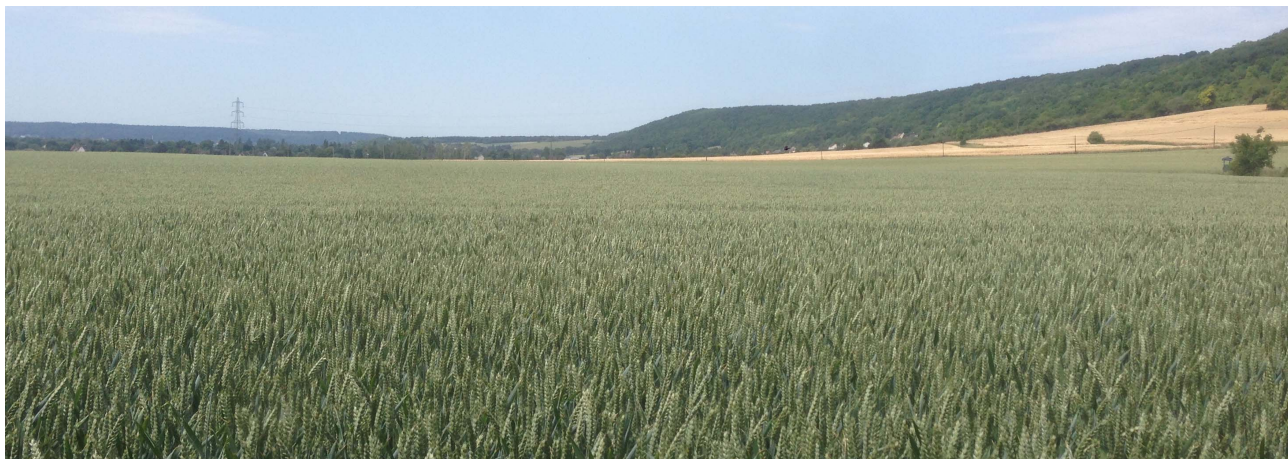


Département de l'Eure, commune de

# Notre-Dame-de-l'Isle



## Plan local d'urbanisme

Pos initial prescrit le 21 septembre 1984, 1<sup>er</sup> arrêt le 23 octobre 1987 et 2<sup>e</sup> arrêt le 10 octobre 1991, approuvé le 8 novembre 1993  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 29 janvier 2003,  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 14 novembre 2007

Plu prescrit le 1<sup>er</sup> juillet 2015  
Plu arrêté le 15 octobre 2018  
**Plu approuvé le**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2018 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-l'Isle

Le maire, Thibaut Beauté

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

**12 août 2018**

Phase :

**Arrêt du projet  
Enquête publique**

Pièce n° :

**2.1**

Mairie de **Notre-Dame-de-l'Isle**, 35, rue de l'Église (27940)  
tél : 02 32 52 60 90 e-mail : mairienotredamedelisle@wanadoo.fr  
site : <http://notre-dame-de-lisle.fr/>

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

**Article L151-5**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

La commune de Notre-Dame-de-l'Isle a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme le 1<sup>er</sup> juillet 2015. Suivant cette délibération, il est apparu nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune :

- le besoin de disposer d'un document d'urbanisme qui traduise les orientations d'aménagement et d'urbanisation souhaitées par le conseil municipal en cohérence avec les diverses protections des sites, la gestion des milieux humides, la préservation et la valorisation de l'espace agricole, le tourisme, la qualité de vie des habitants ;
- retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement,
- protéger et valoriser le patrimoine bâti et préserver son identité paysagère,
- assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : agriculture, industrie, tourisme, commerce et artisanat,
- assurer l'adéquation entre le développement du territoire communal et les objectifs du Grenelle de l'environnement,
- organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population ;
- maintenir par un développement harmonieux un habitat de qualité dans le village,
- les préoccupations environnementales prendront toute leur place dans la définition du projet de plan local d'urbanisme que ce soit à l'échelle globale ou dans la pratique quotidienne des différents lieux de vie de la commune. Cela pourra se traduire par des objectifs de protection et de valorisation des espaces naturels comme supports de biodiversité, de maintien du caractère paysager de la commune et de qualité du cadre de vie ;
- enfin, l'objectif de la commune est de se doter d'un document d'urbanisme qui réponde au contexte législatif. Le Plu devra s'inscrire dans le respect des principes d'aménagement définis par différents textes successifs intervenus après l'élaboration du plan d'occupation des sols du 8 novembre 1993.

## Orientation 1 - Préserver et protéger le patrimoine bâti et naturel

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
<b>1a – Préserver le cadre paysager et environnemental de Notre-Dame-de-l'Isle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les vues du coteau de Notre-Dame vers la rive gauche de la Seine en préservant la basse vallée du Catenay – dont la zone natura 2000 – de toute construction.</li> <li>- Préserver les vues sur le fleuve.</li> <li>- Maintenir l'identité paysagère de la plaine.</li> <li>- Préserver la spécificité de la commune composée d'un bourg et d'un hameau en maintenant exempt de construction l'espace qui les sépare.</li> <li>- Ne pas obérer le développement touristique par des activités nuisantes telle la reprise d'exploitation de carrières susceptibles de dénaturer le paysage et les réseaux de promenade.</li> </ul>
<b>1b – Préserver et protéger le patrimoine naturel de la commune, les zones natura 2000 et les Znieff</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la vallée de la Seine et ses îles : richesse paysagère, agricole, historique, naturelle.</li> <li>- Préserver les berges de la Seine.</li> <li>- Préserver les zones humides.</li> <li>- Préserver la vallée du Catenay pour son aspect familial, vallée à échelle humaine.</li> <li>- Préserver les coteaux boisés.</li> <li>- Interdire toute urbanisation et toute artificialisation des sols sur et à proximité de la zone natura 2000, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, prévoir des zones tampons non urbanisées.</li> <li>- Transcrire la trame verte et bleue : préciser en les traduisant au Plu les orientations du schéma régional de cohérence écologique, notamment les corridors écologiques.</li> <li>- Interdire toute occupation du sol nuisible à la richesse biologique.</li> </ul>
<b>1c – Préserver le patrimoine bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine bâti : murs de clôture en pierre locale, certains bâtis traditionnels du bourg et de Pressagny-le-Val.</li> <li>- Préserver l'identité rurale de la commune et le cadre de vie en privilégiant le caractère rural. Lequel est donné par l'implantation des constructions, par leur adaptation au terrain naturel, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (murs de clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments, par les plantations ; il s'oppose au caractère <i>résidentiel</i> qui n'a pas de racine locale.</li> <li>- Permettre de nouvelles destinations aux bâtis patrimoniaux, ce qui implique le respect de règles spécifiques pour les matériaux, proportions, modénatures...</li> <li>- Exiger l'insertion paysagère et architecturale des systèmes d'énergies renouvelables.</li> </ul>
<b>1e – Préserver les forêts de Vernon et des Andelys</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une gestion durable de la forêt : fonctions sociale, cynégétique, économique, touristique, écologique, de puits de carbone...</li> <li>- Soutenir la mise en valeur du bois énergie.</li> <li>- Maintenir ouverts à la promenade les chemins forestiers.</li> </ul>

## Orientation 2 - Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace

Objectifs	Déclinaison de l'objectif
<b>2a Renforcer la centralité et l'attractivité du bourg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en valeur l'église et la mairie pour affirmer leur caractère officiel et préserver leur qualité ;</li> <li>- relier le centre bourg à Pressagny-le-Val</li> <li>- éviter les espaces monofonctionnels ;</li> <li>- permettre un développement des équipements collectifs.</li> </ul>
<b>2b – Assurer le développement de la commune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Induire une augmentation de quelque 41 habitants supplémentaires correspondant à environ 15 logements supplémentaires compte non tenu des logements nécessaires au maintien du point mort démographique ; l'augmentation démographique moyenne sera de l'ordre de 0,6% annuel.</li> <li>- Sans sacrifier à l'intimité et à la qualité de vie, exploiter au mieux les terrains existants déjà desservis par voies et réseaux et éviter une trop grande densification des logements pour ne pas nuire aux caractéristiques paysagères de la commune.</li> <li>- Maintenir l'école en assurant un apport et un renouvellement de population de jeunes ménages.</li> </ul>
<b>2c – Diversifier le parc de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un meilleur parcours résidentiel par l'apport de logements adaptés aux seniors et aux jeunes, en augmentant par exemple la proportion de logements de taille moyenne ou des logements locatifs, tout en maintenant une population équilibrée dans toutes ses composantes.</li> </ul>
<b>2d – Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrer les possibilités de construire dans le périmètre actuellement urbanisé.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser le tissu bâti existant en respectant ses caractéristiques traditionnelles, sans perturber son organisation par du stationnement anarchique, une artificialisation et une banalisation des abords...</li> <li>- Respecter une densité minimum de 12 logements à l'hectare pour les futures constructions à destination d'habitat</li> </ul>
<b>2e – Limiter la consommation d'espace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De 2006 à aujourd'hui, la consommation d'espace a été de 5,3 hectares environ pour 34 logements. Dans ce même laps de temps, la consommation pour les équipements et les activités a été nulle.</li> <li>- La consommation d'espace naturel et agricole sera nulle pour la dizaine d'années à venir, comprenant le logement, les constructions et installations d'intérêt collectif, l'activité économique. En effet, 100% des futures constructions seront aménagées au sein du tissu bâti.</li> <li>- Le potentiel foncier disponible correspond à 4,2 hectares dont 3,5 hectares disponibles d'ici dix ans.</li> </ul>

## Orientation 3 - Renforcer l'attractivité de la commune

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
<b>3a – Permettre un développement économique adapté</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter l'installation d'un pôle d'activités de services à la personne, médicales, paramédicales et autres.</li> <li>- Améliorer la vie des activités existantes en facilitant le stationnement, l'accès, la visibilité.</li> <li>- Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux... compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Faciliter l'arrivée du haut débit pour permettre de nouvelles formes de travail (télé travail, co-working...).</li> </ul>
<b>3b – Assurer le maintien de l'activité agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendre possible la diversification de l'activité agricole : agriculture de proximité (circuits courts), activités équestres, pâturages...</li> <li>- Soutenir les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (filière bio...).</li> <li>- Préserver la continuité du réseau de chemins nécessaires à l'activité agricole et supports de promenade.</li> </ul>
<b>3c- Encourager les activités touristiques et culturelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'émergence d'un hébergement touristique et d'activités autour du tourisme : location de vélos, de barques, création de circuits de randonnées à Notre-Dame de l'Isle, Pressagny-l'Orgueilleux, Port-Mort...</li> <li>- Mettre en valeur le circuit dont celui du Catenay en partenariat avec Pressagny-l'Orgueilleux.</li> <li>- Rendre accessibles certains chemins.</li> <li>- Faciliter la réalisation de la future « voie verte ».</li> <li>- Faire revivre le Port-Gabriel par des activités collectives respectueuses de l'environnement et de la biodiversité.</li> <li>- Promouvoir des activités nautiques mettant en valeur le rapport au fleuve (kayak, barque...)</li> <li>- Maintenir l'ouverture au public d'espaces naturels ou bâtis permettant des activités culturelles.</li> </ul>
<b>3d – Préserver et embellir le cadre de vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine bâti du bourg et du hameau.</li> <li>- Aménager des espaces plantés collectifs et de loisirs de façon qualitative et pérenne.</li> <li>- Rendre possible l'aménagement de lieux de vie de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population.</li> <li>- Améliorer toutes les entrées de la commune.</li> </ul>
<b>3e – Agir pour des modes de déplacements plus actifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter les moyens de transports collectifs tel que le co-voiturage vers les gares de Vernon et d'Aubevoye et les bassins d'emplois.</li> <li>- Faciliter et sécuriser les liaisons douces entre bourg et hameau en particulier vers l'école.</li> <li>- Préserver et mettre en valeur pour la promenade le réseau de chemins : dans les parties bâties du bourg et du hameau, entre bourg et hameau, dans les massifs forestiers, vers les communes voisines notamment par la voie verte...</li> </ul>

## **Orientation 4 - Prendre en compte les risques**

<b>4a – Protéger les personnes, l'environnement et les biens</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Interdire toute construction dans la zone inondable.</li><li>- Préserver la qualité de l'air en privilégiant ou mettant en place des liaisons douces, facilitant co-voiturage, en n'entravant pas l'isolation des logements, en permettant l'utilisation d'énergies renouvelables...</li><li>- Sécuriser les déplacements en direction de l'école.</li><li>- interdire toute installation d'activité polluante ou nuisante.</li></ul>
--	---

\*\*\*\*\*