

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local D'Urbanisme

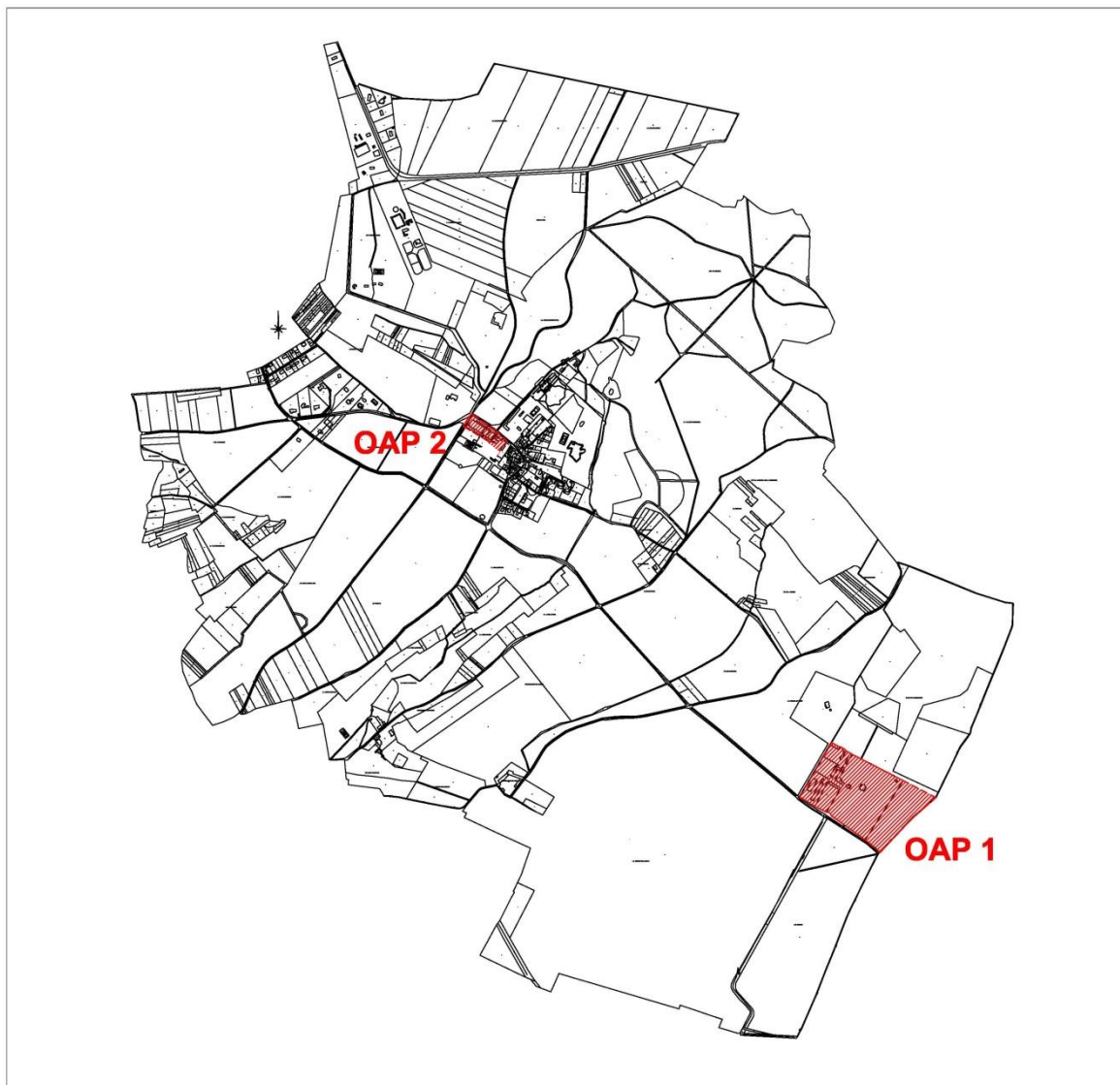
Approuvé par délibération du Conseil Municipal

En date 14 mars 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal



I. Carte de localisation des orientations d'aménagement et de programmation

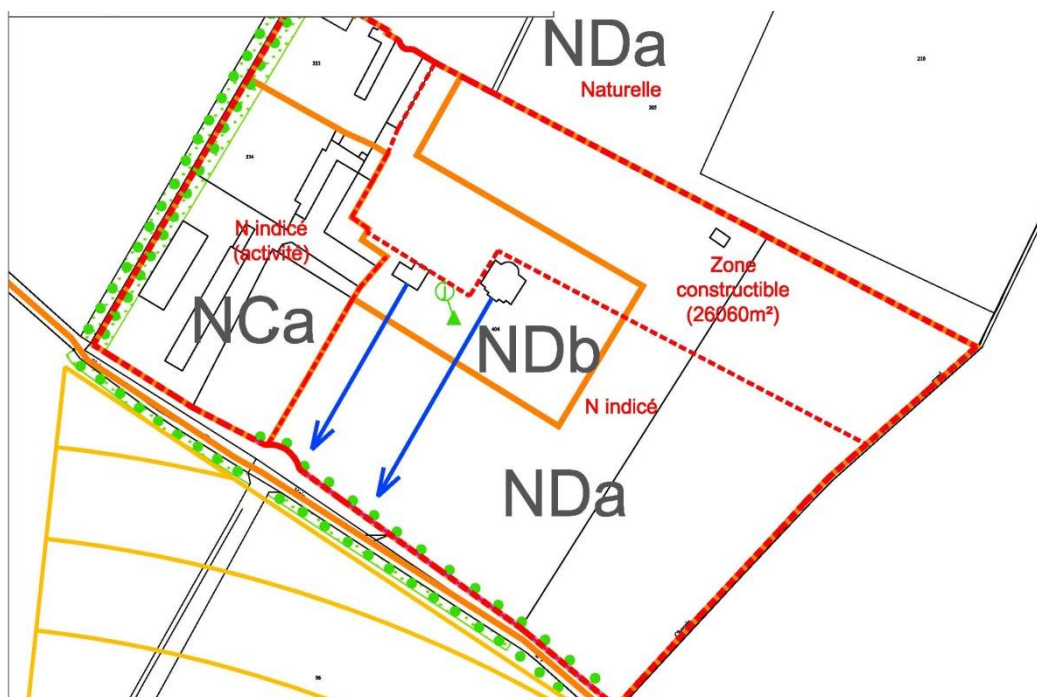


Dans le cadre du PLU, deux OAP ont été identifiées sur le territoire de la commune d'HERBEVILLE :

- **OAP n°1** : Château de Boulémont
- **OAP n° 2** : Entrée Nord-Ouest du village d'Herbeville : ferme Campion et parcelle attenante

II. OAP N°1

Le château de Boulémont et son parc :



Zonage PLU 2001

Le château de Boulémont est une propriété du XVIII^e siècle et constitue avec son parc un élément historique majeur de l'identité de la commune d'Herbeville. Situé à l'écart du village, à l'Est de la commune, ce château fut édifié au 17^{ème} siècle, reconstruit au 18^{ème} siècle, et finalement réaménagé en 1861.

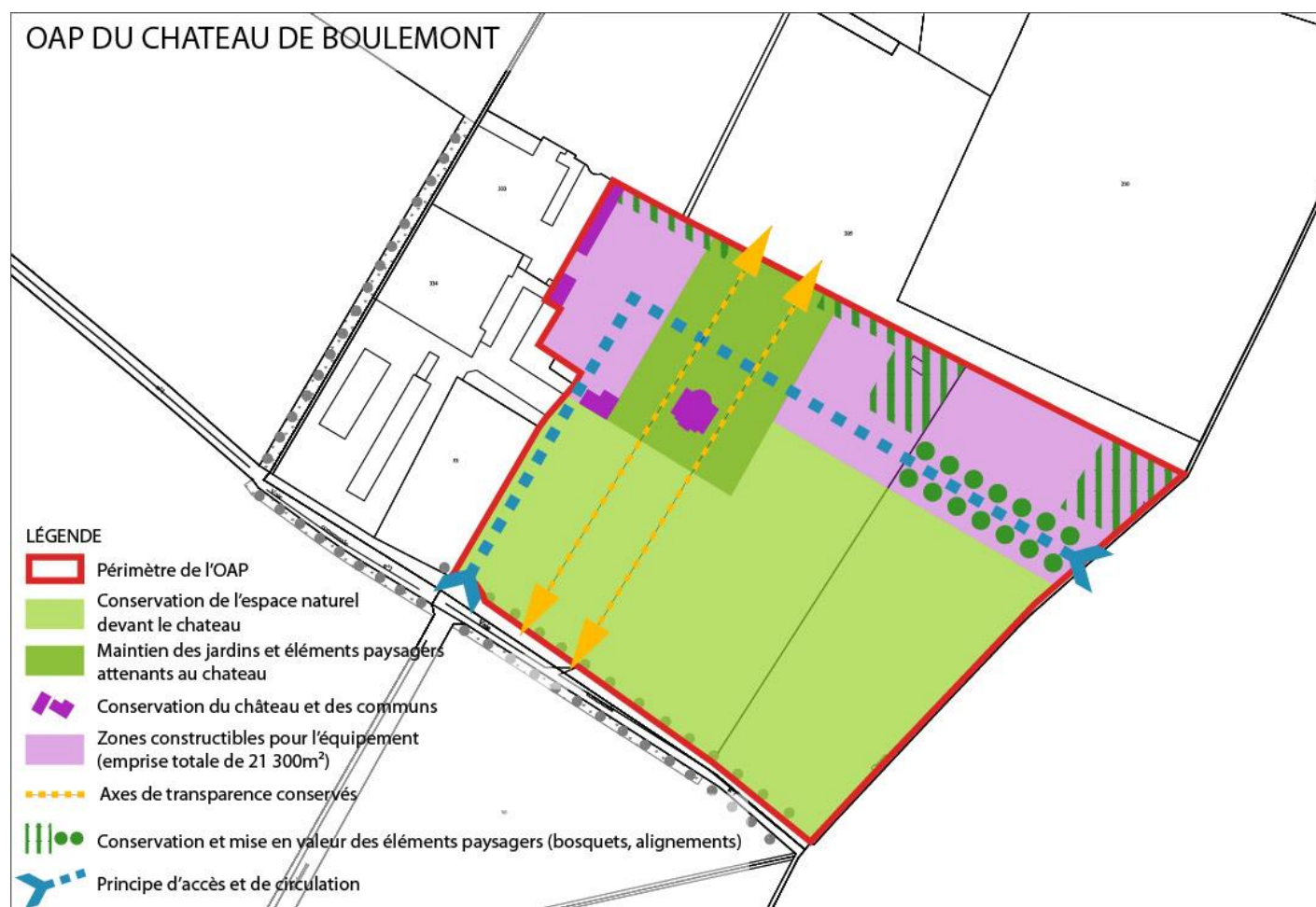
La propriété comprend château, ferme et chapelle. Elle est entourée d'un parc de 37 hectares. Les vastes jardins de Boulémont comportent entre autres un jardin potager, un bassin, un réservoir, une fontaine, une cour jardin, une remise et une serre ainsi qu'un pont de jardin. Ses caractéristiques lui ont valu la reconnaissance de « jardin remarquable » lors d'un inventaire réalisé par le Ministère de la Culture en 1996. L'alignement de tilleuls centenaires et le mur d'enceinte de la propriété participent également à la composition du domaine au titre d'éléments historiques.

Il a été intégré dans le PLU sous la forme de l'OAP, car il s'agit d'un patrimoine important pour la commune, dont le développement futur doit s'inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme dès aujourd'hui. La superficie de l'OAP est de 69 960 m² environ.

Les orientations qui ont présidé à la conception de cette orientation d'aménagement sont les suivantes :

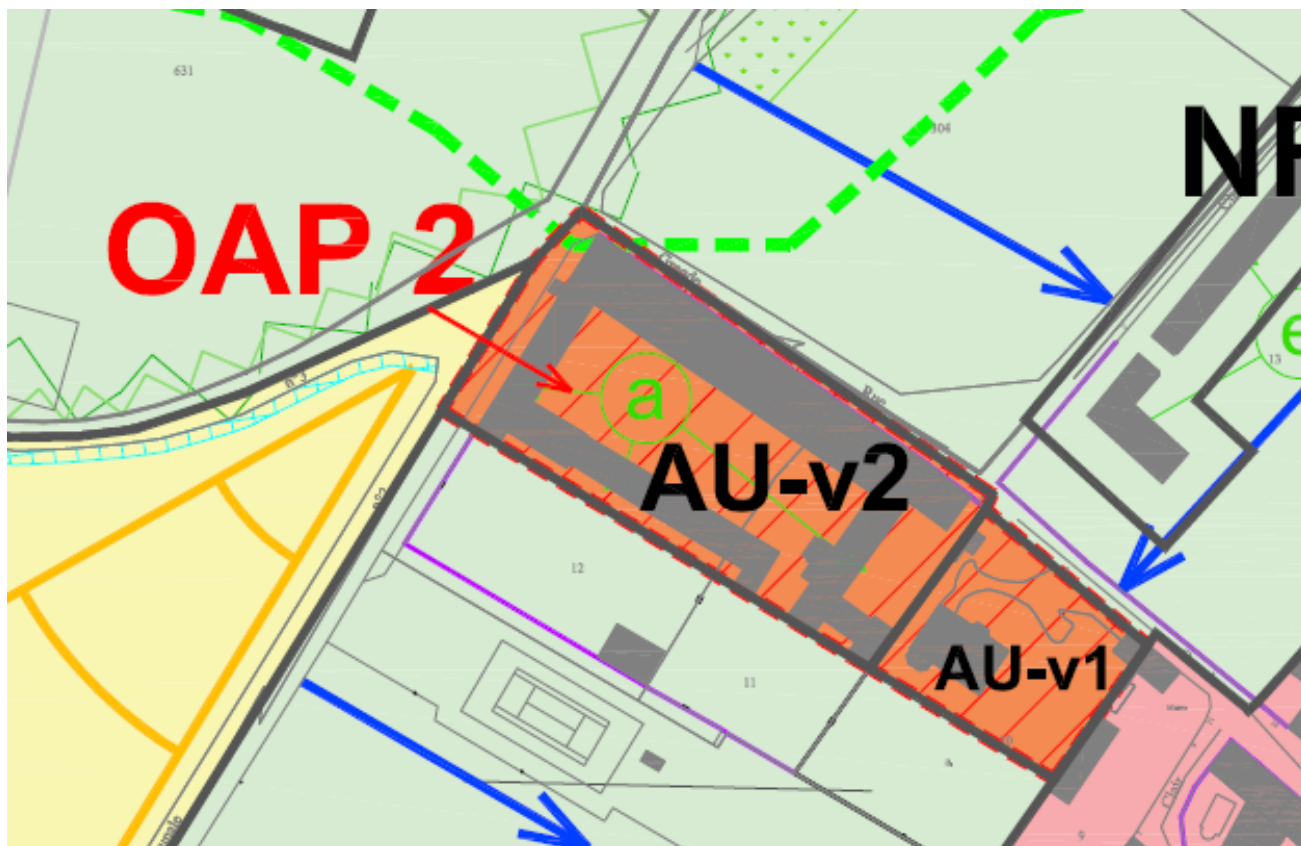
- Le maintien de l'espace central devant et derrière le château pour mettre en valeur la composition paysagère nord-sud.
- La restauration des jardins attenants au château, repérés comme « jardin remarquable » dans le pré-inventaire de 1996, y compris leurs éléments constitutifs.
- Le déploiement de zones constructibles au nord du périmètre, de part et d'autre de l'axe du Château : au nord-ouest, dans la continuité de la ferme, et à proximité de l'accès est (de part et d'autre de l'allée bordée d'un alignement d'arbres). La programmation consiste en un équipement de type « résidence de service » ou « résidence hôtelière », pouvant être destinée aux personnes âgées ou aux adolescents. La surface de plancher maximale affectée au site de l'OAP est de 7070 m² SDP, sur une emprise constructible totale de 21 300 m². L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la zone de l'OAP.
La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne pourra excéder 12 m au faitage, par rapport au point le plus bas. Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 5 mètres. Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement du domaine public. Les constructions nouvelles non contigües devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction en leur point le plus proche.
- La conservation / restauration / reconversion du château, élément historique majeur de l'identité de la commune accueillant des logements. En cas de reconversion, une partie de l'équipement pourrait être réalisée dans le château lui-même.
- L'ensemble sera desservi par une voirie à circulation lente pour les voitures et présentera un gabarit pouvant accueillir les modes doux.
- Le projet vise à redonner une qualité paysagère tout en proposant une redynamisation du site grâce à de nouveaux usages. Une attention particulière sera portée au traitement paysager avec le parc conservé en zone Naturelle au Nord. La conservation et la mise en valeur des éléments paysagers autorise le renouvellement des individus malades ou senescents.

Représentation graphique de l'OAP



III. OAP N°2 :

Entrée nord-Ouest du village, la ferme Campion et parcelle voisine, à l'angle de la Grand rue et de la route de Maule :



Zonage PLU

Le village historique d'Herbeville a su conserver son aspect traditionnel et rural, à travers notamment la mise en valeur du bâti ancien et des grands corps de ferme mais aussi des murs du centre-bourg qui présentent une homogénéité architecturale caractéristique du cœur de village. Néanmoins, certaines parcelles présentent des possibilités d'évolution en termes d'accueil de nouveaux logements mais aussi en termes d'animation et de maintien de vie locale.

Objectifs multiples :

- Protéger le paysage et le cadre de vie exceptionnels du centre-bourg,
- Favoriser sa vie et son animation,
- Répondre à la demande d'installation de nouveaux ménages dans la commune par un développement maîtrisé du parc de logements, grâce à la création de nouveaux logements ou en réhabilitation du bâti existant,
- Participer à l'amélioration du niveau de services des habitants.
- Limiter les ruissellements pluviaux grâce à une urbanisation en renouvellement urbain.

La superficie de l'OAP est de 7 570 m² environ.

L'orientation d'aménagement repose sur les objectifs et principes suivants :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle grâce à des dispositifs tels qu'une cuve de récupération ou un dispositif d'infiltration.

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, offrant des espaces multifonctionnels accessibles (par exemple : rétention des eaux pluviales et espaces de détente et de loisir) doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnements extérieurs ou de cheminements piétons doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

Sur la ferme Champion (Zone AU-v2) :

- Protéger le patrimoine bâti rural à proximité du cœur de bourg : conservation de l'ensemble des corps de ferme existants,
- Redynamiser la vie du bourg et favoriser la reconversion de deux éléments du patrimoine bâti, peu ou pas utilisés, vers des fonctions qui aillent dans le sens de l'intérêt général : création dans les volumes existants de 6 à 10 nouveaux logements (environ 940m² de SDP : dont 240m² de SPD sur le corps de ferme situé sur la Grande Rue et 700m² de SDP situés sur la partie sud) auxquels s'ajoutent 460m² destinés à la création d'une activité commerciale suivant la représentation graphique jointe.
- Maintenir la perméabilité des espaces non-bâti. Les 12 à 20 stationnements nécessaires aux logements seront disposés sous les auvents existants, et les 9 places de stationnement nécessaires aux activités seront situées dans la cour. Les stationnements et les espaces circulables devront rester perméables et représenter moins de 30% de la surface de la surface non-bâtie.
- L'accès existant Route de Mareil sera préservé.

Sur la parcelle située au sud-est de l'OAP (zone AU-v1) :

- Répondre à la demande en logement : implantation d'une ou deux nouvelles maisons, représentant une emprise au sol totale maximale de 200 m², et inscrite sur une surface de terrain constructible de 790 m².
- Garantir une continuité du tissu urbain entre le cœur de bourg et la ferme Champion avec un bâti présentant une implantation particulière (orientation des faitages conformes au schéma), et une échelle appropriée : maximum 9.40 m faitage, (RDC + 1 + comble).
Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, la distance de tout point de la construction par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis ne pourra être inférieure à 4 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture avec vue.
- L'accès existant Grande rue sera préservé.

Représentation graphique de l'OAP

