

Département de l'Eure (27)

Commune de

# HEUDICOURT

Plan

Local

Urbanisme



## ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

Élaboration Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

# Orientations particulières d'aménagement

---

## 1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le présent dossier expose les orientations d'aménagement particulières sous la forme de propositions d'aménagement des futures zones d'habitat et de schémas d'aménagement du secteur.

## 2 - Contexte du projet

Enregistrant de nombreuses demandes de logements et souhaitant maîtriser son développement, la municipalité a défini des périmètres à urbaniser. Cette surface urbanisable se situe pour l'essentiel dans le bourg (une zone 1AU et une zone 2AU). Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- **Maintenir la dynamique démographique, tout en respectant l'identité rurale de la commune**
- **Adapter et diversifier l'offre de logements**
- **Mieux circuler et se déplacer autrement**
- **Protéger le patrimoine bâti de la commune**
- **Préserver l'identité rurale de la commune**

La prise en compte de ces objectifs se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation du secteur.

## 3 - Atouts du projet

La commune de Heudicourt a bénéficié d'une croissance démographique constante durant ces quinze dernières années, due en grande partie à sa localisation géographique favorable proche de la région parisienne. Forte de cette croissance, elle souhaite maîtriser son urbanisation en offrant de nouveaux espaces constructibles, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Compte tenu des différentes contraintes (localisation des exploitations agricoles, aptitude des sols à recevoir un assainissement collectif...), il apparaît que les secteurs retenus permettent d'engager un projet global et cohérent.

Enfin, le traitement paysager des zones d'urbanisation futures est une donnée

## *Orientations particulières d'aménagement*

---

primordiale compte tenu de la topographie et de la proximité des zones naturelles et agricoles.

### **4 - Principe d'organisation**

Le traitement paysager des zones à urbaniser est une donnée essentielle du projet. La Commune souhaite ainsi fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

#### **4.1 - L'entrée des zones à urbaniser**

La première zone (zone 1AU) est immédiatement ouverte à l'urbanisation. L'entrée de la zone se fera depuis la RD16, rue Saint Sauveur et une sortie est prévue rue des Gilles. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, une sortie sera prévue sur la RD16. Des liaisons internes assureront la circulation de la zone.

L'aménagement des entrées est particulièrement sensible car elle sera le point de départ des voies structurantes à l'intérieur de la zone. Elle devra permettre de sécuriser les lieux sans perturber la circulation de la route départementale n°16, axe majeur de liaison sur le territoire communal.

#### **4.2 - Organisation de la voirie**

La taille des parcelles à urbaniser et la configuration des voiries existantes imposent l'aménagement des routes au sein des zones à urbaniser. Cela doit être l'occasion d'assurer une cohérence et un lien entre les différentes zones.

#### **4.3 - Organisation de la zone**

En réponse aux nombreuses demandes, il convient de proposer une nouvelle offre de terrains à bâtir dans le cadre d'un aménagement de qualité. Afin de préserver le cadre de vie des habitants de Heudicourt, un phasage des zones à urbaniser a été retenu. Ainsi, au sein du bourg, l'ouverture à l'urbanisation se fera en deux temps : dans un premier temps les parcelles 1AU puis dans un second les parcelles 2AU. Ces différentes phases permettront à la commune de maîtriser l'accueil de nouvelles constructions sans ouvrir la totalité de la superficie de la zone à l'urbanisation.

Dans le respect du paysage de la commune, quelques principes doivent régir l'aménagement de la zone en :

- **Imposant la réalisation de haies en bordure des espaces agricoles et naturels. Des linéaires de haies seront réalisés pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.**
- **Harmonisant les préconisations architecturales entre les zones AU et prendre en compte l'habitat existant afin de ne pas dénaturer le paysage du bourg.**

## *Orientations particulières d'aménagement*

---

### **5 - Recommandations**

Le schéma d'aménagement de ce secteur a pour objet d'encadrer l'urbanisation future de la zone d'habitat tout en laissant une certaine liberté à l'aménageur pour l'organisation de l'espace. Quelques grands principes devront être respectés dans l'aménagement des secteurs à savoir :

- **Sécuriser et aménager les voies de desserte et leurs accès.**
- **Préserver et créer des haies**
- **Traiter les franges de façon à assurer une transition douce entre la future zone constructible et le bourg.**
- **Veiller soigneusement à l'intégration des aires de stationnement et des abords des habitations.**
- **Assurer une harmonie dans l'architecture des bâtiments (alignement, orientation, forme ou matériaux utilisés). Les traitements de façades et des toitures devront contribuer également à assurer la transition entre les différentes zones.**

## Orientations particulières d'aménagement

