



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

4 rue des compagnons

27100 VAL DE REUIL

COMMUNE DE PACY-SUR-EURE

DEPARTEMENT DE L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE 3/6



Pour le Maire
Délégué

Vu pour être annexé à la DCM d'arrêt du : 11 décembre 2009

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du : 25 février 2010



SOMMAIRE

1. OBJECTIFS ET APPLICATION	3
2. SECTEUR 1AUA : SCHNEIDER	4
3. SECTEUR AUB : LE VAL MORIN	6
4. SECTEUR 1AUC : PACEL	8
5. SECTEUR AUD : LA HAUTE FOLIE	10
6. ZONE UB – RUE DU MARECHAL LECLERC	12



1. OBJECTIFS ET APPLICATION

En application de la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat, les orientations d'aménagement doivent être dissociées des orientations générales qui seules constituent le PADD.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles constituent, avec le règlement et le zonage, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.



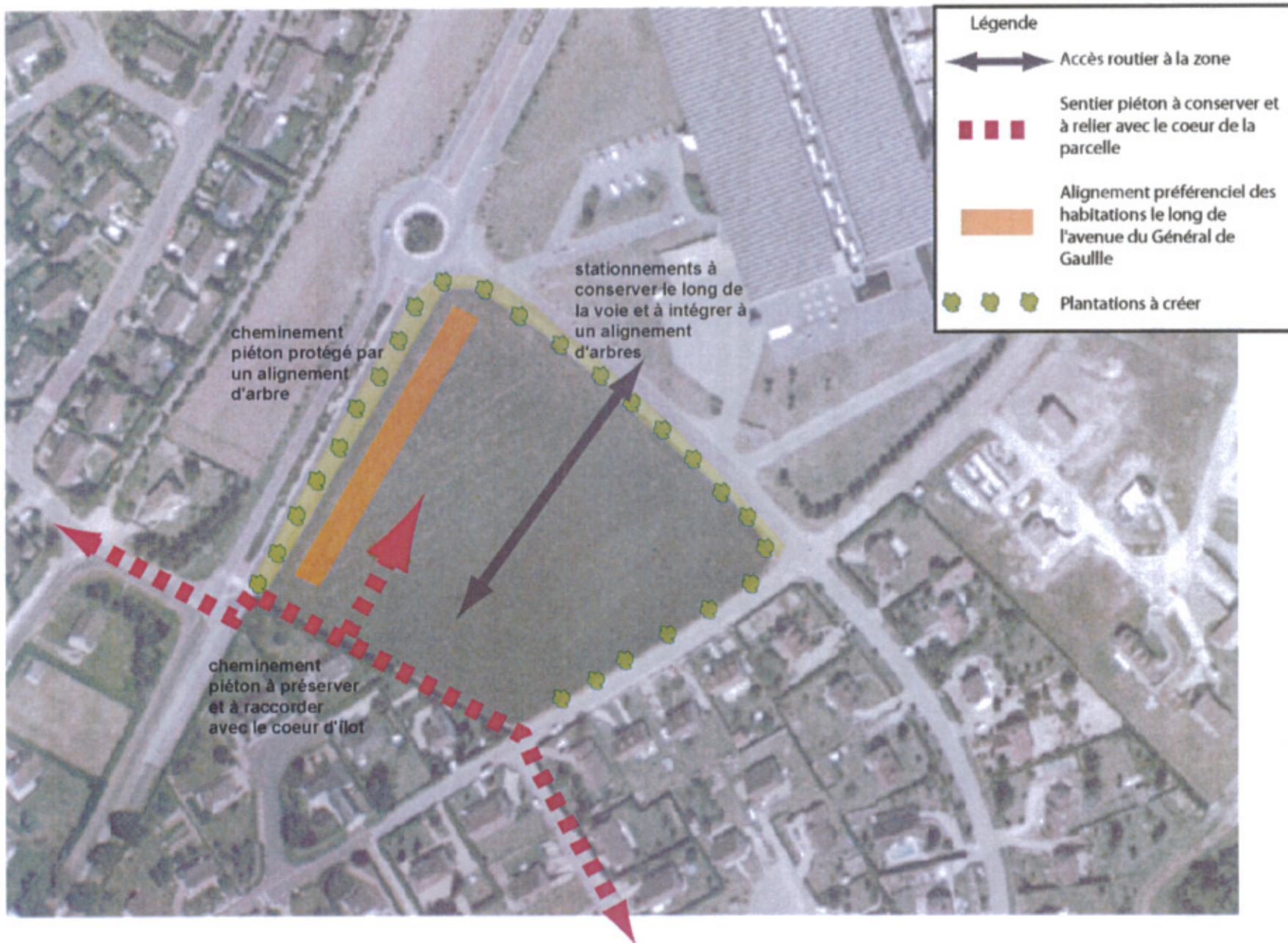
2. SECTEUR 1AUa : SCHNEIDER

Cette zone 1AUa est située à proximité de l'entreprise Schneider, entre le secteur du Val Morin et celui de la Haute Folie. D'une surface de 1,54 ha cette zone longe l'avenue du général de Gaulle.

L'objectif est de maintenir une continuité du front bâti le long de l'avenue tout en préservant les habitations des nuisances liées à la circulation automobile.

Le conseil a défini quelques règles qui permettent de structurer la zone afin de garantir :

- **une continuité du bâti sur l'avenue**
 - o Une rangée de construction sera édifiée le long de l'avenue du Général de Gaulle afin de créer un front bâti.
 - o Les façades seront orientées parallèlement à l'axe de l'avenue.
- **un recul du bâti par rapport à l'avenue du Général de Gaulle**
 - o Les habitations de ce front bâti seront implantées en respectant un recul de 10 m de l'emprise de l'avenue du Général de Gaulle.
 - o La zone tampon entre les limites parcellaires des habitations et la voie sera constituée d'une rangée de plantation d'arbre de petit développement (prunellier, cerisier...) et d'un chemin piéton.
 - o Le jardin principal des habitations de ce front bâti sera implanté à l'arrière des constructions et permettra l'accès à la parcelle (accès voiture) et le stationnement des véhicules sur la parcelle.
- **une rupture végétale avec l'usine**
 - o Les plantations de l'avenue du Général de Gaulle se prolongeront le long de la rue A. Blanchet, permettant de masquer l'usine présente en face des futures habitations.
 - o Des stationnements seront prévus entre les arbres.
- **la création de voie de desserte**
 - o L'îlot devra être desservi par au minimum une voirie.
 - o Aucun accès ne devra être réalisé sur l'avenue du Général de Gaulle.
- **une continuité piétonne**
 - o Il existe actuellement un sentier piéton traversant la zone sur la limite ouest. Ce sentier piéton devra être conservé sur une largeur de 3 m minimum.
 - o Des connexions devront être réalisées entre ce sentier piéton et les habitations de l'îlot.
- **Une mixité sociale sur la zone**
 - o Sur l'ensemble de la zone, un minimum de 35% de logements à caractère social devra être réalisé.



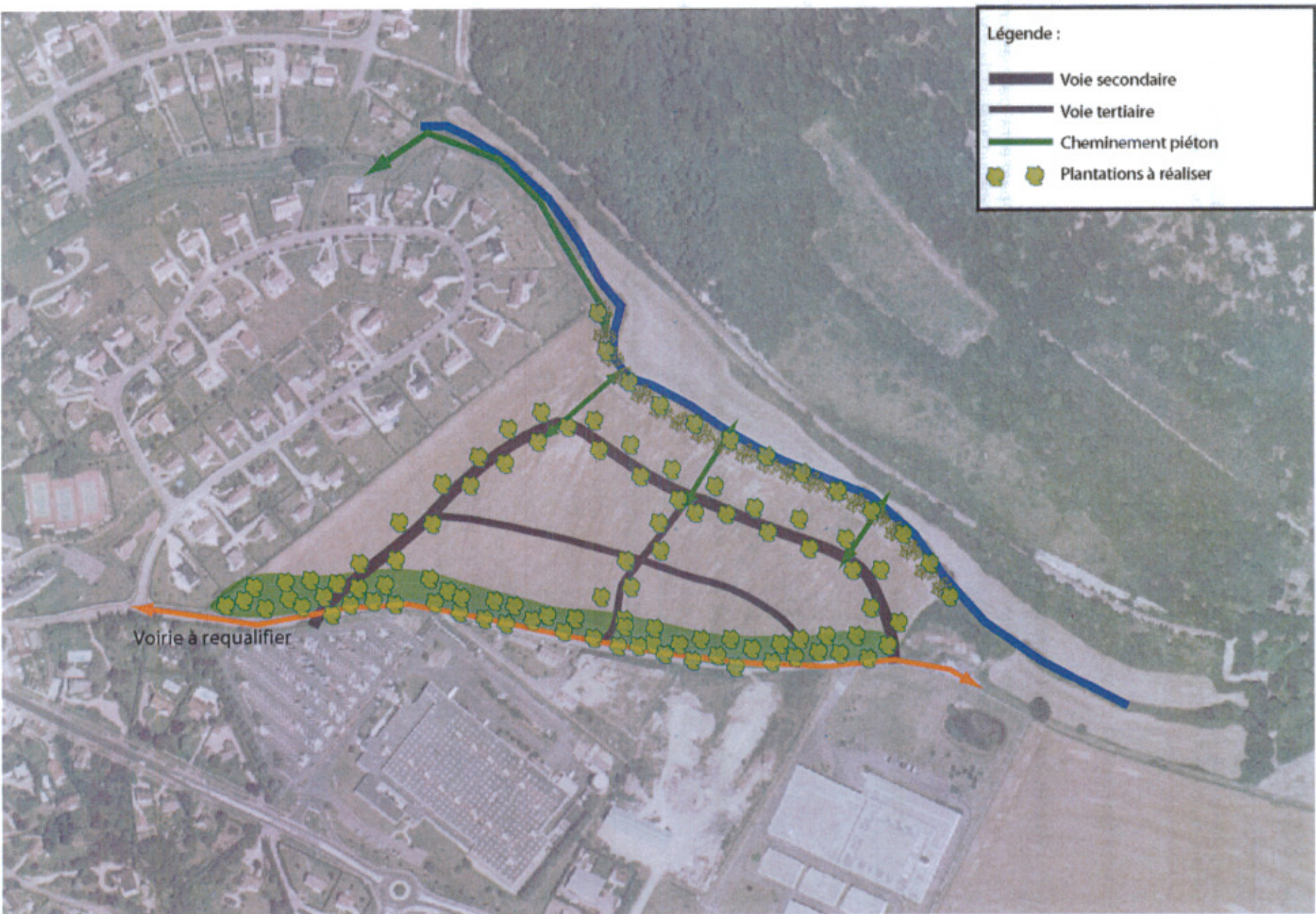


3. SECTEUR AUB : LE VAL MORIN

Cette parcelle est une zone de transition entre la zone pavillonnaire du Val Morin et la zone industrielle. Une attention particulière devra donc être portée sur l'intégration de la zone afin d'éviter toute nuisance (visuelle et sonore) aux futures habitations.

Sur cette zone de 7,4 ha, plusieurs orientations seront à respecter :

- **La création d'une frange boisée**
 - o L'implantation d'une zone boisée le long de la route existante permettra de masquer l'entreprise voisine. Cette zone marquera une rupture entre la zone urbaine et la zone industrielle.
- **Une desserte cohérente de la zone**
 - o La zone devra être desservie par plusieurs accès, limitant ainsi au maximum les rues en impasse.
 - o Des axes piétons devront être aménagés pour créer des liaisons entre les deux zones bâties et le cours d'eau.
- **Un aménagement paysager et un respect des zones naturelles**
 - o Le bord du cours d'eau devra être aménagé par des plantations permettant de marquer une limite entre les deux espaces.
 - o Les constructions devront respecter un retrait de 30 m par rapport au cours d'eau.
 - o Les axes principaux seront plantés d'arbres de haut jet, proposant ainsi des places de stationnements entre chaque arbre.
- **Une mixité sociale sur la zone**
 - o Sur l'ensemble de la zone, un minimum de 35% de logements à caractère social devra être réalisé.





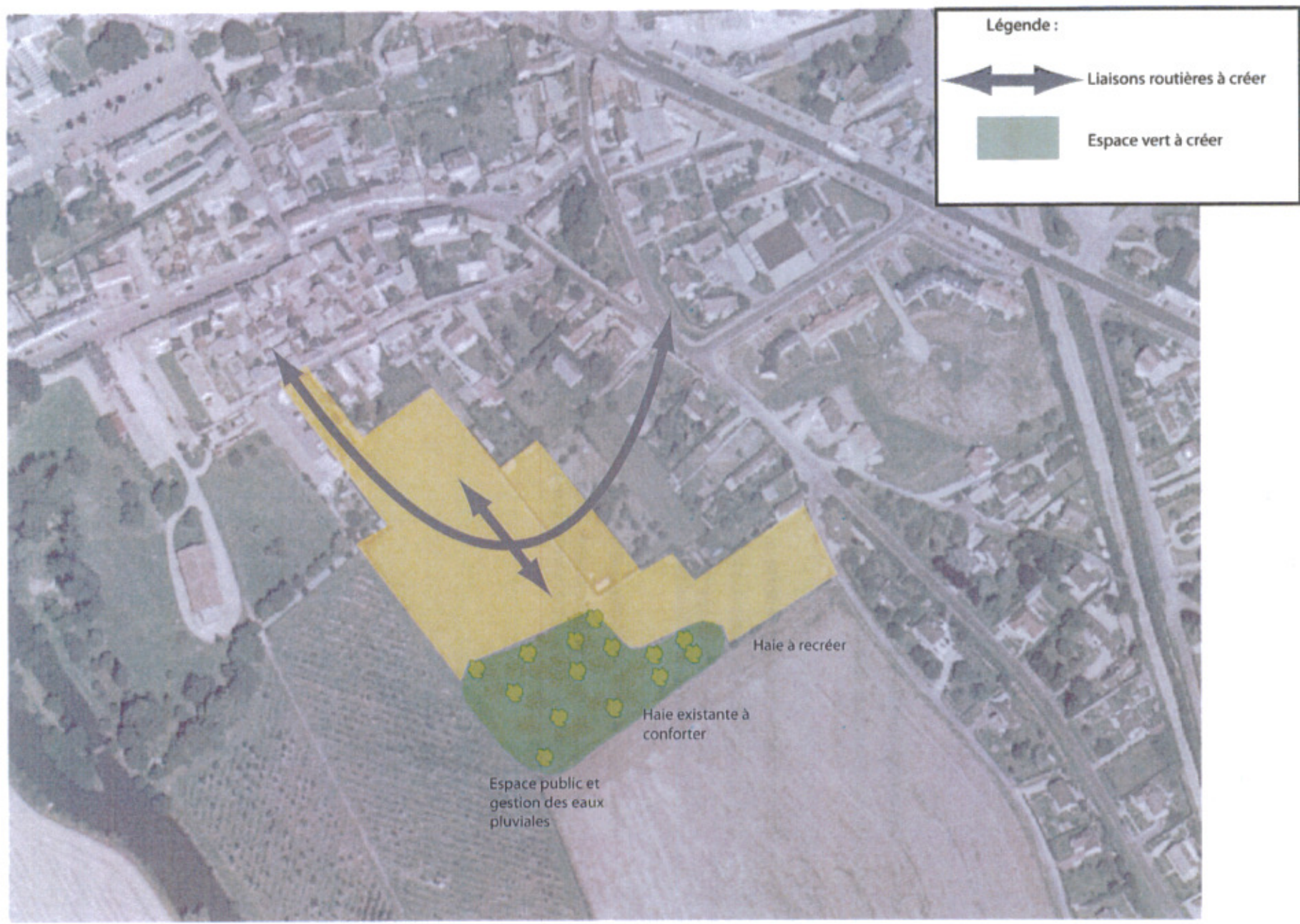
4. SECTEUR 1AUC : PACEL

Cette zone 1AU de 2,7 ha se situe au sud du bourg, entre la zone UA, UB et N.

L'objectif général est d'intégrer les futures constructions dans leur environnement immédiat et permettre de relier la zone au centre ville par la création d'axe de circulation.

La municipalité souhaite structurer la zone de manière à réaliser :

- **Une bonne desserte de la zone :**
 - o Une voie principale permettant la traversée de la zone et offrant deux accès différents, l'un permettant de relier le centre ville.
 - o Une voie secondaire permettant de desservir la zone.
- **Une mixité sociale sur la zone**
 - o Sur l'ensemble de la zone, un minimum de 35% de logements à caractère social devra être réalisé.
- **Une intégration paysagère forte**
 - o Les haies existantes sur la zone devront être maintenues et confortées.
 - o Des haies d'essence locales seront plantées (ou viendront en complément de haies existantes) sur les limites entre la zone bâtie et la zone naturelle.
- **Prendre en compte les risques d'inondation**
 - o La zone inondable située à l'angle sud de la zone ne pourra pas être bâtie. Elle sera aménagée en espace vert. Les eaux pluviales des constructions pourront être gérées sur cette zone.





5. SECTEUR AUD : LA HAUTE FOLIE

Cette zone 1AU de 7 ha située à la Haute Folie est positionnée à l'arrière des habitations existantes, sur le coteau. Sa situation élevée la rend très visible depuis le centre ville. La municipalité a donc souhaité mettre l'accent sur l'insertion paysagère de la zone.

Plusieurs orientations ont été définies sur cette zone :

- **Une cohérence dans la desserte de la zone :**
 - Une voie principale permettant de relier la zone future à la zone actuellement bâtie (sud-est / nord-ouest).
 - Des voies secondaires permettant de desservir la zone et de la connecter avec le tissu bâti existant.
 - Des cheminements piétons permettant de faciliter les déplacements sur la zone.
- **Une mixité sociale sur la zone**
 - Sur l'ensemble de la zone, un minimum de 35% de logements à caractère social devra être réalisé.
- **Une intégration paysagère forte**
 - Les haies existantes sur la zone devront être maintenues et confortées.
 - Des alignements d'arbres de haut jet (hêtre, châtaigner, chêne, frêne, érable...) seront plantés le long des axes principaux.
 - Une haie vive de haut jet sera plantée entre la zone naturelle et la zone bâtie afin de masquer les constructions depuis le plateau mais aussi de protéger les habitations du vent.





6. ZONE UB – RUE DU MARECHAL LECLERC

Cette zone portion de zone UB d'environ de 2,8 ha se situe au nord du bourg, en lisière Ouest avec la vallée.

L'objectif général est d'intégrer les futures constructions dans leur environnement immédiat et permettre une bonne circulation.

La municipalité souhaite structurer la zone de manière à réaliser :

- **Une bonne desserte de la zone :**
 - Deux voies doivent permettre une circulation fluide en se connectant sur la rue du Maréchal Leclerc.
 - Accroché les futures constructions au tissu actuel.

- **Une intégration paysagère forte**
 - Des haies d'essence locales seront plantées sur les limites entre la zone bâtie et la zone naturelle.



Légende :

← → Liaisons routières à créer

● ● ● ● Haie à créer