



Ville d'Etrépagny

Commune d'Etrépagny

Département de l'Eure

Plan Local d'Urbanisme

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 9 mars 2017**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L. 151.2 du code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D. qui sont pour un développement maîtrisé et une diversification du parc immobilier sterpinacien et pour un équilibre entre urbanisation et espace naturel / agricole, le présent document a donc pour objet de préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur trois secteurs :

- un secteur à l'arrière du lotissement Paulette Sarrazins, situé rue Saint Maur, entièrement vierge ;
- un secteur qui accueille aujourd'hui une ferme rue du Chemin de Fer ;
- la zone à urbaniser, dite 1AU, compris située entre les résidences Les Roses et Les Lilas à l'ouest et les habitations le long de la rue de l'Ecaubert à l'Est.

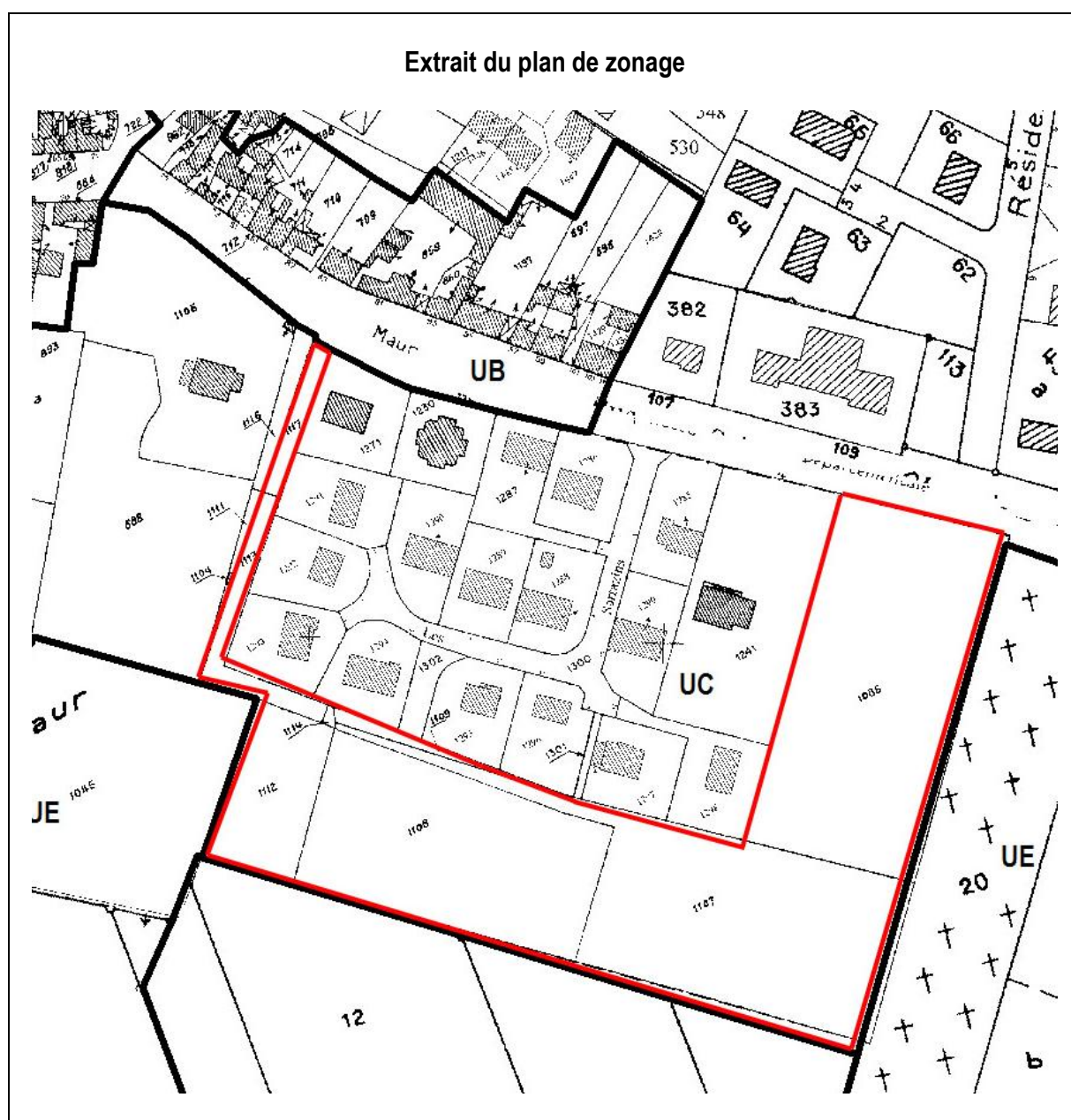
**Orientations d'aménagement et de programmation
sur le secteur à l'arrière de la résidence Paulette Sarrazins**

Ce secteur, totalement vierge, d'une superficie de plus de 1,4 hectares, se situe à l'arrière de la rue Saint Maur. Situé à l'est du centre ville, cet îlot se trouve à l'arrière d'un tissu pavillonnaire. Il s'agit du lotissement Paulette Sarrazins. Ce secteur est accolé au cimetière à l'est, à la zone d'activités de la Porte Rouge au nord et au stade à l'ouest.

Ce site apparaît aujourd'hui pour la commune d'Etrépnay comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à court terme. Pour cette raison, la ville souhaite guider l'urbanisation de ce secteur afin d'assurer un développement cohérent et harmonieux du site.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine UC qui correspond aux secteurs pavillonnaire essentiellement réalisés sous forme de lotissement. Cette zone est affectée uniquement à l'habitat.

Ce secteur comprend les parcelles de la section OE (feuille 3) n°: 1085, 1107, 1108, 1109, 1112, 1113, 1114 et 1117.



Localisation du secteur



LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

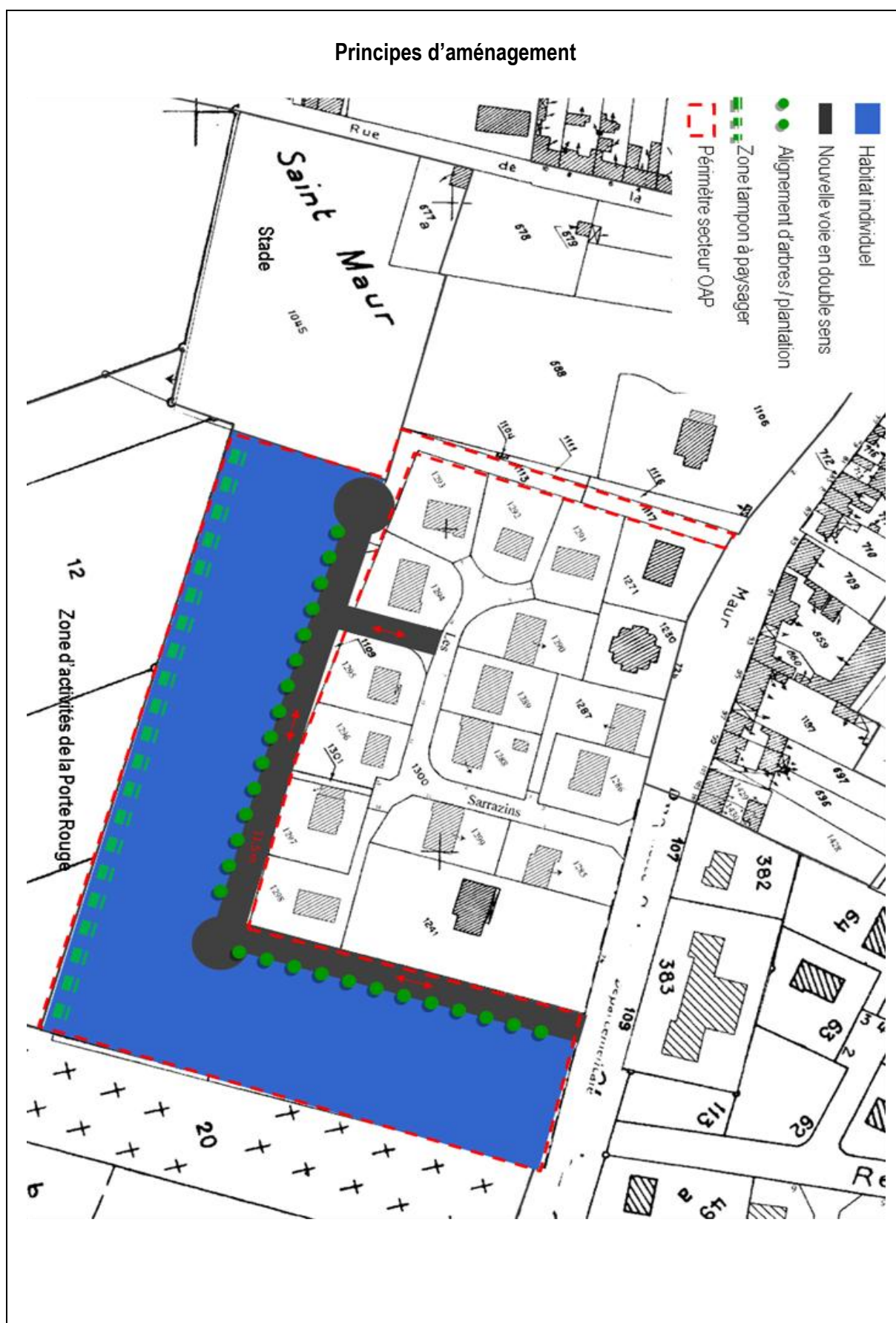
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au secteur ;
- répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et anticiper les besoins de demain en favorisant la qualité environnementale des constructions ;
- agencer une voirie afin de désenclaver le secteur ;
- favoriser les liaisons douces.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- concevoir un habitat individuel, R et R+C, afin de former une unité avec la résidence Paulette Sarrazins. Les constructions devront être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la nouvelle voie ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;
- aménager une voie en double sens, de 11,5 mètres de large minimum, depuis la rue Saint Maur pour desservir cet îlot. Cette largeur permettra d'aménager une voie avec des trottoirs de 1,5 m minimum de large, des plantations et un stationnement sur un des côtés de la chaussée ;
- raccorder la nouvelle voirie à celle de la résidence Paulette Sarrazins afin de favoriser une unité de lieu et faciliter les déplacements ;
- prendre en compte les déplacements doux dans l'aménagement de la voirie propre à cet îlot.
- créer une zone de tampon paysagée de 5 mètres de large, entre ce secteur et la zone d'activités de la Porte Rouge, pour assurer une transition entre la future zone d'habitat et la ZA.

Principes d'aménagement



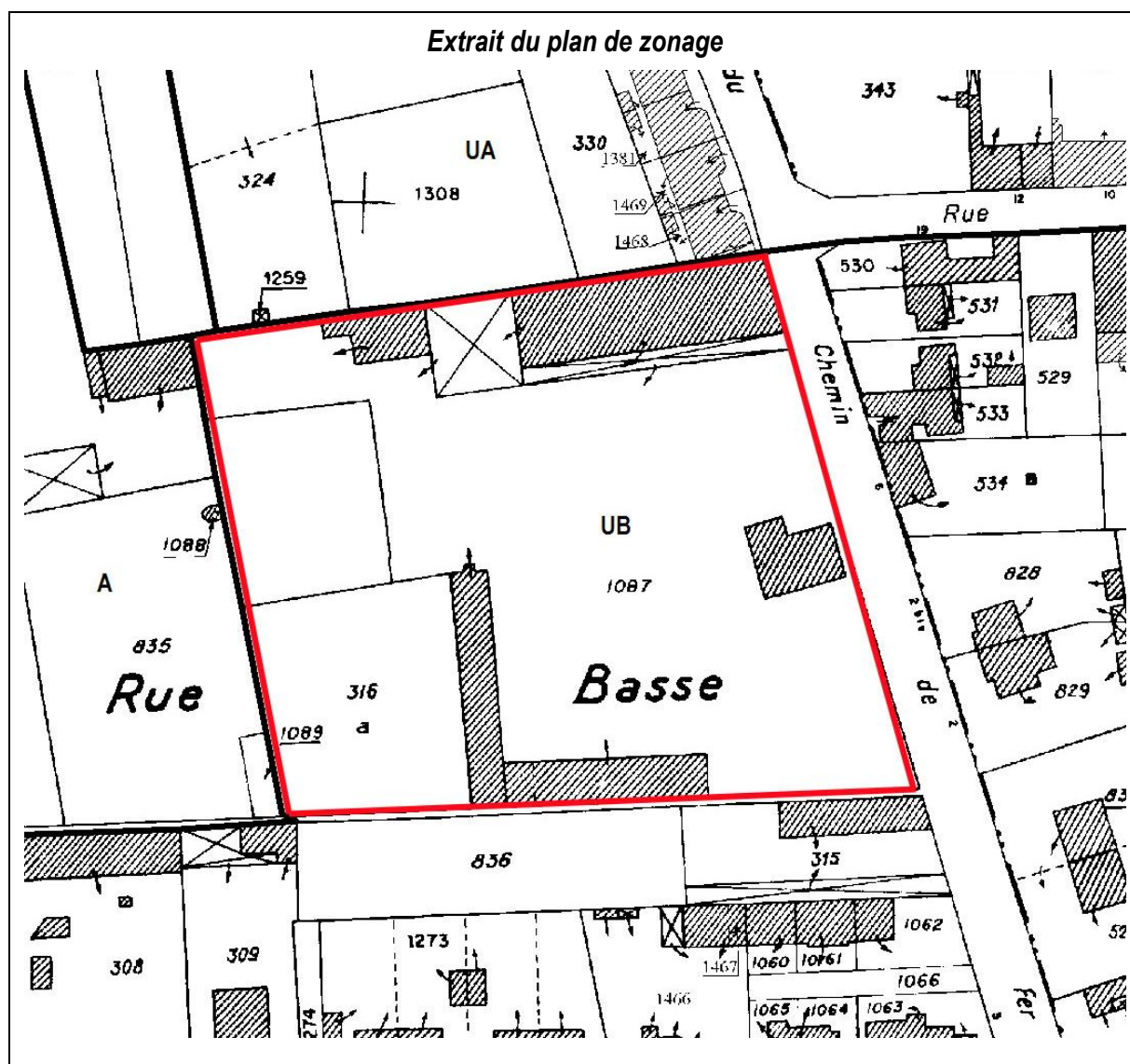
**Orientations d'aménagement et de programmation
sur un secteur rue du Chemin de Fer**

Ce secteur, peu urbanisé et d'une superficie de plus de 8 000 m², se situe rue du Chemin de Fer, au sud-ouest du centre ville. Il accueille aujourd'hui une exploitation agricole avec quelques hangars agricoles implantés en limite de parcelle et une belle demeure en brique à proximité de la rue. Ce secteur se trouve le long d'un des principaux axe de circulation de la ville. Il est encadré par un tissu de maisons de ville accolées les unes aux autres.

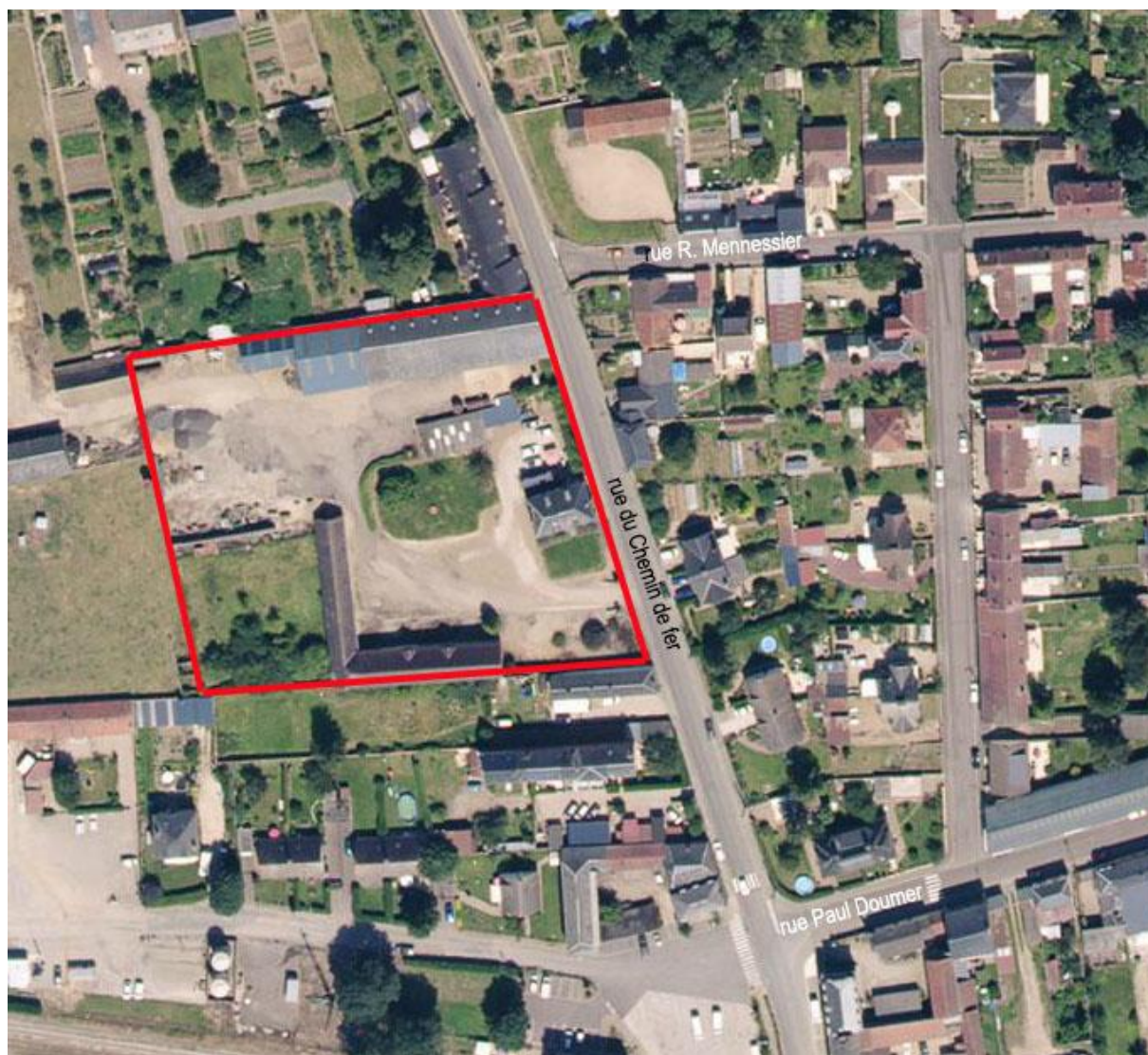
Ce site apparaît aujourd'hui pour la commune d'Etrépnay comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour cette raison, la commune souhaite guider l'urbanisation de ce secteur afin d'assurer un développement cohérent et harmonieux du site.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine UB située en périphérie du centre, et qui correspond à l'extension naturelle de la commune le long des voies. Elle est urbanisée de façon dense, avec des constructions souvent en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

Ce secteur comprend les parcelles de la section OE (feuille 2) n°: 1087 et 316.



Localisation du secteur



LES ORIENTATIONS GENERALES

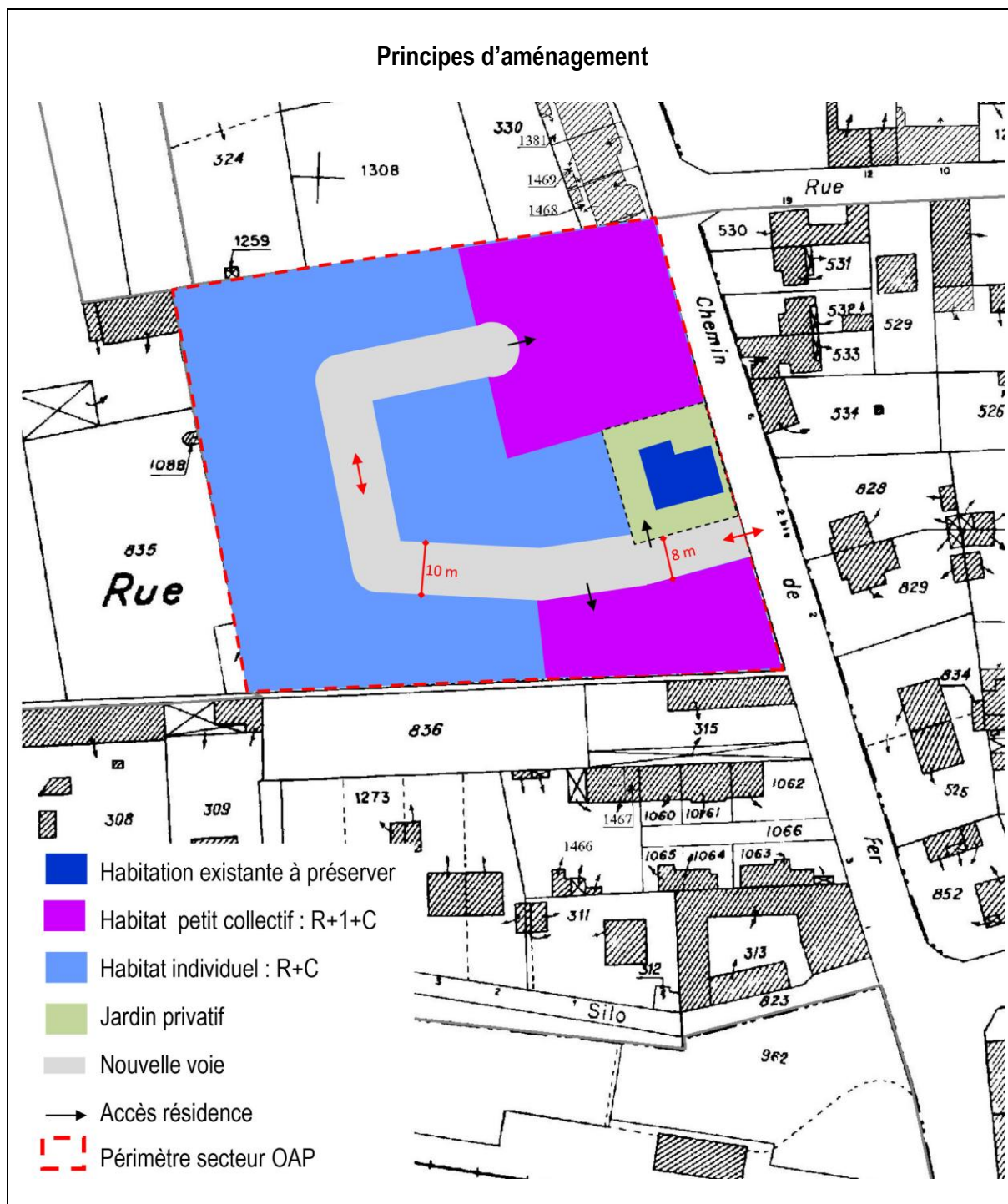
Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au secteur ;
- répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et anticiper les besoins de demain en favorisant la qualité environnementale des constructions ;
- préserver le bâti de caractère, porteuse de l'identité sterpinacienne ;
- agencer une voirie afin de désenclaver le secteur.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- préserver la demeure en brique située le long de la rue du Chemin de Fer ainsi qu'un espace privatif autour de celle-ci pour y aménager un jardin d'agrément et accueillir le stationnement lié à cette habitation ;
- concevoir un habitat de type collectif, R+C+1, le long de la rue du Chemin de Fer afin de former un front urbain homogène ;
- réaliser un habitat individuel au cœur de l'îlot afin de densifier de manière modérée cet espace et ainsi préserver l'identité patrimoniale de ce secteur ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite.
- aménager une voie en double sens, de 10 mètres de large minimum, depuis la rue du Chemin de Fer pour desservir cet îlot. Cette largeur permettra d'aménager une voie avec des trottoirs de 1,5 m minimum de large, des plantations ou un stationnement sur un des côtés de la chaussée ;
- prendre en compte les déplacements doux dans l'aménagement de la voirie propre à cet îlot.

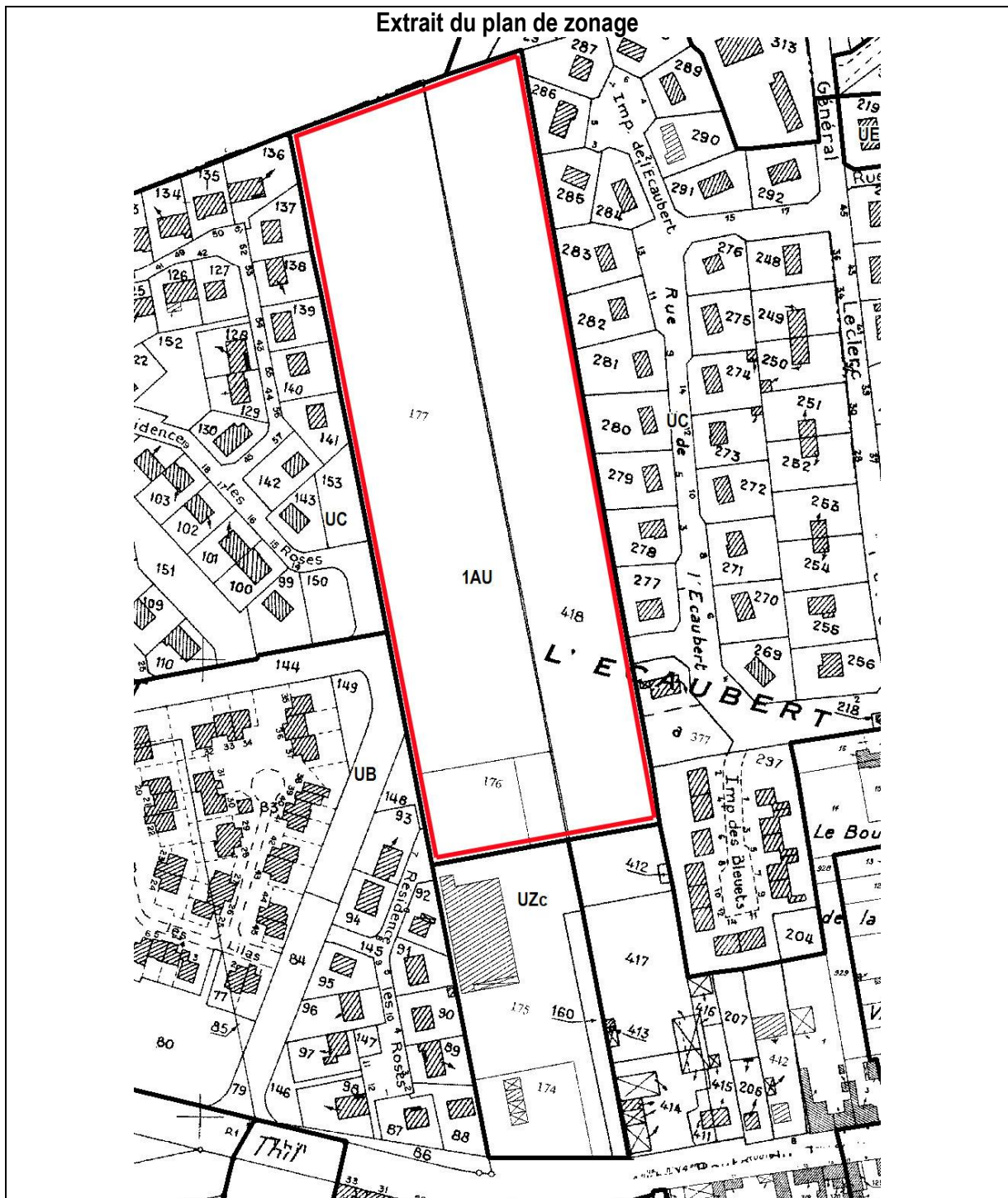


**Orientations d'aménagement et de programmation
sur la zone à urbaniser 1AU**

Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire, pour conserver une unité de l'espace urbain afin d'éviter l'étalement de l'habitat et préserver les terres agricoles, et enfin répondre aux besoins des populations, Etrépagny souhaite urbaniser la dent creuse de 3,4 hectares, située à l'ouest. Cette zone se situe à l'arrière du supermarché Aldi, et est actuellement cultivée.

Ce secteur fait l'objet d'une zone à urbaniser, intitulée 1AU, qui correspond à des espaces naturels non équipés, destinés à être urbanisés à moyen terme.

Ce secteur comprend les parcelles de la section OB n°418 et de la section ZR n°: 177 et 176.



Localisation du secteur



LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au secteur ;
- répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et anticiper les besoins de demain en favorisant la qualité environnementale des constructions ;
- aménager un espace public au sein de ce site pour créer un lieu de vie et de convivialité sur ce secteur et unifier les différentes zones d'habitat qui l'entourent.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- aménager un espace public central paysagé qui soit un lieu de rencontre et de convivialité pouvant accueillir un square, une aire de jeux et qui serait le lien entre les zones d'habitat existantes et future ;
- réaliser un accès au secteur, pour le désenclaver et le raccorder à son environnement, depuis la rue pour accéder au supermarché Aldi. Il s'agira d'une voie en double sens plantée ;
- aménager une voie centrale en double sens de 15 mètres de large minimum pour desservir cet îlot. Cette voie devra se raccrocher à celle qui permet d'accéder au secteur ;
- aménager une voie piétonne qui raccorde le secteur à la rue de l'Ecaubert afin de créer un cheminement pédestre plus court pour se rendre au groupe scolaire Delamare ;
- prendre en compte les déplacements doux dans l'aménagement de la voirie propre à cet îlot.
- développer l'offre résidentielle de ce quartier avec la réalisation d'un habitat individuel végétalisé de part et d'autre de la nouvelle voie, qui s'intégrerait au tissu pavillonnaire environnant ;
- concevoir un habitat de type maisons de ville sur le secteur compris entre le supermarché Aldi et l'espace public à créer afin de densifier de manière modérée cet espace ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;
- traiter la frange urbaine en limite de l'espace agricole par un aménagement végétal en fond de parcelle pour qualifier l'espace de contact entre ville et nature et définir une limite claire à l'urbanisation ;

- créer une zone de tampon paysagée de 5 mètres de large, entre ce secteur et la zone UZc, pour assurer une transition entre la future zone d'habitat et la zone UZc destinée aux commerces.

Principes d'aménagement

