



ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

Orientations d'Aménagement et de Programmation

document arrêté le 15 octobre 2019

document approuvé le 17 décembre 2019

document modifié le 28 septembre 2021 (modification 1)

document modifié le 11 octobre 2022 (modification 2)

document révisé le 27 juin 2023 (révision allégée)

document modifié le 15 octobre 2024 (modification 3)

document modifié le 16 décembre 2025 (modification 5)

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.

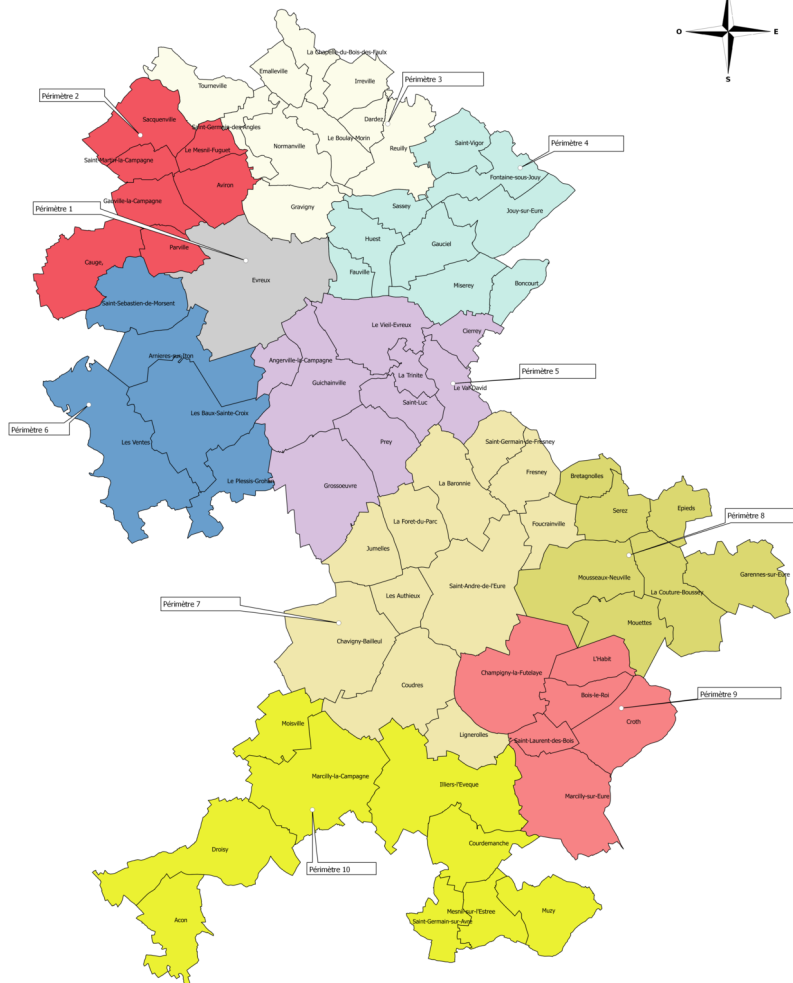
Comme énoncé dans l'article L151-7, «les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 échancier 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.



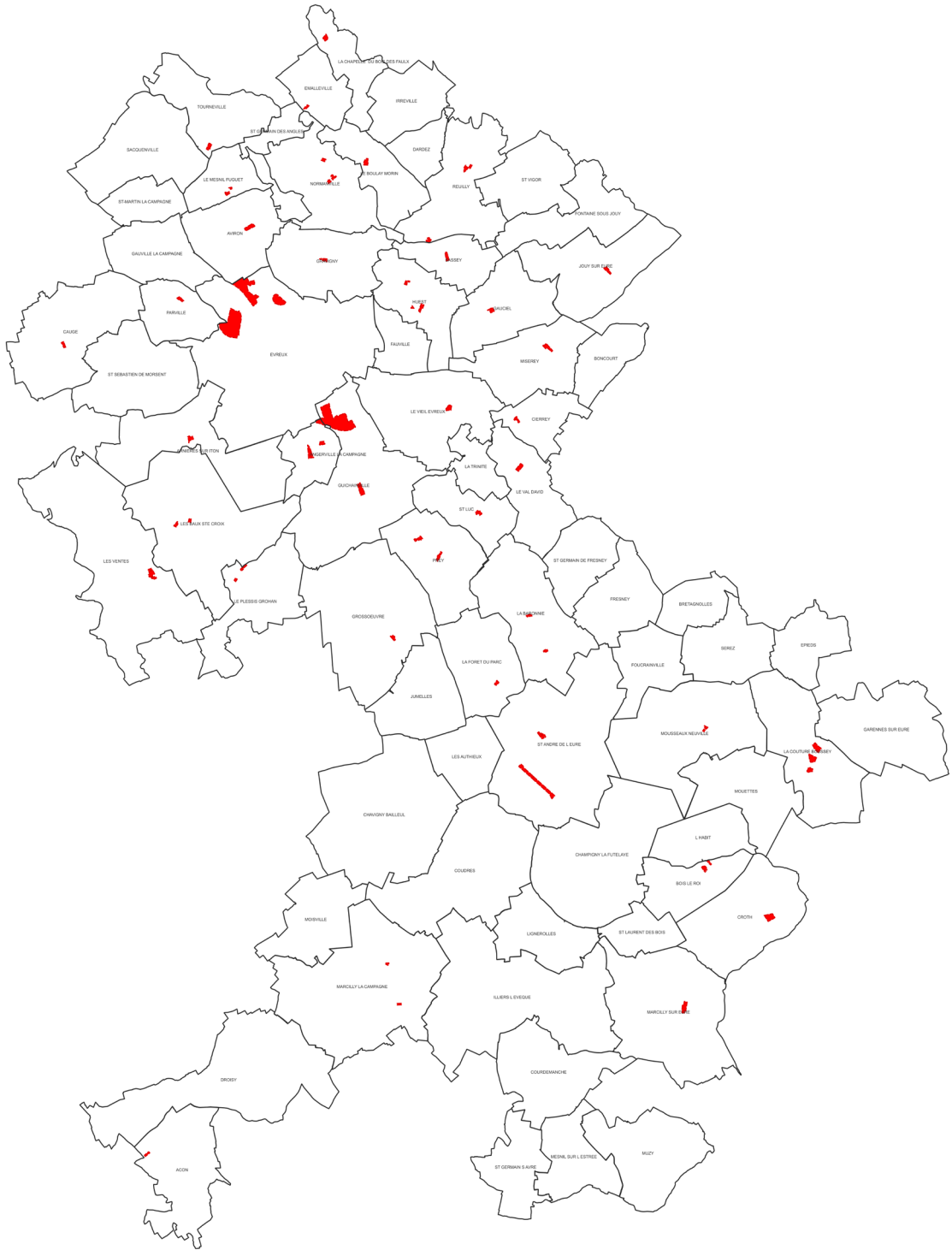
Les OAP sont regroupées par périmètres de travail :



n°f. 2018_PUBIHD_CONCERTATION
XISIS_EVREUX1-Service Urbanisme/PUBIHD



Localisation des OAP sur EPN



LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

Contexte :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Equipement existant
- Equipement de plein air
- Arrêt bus/gare
- Réseau hydrographique
- Carrières

Eléments patrimoniaux à prendre en compte :

Patrimoine végétal et écologique

- Élément de la trame verte et bleue
- Zone humide
- Mare
- Espace de transition végétale
- Parc bois, jardins, EBC
- Arbre remarquable ou alignement d'arbres
- Espace agricole

Patrimoine bâti et urbain

- Monument historique
- Bâtiment remarquable
- Ensemble bâti remarquable
- Cône de vue
- Axe visuel

Accessibilité et mobilité :

Véhicules

- 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)

Transports en commun

- Arrêt bus/gare (existant/futur)
- TCSP/bus (existant/futur)

Modes doux

- Itinéraire cycle (existant/futur)
- Itinéraire piéton (existant/futur)

Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Composition urbaine

- Espace public structurant
- Front bâti continu
- Front bâti discontinu
- Retrait paysagé
- Implantation préférentiel des constructions

Composition paysagère

- Espace paysager partagé
- Jardins familiaux
- Porosité paysagère
- Zone tampon paysagère
- 20m profondeur
- Alignement d'arbres
- Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales

Programmation :

- Dominante résidentielle
- Dominante économique
- Dominante commerciale/service
- Dominante touristique
- Dominante équipement
- Dominante tertiaire/bureau
- Mixité fonctionnelle
- Dominante naturelle
- Dominante agricole
- Hauteur bâtie limitée

TABLE DES MATIÈRES

PÉRIMÈTRE 1	7
PÉRIMÈTRE 2	24
PÉRIMÈTRE 3	51
PÉRIMÈTRE 4	86
PÉRIMÈTRE 5	112
PÉRIMÈTRE 6	146
PÉRIMÈTRE 7	163
PÉRIMÈTRE 8	189
PÉRIMÈTRE 9	212
PÉRIMÈTRE 10	226





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

EVREUX, Ancien hôpital américain

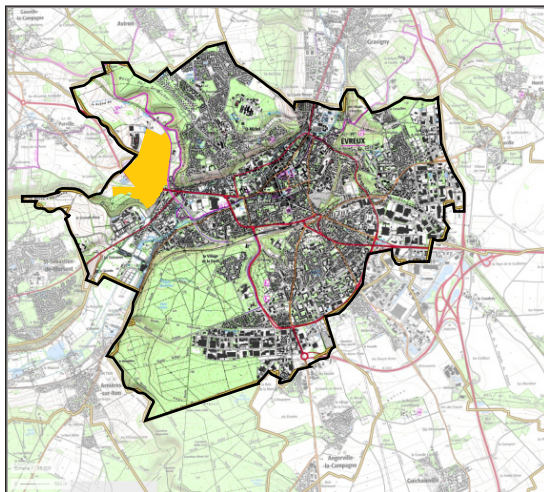
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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



EVREUX - Cambolle



CONTEXTE

- Cambolle Nord (au nord de l'avenue Foch) / Site de 50 hectares environ destiné à accueillir une opération d'aménagement d'un quartier mixte, dont le programme comprend une zone résidentielle (9 hectares), des espaces d'activités économiques, des équipements et des services de proximité (9 hectares), ainsi qu'une opération de reboisement et un parc urbain (32 hectares).
- 12 hectares pour la zone d'espace test agricole /Cambolle Sud (au sud de l'avenue Foch)
- Equipement structurant : Centre hospitalier intercommunal Seine-Eure
- Topographie marquée : situation de belvédère sur Evreux.



OBJECTIFS

- Créer une continuité urbaine entre le centre hospitalier et la ville d'Evreux,
- Requalifier l'entrée de ville ouest d'Evreux,
- Développer un quartier avec une densité minimum de logements de 24 logements à l'hectare,
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans le quartier : habitat, développement économique et équipements.

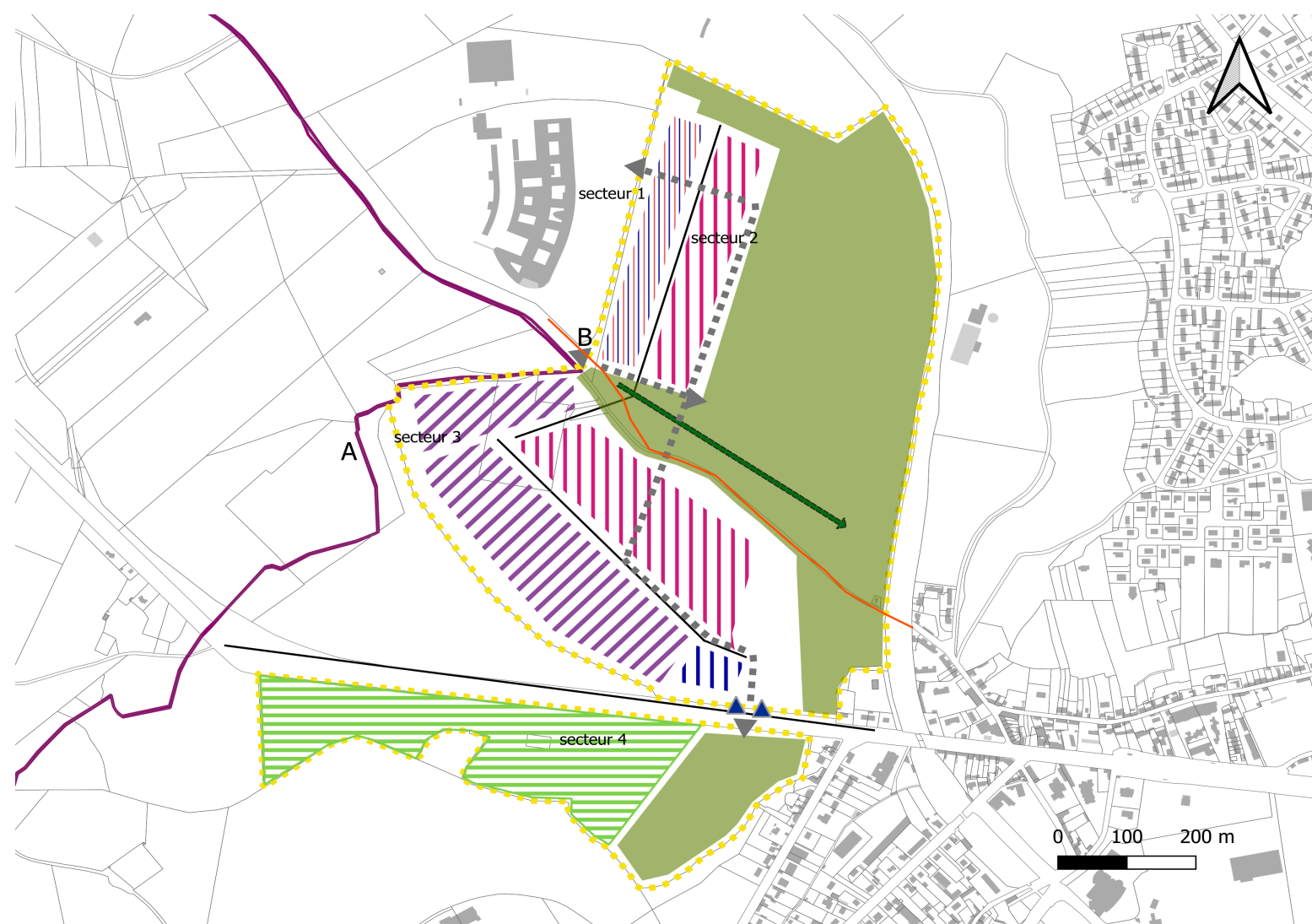
ECHÉANCIER

Déviation sud-ouest : 2027/2028



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La destination générale et la programmation

SECTEUR 1

Zone de mixité fonctionnelle en front de rue Léon Schwartzberg : Sur une bande de 60m depuis la limite de propriété - application du règlement du sous-secteur UBm

- Secteur qui comportera des bureaux, des commerces, des services de proximité et des logements en petit collectifs.
- Rez-de-chaussée pouvant accueillir des activités de type tertiaire et commerces de proximité
- Parkings en sous-sol ou intégrés à l'arrière des bâtiments

SECTEUR 2

Zones résidentielles pavillonnaires - application du règlement du sous-secteur UBa :

- Pas de toiture terrasse dans le tissu pavillonnaire, hors annexes limitées à 40m².

SECTEUR 3

Zone d'activités et de services, commerces de proximité, équipements - application du règlement de la zone UX

- Stationnements intégrés à l'arrière des RDC actifs ou traités en parking paysager

SECTEUR 4/Cambolle Sud

- Accueil d'un espace test agricole
- Création d'un boisement

La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Maintenir les vues vers le grand paysage, nécessitant un épannelage des hauteurs adapté depuis la rue Léon Schwartzberg

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 de nouveaux équipements vers le cœur d'agglomération

Développer et se raccrocher au maillage de liaisons douces : voie verte, liaisons douces vers le Bois de Saint-Michel

Accès voirie entrées/sorties au sud sur l'avenue du Maréchal Foch et entrées/sorties au nord sur la rue Léon Schwartzberg (en face de l'hôpital)

Pas d'accès voirie entre le rond-point de la nationale (A) et le rond-point de l'Hôpital (B)

La qualité environnementale

En contre bas du site, créer des bassins pluviaux paysagers, maintenir et s'appuyer sur la trame herbacée

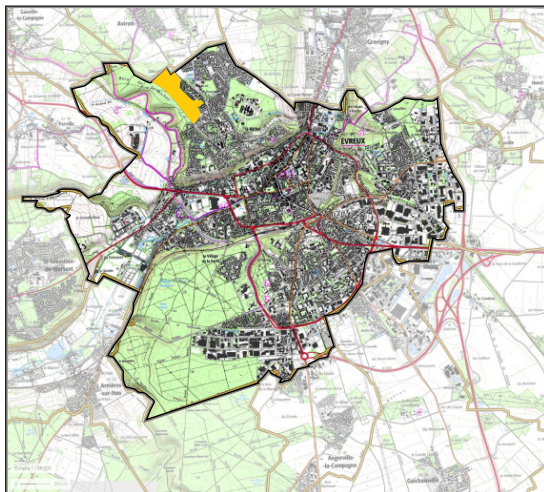
Privilégier les énergies renouvelables en toiture

Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle





EVREUX - Cité Lafayette



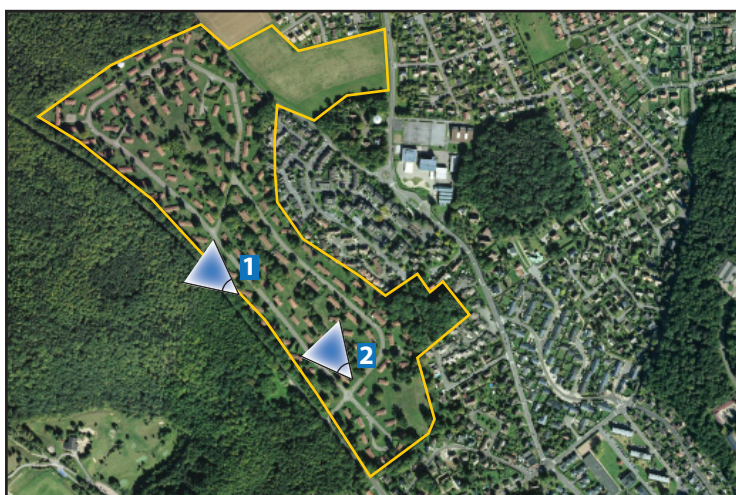
CONTEXTE

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

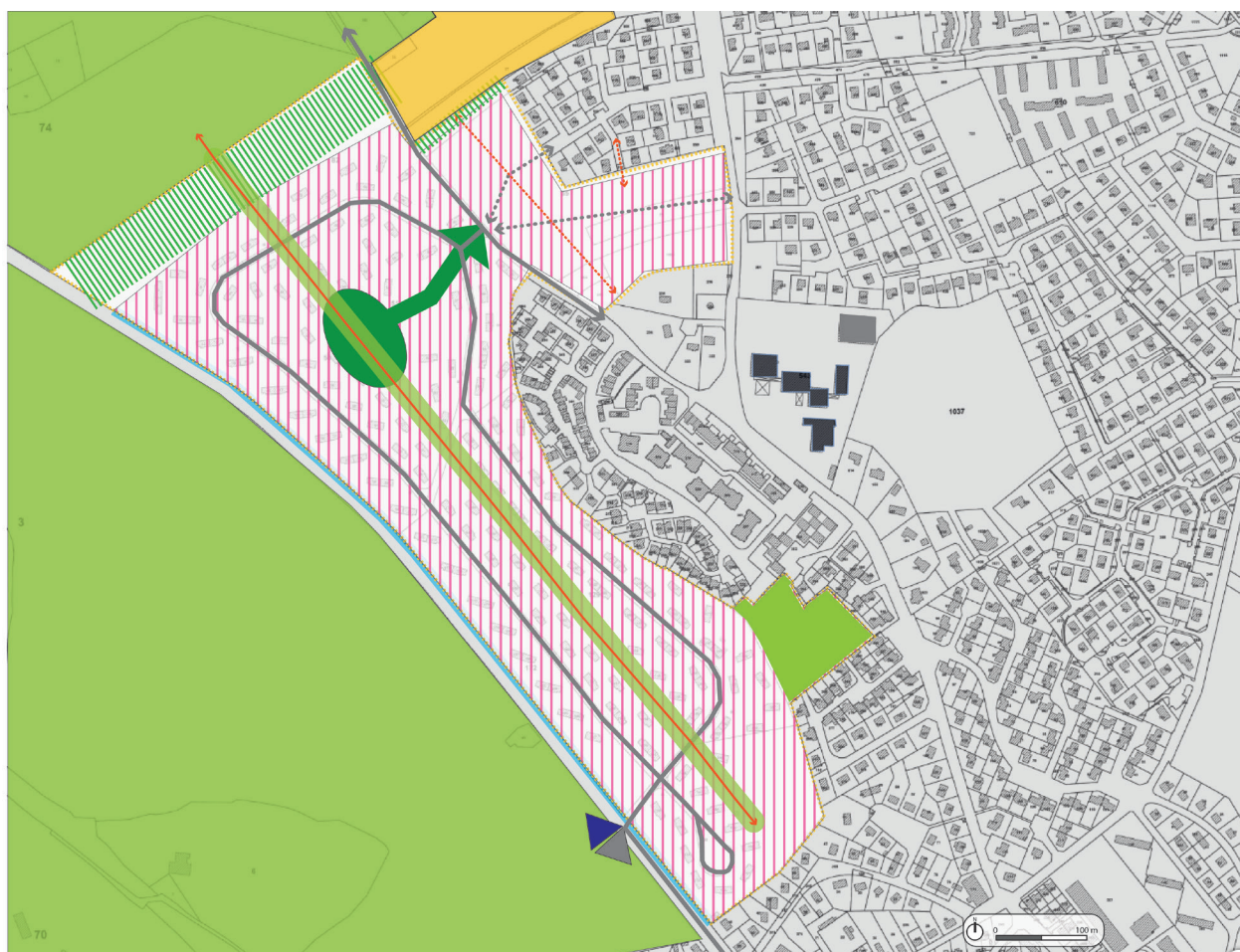
10 à 12 logements par hectare

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.

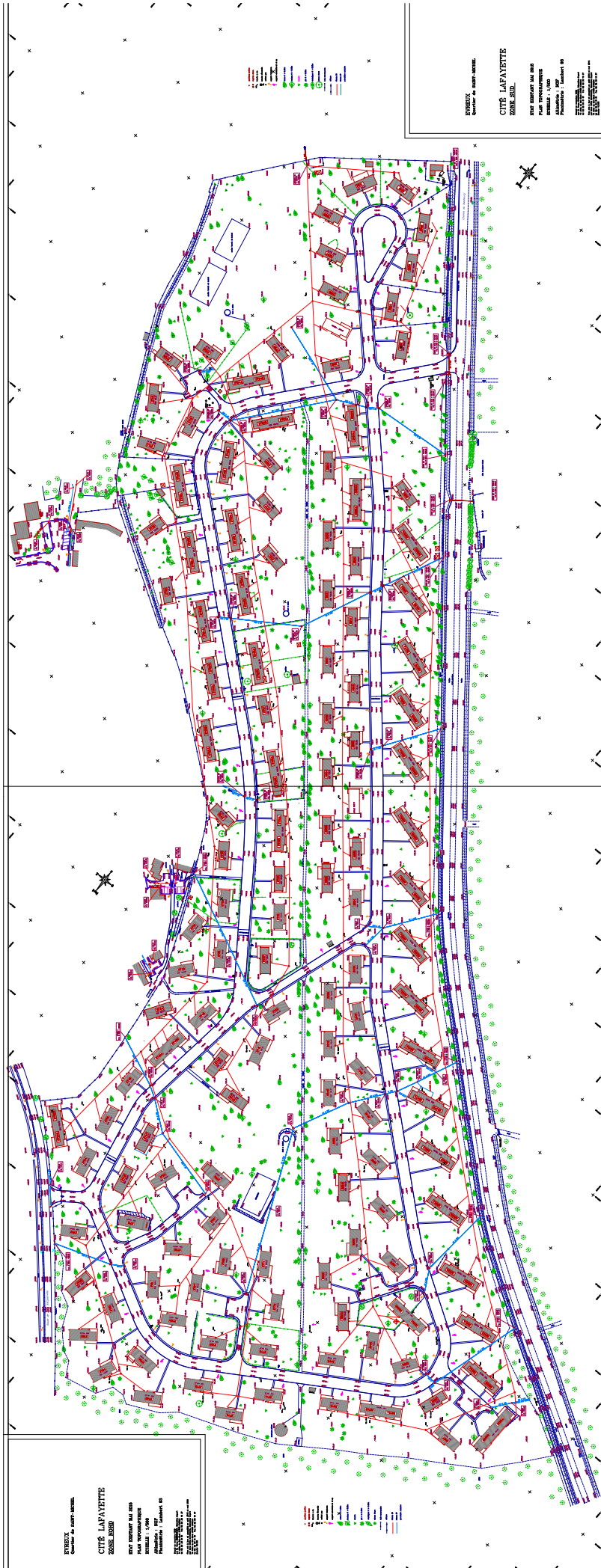
3 - L'accessibilité et la mobilité

- 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

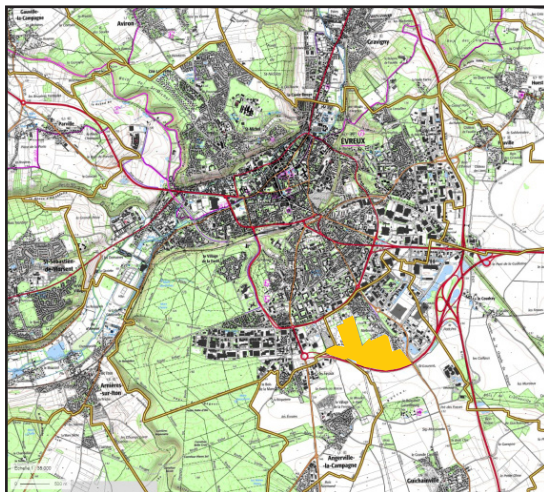
- Maintenir le fossé longeant le site le long de la rue du Neubourg
- Privilégier les énergies renouvelables
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Préservation des arbres remarquables selon le plan 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 m²

Surface de plancher : 150 000 m²

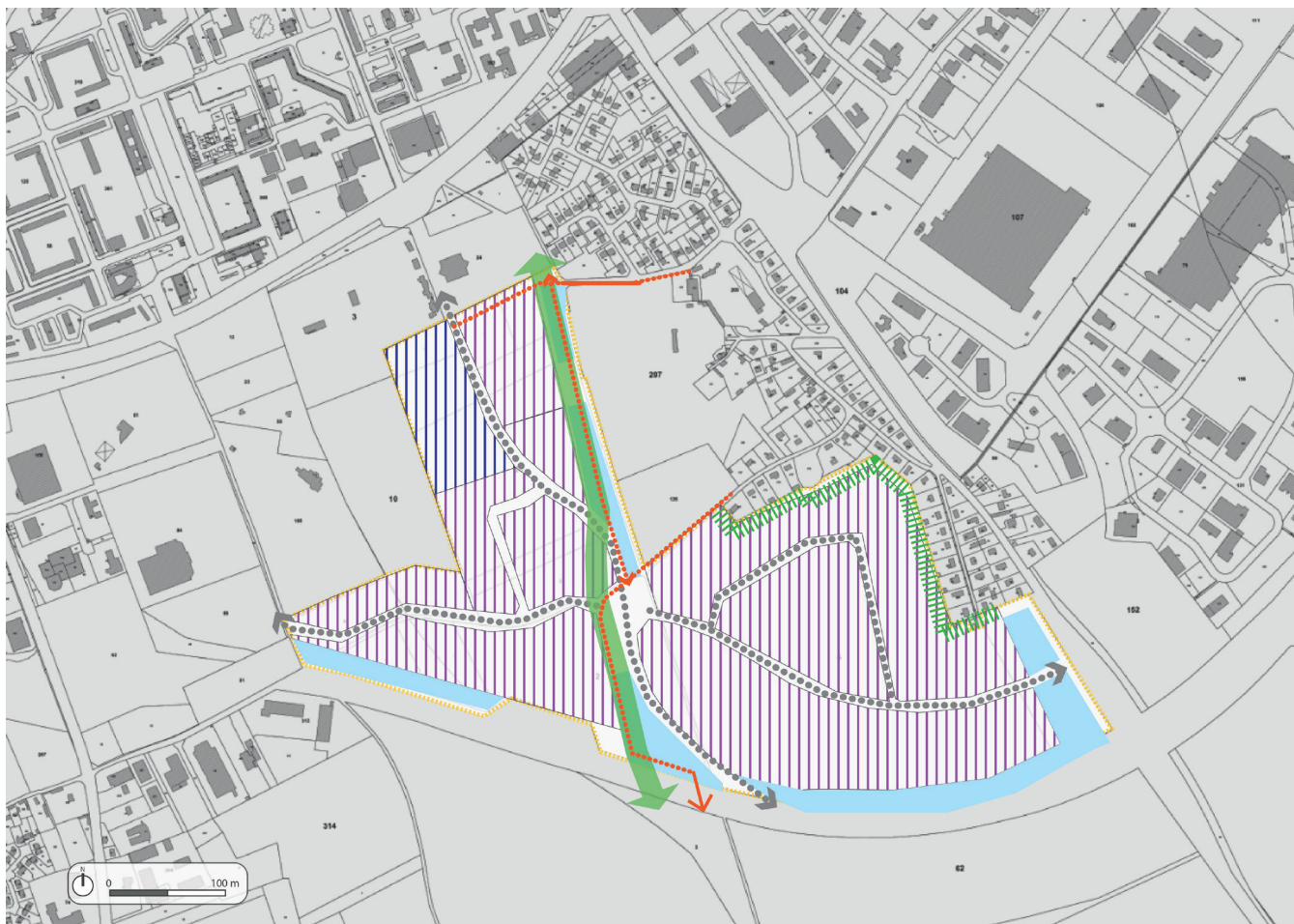
ECHÉANCIER

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,

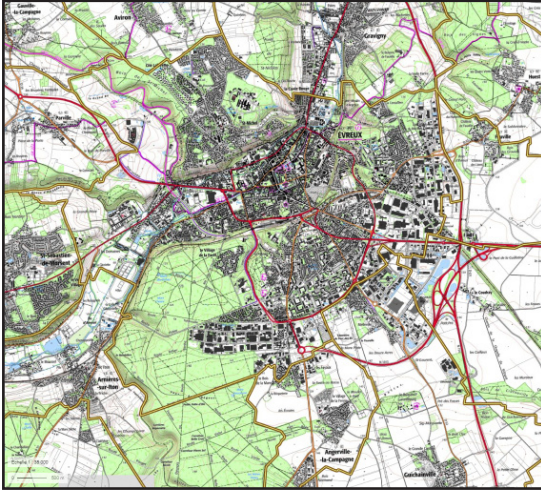
La qualité environnementale

- 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.





EVREUX, Ancien hôpital américain



CONTEXTE

Périmètre : 10 hectares

-Le site d'environ 10 hectares se trouve Au Nord d'Evreux dans le quartier de Saint Michel. Il accueillait l'ancien hôpital américain

- Le site est entouré de bois protégé qui le connecte aux espace pavillonnaire à l'ouest et au nord



OBJECTIFS

Construction d'environ 120 à 140 logements sur 6,4 ha

ECHÉANCIER

2025

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La destination générale et la programmation

densité de l'opération = 19 à 22 logements / ha au regard des opérations initiées ou prévues sur la commune d'Evreux :

Pas de logements sociaux et de résidence étudiante ou senior sur le site et possibilité de commerces ou services compatibles avec de l'habitat.

La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Les constructions devront contenir des parties en bois afin de s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Les enduits de façades devront contenir une polychromie validée par le service Urbanisme et ne pas uniformiser les façades.
- Chaque type de constructions (individuelle, collective ou intermédiaire) devra faire l'objet de façades différenciées à la fois sur les couleurs et sur les matériaux utilisés.
- Chaque espace extérieur situé dans les étages devra faire l'objet de loggias et prévoir des gardes-corps occultants de type verre dépoli afin de lutter contre les dispositifs occultants de type canisse ou panneaux bois (claustras).
- Les pentes des toitures des constructions devront se conformer avec les pentes observées sur l'établissement de santé existant ou faire l'objet de toitures terrasses végétalisées.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'accessibilité et la mobilité

- Une liaison routière vers la rue de l'Yser pourrait être envisagée afin de désenclaver le site et ainsi répartir la circulation sur le quartier Saint-Michel et non sur une sortie unique sur la rue du Val lton afin de pouvoir relier le quartier aux équipements publics. Cette liaison pourrait intégrer une voie douce. Cette hypothèse d'aménagement sera appuyée par une étude de circulation.
- Prévoir une voie d'accès routier nord-sud afin de desservir le site objet de la dominante habitat. Cet axe de circulation permettra de desservir les logements et devra intégrer un carrefour avec une liaison douce ouest-est.
- La densité de l'opération devra être strictement respectée et évaluée au regard des conditions actuelles des accès routiers et de la capacité des équipements publics alentours à absorber à la fois la population nouvelle et la circulation.

La qualité environnementale

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des arbres du site ont été préservés afin de conserver le caractère arborer et paysager. Ceci a pour objectif prioritaire de maintenir la continuité écologique du quartier. Tout abattage ou élagage doit répondre aux obligations fixées par le règlement à l'article 11 des dispositions générales.

Au titre de l'aménagement de la partie habitat, une étude diagnostiquant la faune et la flore devra être initiée afin de mesurer les impacts de l'opération d'aménagement sur ces éléments naturels.

Les eaux pluviales des voiries et des logements devront se faire par une gestion hydraulique douce à savoir privilégier les noues plantées à des bassins de grande dimension. L'intégration paysagère des équipements publics sera particulièrement regardée au niveau des espèces choisies.





ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Périmètre 2

AVIRON

- *Secteur des Charmilles*

PARVILLE

- *La Porte Blanche*

CAUGE

- *Les Forières Basses*

LE MESNIL FUGUET

- *Binou 1*

- *Binou 2*

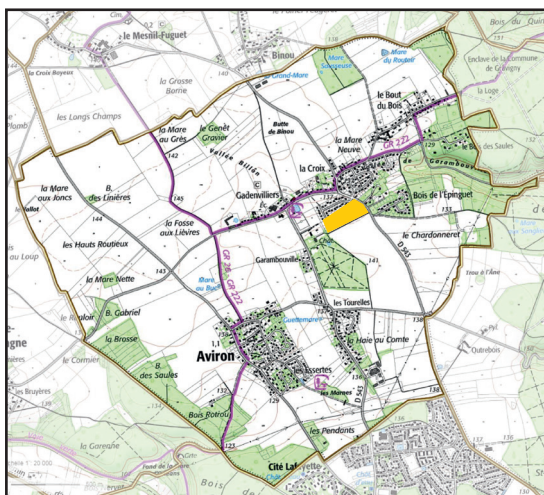
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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

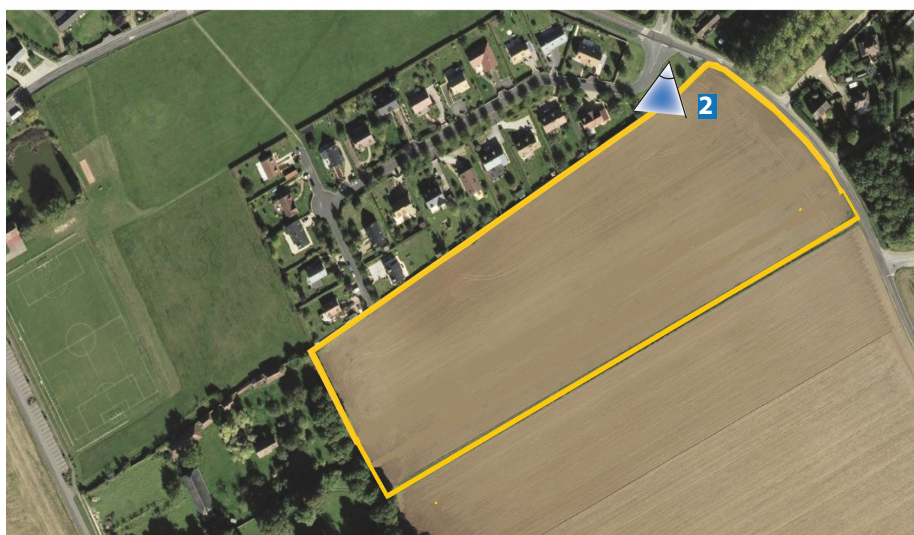


AVIRON - Secteur des Charmilles



LOCALISATION / SITUATION

Le secteur des Charmilles Sud couvre 3.6 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

ECHÉANCIER

court à moyen terme

Le projet est conditionné à la réalisation de l'assainissement collectif (à partir de 2023)



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.

Un axe visuel, issu du château et de la grille de Garambouville, sera respecté :

- Un 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 ;

La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Le parti urbain doit respecter le cône de vue inscrit au schéma d'aménagement : 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.

L'accessibilité et la mobilité

Deux options existent concernant l'accessibilité:

1- La voirie routière sera reliée en « U » au chemin des Charmilles, afin de prolonger les « ailettes », 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 L'épinguet.

2- La voirie routière sera reliée au chemin des Charmilles au nord-ouest du projet, en prolongement de « l'ailette » réservée, et reliée à la rue de l'épinguet, au sud-est du projet.

L'une ou l'autre des options sera retenue en fonction des contraintes imposées par le projet de parc paysager fluvial.

Une sente plantée sera ouverte dans le prolongement de ligne existante autour du site :

Une sente piétonne, longeant le mur de Garambouville, et prolongée jusqu'à la boucle interne au secteur. Ce chemin piétonnier permettra un accès facile et agréable, depuis le cœur du site, à la Mairie, à l'école, à la salle polyvalente. 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 voirie doit favoriser la mixité d'usage 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 linéaire d'enrobé sera réduit à son strict minimum à la fois pour la voirie et aussi pour le

La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle .

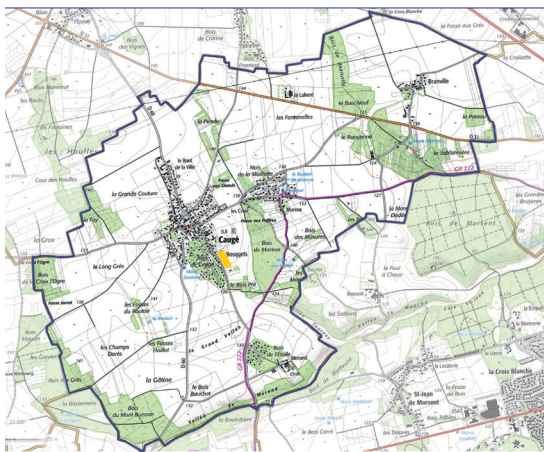




CAUGÉ - Les Bosquets



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

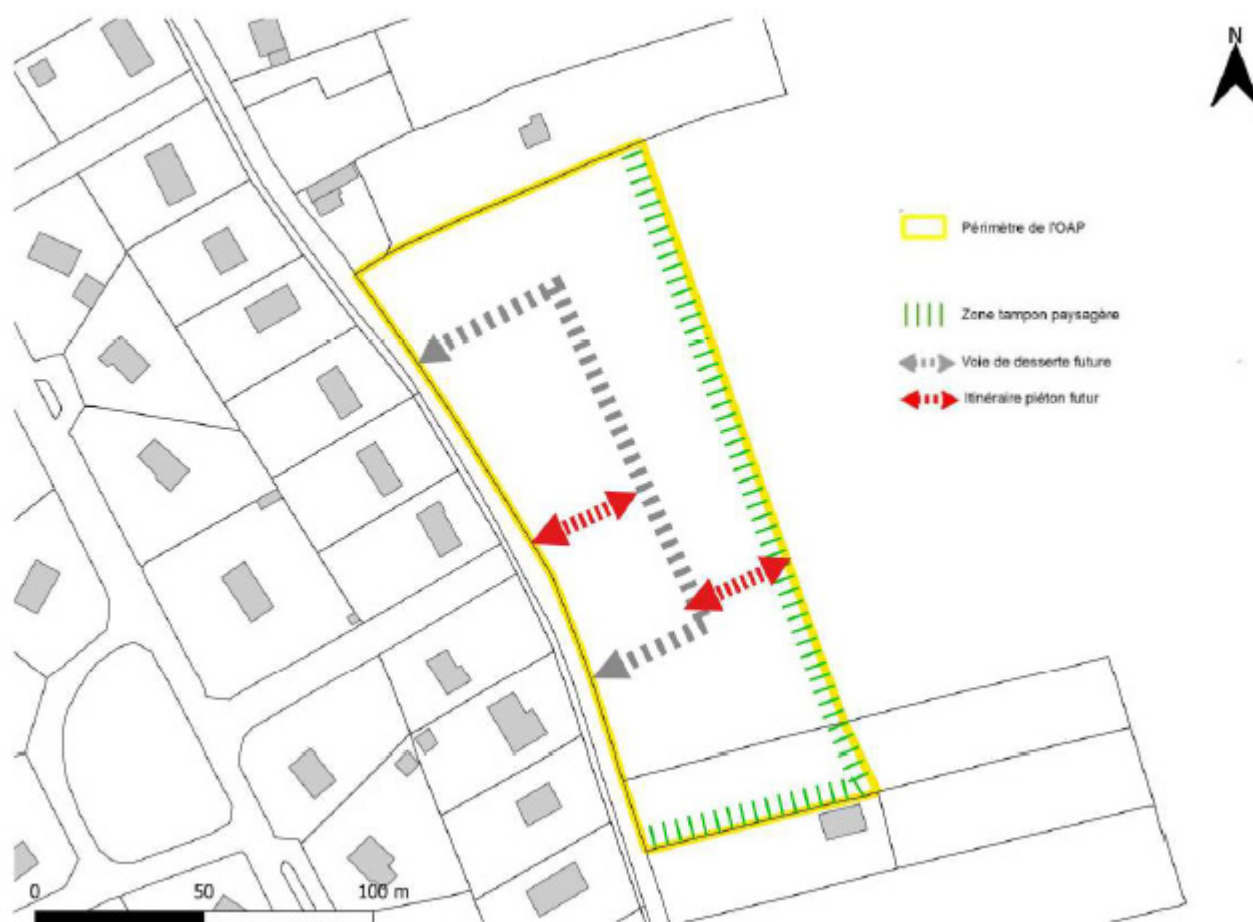
ECHÉANCIER

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

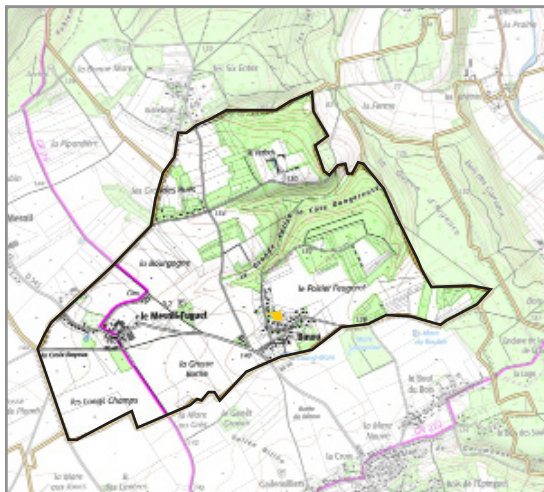
La qualité environnementale

- 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 FUGUËT - Binou 1



LOCALISATION / SITUATION

Cet espace d'environ 4160 m² 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

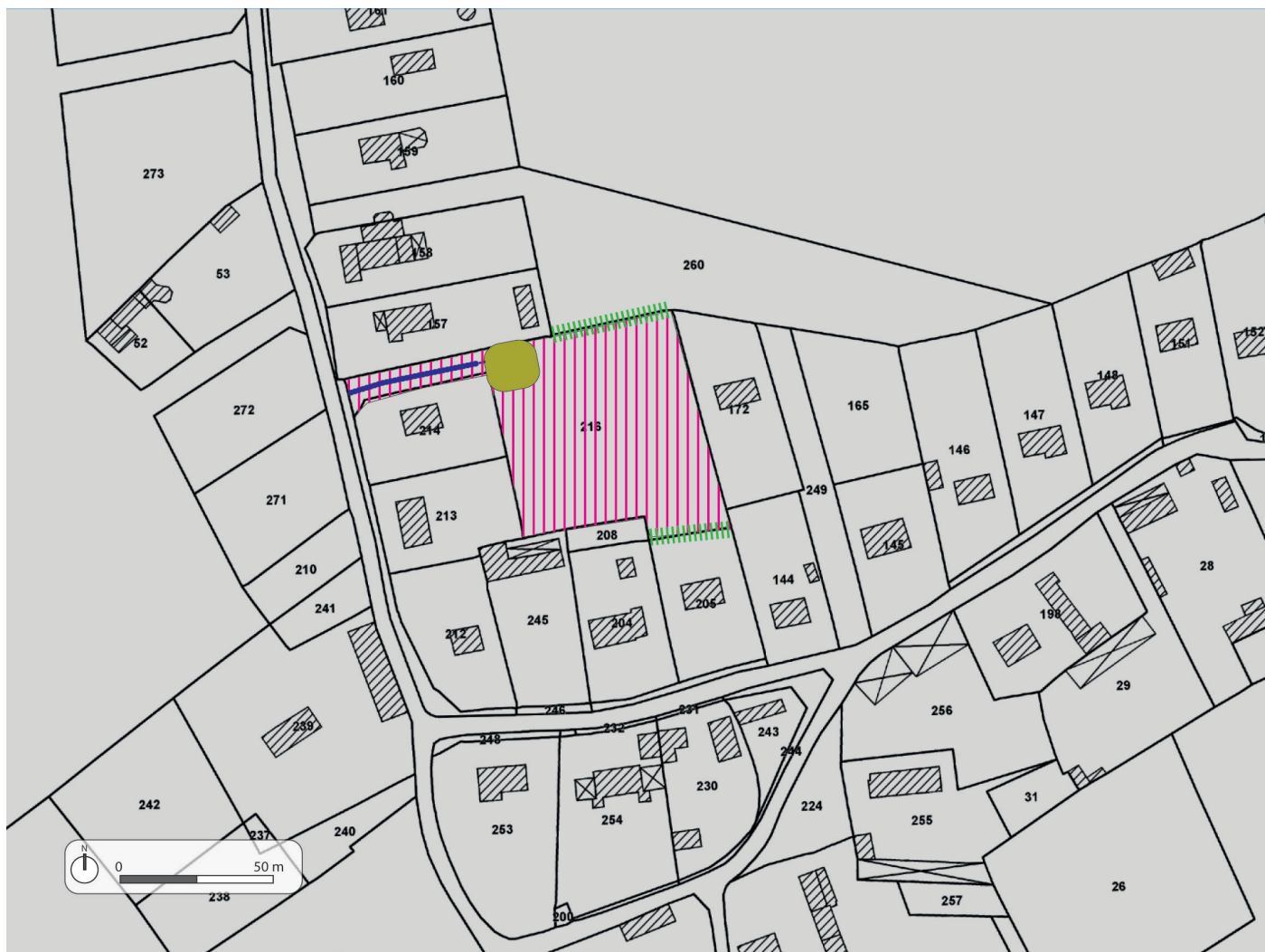
ECHÉANCIER

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

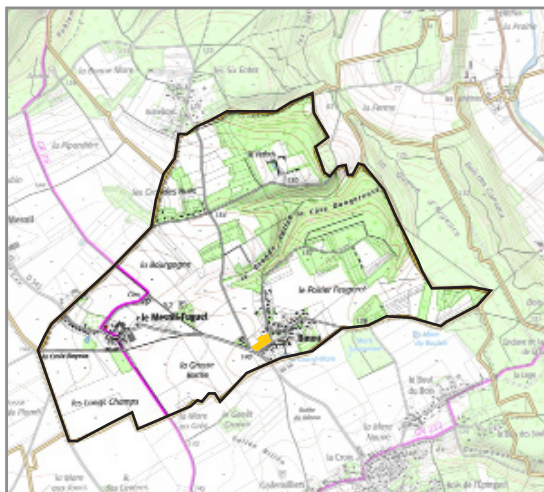
Une infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée. Dans les espaces publics une gestion à l'air libre (noues, fossés..) et paysager sera recherchée. Elle participera ainsi à la constitution d'un cadre de vie de qualité.





LE MESNIL FUGUET - Binou 2

LOCALISATION / SITUATION



Cette emprise d'environ 8000m² 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.

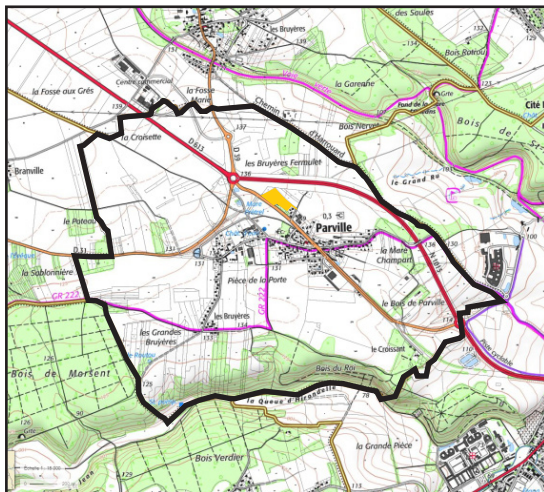
La qualité environnementale

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.





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 25 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 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.

Les nouvelles constructions implantées au contact des constructions existantes devront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions voisines. Des hauteurs plus importantes pourront être prévues pour les constructions ne supportant aucune mitoyenneté ;

La zone triangulaire au Nord du site, la plus exposée aux nuisances sonores liées à la RN1013, sera prioritairement utilisée pour les aménagements de gestion des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées, de même que pour des aménagements paysagers d'isolation phonique et visuelle.

La terre excavée pourra être utilisée pour le prolongement du merlon d'isolation phonique et visuelle jusqu'à la limite du verger mitoyen du site d'étude

Aucune construction à vocation d'habitation ne s'implantera dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RN1013 ;

Les constructions à vocation d'habitation s'implanteront prioritairement le long de la rue de la Porte Blanche dans la zone, au contact du boisement et des constructions existantes, la moins exposée aux nuisances sonores liées au trafic routier de la RN1013 ;

Les ouvrages hydrauliques, voies et cheminements de desserte interne au site feront également l'objet d'une végétalisation qualitative constituée d'essences locales ;

o Les aires de stationnement seront paysagées et les revêtements choisis seront perméables ;

L'accessibilité et la mobilité

Une voie de desserte centrale devra être réalisée ;

Un accès au site sera créé depuis l'ancienne RN1013 (rue de la Porte Blanche) ;

Un aménagement routier sera réalisé à l'entrée routier afin d'en assurer la sécurisation dans l'optique future d'une pratique des modes actifs (marche, vélo) dans un secteur à vocation résidentielle ;

Un accès piéton sera créé depuis le chemin d'Aviron ;

De même, la rue de la Porte Blanche sera aménagée de manière à créer des aménagements vélo/piéton jusqu'à l'entreprise Normandie Pianos (entrée de bourg actuelle).

Les principes d'aménagement suivants doivent être respectés : priorité aux piétons, adaptation des aménagements au gabarit des voies, sécurisation et facilitation des modes de déplacement doux.

Des dispositifs de ralentissement (dos d'âne, coussins) seront créés tout au long du secteur de projet sur la rue de la Porte Blanche.

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.



PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Périmètre 3

GRAVIGNY

- *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*

EMALLEVILLE

- *Clos de la Forêt*

LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

Contexte :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Equipement existant
- Equipement de plein air
- Arrêt bus/gare
- Réseau hydrographique
- Carrières

Éléments patrimoniaux à prendre en compte :

Patrimoine végétal et écologique

- Élément de la trame verte et bleue
- Zone humide
- Mare
- Espace de transition végétale
- Parc bois, jardins, EBC
- Arbre remarquable ou alignement d'arbres
- Espace agricole

Patrimoine bâti et urbain

- Monument historique
- Bâtiment remarquable
- Ensemble bâti remarquable
- Cône de vue
- Axe visuel

Accessibilité et mobilité :

Véhicules

- 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)

Transports en commun

- Arrêt bus/gare (existant/futur)
- TCSP/bus (existant/futur)

Modes doux

- Itinéraire cycle (existant/futur)
- Itinéraire piéton (existant/futur)

Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

Composition urbaine

- Espace public structurant
- Front bâti continu
- Front bâti discontinu
- Retrait paysagé
- Implantation préférentiel des constructions

Composition paysagère

- Espace paysager partagé
- Jardins familiaux
- Porosité paysagère
- Zone tampon paysagère
- 20m profondeur
- Alignement d'arbres
- Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales

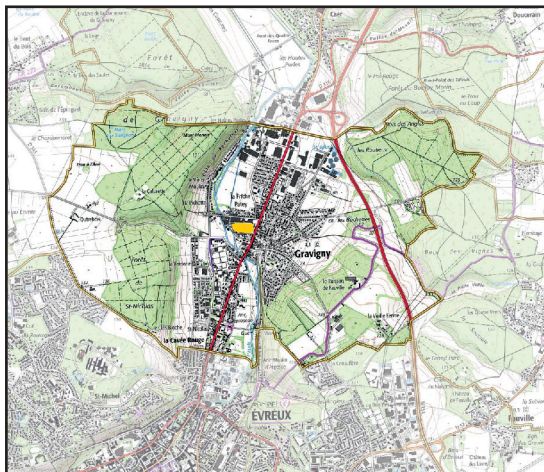
Programmation :

- Dominante résidentielle
- Dominante économique
- Dominante commerciale/service
- Dominante touristique
- Dominante équipement
- Dominante tertiaire/bureau
- Mixité fonctionnelle
- Dominante naturelle
- Dominante agricole
- Hauteur bâtie limitée



GRAVIGNY - Picot

LOCALISATION / SITUATION



La commune de Gravigny se situe au nord d'Evreux, dans sa continuité directe.

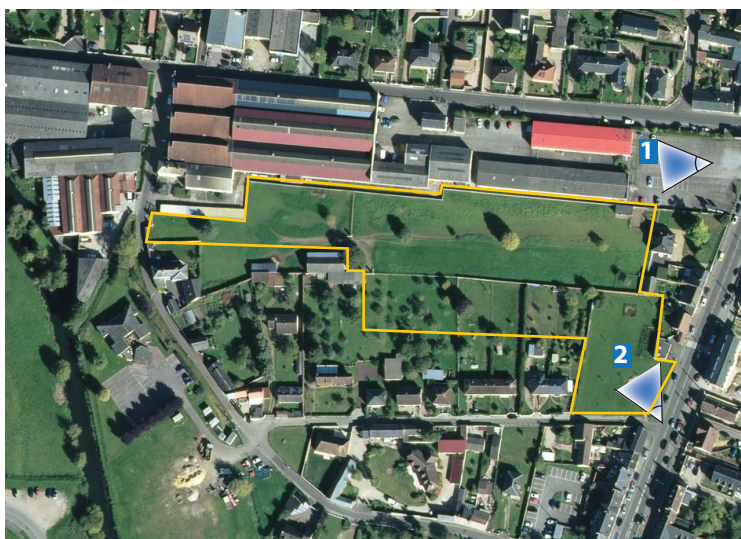
Soumis ainsi à une importante pression urbaine, la commune de Gravigny joue un rôle stratégique dans le développement et l'attractivité résidentielle de l'agglomération.

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.

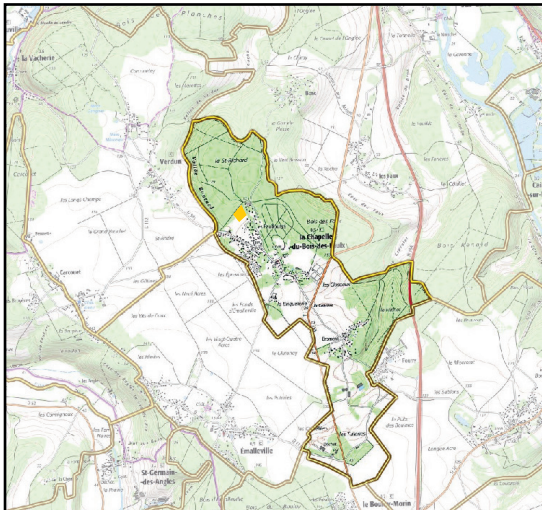
La qualité environnementale

- 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

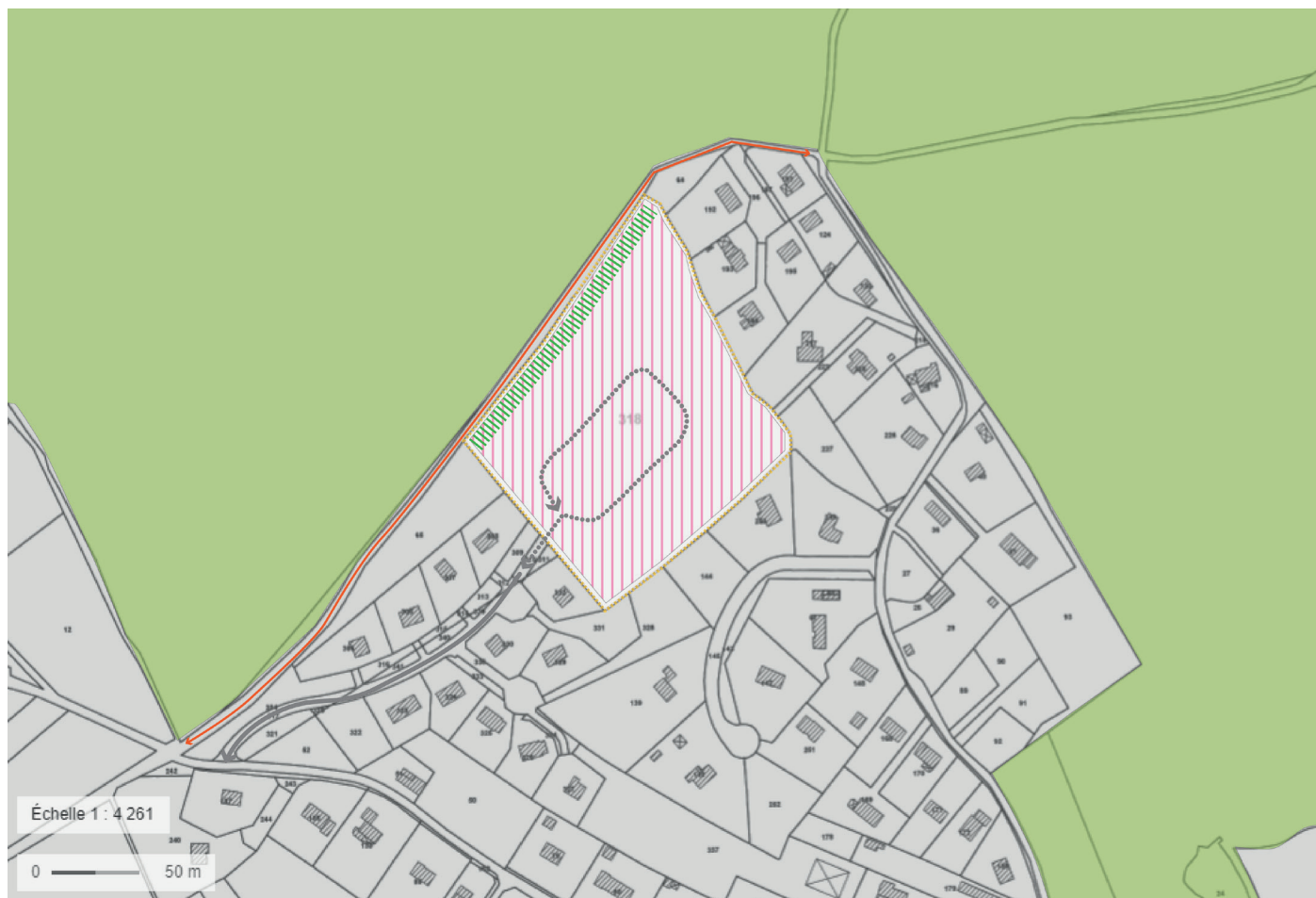
ÉCHÉANCIER

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.

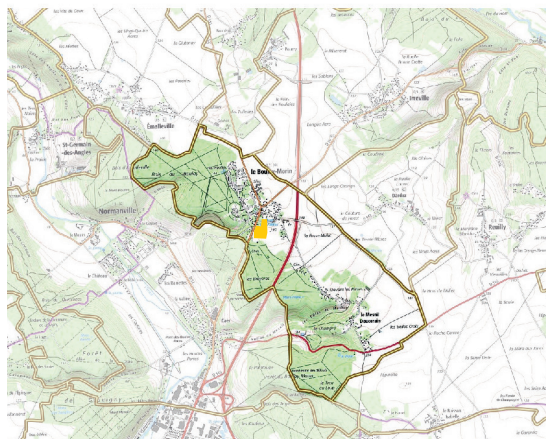
La qualité environnementale

- 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



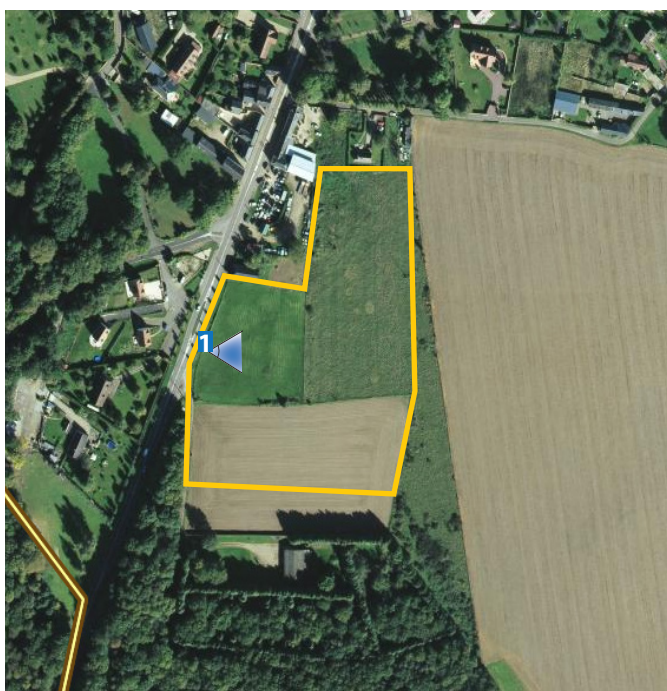
LOCALISATION / SITUATION

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.

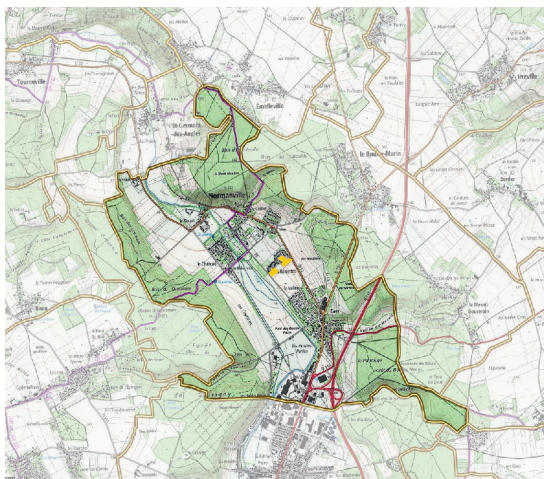
La qualité environnementale

- 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

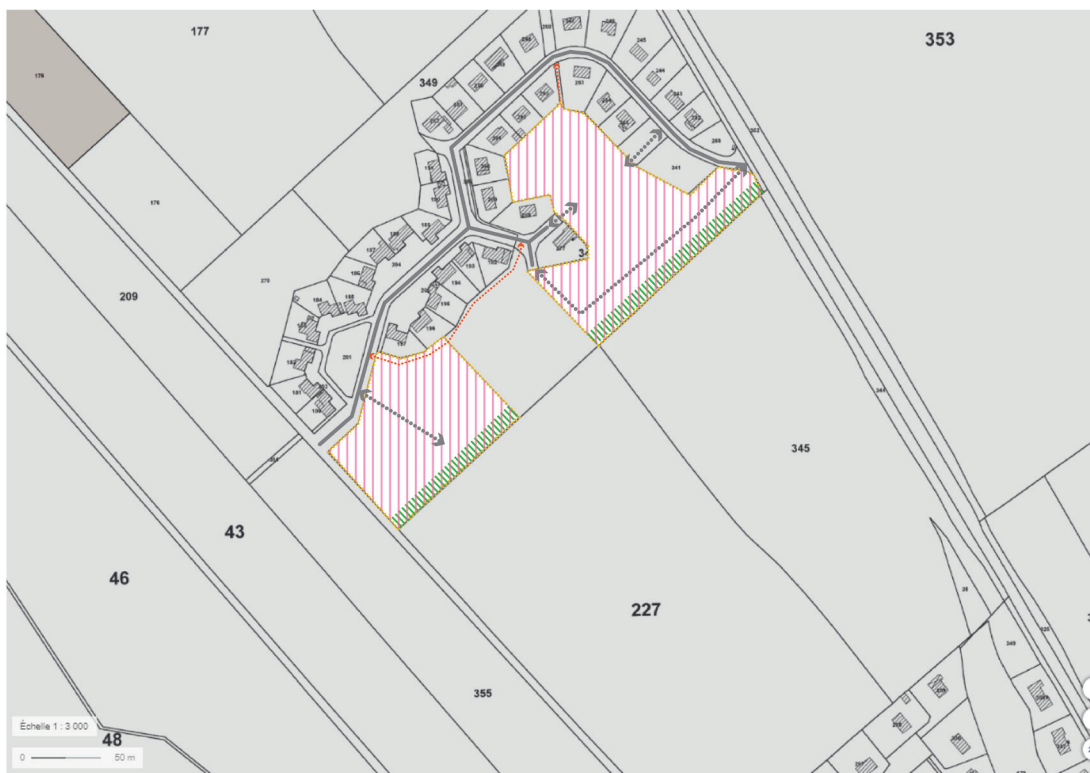
environ 50 logements

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

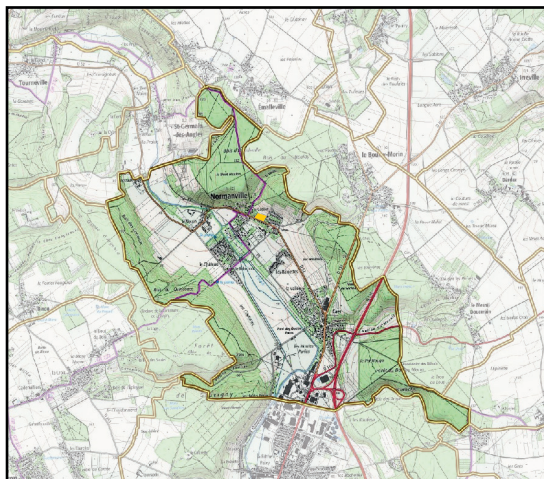
- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle . La gestion des eaux pluviales sera une vraie problématique compte tenu de la présence à proximité de la mare aux prêtres.





NORMANVILLE - Route de la Vallée

I

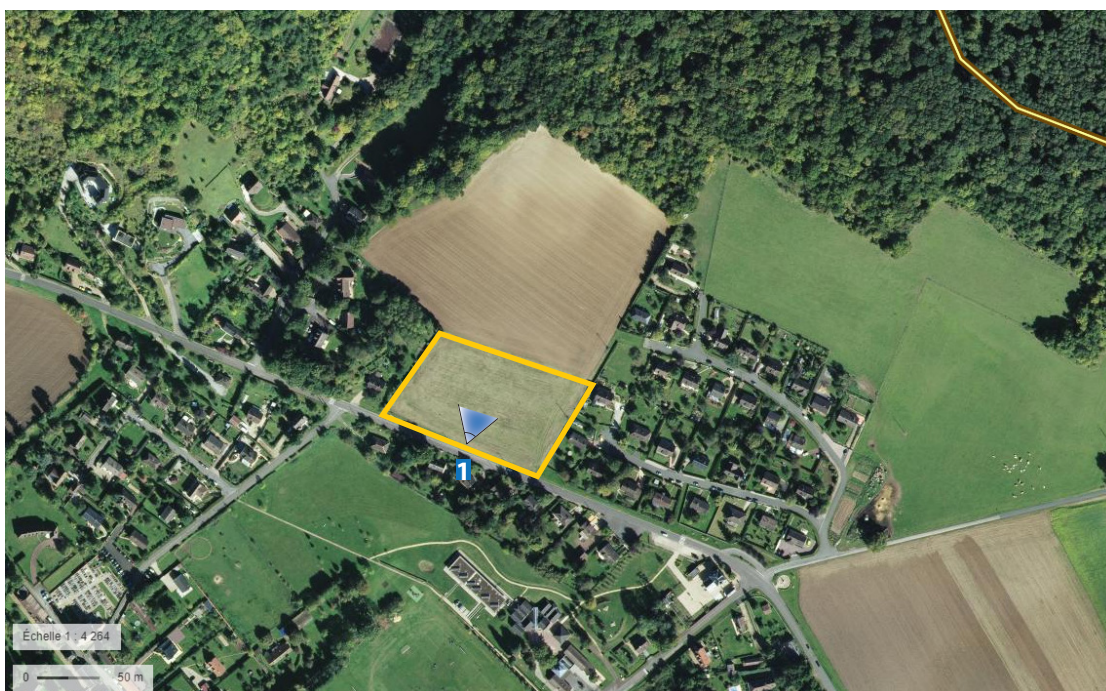


LOCALISATION / SITUATION

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

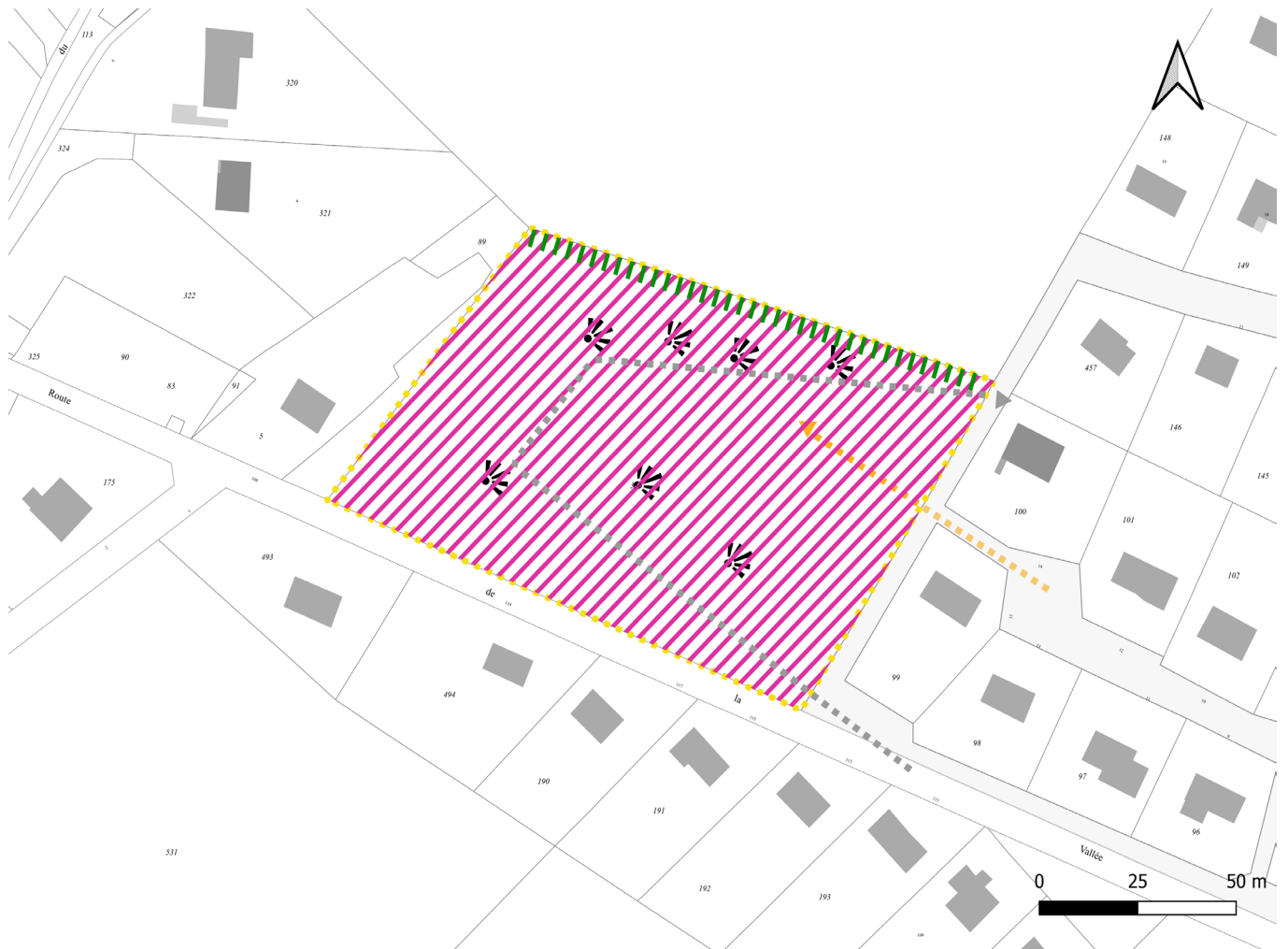
Entre 15 et 20 logements

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.
- Garantir la mixité générationnelle du projet en proposant des typologies d'habitat varié correspondant à différents moments d'un parcours résidentiel (maisons en bandes, mitoyennes, individuelles...) et des logements accessibles spécifiquement adaptés à un public sénior;
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 20 logements par hectare.

La qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée

- Pour les implantations de logement, essayer d'ouvrir des vues sur la vallée pour un maximum de logement, en jouant sur le dénivelé et en préservant des cônes de vue paysagers;
- Assurer l'intimité entre les habitations en limitant les vis-à-vis, par exemple, par une implantation réfléchie des bâtiments et des espaces tampons végétalisés;
- Une zone tampon paysagère isolera le site, au nord, des espaces agricoles exploités
- Privilégier les implantations plus denses le long de la voie et les implantations moins denses le long de la parcelle agricole;
- Maximiser les surfaces extérieures utiles en favorisant l'implantation du bâti aux limites parcellaires et à l'alignement sur la voirie créée.

L'accessibilité et la mobilité

- La voirie interne devra permettre d'assurer la sécurité de tous les usagers. Une typologie de voie partagée sera à privilégier (faible largeur, profil adapté...)
- Créer une liaison piétonne et cyclable avec le lotissement voisin pour permettre un accès sécurisé aux équipements de la commune et aux arrêts de bus
- La commune cèdera/vendra selon les modalités à définir des espaces permettant une meilleure accessibilité et sécurité véhiculaire le long de la départementale et de la parcelle agricole, conditionné à la réalisation du schéma d'implantation suggéré.
- Traitement des voies et espaces publics: favoriser les revêtements perméables, espaces verts, plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige et de bandes enherbées ou de noues le long des voies;

La qualité environnementale

- L'implantation de dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables pour l'eau chaude sanitaire, la production d'électricité et la récupération des eaux de pluies pour l'arrosage sont encouragés.
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- Les trames vertes, bleues et noires seront respectées et les clôtures devront permettre le passage de la petite faune;

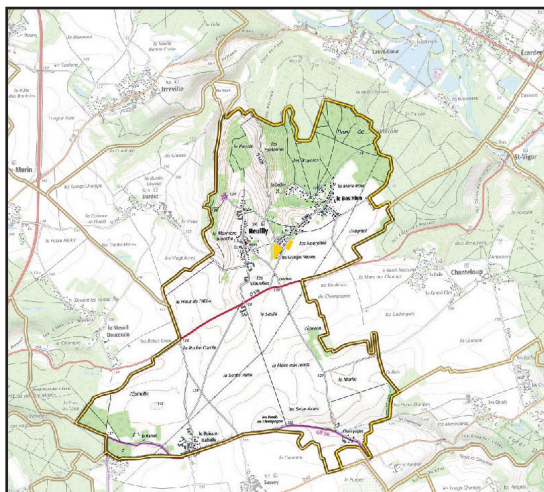
Assainissement et gestion des eaux pluviales

- Un coefficient de pleine terre de 60% minimum est obligatoire,
- Pour les parcelles inférieures à 500m², l'implantation doit s'effectuer sur une limite séparative;
- Pour les parcelles supérieures à 500m², l'implantation en limite séparative sera privilégiée en fonction des contraintes d'assainissement;
- Les logements collectifs seront limités à un système d'assainissement non collectif de 20 équivalents-habitants maximum.





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.

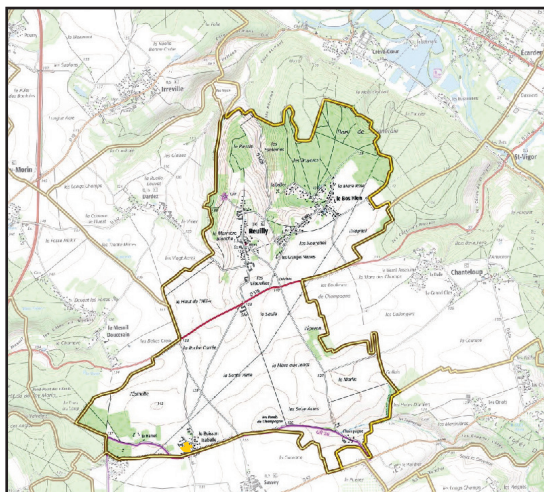
La qualité environnementale

- 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

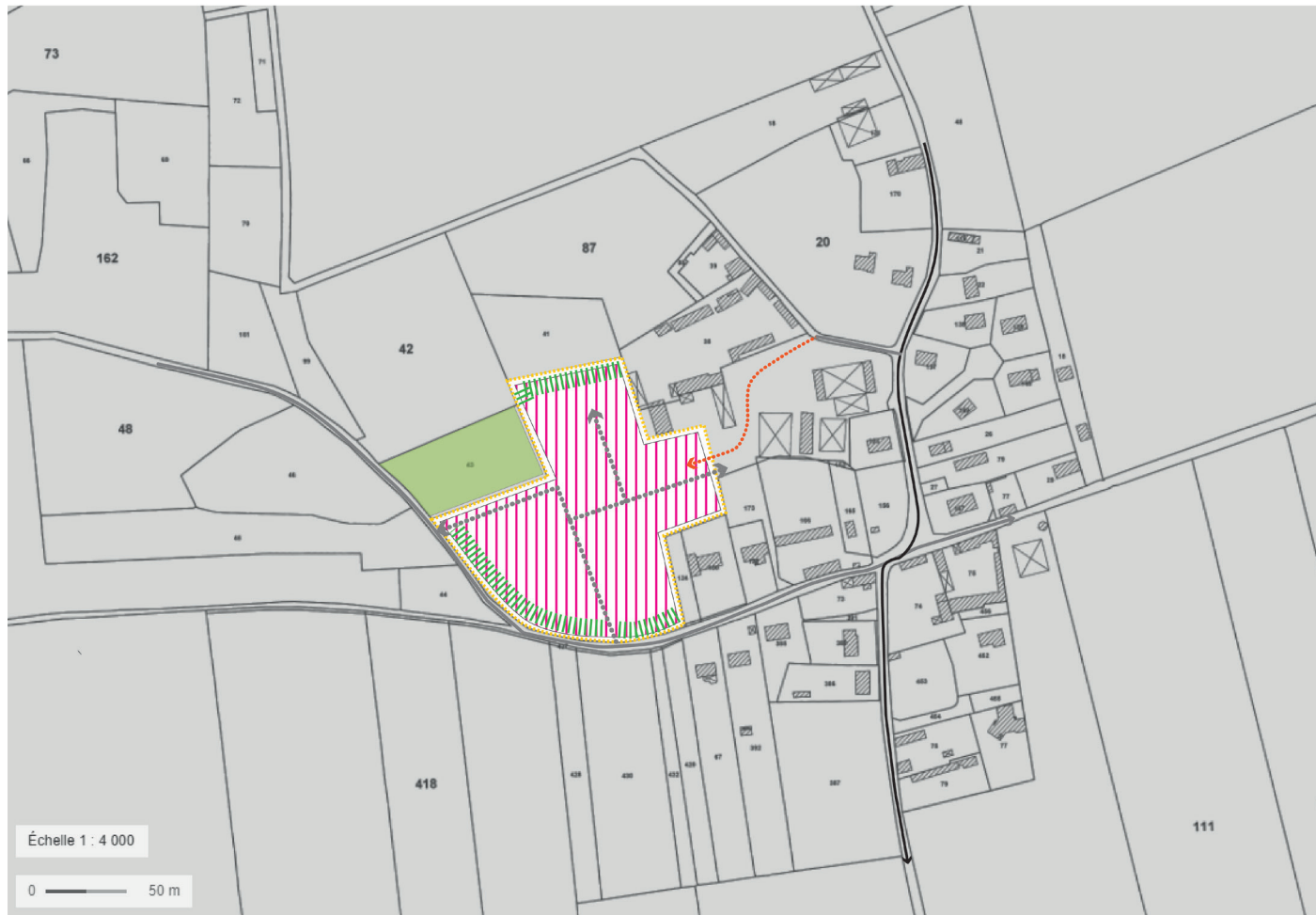
ECHÉANCIER

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.

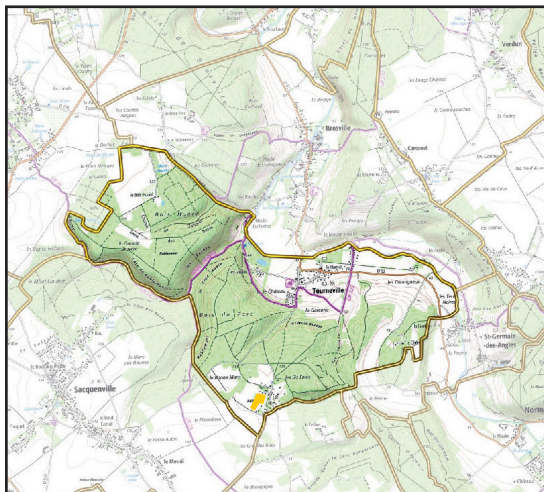
La qualité environnementale

- 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.

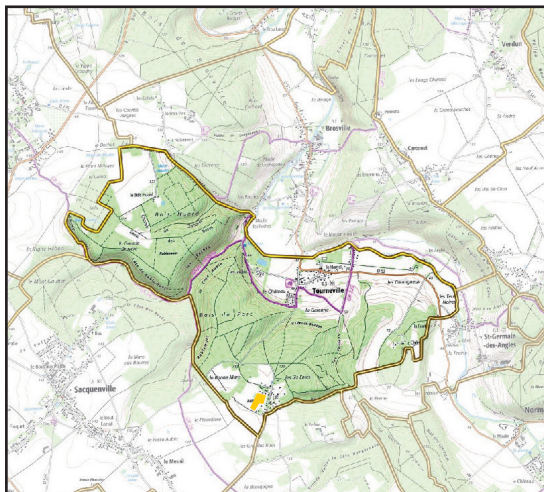
La qualité environnementale

- 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





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





ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Périmètre 4

GAUCIEL

- *Ecole*

SASSEY

- *Rue de La Fontaine*

HUEST

- *Secteur de Bergeron*

- *Secteur de Mare Lombaie*

- *La Résilière*

JOUY-SUR-EURE




















































- *Secteur Cimetière*

MISEREY

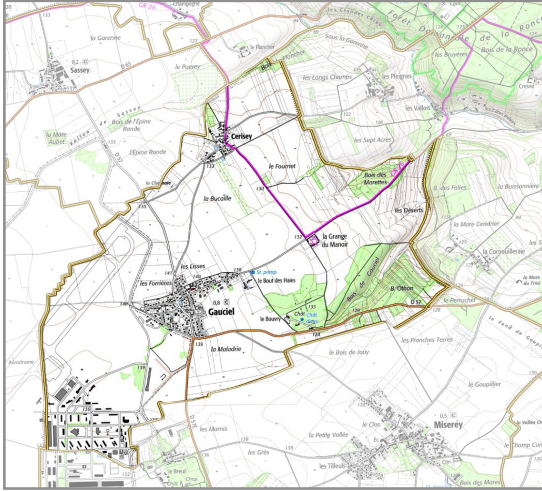
- *Secteur de Jouy*

LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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

GAUCIEL - Ecole



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 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

- 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.

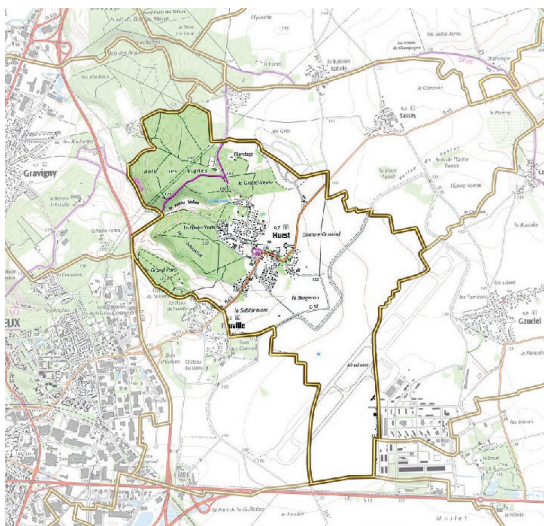
La qualité environnementale

- 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

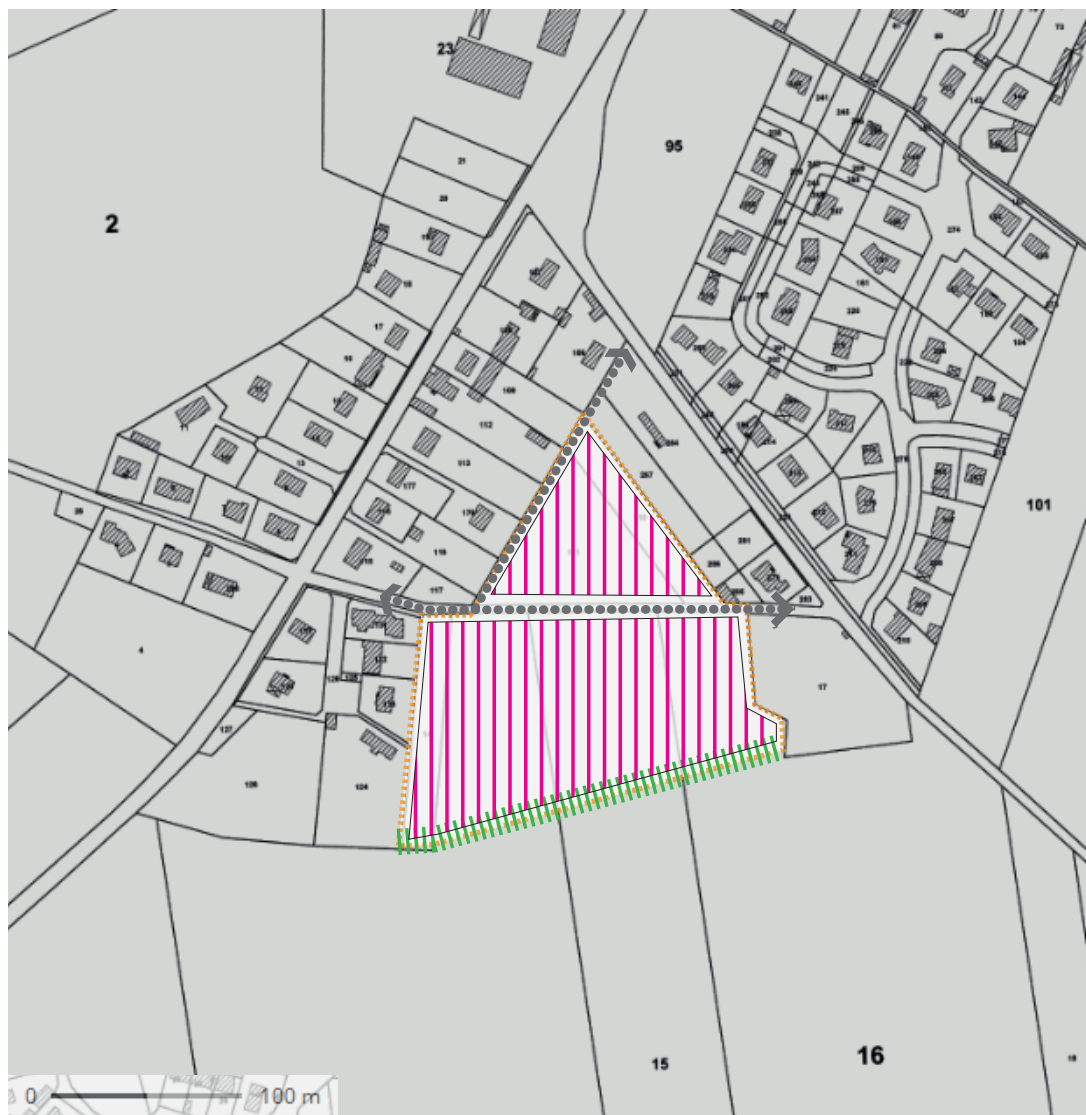
ÉCHÉANCIER

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.

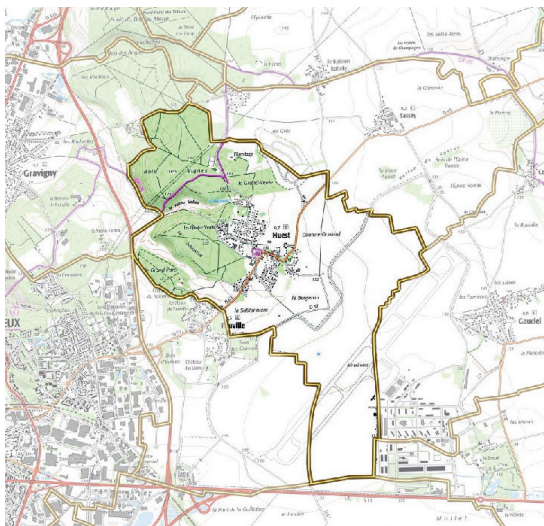
La qualité environnementale

- 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

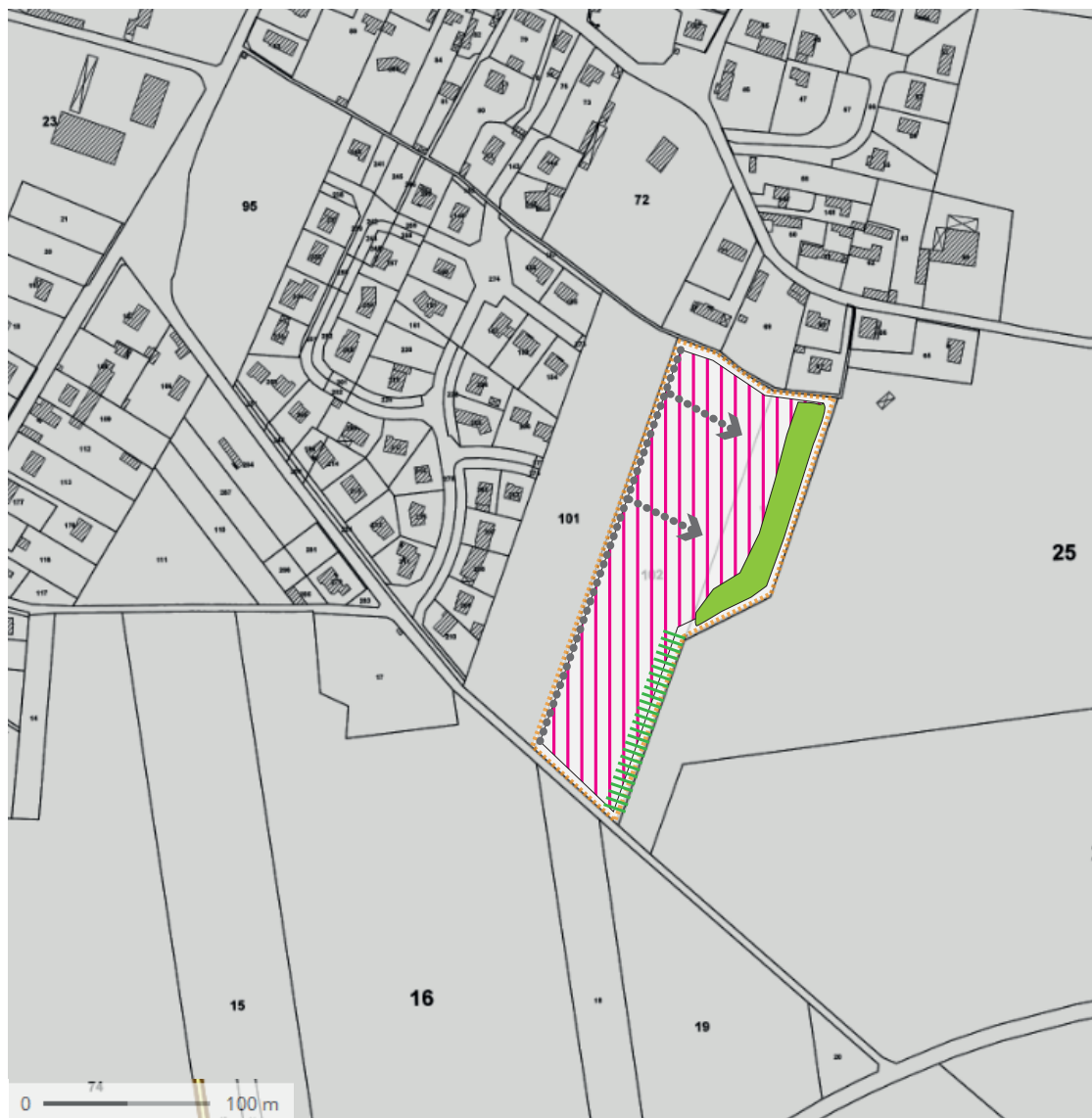
ÉCHÉANCIER

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

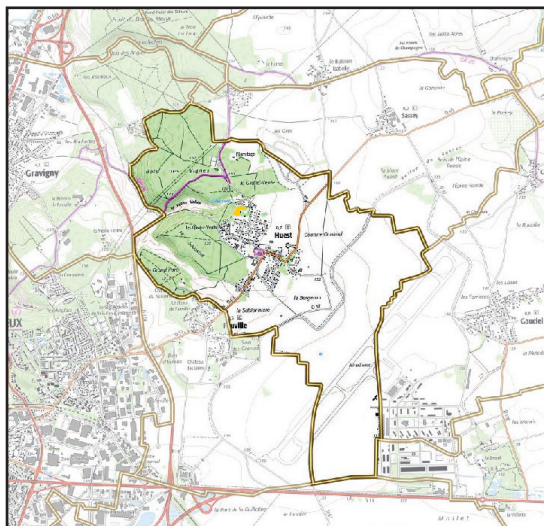
La qualité environnementale

- 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





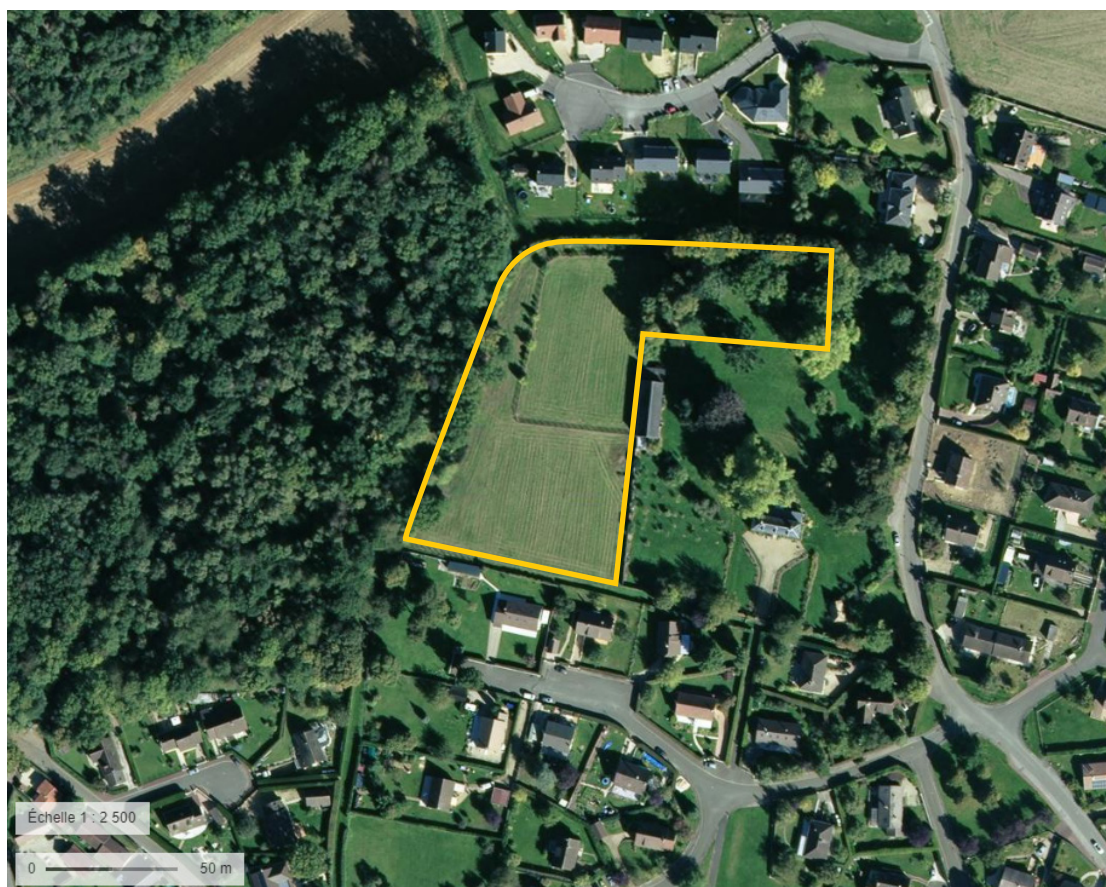
HUEST - La Résilière



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 façades 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.

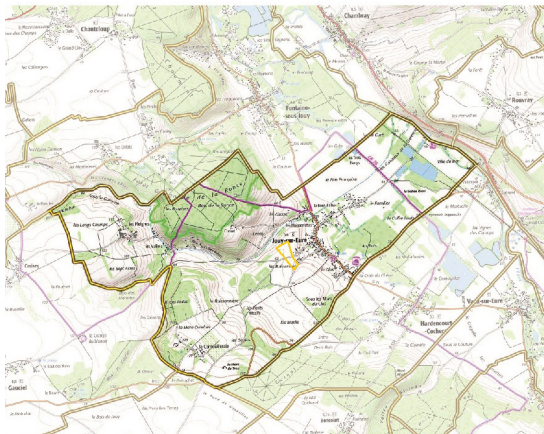
La qualité environnementale

- 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

Réalisation d'une extension en gardant un esprit village (densité plus importante que dans un lotissement traditionnel) et en travaillant très fortement son insertion paysagère.

entre 25 et 30 logements en deux tranches

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, environnementale et paysagère
- 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 25 à 30 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 permettant une insertion paysagère forte des logements sur les terrains,
- Favoriser l'implantation du bâti en limite de parcelle et à l'alignement sur rue.
- Un traitement paysager des lisières sera instauré en limite avec l'espace agricole et les espaces privés (plantation d'arbres de hautes tiges, haies végétales...),

L'accessibilité et la mobilité

- Prévoir du stationnement à proximité du cimetière,
- Créer un cheminement doux entre la rue des Mesures et la rue des Vignes de la Ruelle

La qualité environnementale

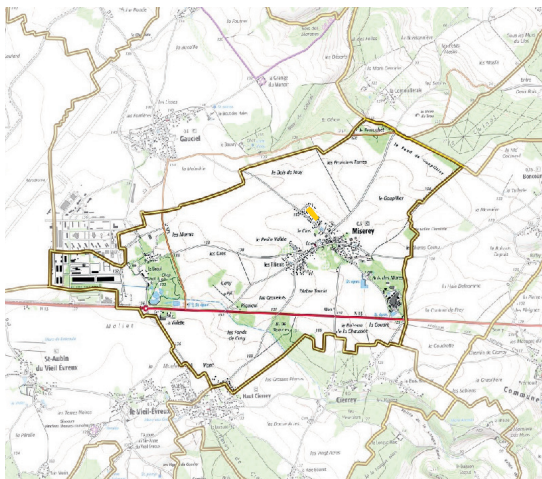
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces privés et publics
- Favoriser la gestion des eaux pluviales en les intégrant au maximum dans les aménagements (jardins plantés, cuves de récupération, noues paysagées...)
- Prévoir au maximum la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Gérer les eaux pluviales des espaces publics à l'intérieur de l'emprise du lotissement
- Limiter la place de la voiture
- Privilégier un habitat écologique économe en foncier, en eau et en énergie





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

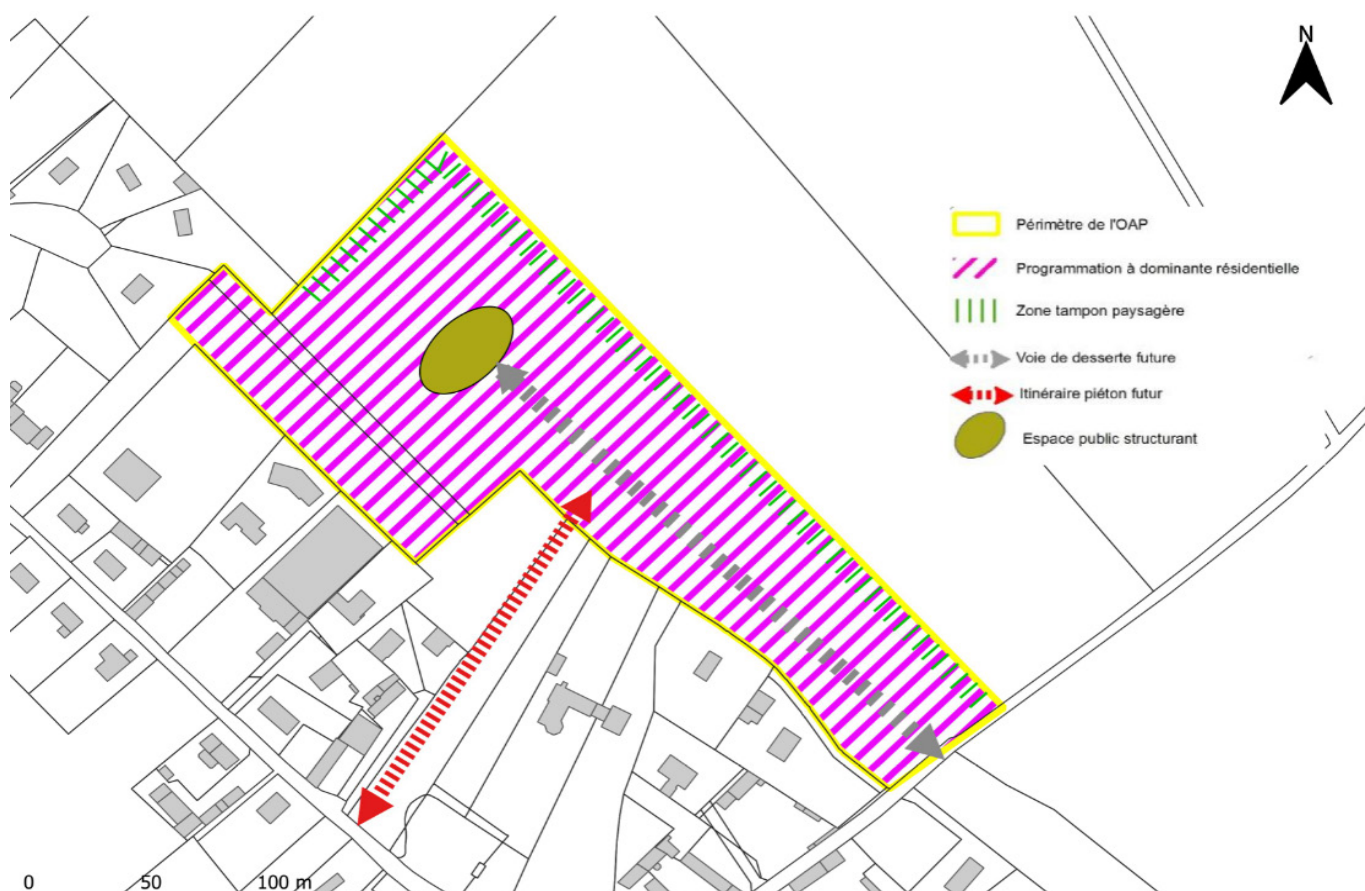
ECHÉANCIER

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.

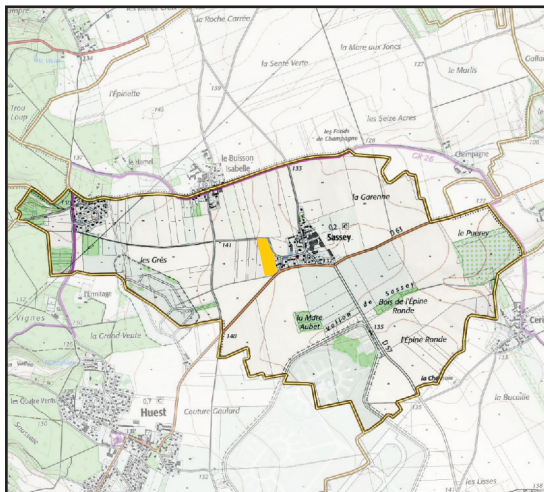
La qualité environnementale

- 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

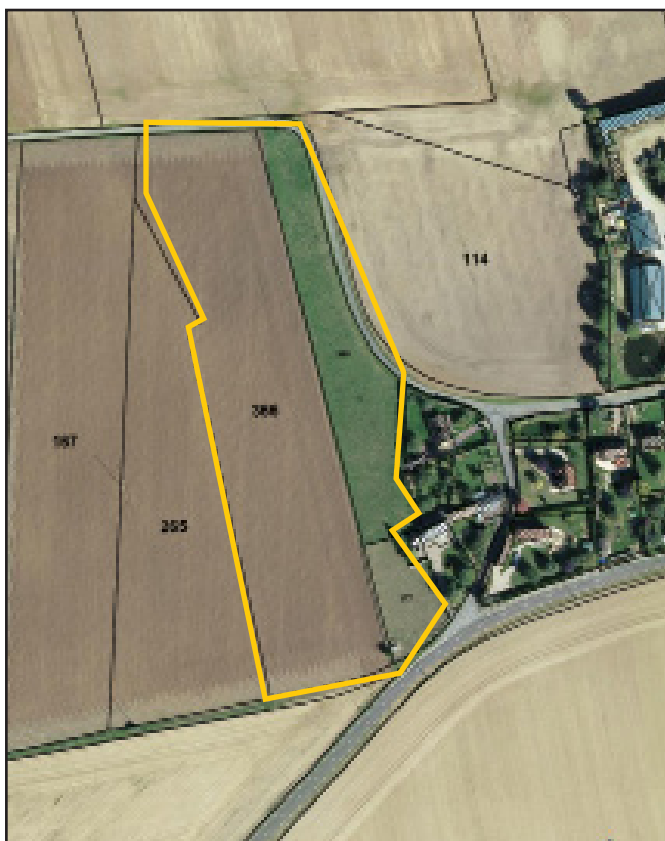


LOCALISATION / SITUATION

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



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*

LE VAL-DAVID

- *La Plaine du Buisson Robot*

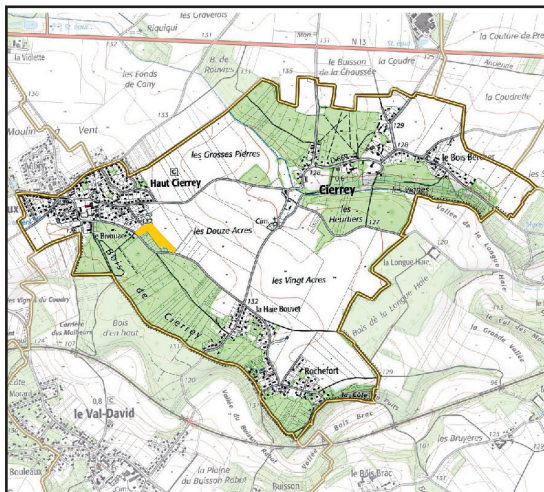
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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



CIERREY - Secteur du Centre Bourg Haut Cierrey

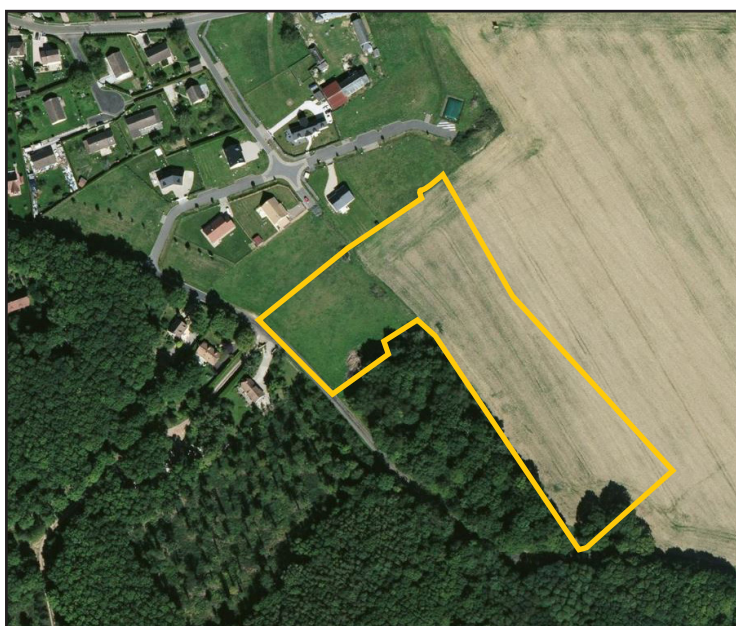


LOCALISATION / SITUATION

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 Merrey, 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

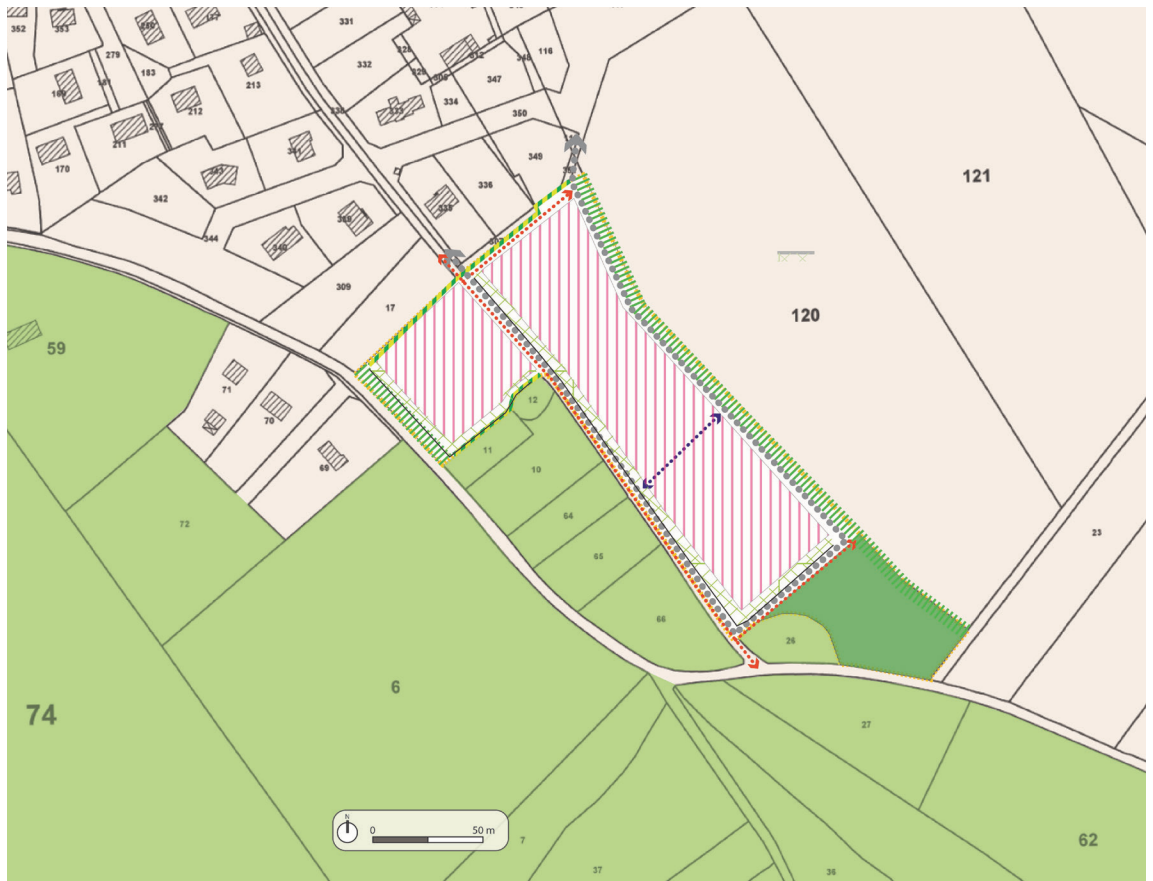
ECHÉANCIER

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.

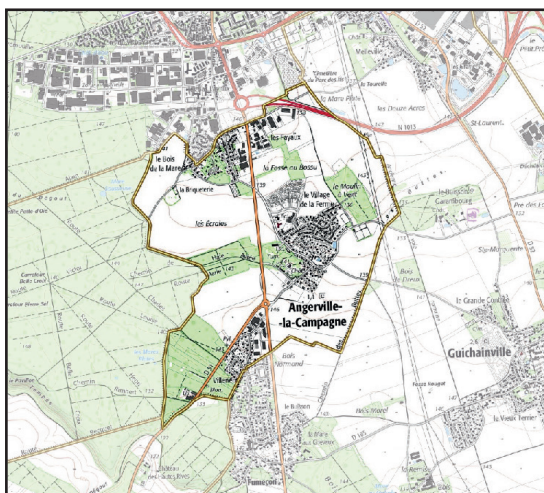
La qualité environnementale

- 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

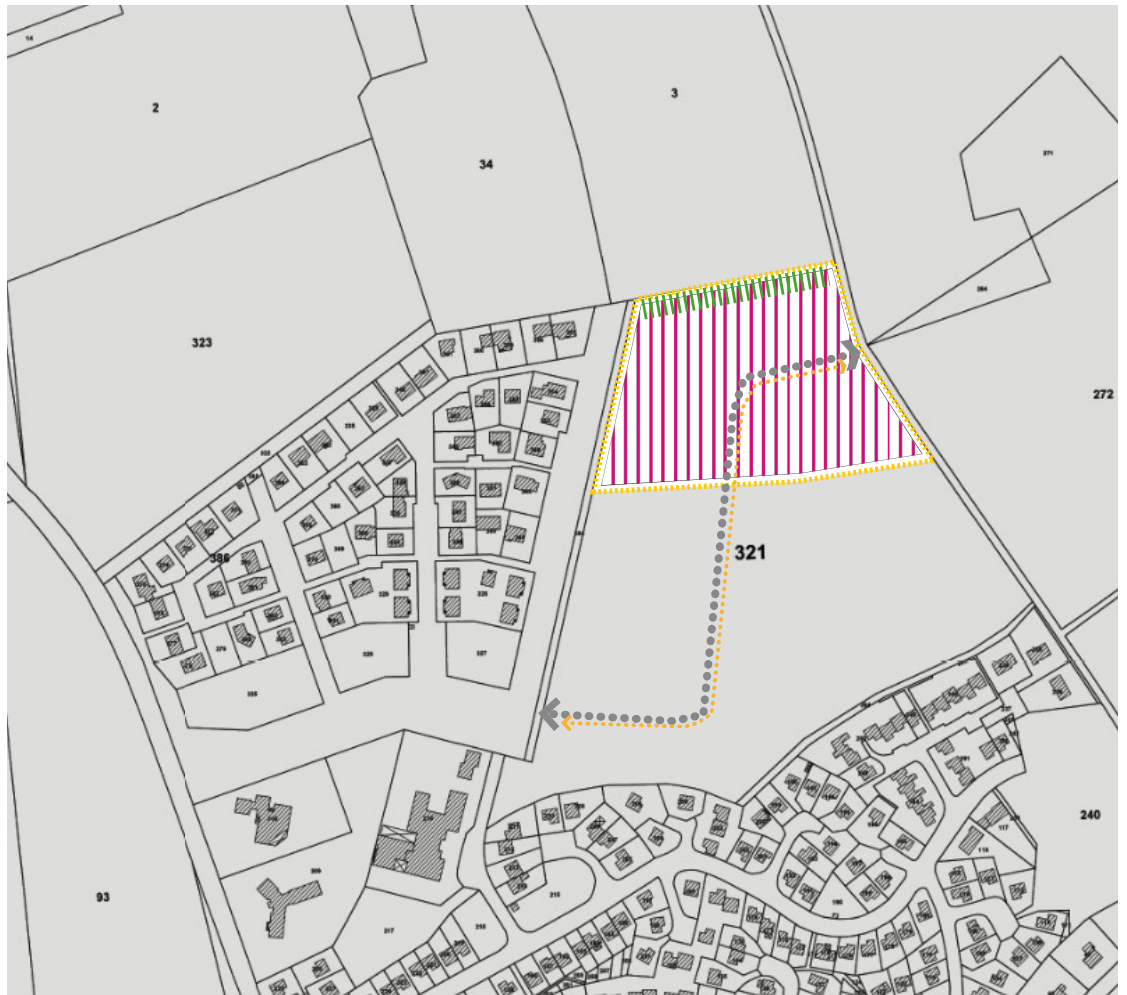
équipements et commerces de proximité

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

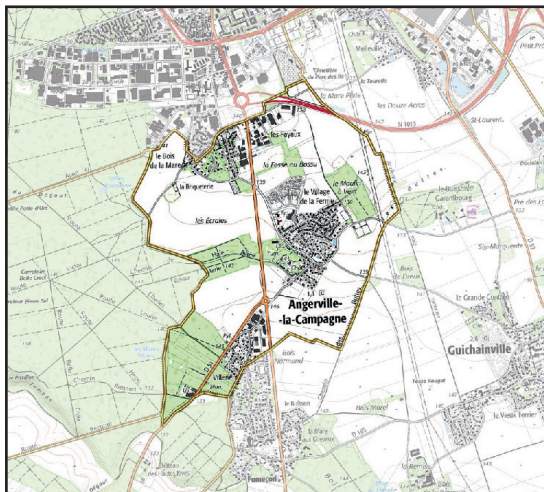
- L'opération prévue s'inscrit en continuité de la tranche 1 du Pré aux Fraises. Les principes d'aménagement doivent donc s'ancrer à l'existant. Il s'agit de :
 - Créer une voie structurante et transversale permettant de desservir l'ensemble des groupes de constructions et de créer un maillage complet 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

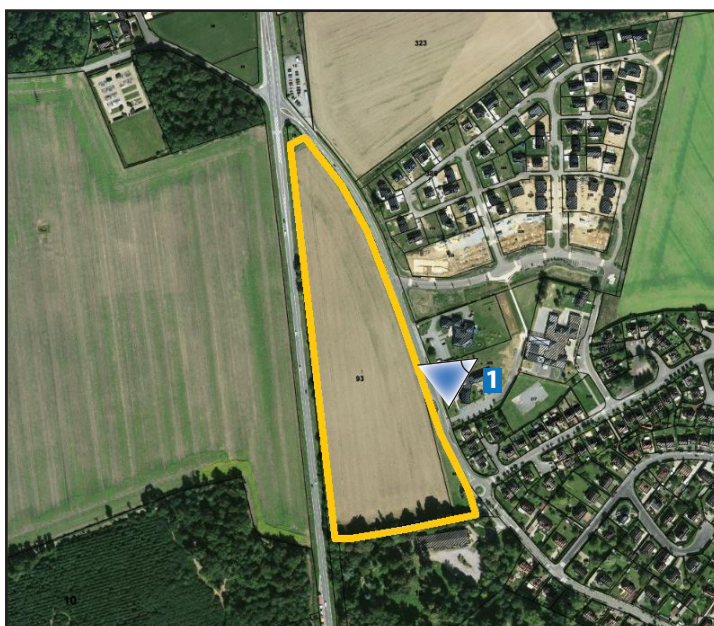


LOCALISATION / SITUATION

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 60 à 80 logements

création de commerces et/ou d'équipements

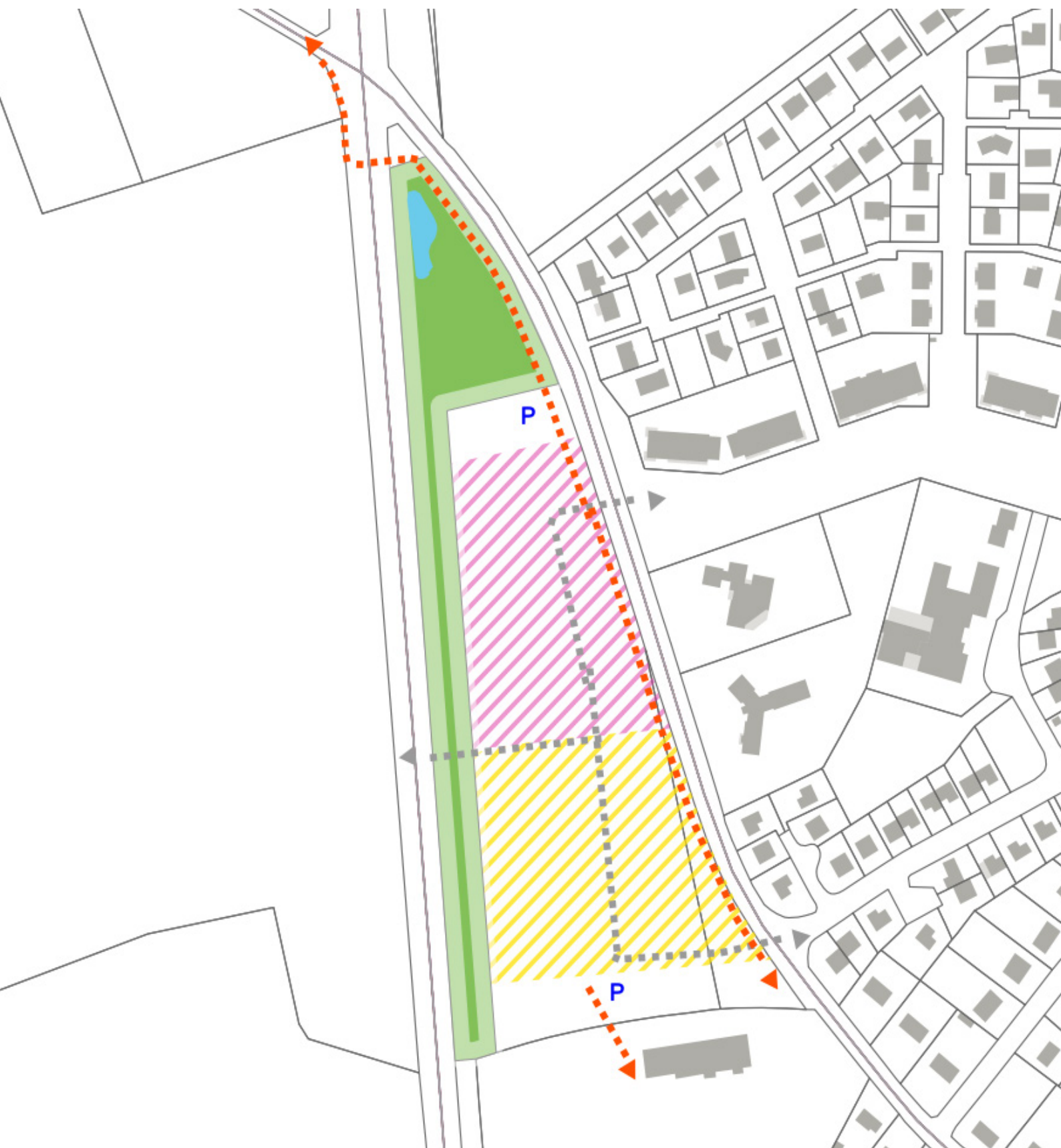
ECHÉANCIER

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 a une vocation de vitrine pour la commune. En tant que secteur d'entrée de ville, visible depuis la RD6154, 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 végétaliser l'image de l'entrée de ville. La partie Ouest, au long de la RD654, sera consacrée à des aménagement hydrauliques et des aménagements paysagers afin de créer un espace tampon constitué d'un talus réalisé avec les terres excavées et la plantation d'un alignement d'arbres permettant d'améliorer l'isolation phonique et la perception paysagère. L'alignement d'arbres de moyenne tige d'entrée de ville (au niveau de la mairie) sera prolongé tout au long de la rue de la Ferme, vers le Nord, afin de créer une entrée de de bourg qualitative. Les ouvrages hydrauliques, voies et cheminements de desserte interne au site feront également l'objet d'une végétalisation qualitative constituée d'essences locales. Les aires de stationnement seront paysagées et les revêtements choisis seront perméables.
- Les commerces prendront place en front de rue du centre au Sud du site de projet (au contact de l'actuelle salle des fêtes), en continuité du tissu d'équipements publics existants, afin de bénéficier de l'effet vitrine de la rue de la Ferme et d'assurer une nouvelle urbanité à cette voirie. Les nouveaux aménagements ont ainsi vocation à signifier à l'automobiliste son arrivée en milieu urbain ;
- Les logements s'implanteront en front de rue sur la partie Nord du site de projet. Les logements seront implantés en retrait d'une voirie de desserte interne ;
- Aucune construction ne sera implantée dans une bande de 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée
- Aucune construction à vocation d'habitat ne sera implantée sur la partie Nord de l'opération ;
- Les constructions seront implantées de manière à respecter le rythme des hauteurs des constructions voisines : les constructions implantées le long de la rue de la Ferme respecteront l'épannelage des constructions voisines ; les constructions en 2e rideau pourront présenter des hauteurs plus importantes ».



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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. Une aire plus importante de stationnement sera réalisée au Sud du secteur de projet et sera mutualisée avec la Salle des Fêtes. De manière plus générale, les aires de stationnement seront mutualisées entre commerces et équipements. Toutefois, un stationnement longitudinal doit être assuré en front de commerce (dépose-minute ...). L'objectif de limitation de ces aires de stationnement est aussi de prévoir à long terme une utilisation moins massive de la voiture individuelle. Pour ce faire, une aire de covoiturage sera implantée au Nord du secteur de projet, à proximité du poste de relevage des eaux usées.
- o Des voiries d'accès au site seront créées : dans le prolongement de l'avenue Amédée François Frezier pour l'accès principal au site depuis la rue de la Ferme ; dans le prolongement du giratoire de la rue du Moulin à Vent pour l'accès Sud au site, en lien avec la salle des fêtes attenante au site. Une voirie facultative d'accès au site depuis la RD6154 pourra éventuellement être envisagée au Sud-Ouest du site, moyennant un aménagement permettant de maintenir l'isolation phonique et visuelle du secteur pour préserver des nuisances.
- o La zone 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 le secteur de projet et le secteur d'équipements publics de la commune, de même qu'entre le secteur de projet et la partie Nord de la commune d'Angerville-la-Campagne située à l'Ouest de la RD6154. Un soin particulier sera apporté à la traversée de la RD6154 depuis la rue des Ecrailles, de même qu'à la traversée de la rue de la Ferme depuis le pôle d'équipements publics de la commune (mairie, crèche, groupe scolaire).
- Des aménagements sécurisés et lisibles pour les modes doux seront créés et formeront un réseau maillé à l'échelle du site d'étude. La création de tels aménagements devra être réalisée en continuité des aménagements existants à l'échelle du bourg d'Angerville-la-Campagne et de la commune plus généralement.

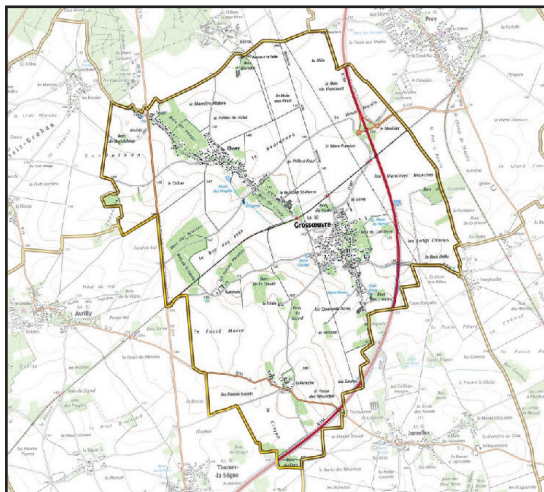
La qualité environnementale

- Aucune construction ne s'implantera dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD654, permettant de la même manière le maintien de la fonctionnalité du corridor écologique ;
- Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD654. De même, un système de noues maillera le site du projet afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- Privilégier les énergies renouvelables ;
- Limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot ;
- Privilégier les énergies renouvelables.





GROSSOEUVRE - Centre bourg



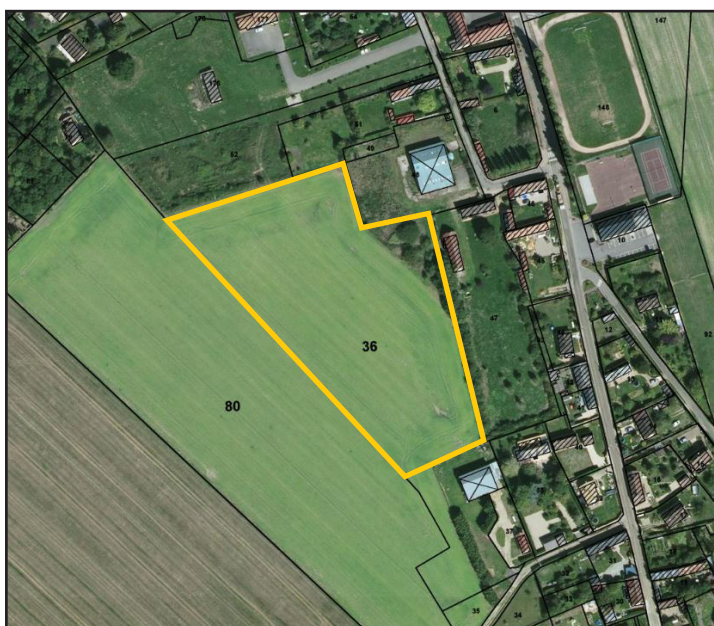
LOCALISATION / SITUATION

Grossoeuvre 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

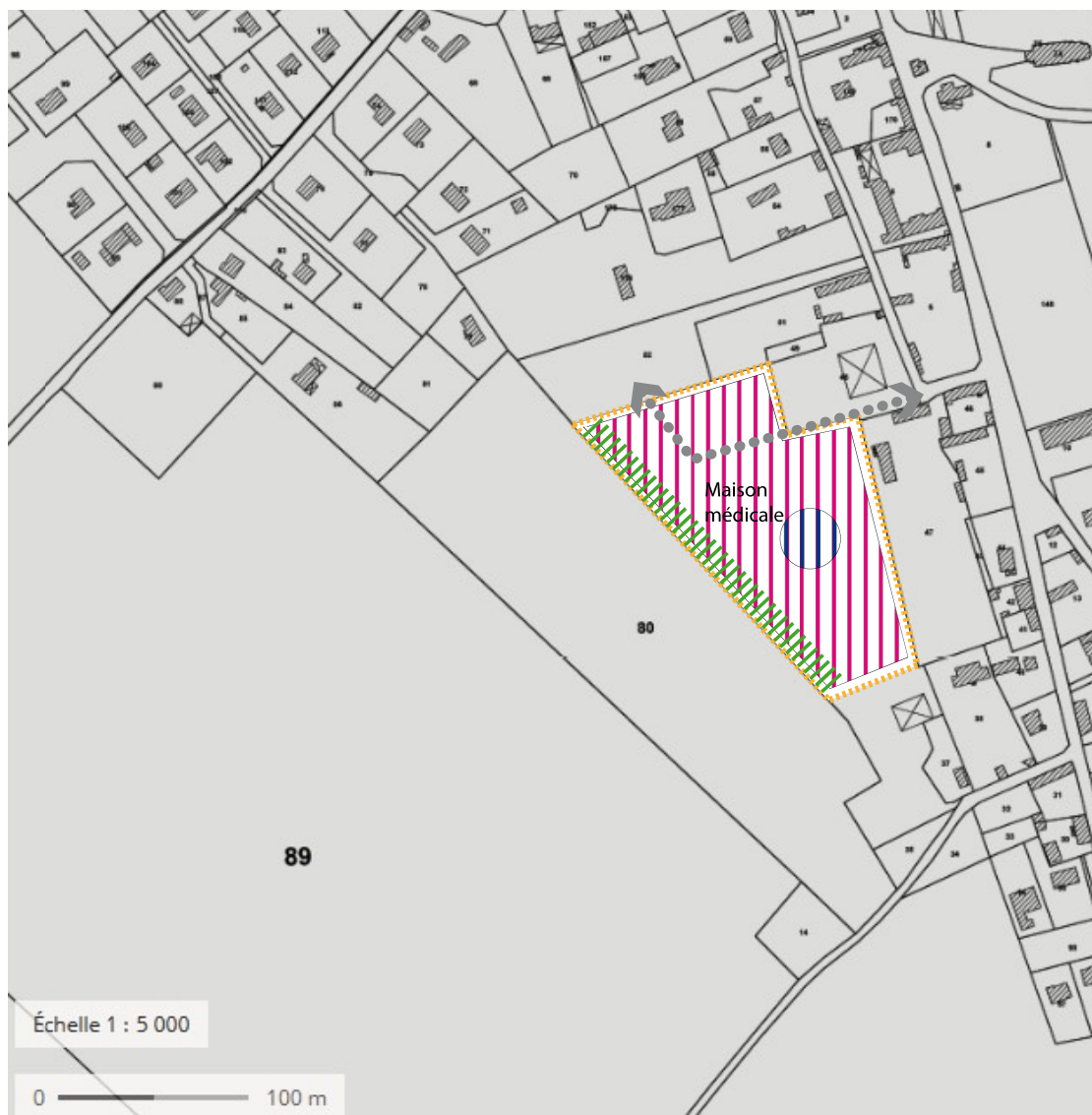
ECHÉANCIER

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

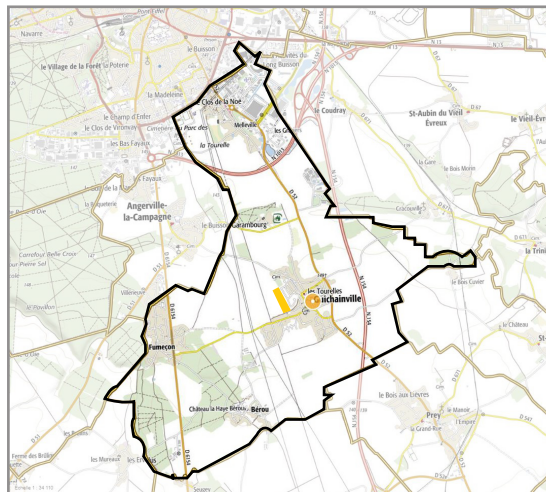
- Une voie de desserte centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions.
- La trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes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



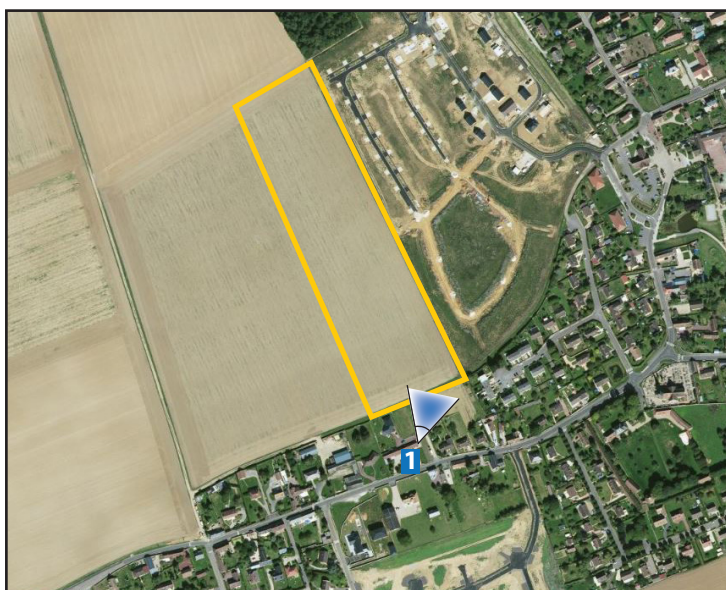
GUICHAINVILLE - Secteur Ouest



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

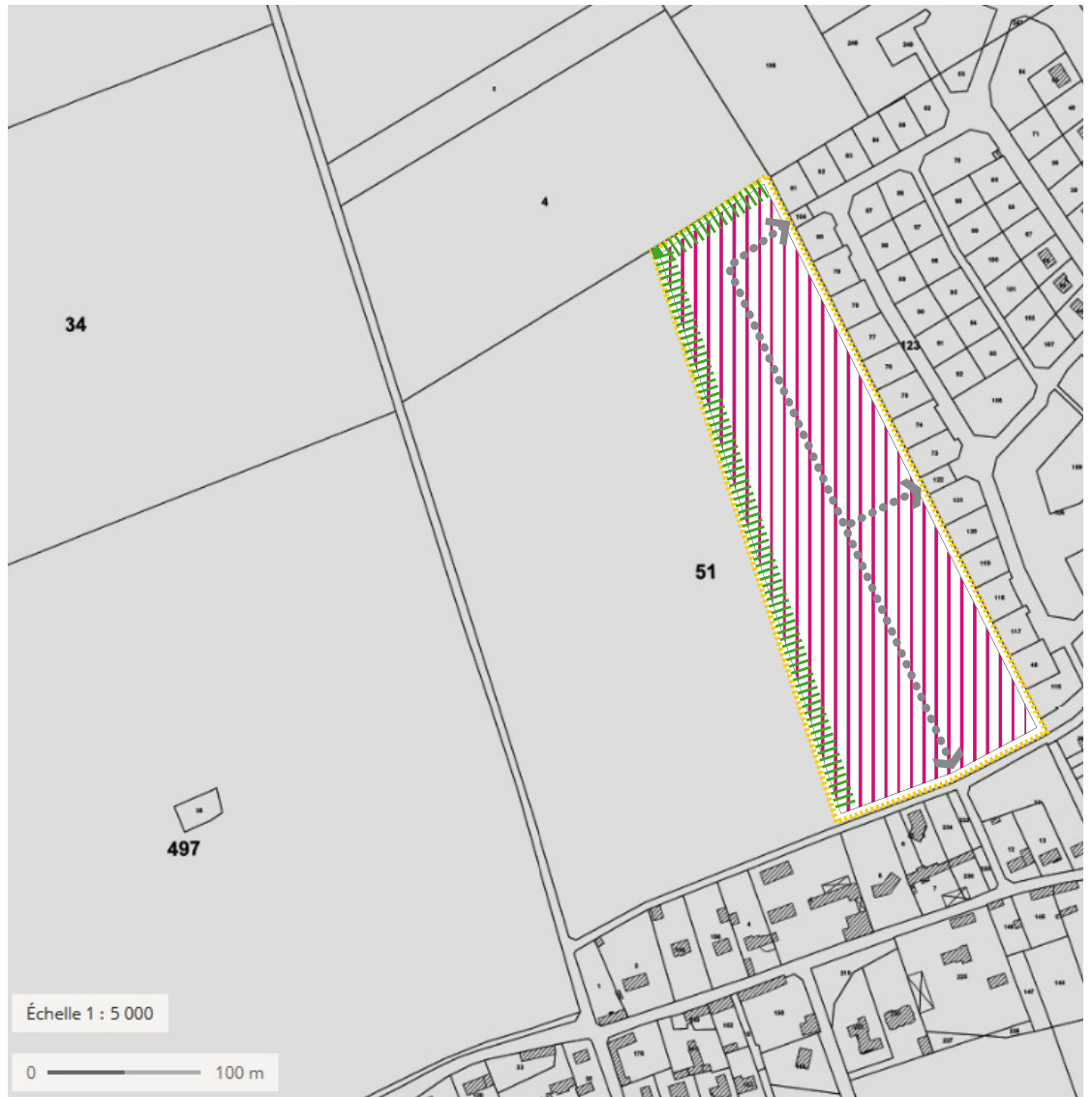
ECHÉANCIER

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.

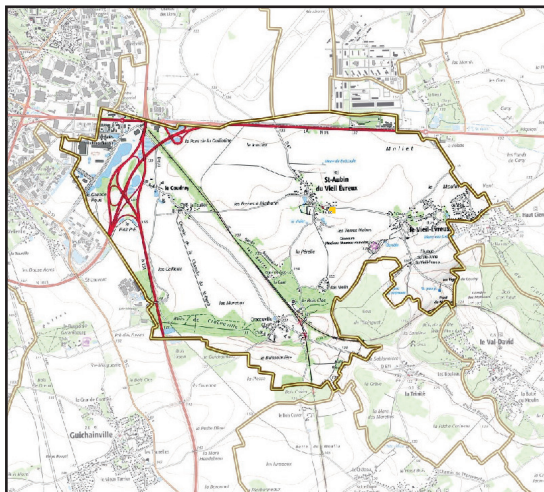
La qualité environnementale

- 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





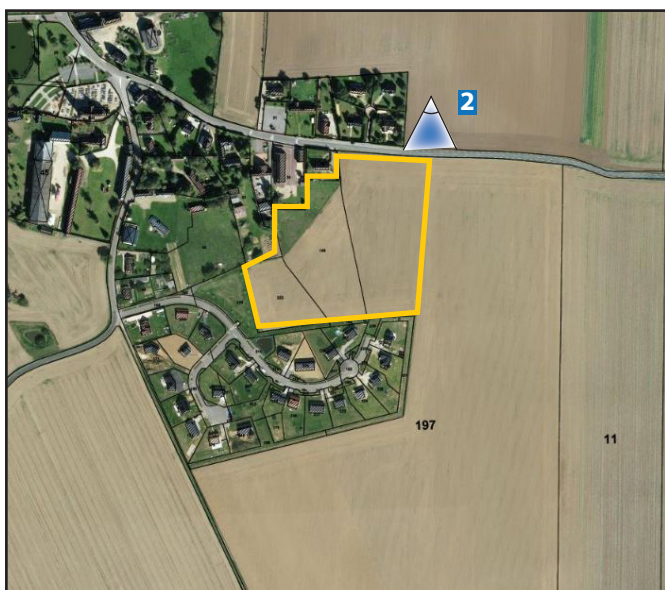
LE VIEIL-ÉVREUX - Terres Noires



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

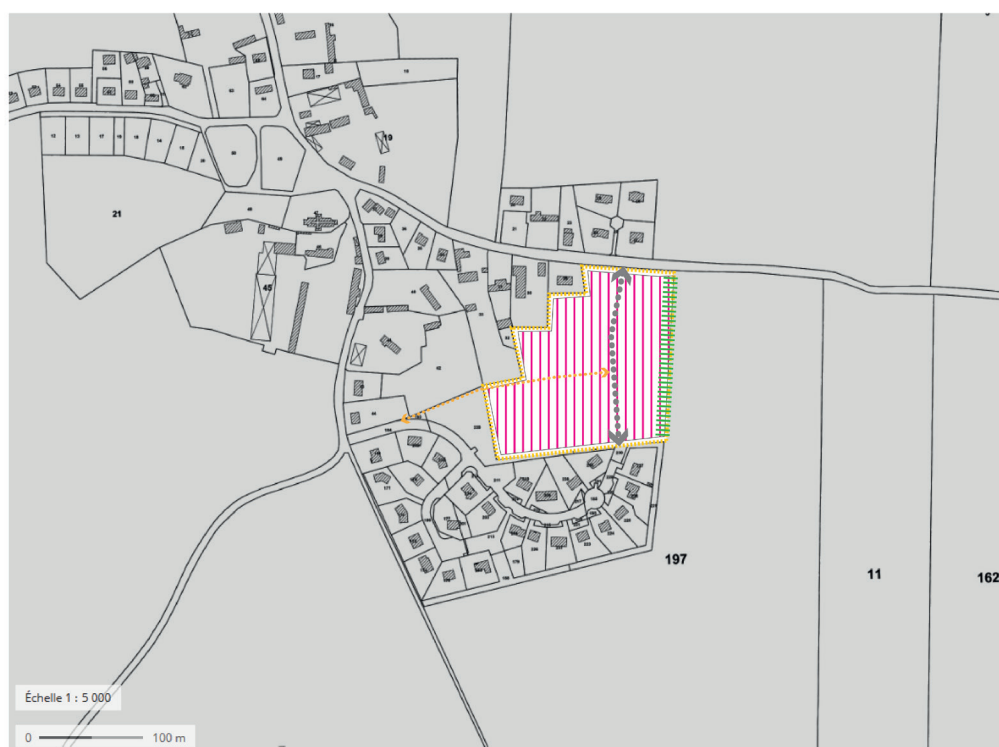
ECHÉANCIER

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.

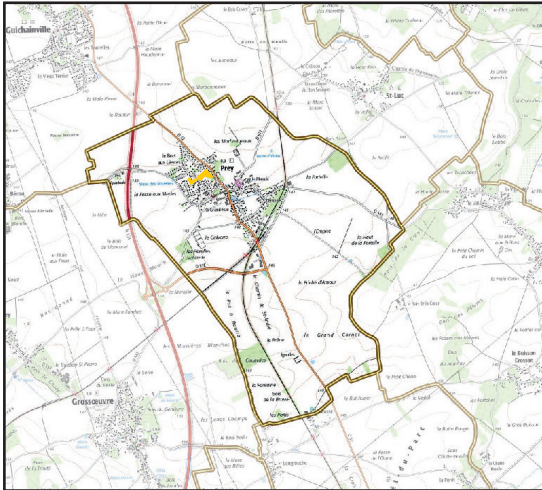
La qualité environnementale

- 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

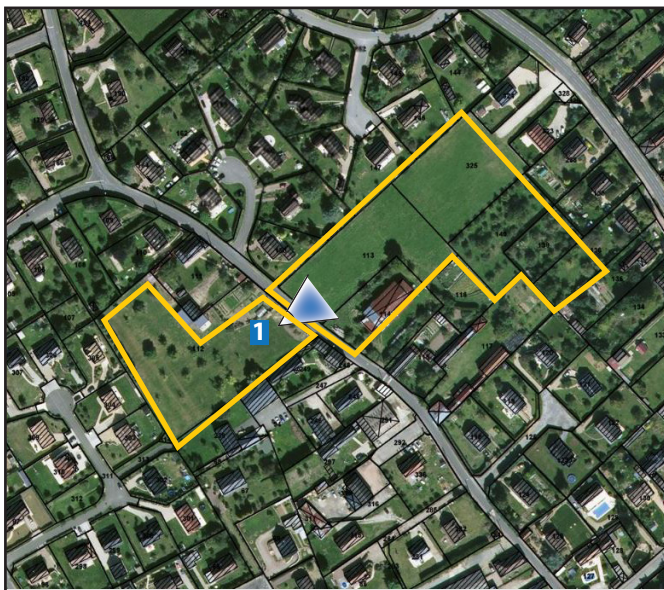


LOCALISATION / SITUATION

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 seraccrochera 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.

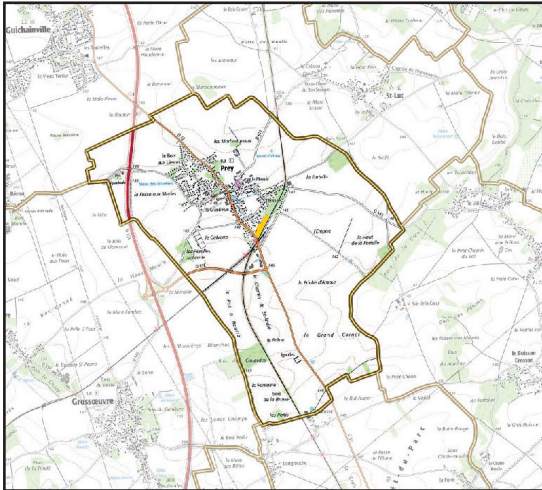
La qualité environnementale

- 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



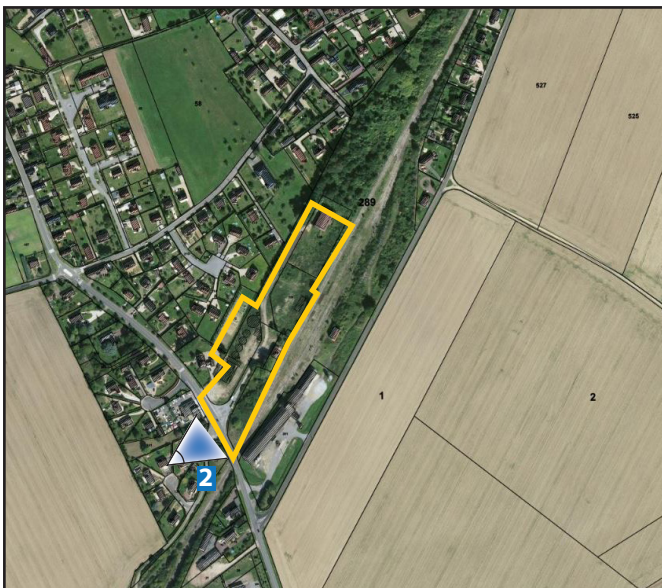
LOCALISATION / SITUATION

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'Église 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

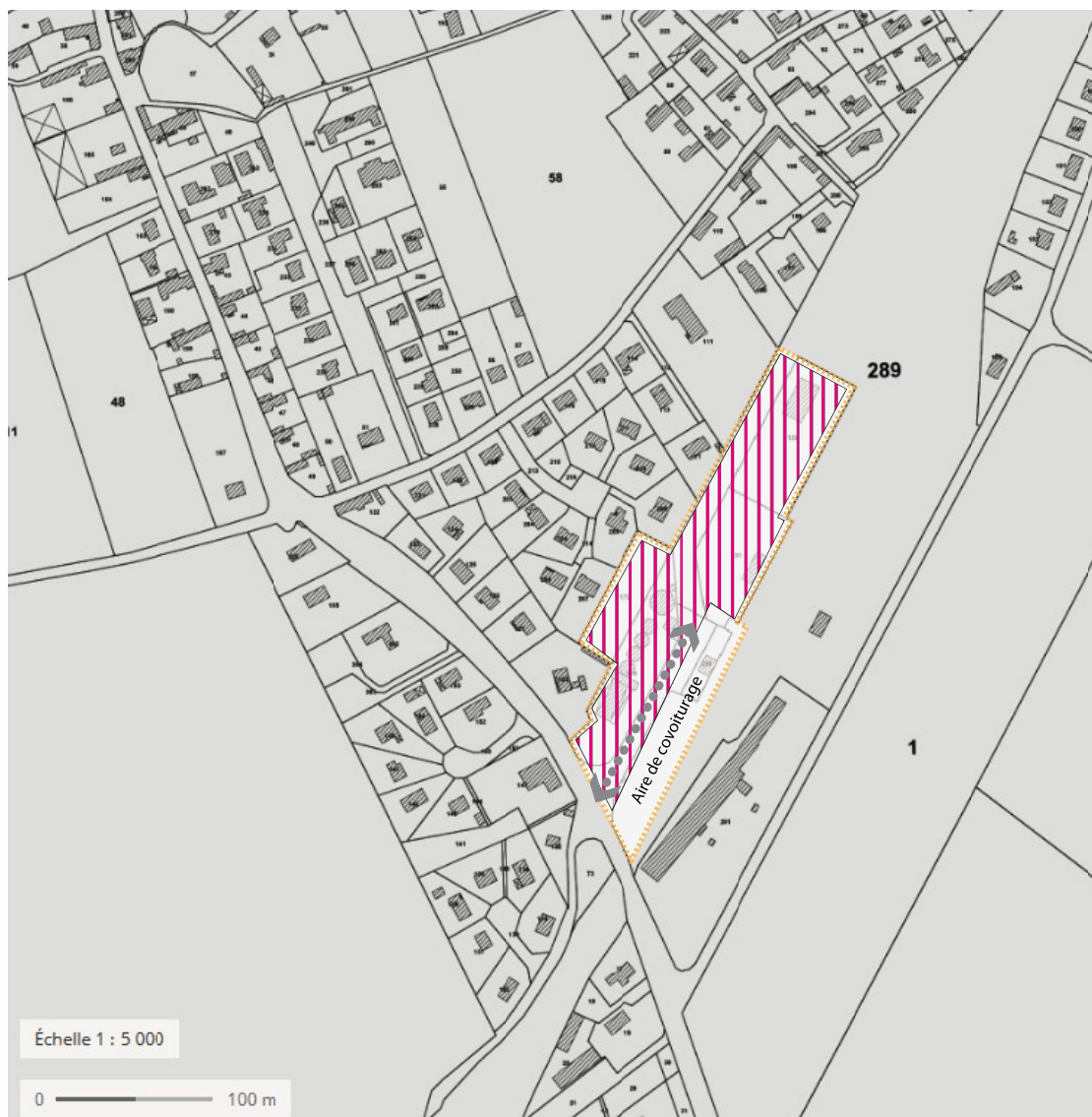
ECHÉANCIER

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

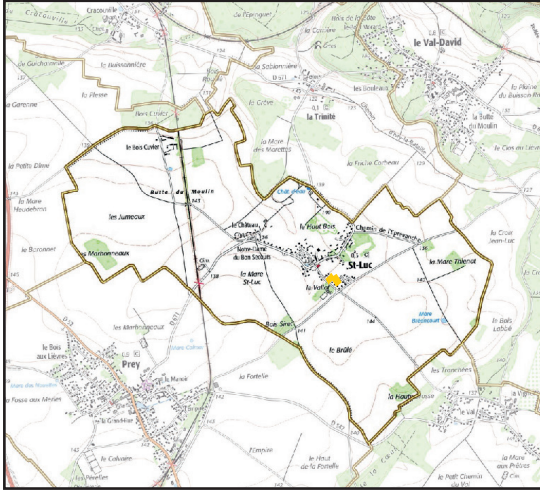
- La voirie principale de desserte se raccrochera à la rue Charles de Gaulle
- Elle doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Du fait de sa localisation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



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.





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 d'Evreux Sud*

LE PLESSIS GROHAN

- *Multi-sites*

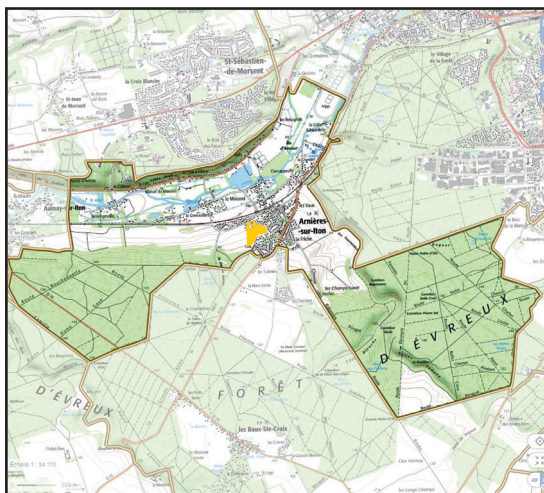
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

<p>Contexte :</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre de l'OAP  Bâti existant  Equipement existant  Equipement de plein air  Arrêt bus/gare  Réseau hydrographique  Carrières 	<p>Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée</p> <p>Composition urbaine</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace public structurant  Front bâti continu  Front bâti discontinu  Retrait paysagé  Implantation préférentiel des constructions <p>Composition paysagère</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace paysager partagé  Jardins familiaux  Porosité paysagère  Zone tampon paysagère  20m <i>profondeur</i>  Alignement d'arbres  Bassin ou ouvrage de rétention des eaux pluviales
<p>Eléments patrimoniaux à prendre en compte :</p> <p>Patrimoine végétal et écologique</p> <ul style="list-style-type: none">  Elément de la trame verte et bleue  Zone humide  Mare  Espace de transition végétale  Parc bois, jardins, EBC  Arbre remarquable ou alignement d'arbres  Espace agricole <p>Patrimoine bâti et urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Monument historique  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti remarquable  Cône de vue  Axe visuel 	<p>Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none">  Dominante résidentielle  Dominante économique  Dominante commerciale/service  Dominante touristique  Dominante équipement  Dominante tertiaire/bureau  Mixité fonctionnelle  Dominante naturelle  Dominante agricole <p> Hauteur bâtie limitée</p>
<p>Accessibilité et mobilité :</p> <p>Véhicules</p> <ul style="list-style-type: none">   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) <p>Transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none">  Arrêt bus/gare (existant/futur)  TCSP/bus (existant/futur) <p>Modes doux</p> <ul style="list-style-type: none">  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 environ 40 logements

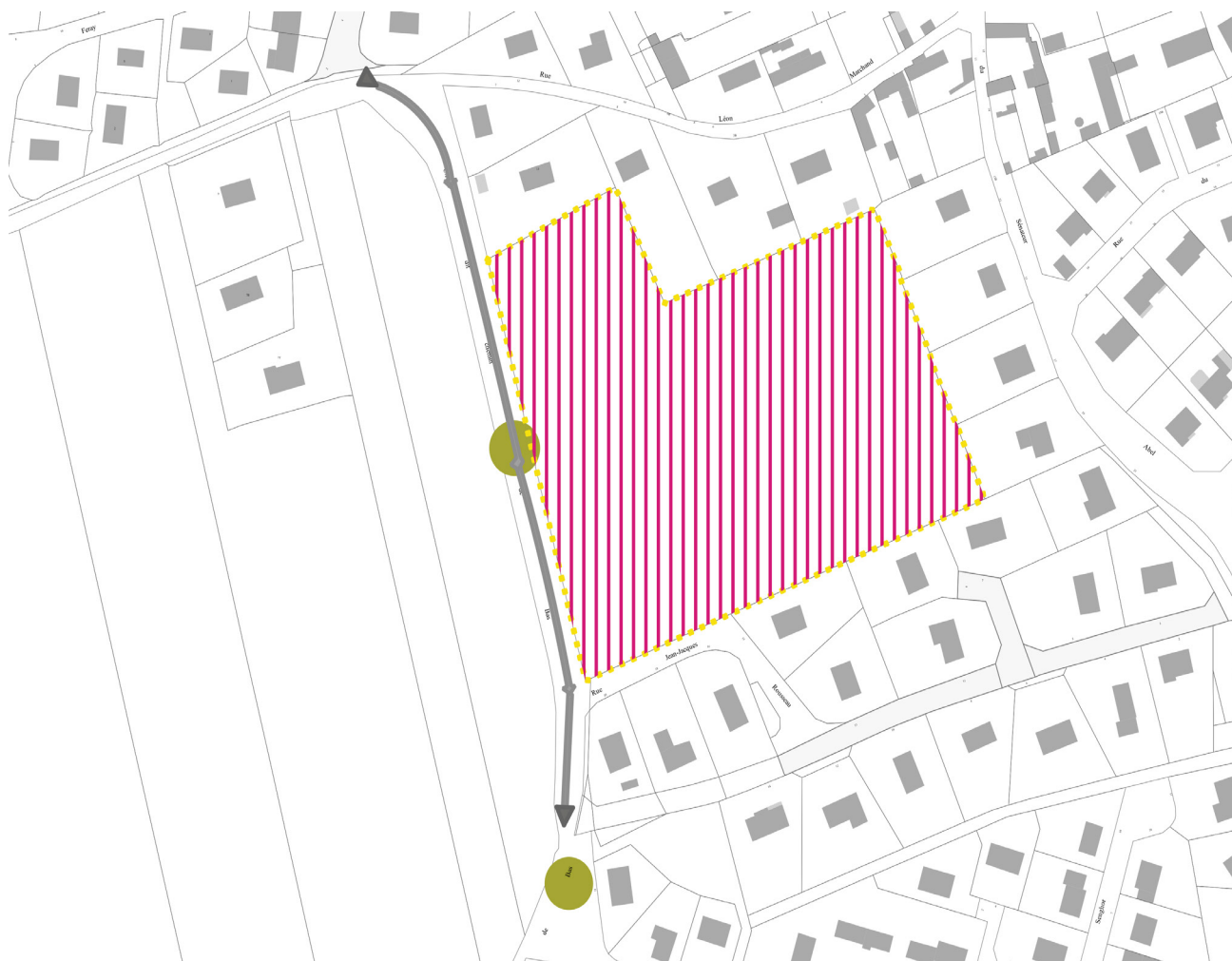
ECHÉANCIER

court à moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La destination générale et la programmation

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.

L'opération comporte une zone 1AUh à court et moyen termes d'environ 2 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 viendront 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.
- 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.

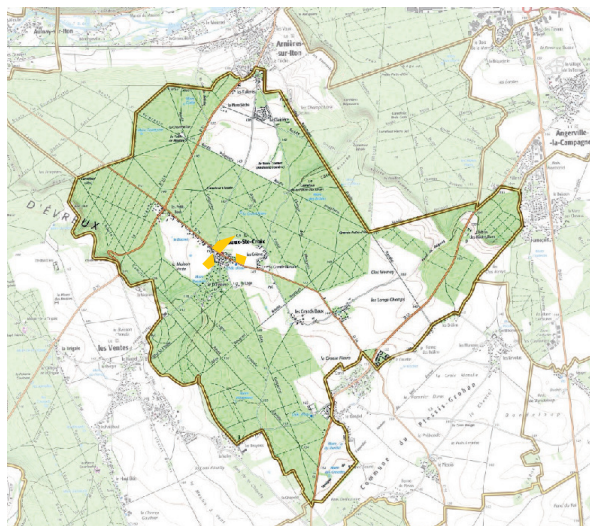
La qualité environnementale

- 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 2 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 : 1.2 ha
- secteur 2 : 0.95 ha



OBJECTIFS

- secteur 1 : 12 logements
- secteur 2 : 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.
- 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 2 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.

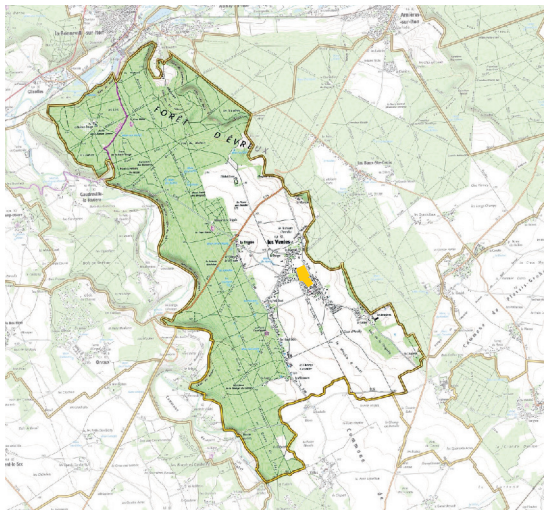
La qualité environnementale

- 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 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

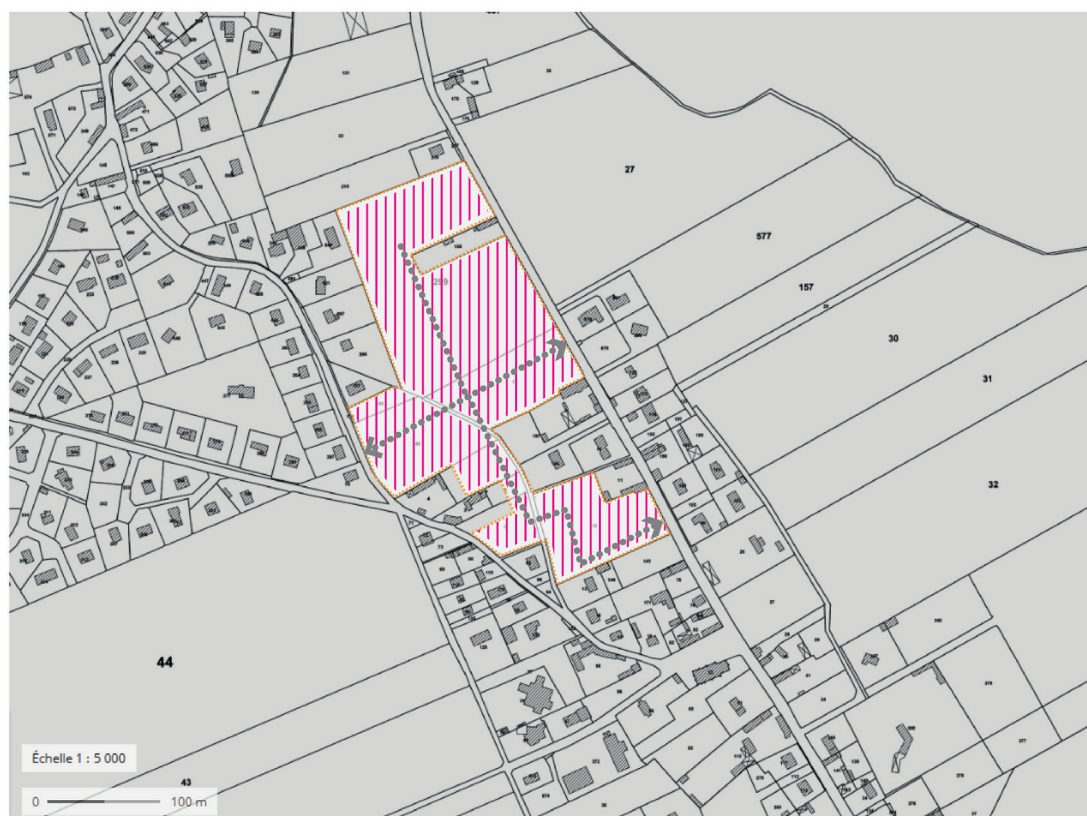
ECHÉANCIER

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

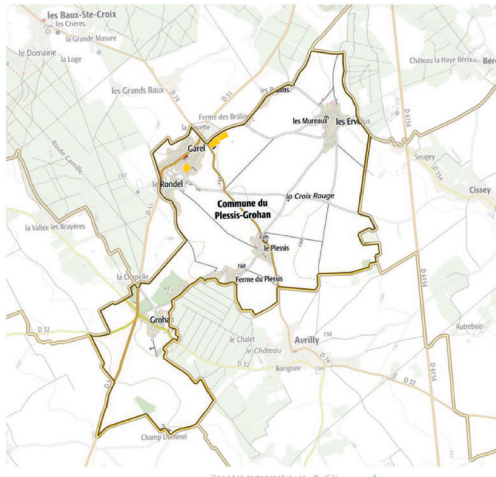
- La voie principal de chaque secteur doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

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

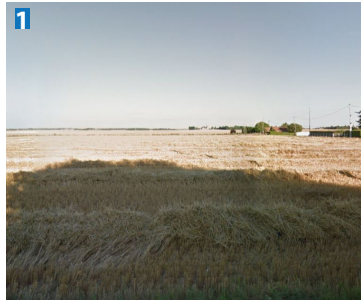


LOCALISATION / SITUATION

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

- 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

- *Les anciennes pistes*
- *Gouery-Verdun*

JUMELLES

- *Mesnil*

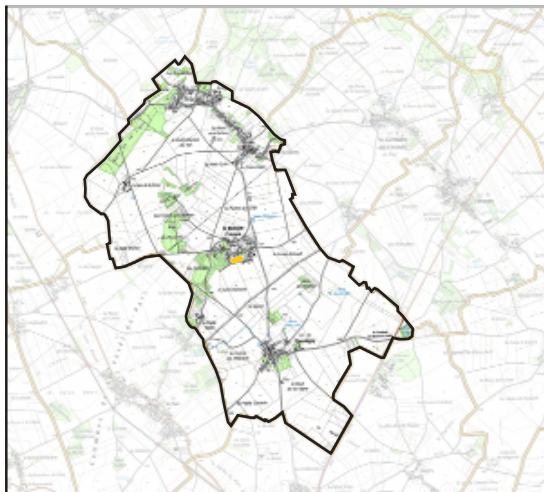
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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



LA BARONNIE - Le Buisson Crosson



CONTEXTE

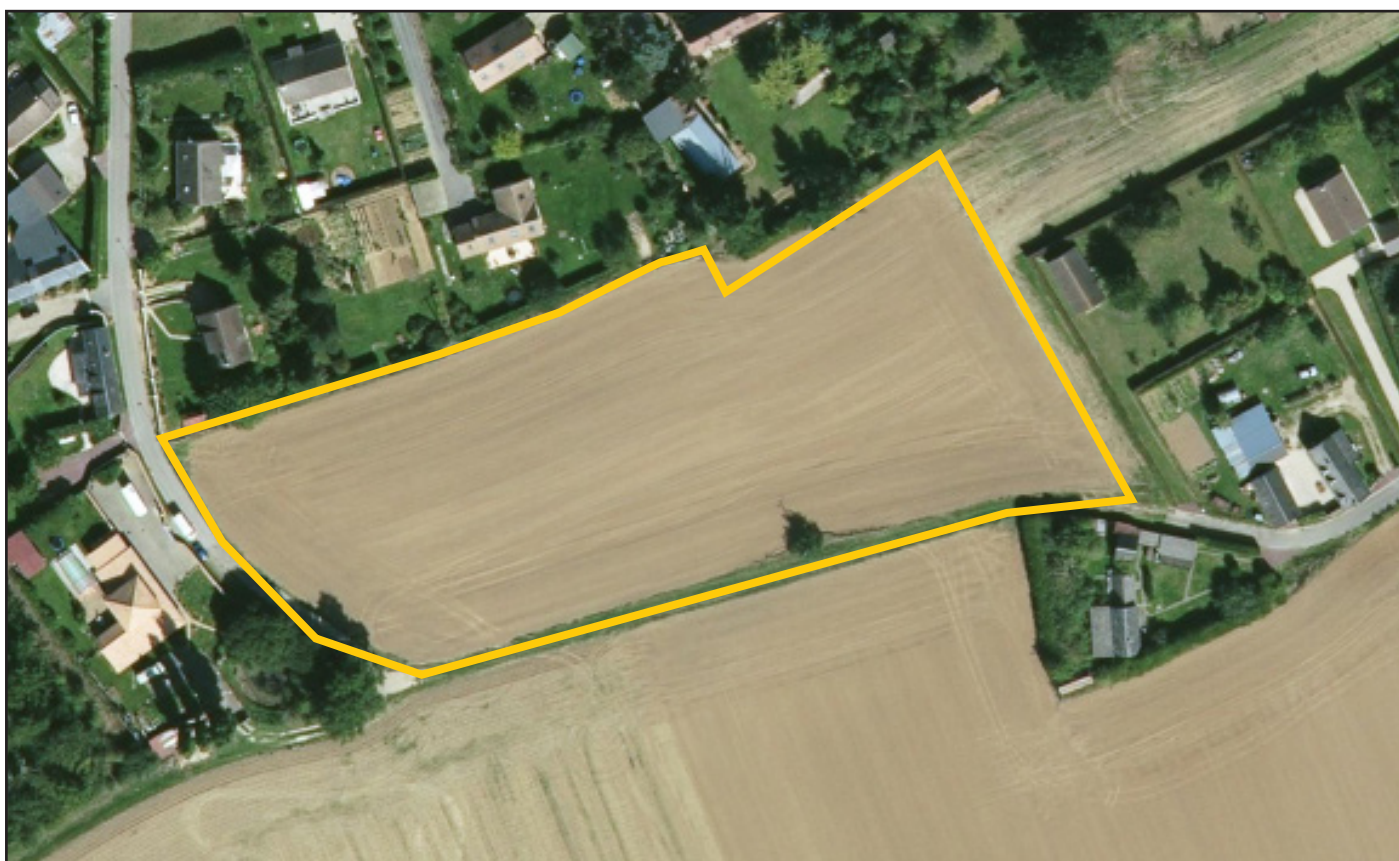
La Baronnies est issue de la fusion de deux communes : Garençières (au nord) et Quessigny (au sud). Le secteur de l'OAP est situé dans le hameau du Buisson Crosson, qui est à la croisée de la D549 qui relie les 2 «bourgs» de la commune.

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.

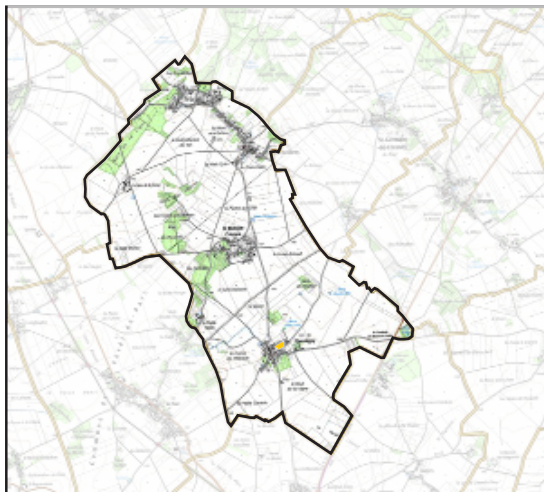
La qualité environnementale

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 8840m², 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.

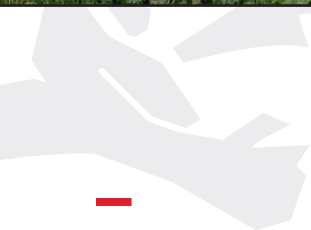


OBJECTIFS

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.

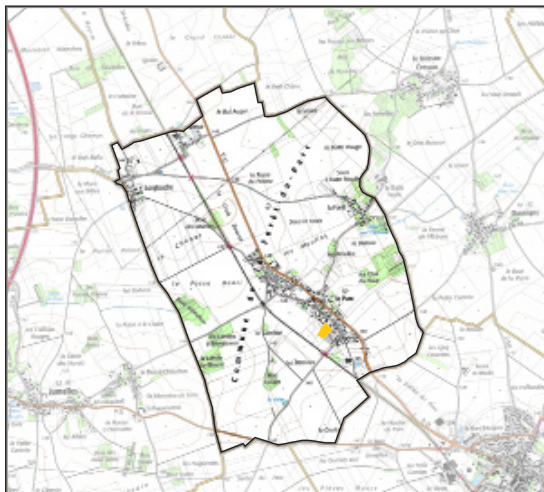
La qualité environnementale

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

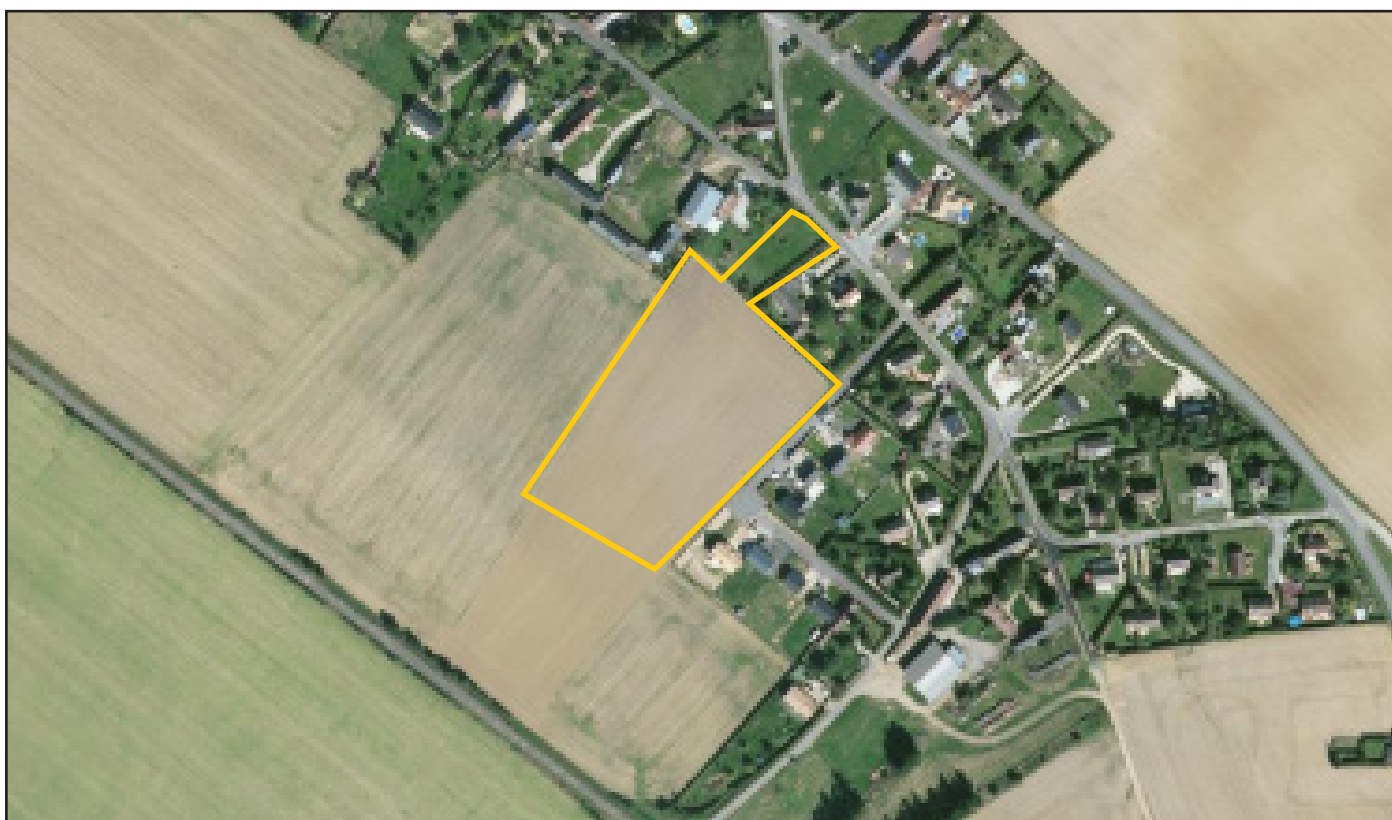


LOCALISATION / SITUATION

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.

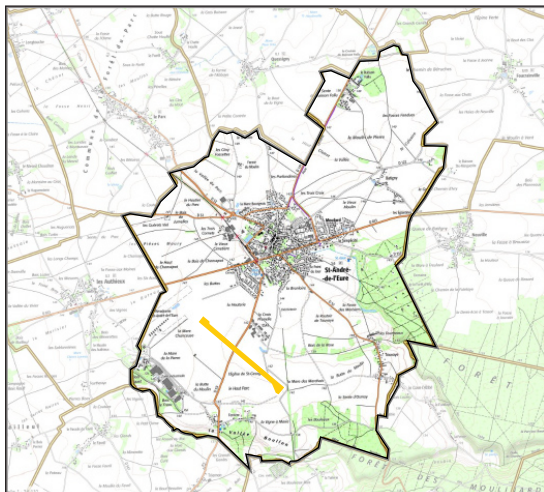
La qualité environnementale

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 - 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 :

▭ Périimètre 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 à l'insertion architecturale et paysagère de ces équipements dans ce secteur à dominance agricole.

Des haies végétales seront prévues sur les limites du parc photovoltaïque, marquant ainsi l'interface entre les différents projets situés sur les anciennes pistes et l'activité agricole maintenue à proximité.

L'accessibilité et la mobilité

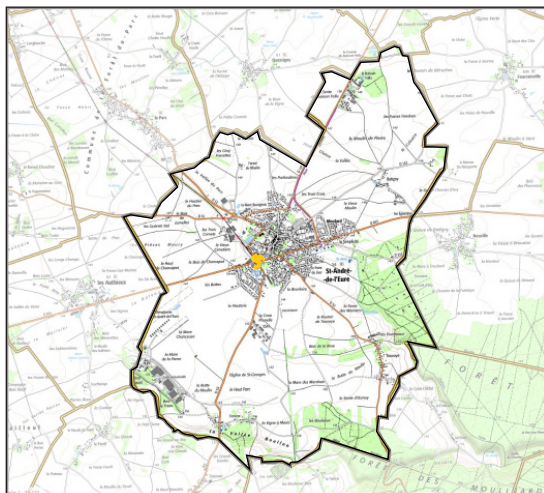
La route départementale existante sera la voie d'accès principal au site. La création de voies de desserte supplémentaires pourront faire l'objet d'une réflexion.

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.



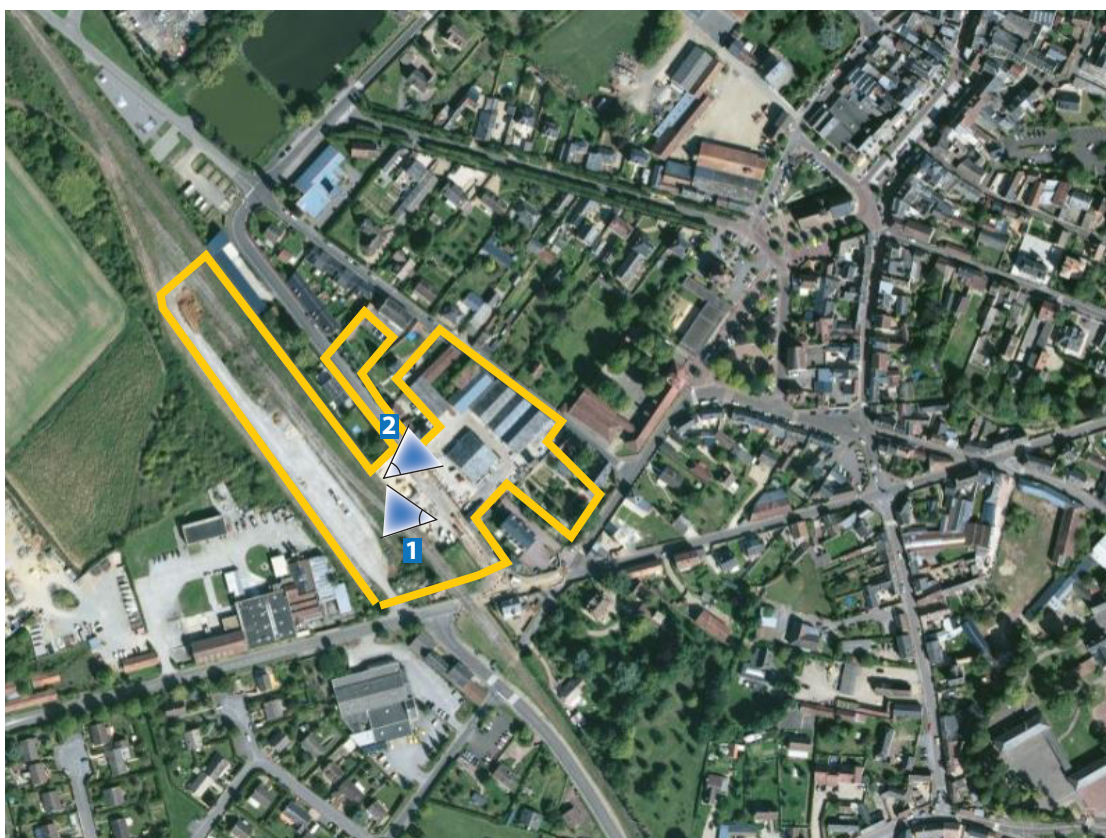


SAINT ANDRÉ DE L'EURE - Secteur Gouéry-Verdun



LOCALISATION / SITUATION

Le site Gouéry-Verdun est situé au centre de la commune de Saint-André-de-l'Eure et correspond à une surface d'environ 2.7 ha



OBJECTIFS

20 logements à l'hectare soit environ 54 logements

ÉCHÉANCIER

A partir de 2027



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
- Densité minimale de 20 logements/ hectare soit environ 54 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

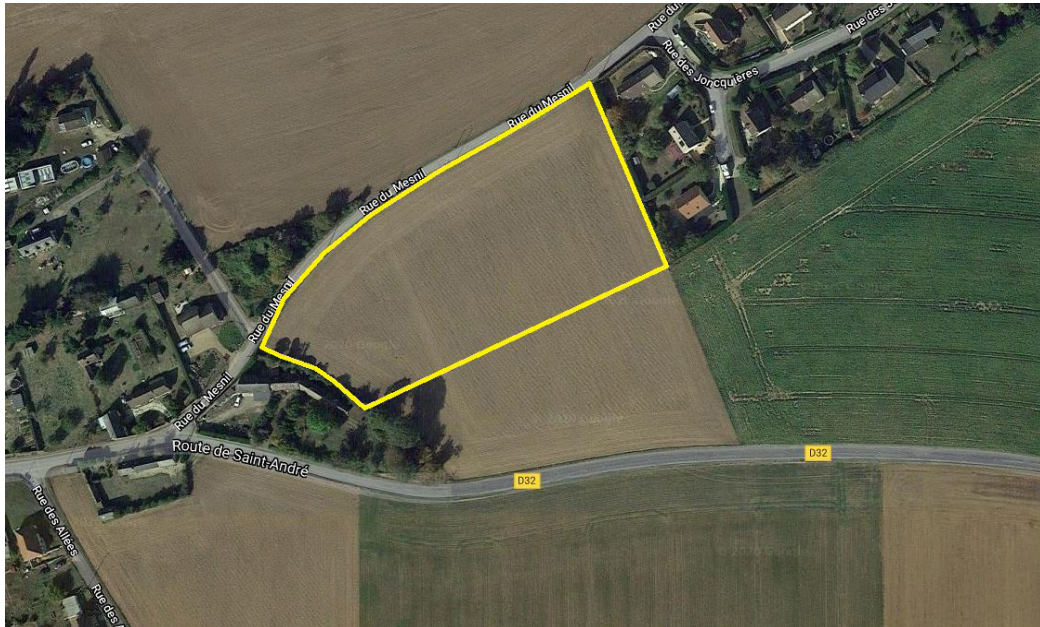
La qualité environnementale

- 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

D'une surface de 1,1 ha, le secteur est localisé dans la continuité du centre bourg et permet de connecter deux zones loties de la commune.



OBJECTIFS

Une densité de 10 logements à l'hectare soit 11 logements

ÉCHÉANCIER

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 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 sur l'architecture des nouvelles constructions, à la fois sur les formes architecturales et les matériaux utilisés, afin de préserver leur insertion dans le paysage.
- 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 (3m minimum) sera créée, sur les terrains constructibles, pour isoler les habitations des espaces agricoles.
- Au sud doit être prévu, lors de l'aménagement de la zone, un espace paysager suffisamment dimensionné (environ 10m de largeur) servant, pour le moment, de réservation afin de permettre une connexion à la route de Saint André (RD32) en cas d'urbanisation future de la partie agricole restante.

L'accessibilité et la mobilité

Une voirie centrale devra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble des nouvelles constructions, sous forme de « U », toute impasse étant proscrite et sera connectée à la rue du Mesnil. Elle devra favoriser la mixité d'usage (voiture, piéton et cycle). Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacement doux.

Une réservation de 10m est faite pour les futures voies

Un élargissement de la rue du Mesnil est prévu (renforcement, déplacement et enfouissement des réseaux).

La qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement devra se faire à la parcelle.

Privilégier les énergies renouvelables afin de limiter les consommations énergétiques.





ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Périmètre 8

LA COUTURE-BOUSSEY











- *La Croix Jérôme*
- *Le clos des Allemands*
- *La Viéville*

MOUSSEAUX-NEUVILLE

- *Bourg 1*
- *Bourg 2*

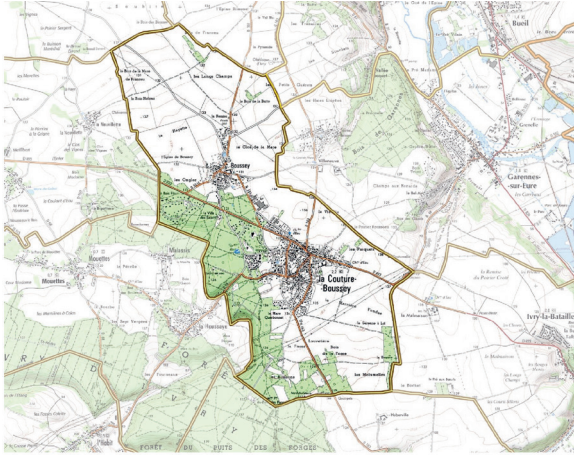
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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



LA COUTURE-BOUSSEY - La Croix Jérôme

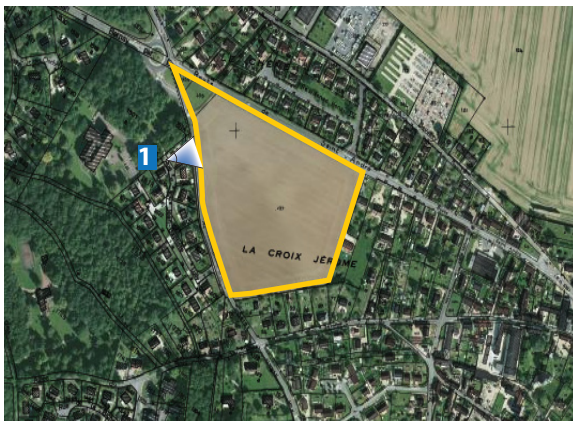


LOCALISATION / SITUATION

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 m² d'activités commerciales en front de rue
- 40 logements

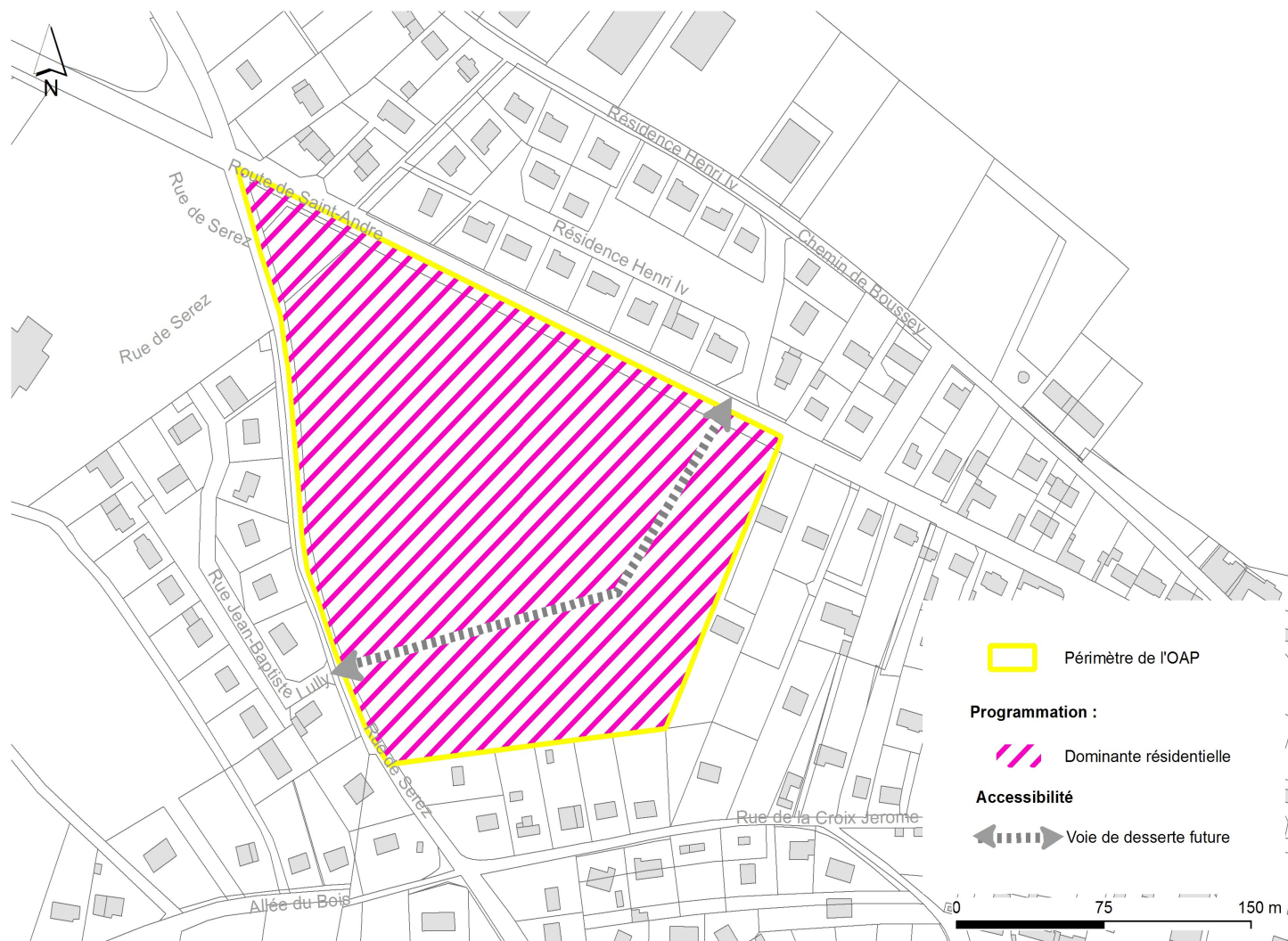
ÉCHÉANCIER

court à moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



La destination générale et la programmation

- La croix Jérôme est un futur quartier, en coeur d'îlot, à vocation résidentielle.
- 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

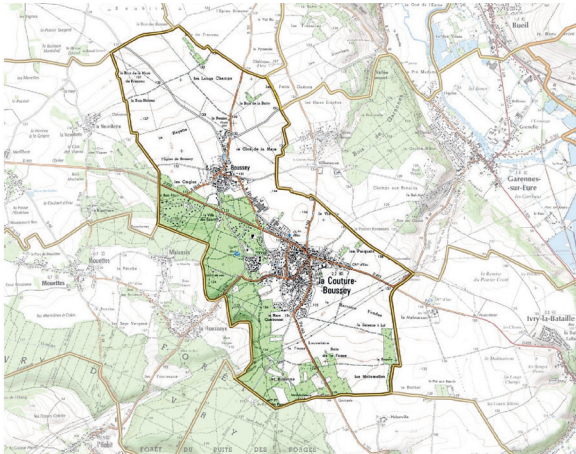
- POINT D'ACCROCHE AU RÉSEAU VIAIRE
 - Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : à l'Ouest, la route de Serez et à l'Est, la rue de Saint André.
 - Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.
 - Sur la rue de Serez, on trouvera 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.

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

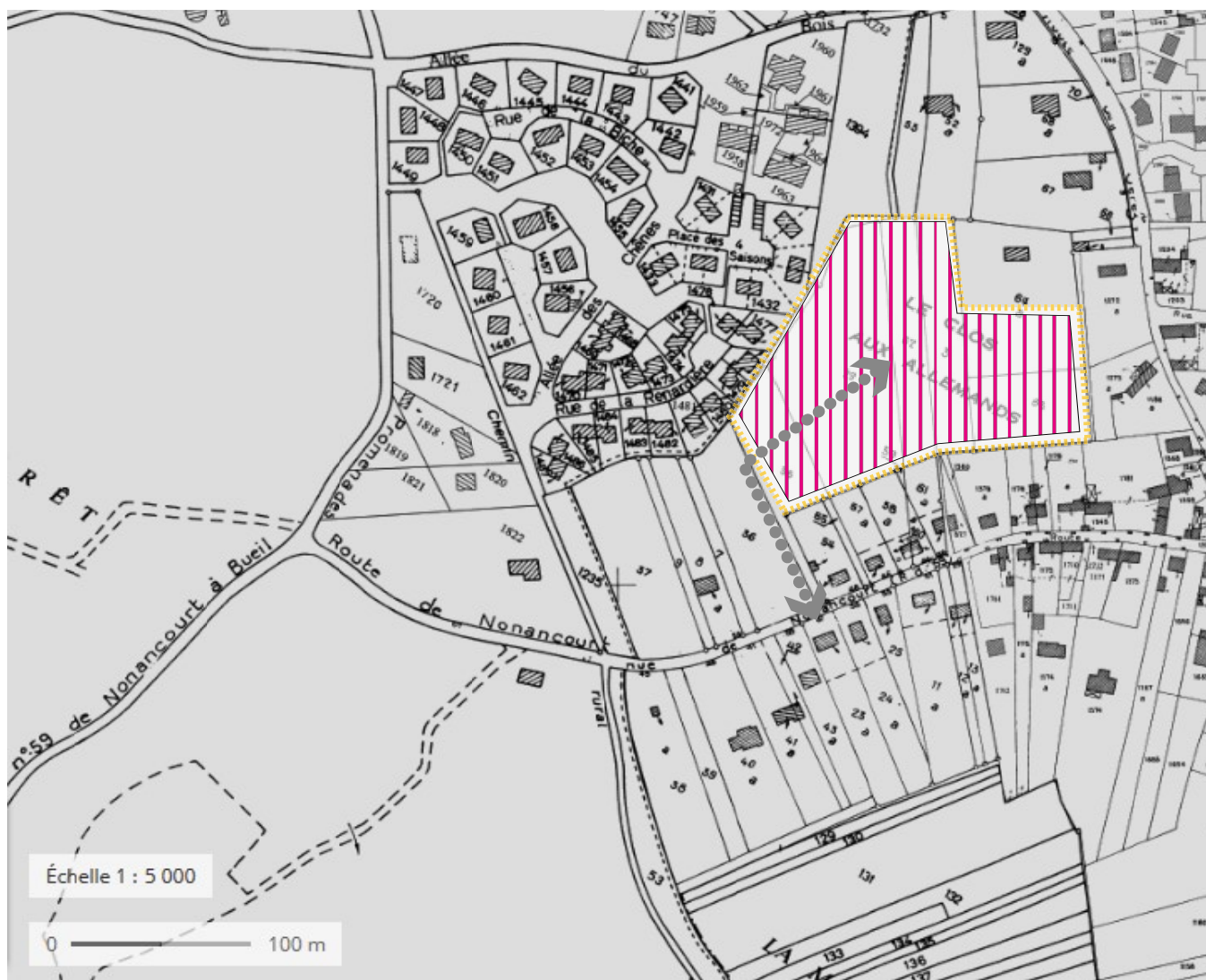
court à moyen terme



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

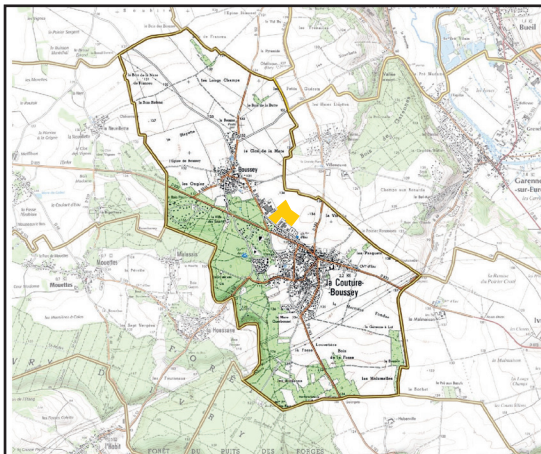
- POINT D'ACCROCHE AU RÉSEAU VIAIRE
 - Le projet s'appuie sur un potentiel de trois points d'accroche : au Nord, sur l'allée du Bois ; au Sud, sur la route de Nonancourt ; à l'Est, sur la route de Serez. Il s'agit de multiplier les points de connexions pour assurer la couture urbaine mais aussi pour 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

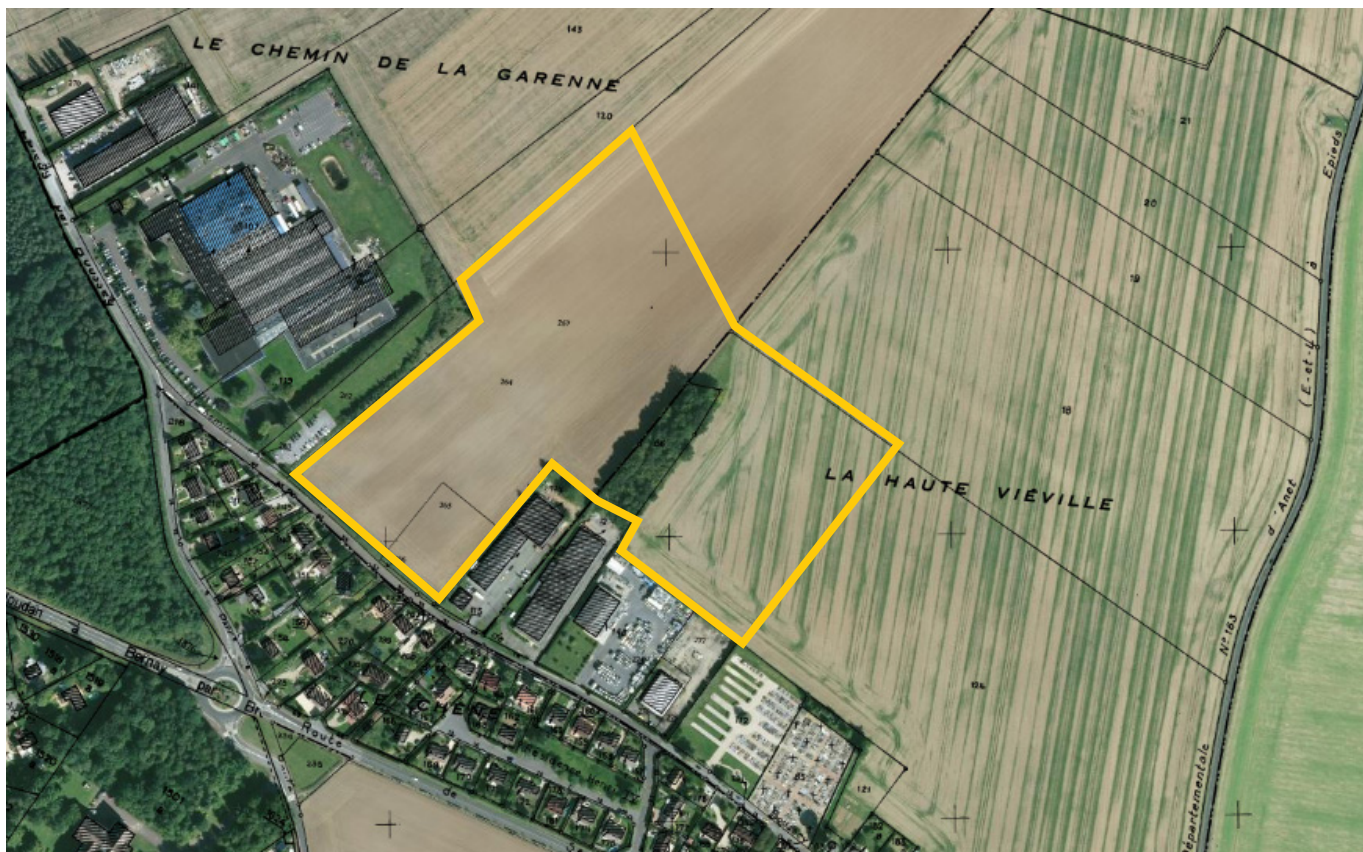


LOCALISATION / SITUATION

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.

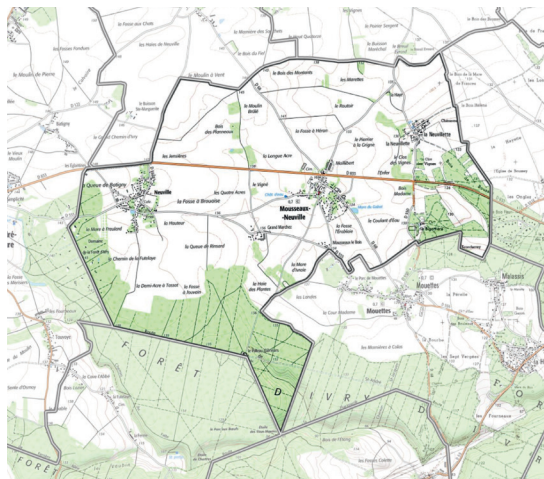
La qualité environnementale

- 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.





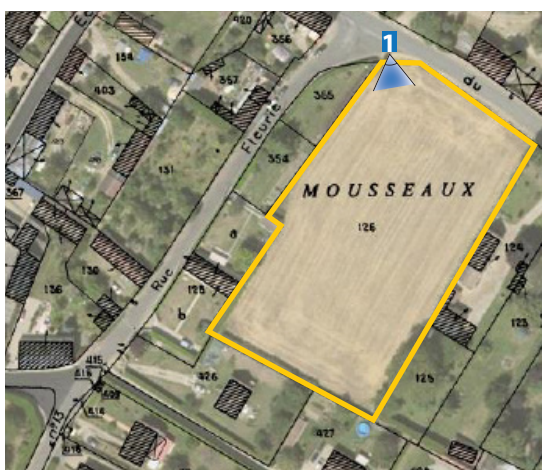
LOCALISATION / SITUATION



Cet espace non bâti d'environ 6700m², 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

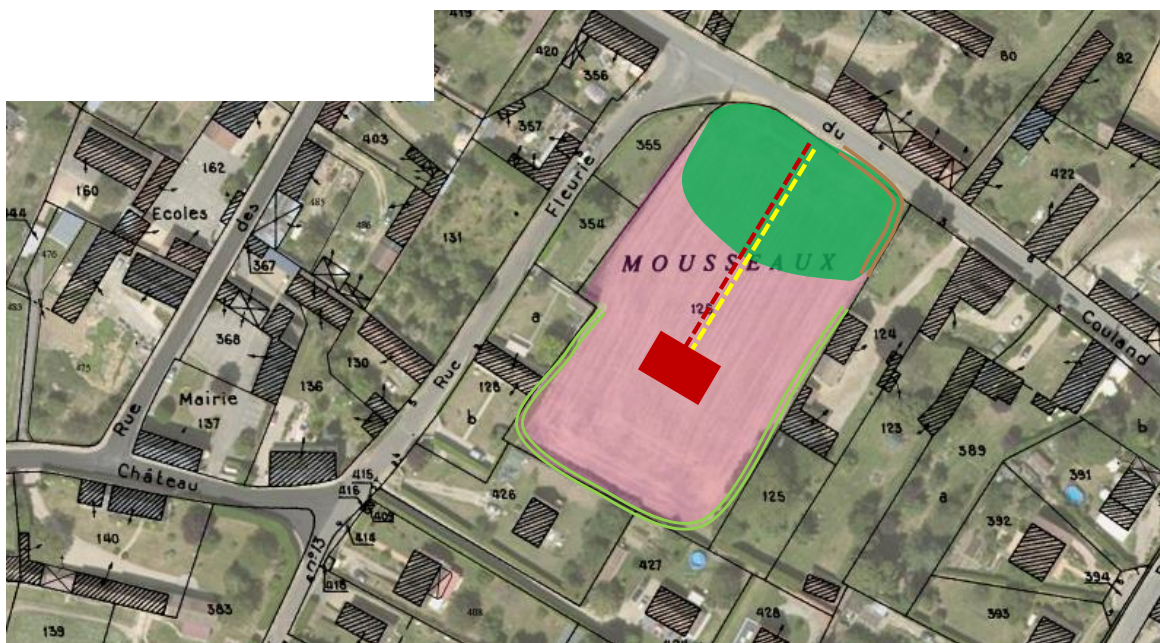
environ 6 logements

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.

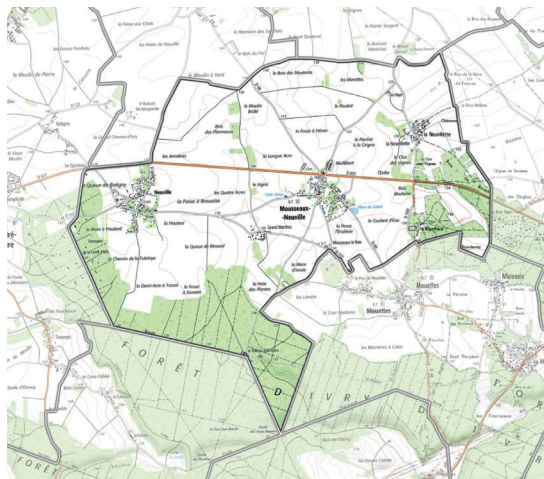
La qualité environnementale

- 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 m² 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 étroit 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*
































- *Coeur de bourg*

MARCILLY-SUR-EURE

- *Les 14 Arpents*

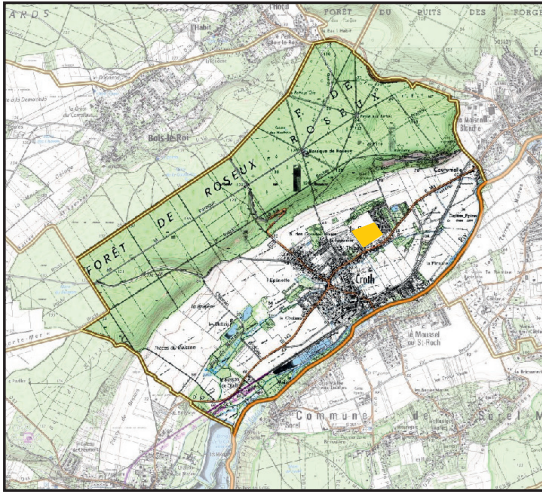
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

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



CROTH - Secteur de l'Erable

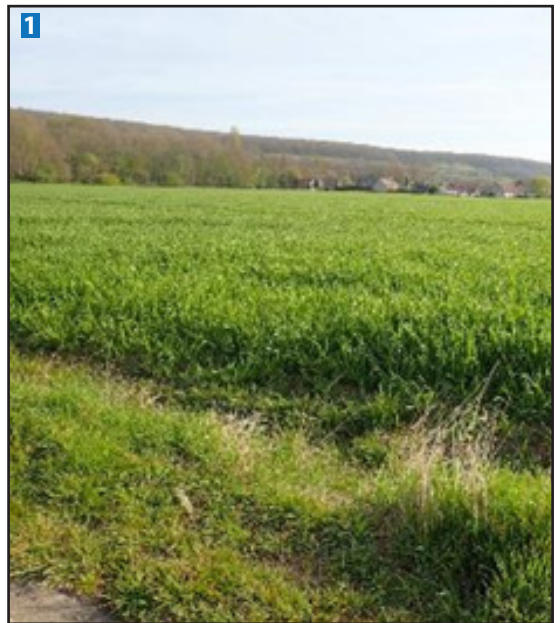


LOCALISATION / SITUATION

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

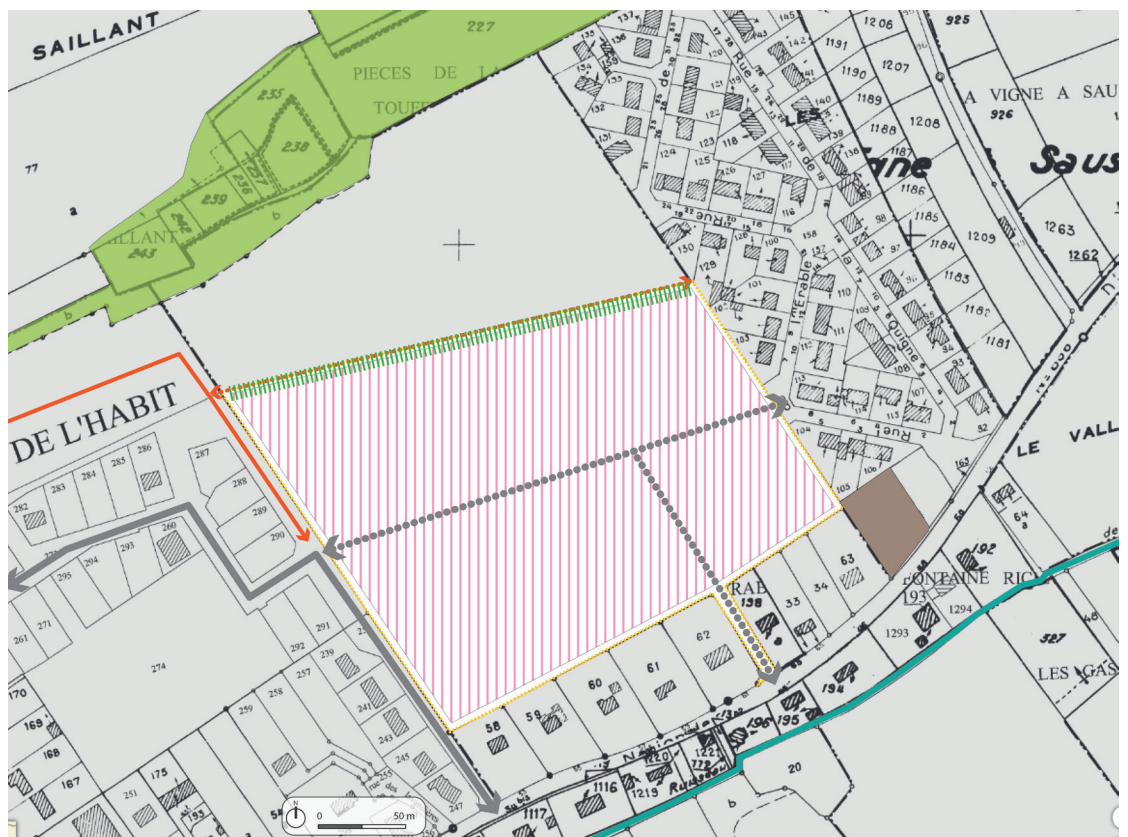
ECHÉANCIER

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.

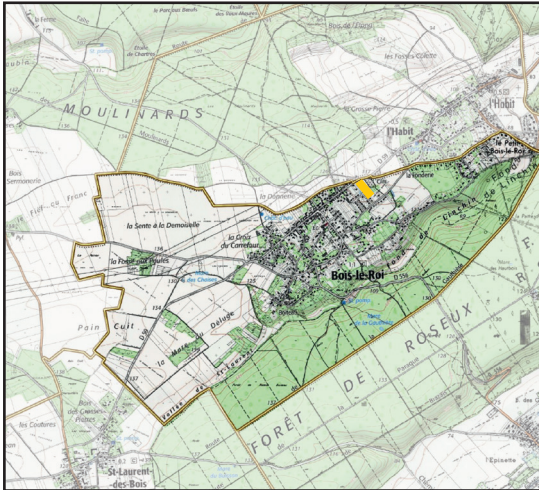
La qualité environnementale

- 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

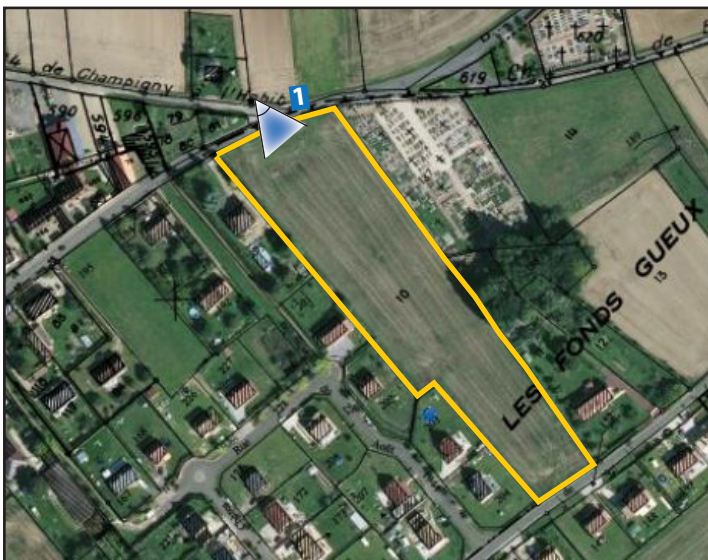


LOCALISATION / SITUATION

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

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.

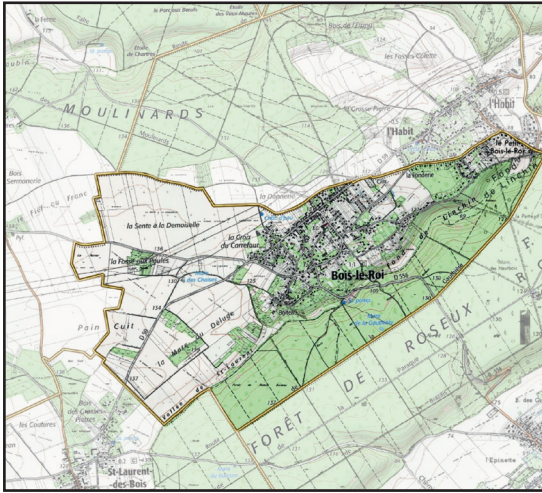
La qualité environnementale

- 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 - Coeur de bourg

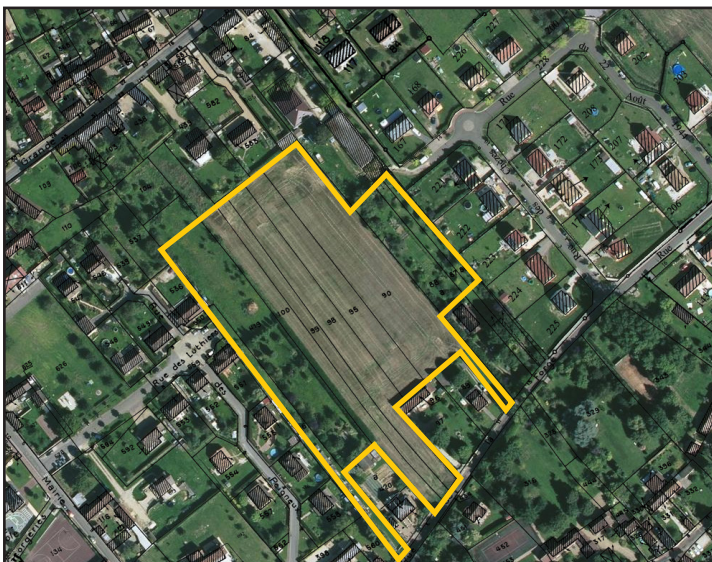


LOCALISATION / SITUATION

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

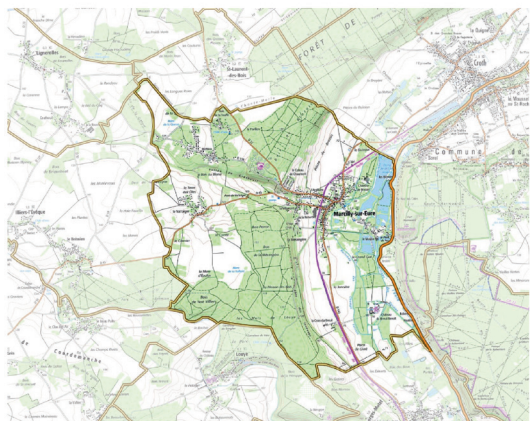
- privilégier les énergies renouvelables
- limiter la production de déchets en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
- Expertise des zones humides (sur critère pédologique) nécessaire au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





MARCILLY SUR EURE - Les quatorze arpents I

LOCALISATION / SITUATION

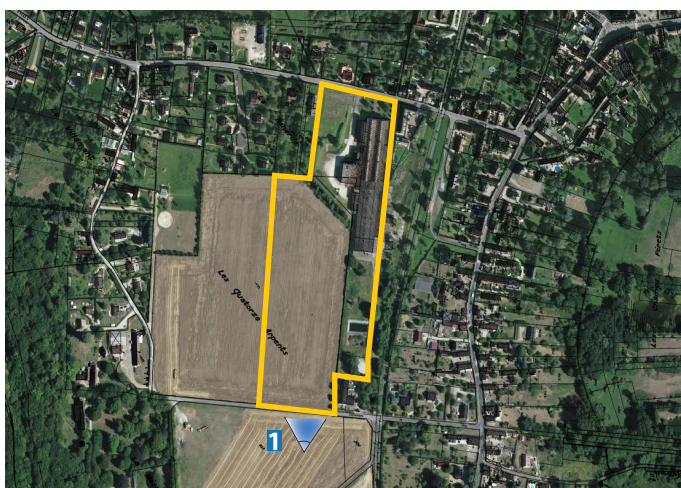


Il s'agit d'une parcelle de 29 410 m² située au sud-ouest du centre-bourg, à dans la continuité du site de l'ancienne usine et près de la voie verte et des principales zones bâties du bourg. Sa localisation à proximité immédiate des principaux axes de dessertes du centre-bourg (route de

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.





ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

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*

- *La Mare aux Champs*

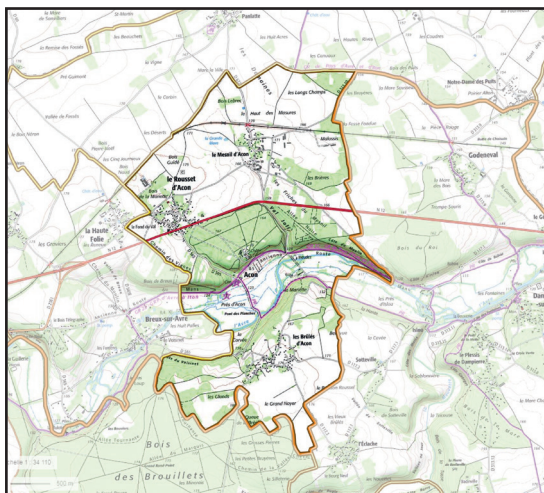
LÉGENDE

La légende suivante s'applique à toutes les OAP :

Contexte :	Qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée
 Périmètre de l'OAP	Composition urbaine
 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	Composition paysagère
Eléments patrimoniaux à prendre en compte :	 Espace paysager partagé
Patrimoine végétal et écologique	 Jardins familiaux
 Élément de la trame verte et bleue	 Porosité paysagère
 Zone humide	 Zone tampon paysagère
 Mare	 20m <i>profondeur</i>
 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	Programmation :
 Espace agricole	 Dominante résidentielle
Patrimoine bâti et urbain	 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
Accessibilité et mobilité :	 Dominante naturelle
Véhicules	 Dominante agricole
 Accès véhicule préférentiel	 Hauteur bâtie limitée
 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)	
Transports en commun	
 Arrêt bus/gare (existant/futur)	
 TCSP/bus (existant/futur)	
Modes doux	
 Itinéraire cycle (existant/futur)	
 Itinéraire piéton (existant/futur)	



ACON - Le bois de la Mariette

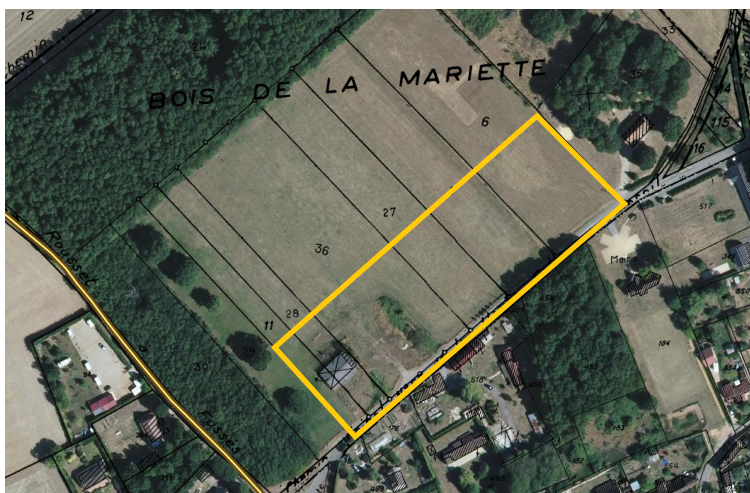


LOCALISATION / SITUATION

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.

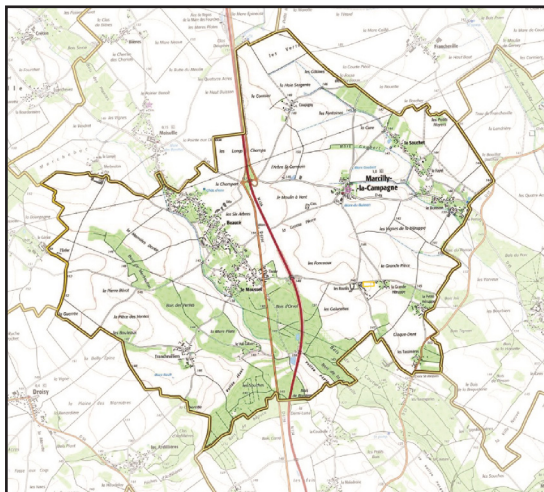
La qualité environnementale

- 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





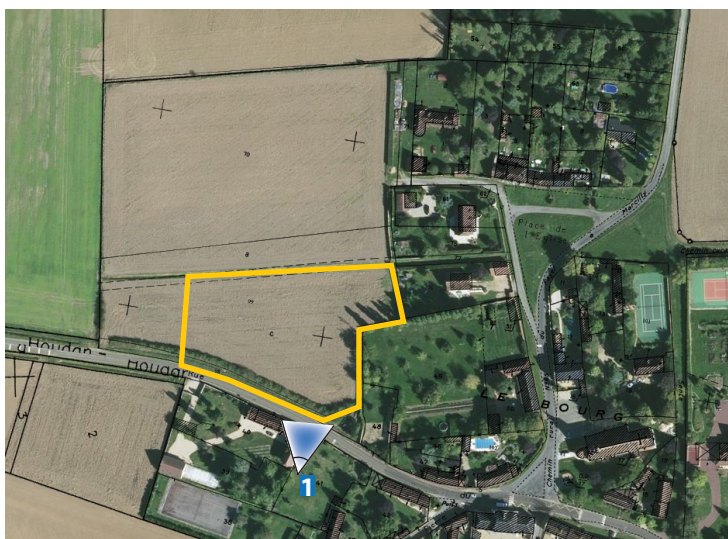
MARCILLY-LA-CAMPAGNE - Secteur Bourg



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

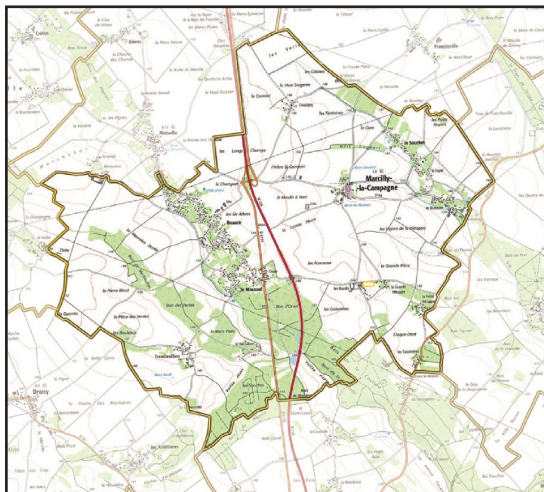
ECHÉANCIER

court à moyen terme





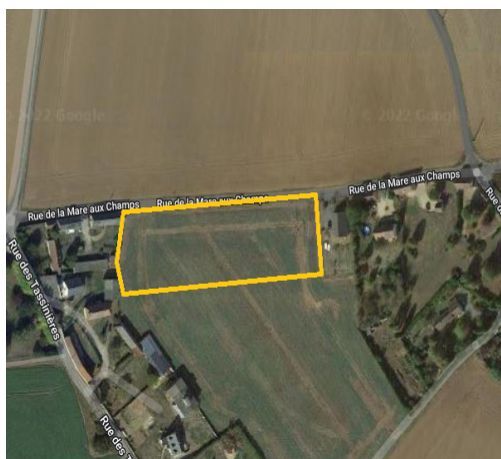
MARCILLY-LA-CAMPAGNE - La Mare aux Champs



LOCALISATION / SITUATION

Marcilly la Campagne est une commune du sud ouest de l'agglomération. Desservie par la RN154, la commune a fonctionnement 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 situé dans un hameau à l'est de la commune. D'une surface de 7000m², le secteur de projet constituera un lien entre les deux espaces bâtis du hameau.



OBJECTIFS

7 logements

ECHÉANCIER

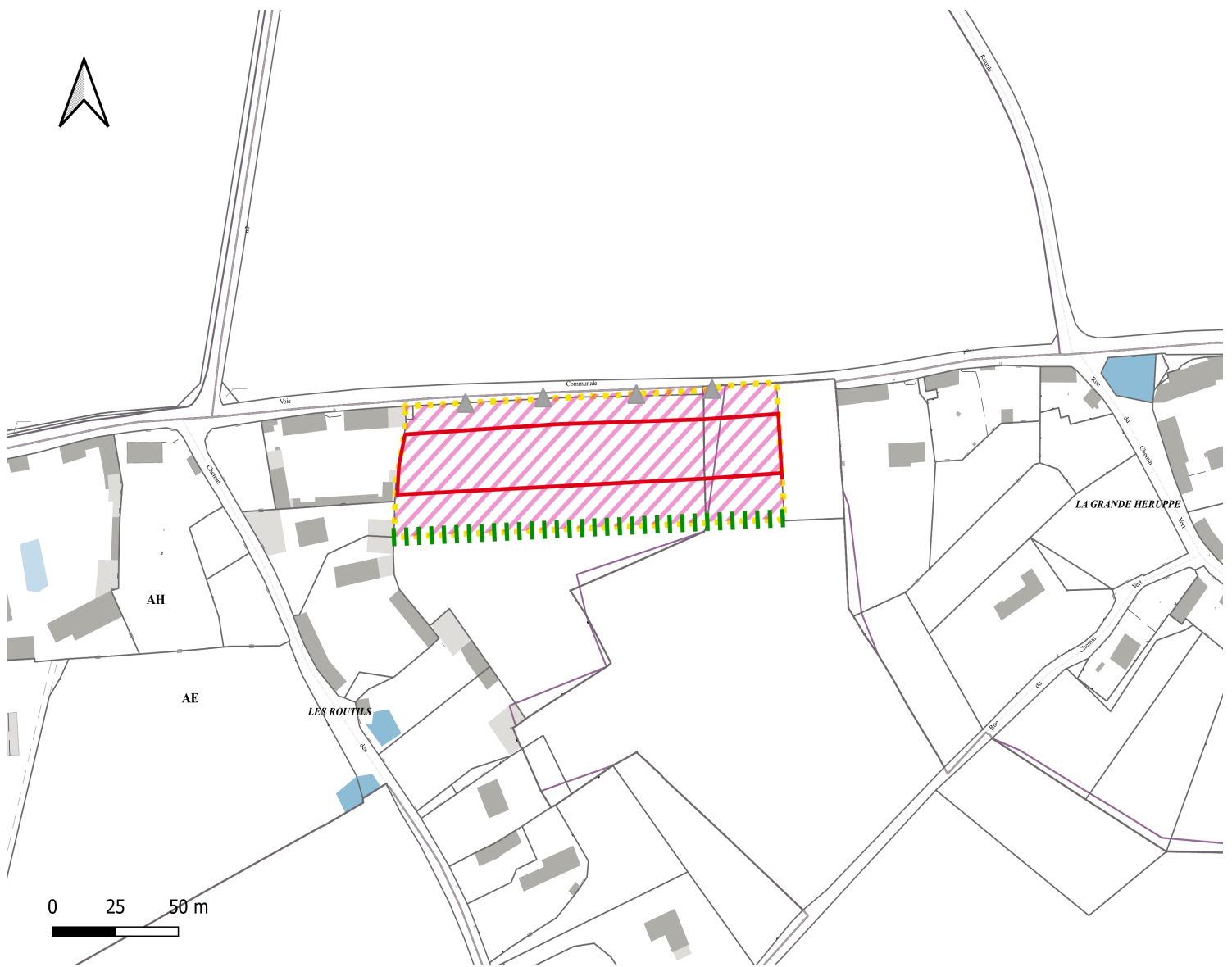
court à moyen terme





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



La destination générale et la programmation

- Le secteur sera à dominante d'habitat
- 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.
- L'implantation de la construction devra se faire à 10m minimum de la voirie et 15m minimum de l'espace agricole.
- 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 constituant une zone tampon

L'accessibilité et la mobilité

- Le site sera accessible depuis la rue de la Mare aux Champs. Des accès mutualisés, par groupement de deux maisons minimum, devront être prévus.

La qualité environnementale

- privilégier les énergies renouvelables
- prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle

