



VILLE D'EU

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

APPROBATION

6

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

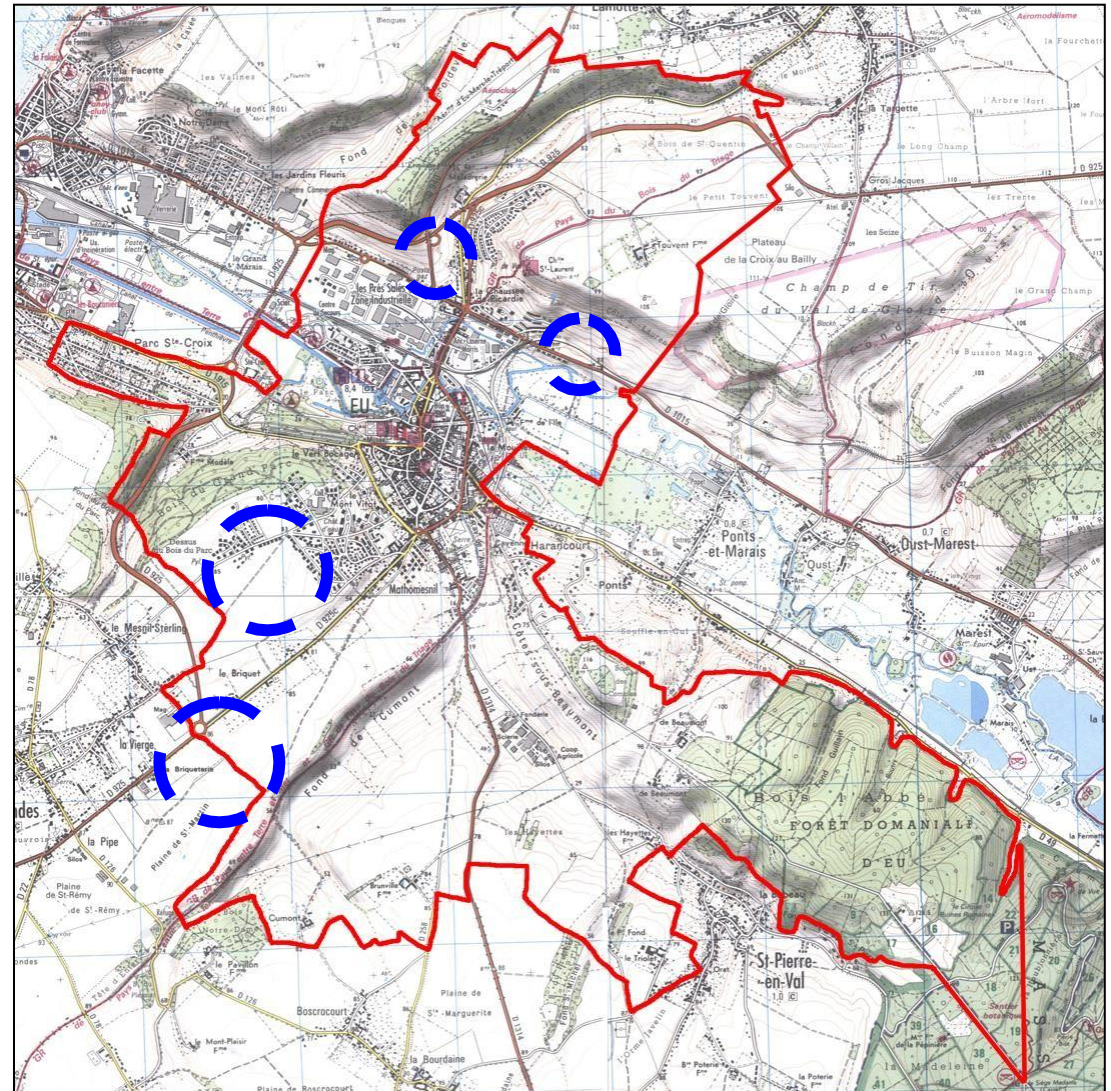
PREAMBULE

PORTEE DES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A CERTAINS SECTEURS

Conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, loi n°2003-590 du 2 Juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme peut « *en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

Ces orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Et les travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et les schémas d'organisation et croquis qui les accompagnent.

Ces orientations d'aménagement font l'objet du présent document. Les secteurs de développement concernés par les orientations d'aménagement se situent sur la zone agricole afin d'étendre son urbanisation



LE PARTI D'AMENAGEMENT

Ces zones ont pour vocation :

- la création de secteurs mixtes en termes d'habitat individuel et collectif,
- l'accueil d'équipements publics (résidence pour personnes âgées ...)
- l'accueil de services et commerces de proximité nécessaires à la vie du quartier,
- l'accueil d'équipements hôteliers et de restauration,
- l'accueil d'activités économiques et de santé.

Ces secteurs répondront aux enjeux de la commune en matière d'habitat en développant la diversité des statuts d'occupation par le renforcement de l'offre locative. La commune devrait pouvoir ainsi accueillir une population plus jeune tout en offrant la possibilité aux ménages désireux d'accéder à la propriété d'acquérir un logement neuf.

Cette volonté se traduit par la réalisation de ces secteurs de développement. Plusieurs programmations pourront intervenir suivant les aménageurs et les projets concrétisés :

- habitat en accession à la propriété,
- maisons de ville destinées soit au logement locatif, soit à l'accession sociale,
- maisons de ville en copropriété destinées à l'accession,
- maisons de ville destinées au logement locatif social,
- résidences pour personnes âgées,
- équipements hôteliers et de restauration en entrée de commune, ...

Enfin, le règlement autorise l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services dans l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle sur ces secteurs.

Pour ce qui est des enjeux urbains et environnementaux, il est envisagé, lors de l'urbanisation de ces secteurs de :

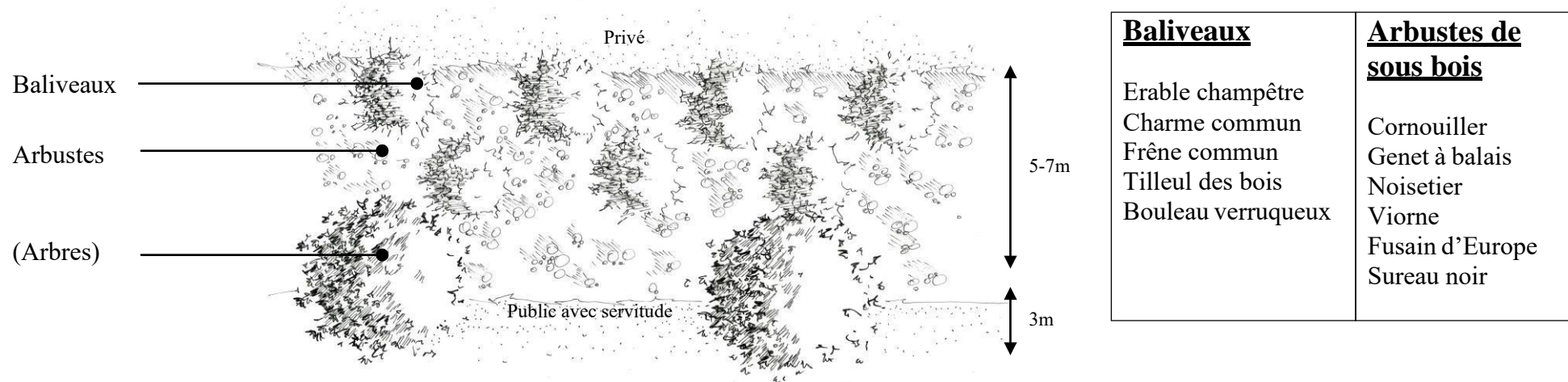
- maintenir les liaisons piétonnes avec le tissu bâti existant et créer de nouvelles liaisons douces entre les futures zones de développement,
- limiter les accès aux zones à urbaniser à partir des axes principaux, organiser les entrées de manière à ne pas multiplier les accès individuels sur les réseaux existants : cohérence d'aménagement,
- élargir certaines voiries, les adapter à la future vocation des secteurs (emplacements réservés créés),
- gérer le paysagement de l'intérieur des secteurs de développement : le fil conducteur sera le végétal tout au long de la desserte,

- gérer l'hydraulique à travers des principes doux : noues, zones humides, contribuant de ce fait aussi à la végétalisation de ces futurs quartiers,
- prévoir des aires de détente, rencontre dans les quartiers : solidarité,
- gérer l'implantation des futures constructions en limite de zone agricole : afin de limiter l'impact de pignons dans le paysage, les 1^{ers} bâtiments auront le faîtage implantés perpendiculairement à la voie : en cas de faible ensoleillement, les pignons pourront être implantés différemment : des dispositifs architecturaux sont repris dans le cahier de prescriptions architecturales,
- reconstituer une frange paysagée en limite avec l'espace agricole pour :
 - protéger les futures constructions des intempéries,
 - intégrer les constructions dans le paysage, limiter les impacts visuels et protéger le cadre de vie des habitants.

Ces principes d'organisation et d'aménagement des secteurs Nord et Sud de la Ville de EU participent à la gestion de la qualité de vie de la commune et de l'image qu'elle diffuse à travers ses entrées de ville. Ces secteurs véhiculeront une image qualitative de EU.

PRINCIPE DE LA FRANGE PAYSAGEE

Des structures végétales sont donc prévues dans le PLU sous la forme d'une trame de plantations à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, repérée sur les documents graphiques. Cette frange aura une largeur d'environ 10 m sur toute la largeur des zones 1AU, 1AUa, AU et 2AU. En effet, la zone AU, même si elle se développe à long terme, doit intégrer cet élément paysager d'intégration, afin d'organiser un paysage homogène.

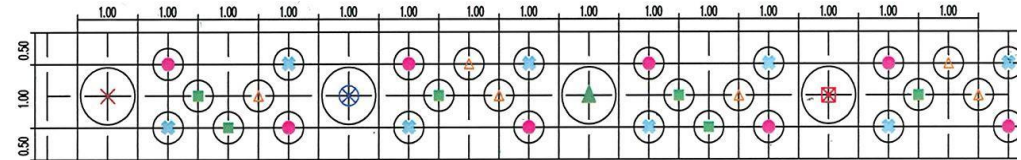


BALIVEAUX

- (X) Erable Champêtre 1
- (⊗) Charme Commun 1
- (▲) Frêne Commun 1
- (⊗) Tilleul des Bois 1

Jeunes Plants (RN - 100/150)

- (●) Noisetier Commun 8
- (△) Fusain d'Europe 6
- (■) Viorne Lantana 6
- (⊗) Cournouiller Sanguin 8

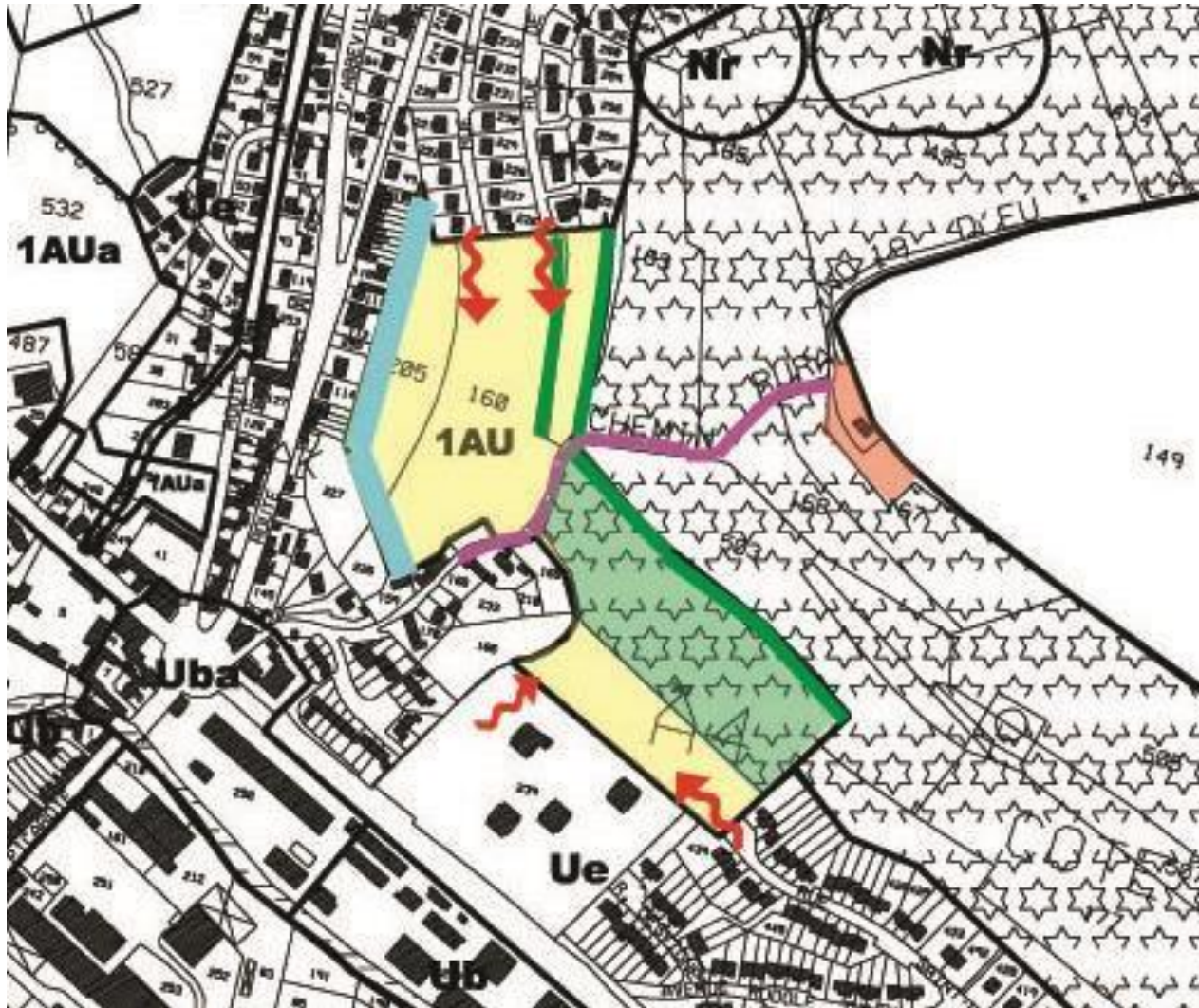


GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour ce qui concerne la problématique du ruissellement des eaux, dans le cadre opérationnel, une étude hydraulique (Loi sur l'eau) sera à réaliser pour identifier les incidences du projet sur le reste de la commune. Ainsi, il devra être adopté des mesures douces permettant de maîtriser le ruissellement et de supprimer les risques vers l'aval. Toutes les eaux pluviales devront ainsi être gérées sur les sites de chacune des zones 1AU, 1AUa et 2AU.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le quartier de Saint Laurent



Les talus plantés doivent être protégés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

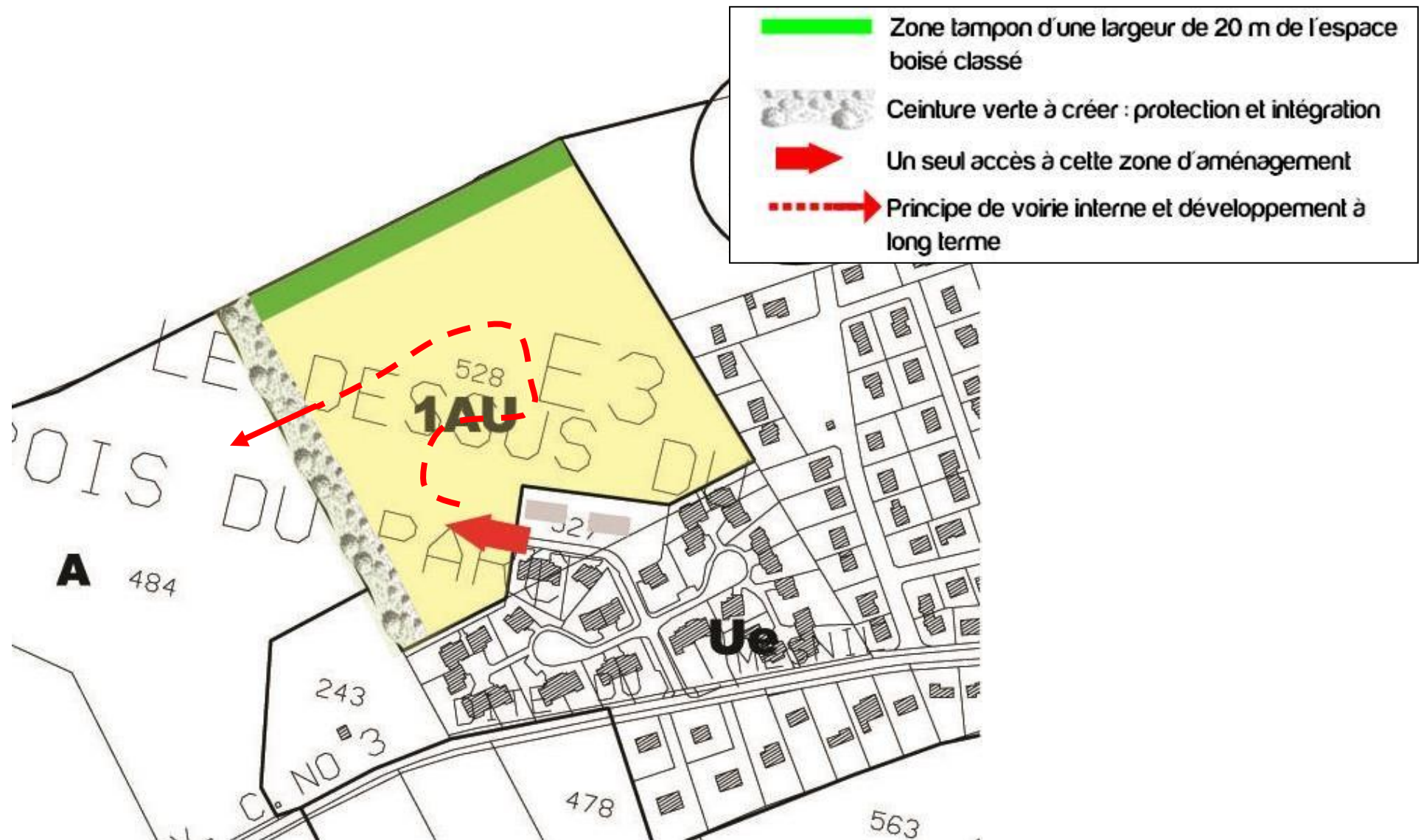


Les amorces de voiries existantes dans les lotissements contigus permettront de gérer de manière cohérente le développement de ce coteau et d'organiser des liaisons inter quartiers.

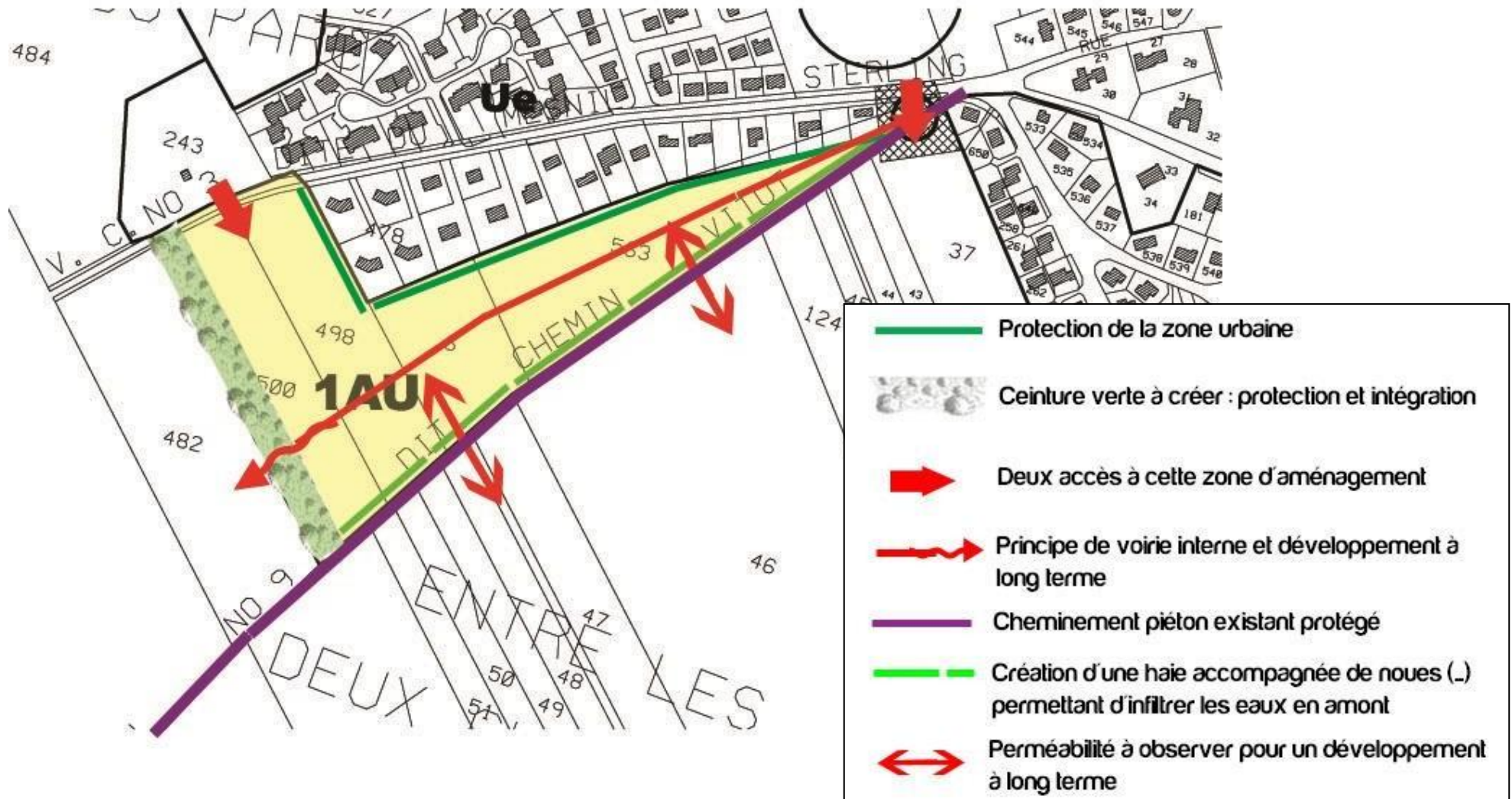
Une zone tampon devra être étudiée en aval de la zone de développement, en limite avec le bâti existant, de manière à gérer les eaux pluviales.

Cavée conduisant à la Chapelle Saint Laurent préservée, aucun accès motorisé, les cheminements piétons sont protégés.

Le quartier du Mont Vitot

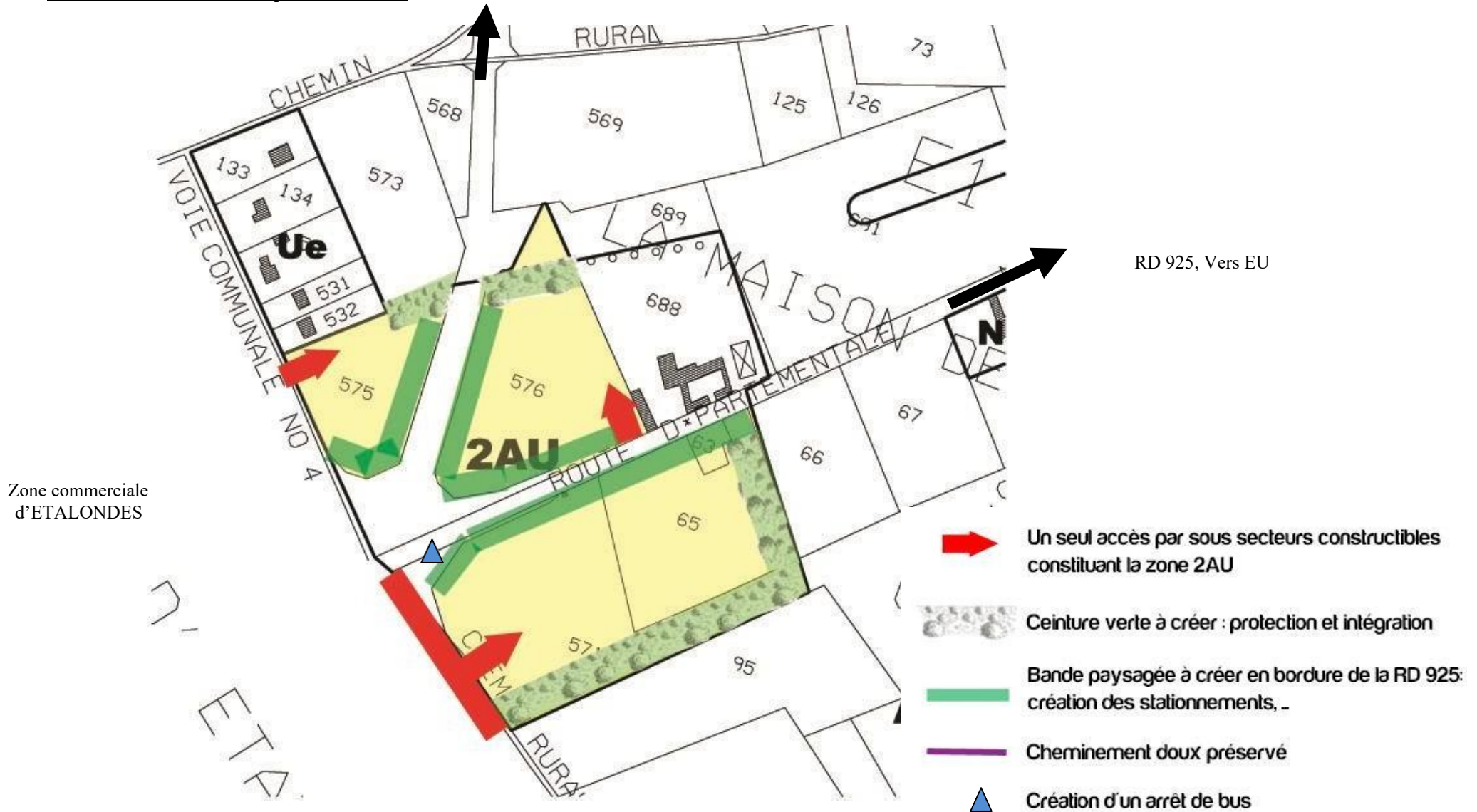


Le quartier du Mont Vitot



Rocade 925, Vers LE TREPORT

L'entrée de commune depuis Etalondes



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.

Eu – Déclaration de projet n°1 Plan Local d'Urbanisme
Approbation du conseil municipal en date du 30 septembre 2025

Eu – Déclaration de projet n°1 Plan Local d'Urbanisme
Approbation du conseil municipal en date du 30 septembre 2025