

# COMMUNE D'ETALONDES

## DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

**5**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2025 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

## **PREAMBULE**

3

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la délocalisation de l'hôpital et l'EHPAD**

L'OAP présentée dans ce document est une OAP « valant règlement » au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de projets complexes, l'article R151-8 du code de l'urbanisme peut être appliqué afin de définir de manière plus précise les OAP, en complément du zonage et du règlement. « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :




- > La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- > La mixité fonctionnelle et sociale ;
- > La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- > Les besoins en matière de stationnement ;
- > La desserte par les transports en commun ;
- > La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».



1/ Schéma de principe d'aménagement






**Principes d'accessibilité, desserte, stationnement**

-  Voie de desserte interne à créer
-  Laisser une possibilité d'accès futur vers le sud
-  Stationnement à l'entrée du site à créer

**Principes d'orientations paysagères**

-  Strates végétales à créer
-  Souligner l'entrée du secteur par une intégration paysagère végétale

**Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à dominante d'équipements
-  Assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain : hauteur, implantation, style architectural, vis-à-vis...

## **2/ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

### Principes généraux :

- Créer un site d'équipement de santé respectueux des activités agricoles environnantes.
- Créer des espaces tampons et des espaces d'intégration paysagère sur les pourtours du projet.
- Articuler la gestion des nuisances et des risques naturels connus.
- Prévoir une volumétrie de bâtiments ne dépassant pas la morphologie R+2.

### Les espaces publics, alignements et retraits par rapport aux voies :

- Concevoir le projet de manière à aménager l'espace dans un site ouvert aux grands paysages.
- Observer le plus possible un recul des constructions par rapport à la route de Mancheville.
- Prévoir un espace public de qualité (place du végétal) au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine. Cet espace public sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémentés de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les personnes de passage (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).
- Concevoir, d'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage et l'implantation des façades pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).
- Remarque : le terrain est proche de sites susceptibles de générer des nuisances (espace agricole). L'implantation des constructions devra prendre en compte cette contrainte et notamment la zone de non traitement (ZNT).
- Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **3/ Qualité environnementale et prévention des risques**

### La place du végétal

- Composer les espaces verts avec des essences locales qui devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).
- Planter des haies bocagères d'essences locales sur les pourtours nord et est. Au sud, une transition végétale sera prévue avec l'espace agricole, tout en laissant la possibilité d'un accès futur à la zone sud.

### La gestion des eaux

- Mettre en scène le cycle de l'eau par un réseau de noues à ciel ouvert garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales en tenant compte des contraintes de ruissellement existantes.
- Articuler la gestion des nuisances et des risques naturels connus.
- Prévoir une gestion des eaux pluviales par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, dispositifs d'infiltration, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs. À la vue du classement en zone jaune du SGEP de la commune de Eu, toutes les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera remis en aval.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et créer un ou plusieurs espaces de gestion douce des eaux pluviales au sein du site (sous réserve de la perméabilité

et de l'état des sols), afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité. A ce titre il est attendu le maintien d'un minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre.

#### Les questions d'énergies

- Traiter les futurs bâtiments dans une démarche favorable à la biodiversité : toitures végétalisées, nichoirs, ruches, etc.
- Une attention particulière sera portée à l'éclairage artificiel, afin de limiter son impact sur la biodiversité, tout en tenant compte des besoins des usagers et leur sécurité. Par exemple, grâce à la mise en œuvre de systèmes de régulation / abaissement de tension, de dispositifs d'éclairage qui concentrent la lumière sur la zone à éclairer, en évitant les dispositifs d'éclairage placés trop près des espaces verts, en évitant les sources lumineuses émettant dans l'UV, le violet et le bleu, plus impactantes sur les espèces animales (ex : vapeur de mercure, Iodure métallique, LED standard).

#### Les risques naturels

- Prendre en compte l'aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Les fondations des futurs bâtiments devront être réalisées en fonction de cette contrainte à l'appui des études nécessaires.
- En cas de découverte d'indice de cavité souterraine non identifié, les études et mesures adéquates devront être prises pour assurer la faisabilité du projet sans exposer les biens et personnes à ce risque. Le protocole d'étude et de sécurisation devra suivre la doctrine départementale appliquée en Seine-Maritime.

#### **4/ Mobilité, déplacements et desserte par les voies**

- Développer un environnement favorable à la marche et au vélo (pistes cyclables, chemins piétons, parc central, local à vélos, accroches vélos dans les bâtiments).
- Prévoir un accès à la zone par une ou plusieurs voies connectées à la route de Mancheville et couplées d'un giratoire ou aménagement équivalent.
- Réaliser un espace de stationnement public de minimum 60 places avec un revêtement perméable aux eaux de pluie ainsi que du stationnement vélo à l'entrée du site.
- Prévoir une connexion par voie douce sécurisée entre le cœur du site et la route de Mancheville. Articuler cette connexion en direction d'un éventuel futur arrêt de bus à l'entrée du site.
- Raccorder les différents secteurs du site afin de faciliter les mobilités piétonnes.

#### **5/ Les réseaux**

- Raccorder les projets aux différents réseaux qui sont présents sur le site.
- Éviter d'accroître les rejets dans le réseau d'eaux pluviales.
- Prévoir une collecte des eaux pluviales et favoriser un principe d'infiltration.
- Prévoir une collecte des eaux de voiries par un réseau de noues à ciel ouvert.

