette trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- L'élargissement de la voirie «rue du Stade» se fera sur les parcelles cadastrées B 199-B 200 et B 201 appartenant à la commune de Mesnil sur l'Estrée.
- L'élargissement de la voirie au nord de la zone «rue du Gros Chêne» se fera par l'emplacement réservé n°3. Cet accès devra être fonctionnel et sécurisé pour assurer un cheminement des piétons et cyclistes de qualité et afin d'encourager les déplacements doux vers le centre bourg.
- Des places de stationnement visiteurs sur l'espace public devront être créées à raison d'environ une place pour trois lots et réparties sur l'ensemble de la zone.

### La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Conserver au maximum les éléments boisés et arbustifs (orientation n°2 : Maintenir et valoriser la place de l'arbre dans le territoire et orientation n°4 : Maintenir les continuités de nature et les corridors écologiques)
- Études prescrites avant l'ouverture à l'urbanisation :
  - Inventaire floristique complémentaire pour caractériser les cortèges prairiaux et le sous-bois.
  - Inventaires faunistiques complets pour caractériser les cortèges susceptibles de fréquenter la parcelle (avril à août).