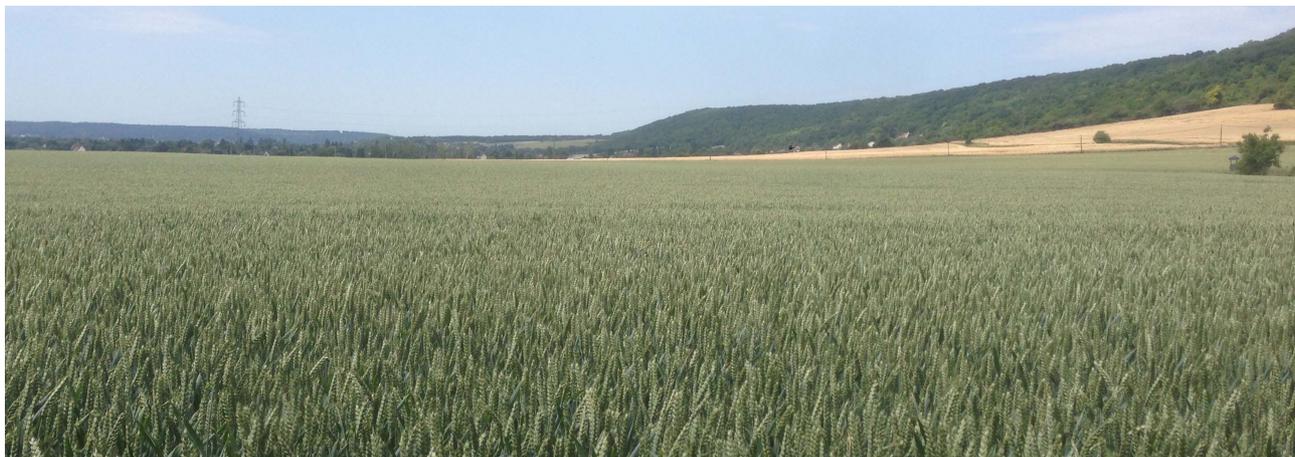


Département de l'Eure, commune de

Notre-Dame-de-l'Isle



Plan local d'urbanisme

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

Plu prescrit le 1^{er} juillet 2015, arrêté le 15 octobre 2018
Plu approuvé le 27 janvier 2020



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-l'Isle

Le maire, Thibaut Beauté

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :	Phase :	Pièce n° :
5 janvier 2020	Approbation	3
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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires 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
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : *les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de **compatibilité** et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes d'occupation du sol individuels.*

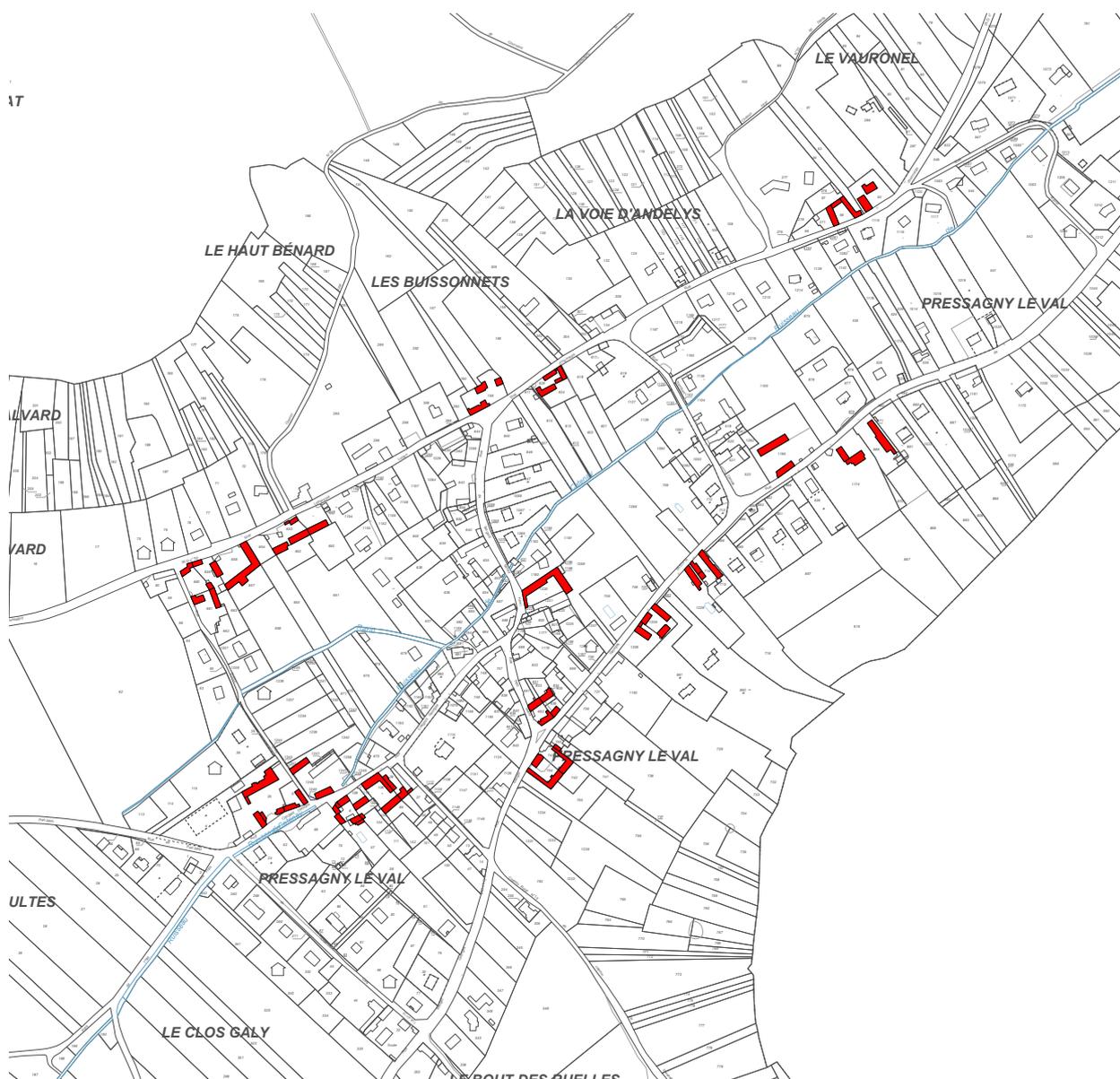
1 – Anciens ensembles agricoles

1.1 – Contexte

Le bourg comme le hameau de Pressagny-le-Val comportent d'anciens corps de bâtiments agricoles organisés autour d'une cour, donnant ainsi un caractère rural et *normand* très affirmé aux parties bâties. Il convient de préserver cette organisation, caractéristique de la commune.



Ci-dessus une cour de ferme rue Clergeot au hameau de Pressagny-le-Val





En rouge les ensembles bâtis concernés par la présente orientation.

1.2 – Enjeux et objectifs

Préserver le caractère particulier, « vernaculaire » (ou local) du bâti

Ne pas gommer l'histoire agricole du village

Insérer les changements de destination éventuels dans leur contexte local

Encadrer l'évolution du bâti existant pour permettre une densification raisonnée

Assurer sur la parcelle toutes les fonctions techniques telles que stationnement ou assainissement.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

La densité brute maximale ne devra pas dépasser quelque 10 logements à l'hectare pour chaque ensemble, ce qui revient à limiter à 2 à 4 logements maximum par entité. La *densité de logements brute moyenne* est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements...

Les constructions et les aménagements doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux recommandations établies par l'UDAP de l'Eure qui figurent en annexe au règlement écrit ; de plus, les recommandations suivantes seront à respecter et à adapter en fonction des exigences techniques.

Pour la cour :

- conserver la cour dans son intégrité : maintenir un espace central libre et unique ;
- ne pas la diviser par des haies, murets ; un arbre au développement adapté (noyer, pommier, tilleul...) pourra y être planté et une mare pourra y être aménagée ;
- ne pas y construire de nouveaux bâtiments sauf des extensions très mesurées ou s'il s'agit de retrouver un aspect antérieur attesté (puits couvert, pigeonnier...) ;
- utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux ;

- conserver les pavés de grès s'ils existent ;
- utiliser des matériaux perméables (terre stabilisée, surfaces enherbées renforcées ou non, calepinage contemporain, mais pas de béton bitumineux ou hydraulique).

Pour l'ensemble des bâtiments :

- conserver les volumes originels
- préserver la simplicité des volumes des anciens bâtiments agricoles
- maintenir la cohérence des matériaux et des couleurs (enduits, briques apparentes, pisé, menuiseries...)
- ne pas uniformiser le bâti par des enduits et des percements nouveaux afin de garder une lisibilité des anciennes fonctions de chaque bâtiment.

Pour les façades :

- maintenir la pluralité des façades et ne pas les uniformiser notamment par des enduits trop réguliers, trop épais... ;
- respecter les rapports entre les pleins et les vides ainsi que les rythmes spécifiques des façades ;
- ne pas changer les rapports par la création d'ouvertures trop nombreuses et hors d'échelle ;
- ne pas modifier les rythmes ni conférer de la régularité là où il n'y en a pas.

Pour les ouvertures :

- respectant le tracé des baies anciennes ;
- tout coffre de volet roulant visible de l'extérieur est interdit ;
- conserver les rythmes (réguliers ou irréguliers) et s'appuyer sur les alignements existants.

Pour les toitures :

- maintenir la symétrie entre les pans et la planéité des versants ;
- utiliser des matériaux traditionnels : tuile plate petit moule pour les bâtiments antérieurs au XIX^e siècle, tuile mécaniques losangée pour les bâtiments postérieurs, ardoise si elle est attestée ;
- limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement (lucarnes gerbières ou lucarnes engagées) existantes.

Pour les annexes et extensions,

- il sera recherché une implantation des constructions traditionnelle, c'est-à-dire que les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue ;
- la typologie des constructions se rapprochera de celle des longères, leur longueur étant au moins une fois et demi plus importante que leur largeur.

Pour les clôtures

- les murs existants seront préservés et restaurés le cas échéant ;
- leur traitement sur domaine collectif (rues, sentes piétonnes, espaces collectifs) sera homogène : hauteur similaire sur l'ensemble de l'opération, choix de dispositifs restreints : soit clôtures en bois tels les échelas de châtaignier, haies taillées composées d'une seule essence adaptée à cet usage, murs en pierre locale, soit l'utilisation de plusieurs dispositifs justifiée dans ce cas par la composition de l'ensemble ;
- les coffrets de comptage devront être intégrés soit aux constructions lorsqu'elles sont implantées à l'alignement soit à des murs ou murets de clôture ;
- seul l'accès charretier existant sera conservé, il ne sera pas accepté de nouveau percement sauf nécessité de sécurité et de visibilité routières ; si le portail n'existe pas ou plus, le recul

du nouveau portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers sur l'emprise de la parcelle.

L'environnement

Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés. Sur l'espace piéton, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

Dans les opérations de plus de 5 logements (issus de changement de destination), la proportion de logements locatifs devra être au minimum de 40 %.

2 – Abords de l'église et de la mairie

2.1 – Contexte

Le projet d'aménagement et de développement durables prescrit l'amélioration de la centralité du bourg.

L'ensemble mairie-église constitue le cœur traditionnel du village

2.2 – Enjeux et objectifs

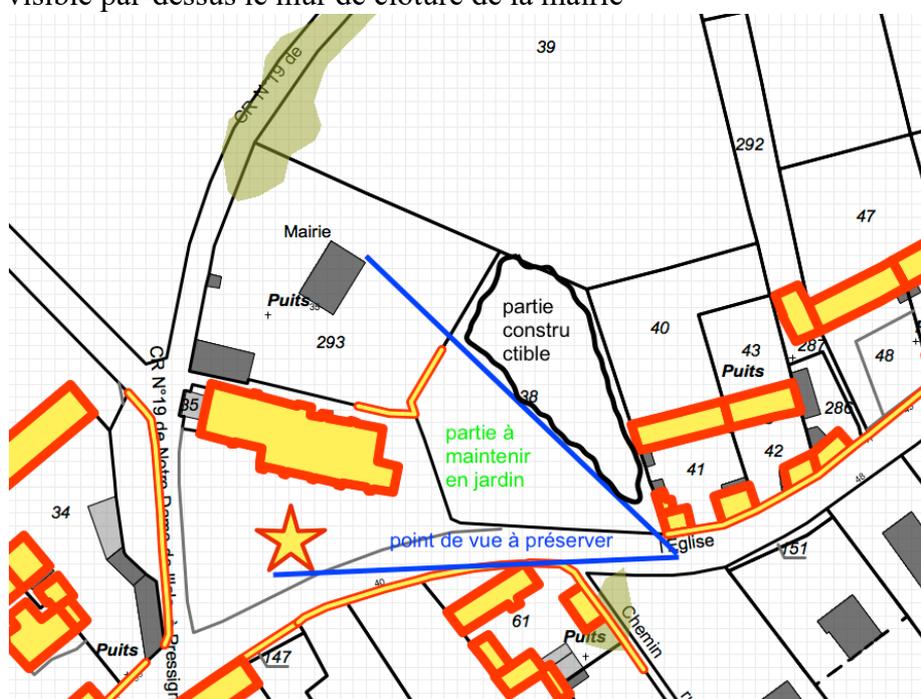
Renforcer la centralité du bourg

Préserver la qualité de l'ensemble

2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

La partie de la parcelle 38 doit maintenir libre la vue vers l'ancien presbytère devenu mairie, bien visible par-dessus le mur de clôture de la mairie



Les abords de l'église devront rester traités en espace planté, les tilleuls taillés pouvant être remplacés si nécessaire : il faut que l'aménagement de l'espace laisse passer le regard vers l'église (sous la couronne d'arbres le cas échéant) et que les plantations d'arbustes restent basses.

3 –Le Port-Gabriel (ou Quai à Bois)

3.1 – Contexte

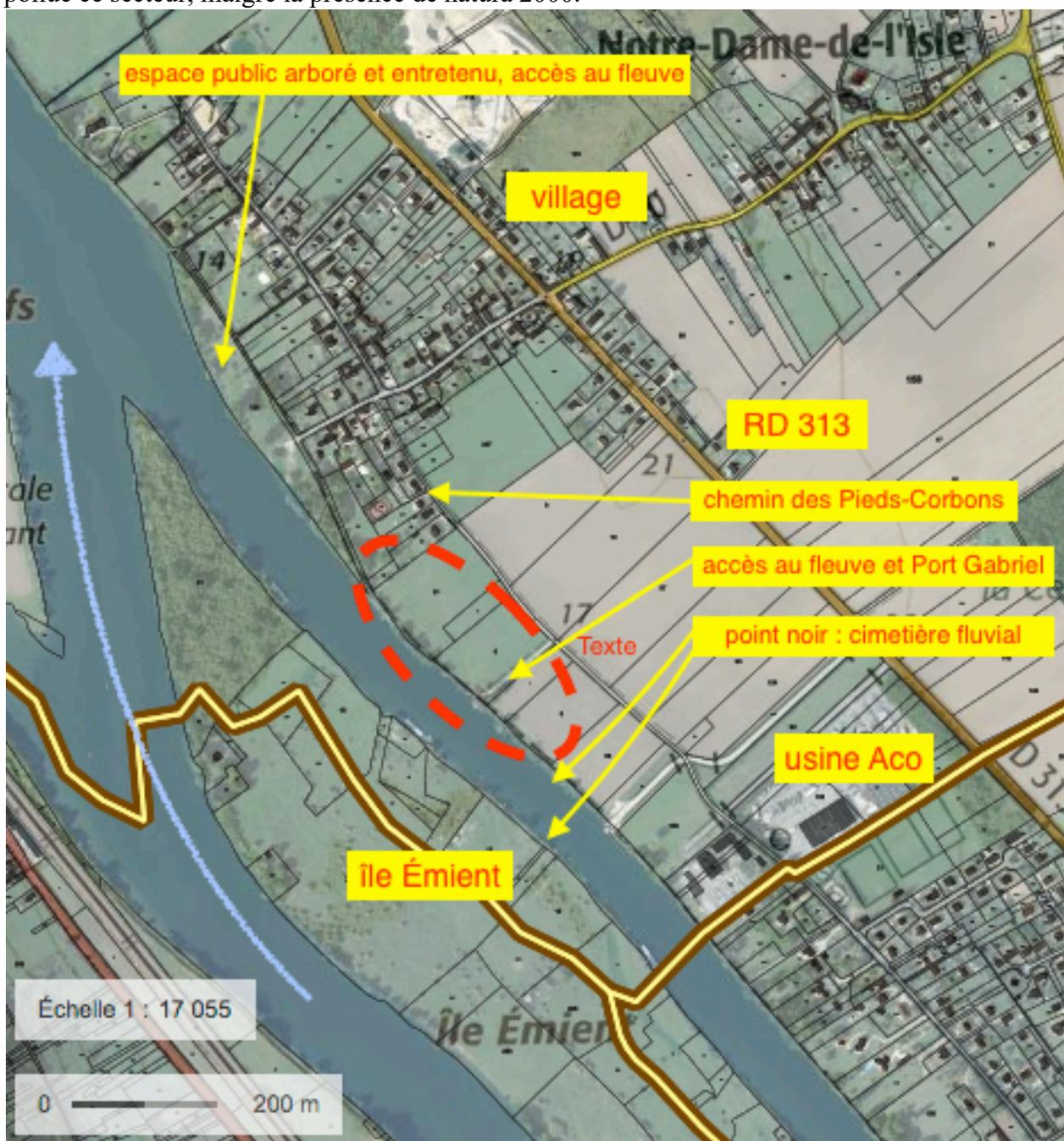
Le projet d'aménagement et de développement durables situe cet aménagement comme composante de la mise en valeur du fleuve et de renforcement de l'attractivité de la commune.

Ce secteur offre une vue très belle sur la vallée de la Seine, sur l'île Émient et sert de lieu de passage entre la rive droite et l'île.

L'île Émient recèle des espèces végétales et animales protégées qui ont motivé sa désignation en espace protégé.

Les bords de Seine sont inondables et constituent des zones humides qu'il convient de prendre en compte.

Un cimetière fluvial constitués d'engins de navigation hors service et coulés enlaidit l'endroit et pollue ce secteur, malgré la présence de natura 2000.



3.2 – Enjeux et objectifs

Faire revivre le Port-Gabriel -ou l'ancien Quai à Bois- par des activités collectives respectueuses de l'environnement et de la biodiversité (objectif du Padd).

Promouvoir des activités nautiques mettant en valeur le rapport au fleuve : kayak, barque... (objectif du Padd).

S'insérer dans une démarche générale de mise en valeur du fleuve : 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...(objectif du Padd).

Assurer une fonction pédagogique pour la connaissance de la richesse naturelle, flore et faune.

Maintenir la fonction de passage entre terre ferme et île.

Pour préserver l'environnement détecter la présence de zone humide et son emprise le cas échéant.

3.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

1 – Confortement de la liaison piétonne entre l'espace aménagé en bas de la rue Henri-Delavigne en bord de Seine (et planté de très beaux sujets adaptés à leur environnement), en lien avec le projet de « voie verte », avec le statut de servitude de ce chemin et avec le caractère inondable. Maintien de la continuité du sentier de grande randonnée GR 2.

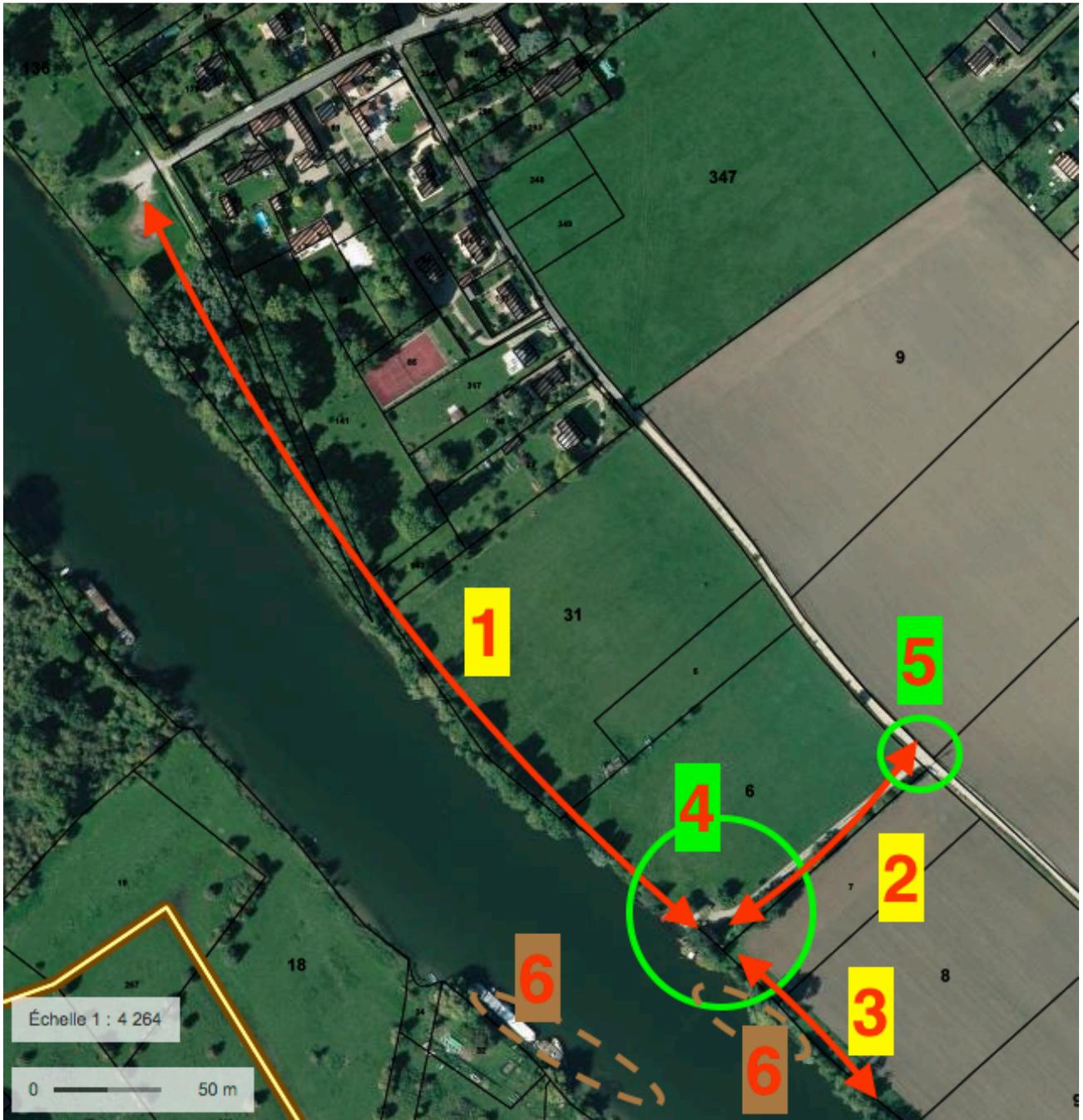
2 – Amélioration de la liaison piétonne (accessible à certains véhicules pour le passage vers l'île Émient) entre le chemin des Pieds-Corbons et le Port-Gabriel ; cette liaison pourrait être plantée d'un alignement d'arbres simple ou double qui la rendrait plus confortable et concourrait à traiter l'entrée de village sud, car ce secteur est bien visible de la RD 313 entre Pressagny-l'Orgueilleux et Notre-Dame.

3 – Amélioration de la liaison piétonne vers Pressagny-l'Orgueilleux en luttant contre l'érosion en rive droite, en lien avec le projet de « voie verte », avec le statut de servitude de ce chemin et avec le caractère inondable. Les techniques végétales de renforcement des berges seront évidemment préférées.

4 – Aménagement du Port-Gabriel proprement dit : aménagement à dominante naturelle, mettant en scène la vue sur le fleuve, organisant la traversée entre terre ferme et île, permettant l'utilisation du site pour des activités nautiques de faible impact paysager et environnemental, tenant compte de la biodiversité, du caractère inondable et de la présence de zone humide. Les matériaux des circulations piétonnes (et des rares véhicules autorisés) seront perméables et de type stabilisé, résistant aux inondations et neutres vis-à-vis de la zone humide ; les plantations seront constituées d'arbres de première grandeur adaptés au site. Pour ces plantations, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé ainsi que le platane pour sa résistance et son caractère intemporel. Si des pontons de pêche ou d'observation, des cales de mise à l'eau... s'avéraient nécessaires, l'utilisation de bois (chêne local ?) et de pavés de grès sera privilégiée.

5 – Aménagement de l'accroche de l'accès au Port-Gabriel sur le chemin des Pieds-Corbons par un aménagement simple, sobre et essentiellement végétal : une composition du type avenue (au sens d'allée d'accès) plantée d'arbres serait idéale. Maintien de la continuité de la variante du sentier de grande randonnée GR 2.

6 – Suppression radicale du point noir que constituent les engins de navigation en train de pourrir dans le fleuve.



Plan commenté dont les numéros sont explicités page précédente