



Département de l'Eure, commune de

# Pressagny-l'Orgueilleux



## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 12 décembre 1980  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 3 février 1989  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 14 mars 1992  
3<sup>e</sup> modification approuvée le 7 janvier 1994  
4<sup>e</sup> modification approuvée le 26 janvier 2006

Plu prescrit le 3 septembre 2015, arrêté le 6 juin 2019  
**PLU approuvé 20 février 2020**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux

Le maire, Pascal Moreau,

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :	Phase :	Pièce n° :
<b>30 janvier 2020</b>	<b>Approbation</b>	<b>2.1</b>
Mairie de <b>Pressagny-l'Orgueilleux</b> 9, rue aux Huards, (27510) courriel : mairie.pressagny.lorgueilleux@wanadoo.fr Site : www.pressagny-lorgueilleux.a3w.fr		

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

#### **Article L151-5 du code l'urbanisme**

*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.*

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

1. la **satisfaction des besoins** dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la **préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes**, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la **prévention des risques**, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la **diversité des fonctions** urbaines ;
5. **l'équilibre entre emploi et habitat** ;
6. la **mixité** dans l'habitat ;
7. la **maîtrise des besoins de déplacements** et de la circulation automobile ;
8. la **diversité commerciale** et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une **utilisation économe des espaces** ;
10. **l'équilibre entre renouvellement et développement urbains** d'une part, et **préservation de l'agriculture**, de la nature, et du paysage d'autre part.

(source : porter à connaissance État DDT des Yvelines, fiche « Lecture du Plu et avis de l'État »)

*Nota bene* : les orientations générales ne sont à dessein pas numérotées de façon à donner à toutes le même niveau de priorité

## Orientation générale : préserver la qualité du paysage

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>Préserver le paysage</b>	- Préserver et mettre en valeur les bords de Seine pour la qualité du site, du paysage et du bâti, tenant compte également des édifices et de leur parc
	- Préserver le massif forestier qui représente les trois quarts de la superficie communale.
	- Préserver et faire vivre les sites remarquables : châteaux et parcs, bâti ancien au cœur du village... - Protéger perspectives et axes de vue du château de la Madeleine
	- Intégrer harmonieusement les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti en maîtrisant leur implantation, leur volume leur aspect extérieur cela en adaptant les règles en fonction des situations.
	- Réglementer les dispositifs d'énergie renouvelable pour obtenir une bonne insertion dans le paysage naturel et bâti.  - Renforcer la <i>nature en ville</i> : en fonction des situations, affirmation de la présence de la végétation en cœur d'îlot, exigence de plantations en limite des domaines public et privé...
<b>Préserver le patrimoine</b>	- Repérer certains bâtis importants pour leur intérêt historique ou architectural et les murs de clôture les plus intéressants
	- Éviter les nuisances en s'opposant à l'ouverture ou à l'extension de toute carrière ainsi qu'à l'installation de toute activité économique polluante.
	- Repérer des ensembles et éléments végétaux ou à dominante végétale
	- Encadrer l'évolution du bâti existant : en bord de Seine, les Bouches Manon, les Monts-Moreaux, le Chesney, la Madeleine, le cœur du village etc.

## Orientation générale : maîtriser la croissance démographique

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<p><b>Renouer avec la croissance démographique</b></p>	<p>- Permettre une croissance démographique d'environ 0,5% à 0,60 % par an et cela sur une quinzaine d'années afin de pallier la légère baisse de population constatée.</p>
	<p>- Par l'apport de jeunes ménages, maintenir l'école et les services liés à l'accueil d'enfants.</p>
	<p>- Par l'apport de population, maintenir et développer des services tels que commerce, culture, sports, aide à la personne....</p>
	<p>- Diversifier la typologie des logements : inciter à la production de logements de taille moyenne.</p>
	<p>- Par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, attirer les jeunes ménages voire les seniors permettant une mixité sociale susceptible de renforcer l'évolution démographique et capable de diversifier l'actuel parc de logements trop homogène.</p>
<p><b>Modérer la consommation d'espace</b></p>	<p><b>Bilan de la situation actuelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan d'occupation des sols prévoyait 20,50 hectares de zone à urbaniser. Certains emplacements réservés du même plan d'occupation des sols totalisant 9,03 hectares destinés à la déviation de la Rd 313 (2,64 ha), à un espace vert public en zone naturelle (4,45 ha), à l'élargissement de la voie communale n° 2 vers Panilleuse (1,94 hectare) consommaient de la terre agricole.</li> <li>- Le <b>diagnostic</b> réalisé par la chambre d'agriculture montre que les espaces consommés de 2000 à 2012 ont été de 1,57 hectare de terre naturelle et ce uniquement pour l'habitat. Il n'a pas été consommé de terre agricole. Les fichiers fonciers 2015 montrent que dans ce même laps de temps quelque 30 logements ainsi que 2 locaux commerciaux ont été construits ou réaffectés.</li> </ul>

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
	<p><b>Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :</b></p> <p>La <b>consommation de terre agricole</b> sera limitée à 0,20 hectare pour la seule extension du cimetière ; il ne sera pas consommé de terre agricole pour d'autres équipements collectifs ; pour l'extension du tissu bâti seul de l'espace artificialisé naturel sera consommé.</p> <p>Le plan local d'urbanisme prévoit la suppression d'au moins 9,03 hectares d'emplacements réservés consommant terres agricole et naturelle. Seront néanmoins instaurés de nouveaux emplacements réservés indispensables à la traduction des projets communaux pour environ 0,5 ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La modération de la consommation de l'espace passe également par <b>l'optimisation du potentiel foncier</b> disponible dans le tissu bâti existant.</li> <li>- La consommation d'espace de la dernière décennie a été de 1,57 ha de terrain naturel ; la consommation d'espace, naturel en l'occurrence, uniquement à destination de l'habitat sera divisée par deux soit environ 0,75 hectare pour la durée de vie du plan local d'urbanisme. Le nombre de logements nécessaires est d'environ 3 logements par an en moyenne.</li> </ul>

## **Orientation générale : améliorer la qualité de vie**

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>Préserver la qualité de vie</b>	- Préserver certains cœurs d'îlots car ils procurent de l'intimité ; des orientations d'aménagement et de programmation permettront d'assurer la cohérence de l'aménagement et de préserver cette intimité.
<b>Améliorer la mobilité</b>	- Renforcer les liaisons douces en particulier le long de la Seine, en harmonie avec le site et en liaison avec les autres collectivités notamment en intégrant le projet de <i>La Seine à Vélo</i> .

## Orientation générale : respecter l'environnement

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>Agir pour les trames verte et bleue</b>	- Préserver les milieux naturels en particulier ceux liés au fleuve : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) par exemple
	- Protéger sans gêner l'agriculture les réservoirs de biodiversité : milieu forestier, pelouse silicicole, milieu associé au fleuve
	- Économiser l'espace pour le maintien des zones agricole, forestière et naturelle
<b>Préserver les richesses naturelles</b>	- Éviter toute atteinte aux milieux naturels en s'opposant à l'installation de toute activité économique susceptible de polluer ou nuire au paysage et à l'environnement
	- Tenir compte des couloirs écologiques entre massif forestier et fleuve, notamment via les parties urbanisées (exemple la vallée des Monts Moreaux)
	- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration sur les parcelles

## Orientation générale : prendre en compte les risques

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>Protéger les personnes, l'environnement et les biens</b>	- Prendre en compte les risques naturels : inondation, axes de ruissellement (exemple : Monts Moreaux), aléa argile, cavités souterraines...
	- Prendre en compte les risques technologiques (Ariane Group, ex <i>Snecma</i> )
	- Agir pour la sécurité des piétons et des cyclistes.

## Orientation générale : soutenir le dynamisme économique

<b>Objectifs</b>	<b>Déclinaisons de l'objectif</b>
<b>Soutenir l'économie</b>	- Accueillir dans le tissu bâti, si elles sont compatibles avec l'existant, des activités économiques telles qu'artisanat, service et commerce en vue de diversifier l'emploi.
	- Permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification dans le respect de la préservation du paysage.
	- Intégrer l'activité sylvicole car concernant 70% du territoire.
	- Faciliter l'accès aux réseaux numériques pour dynamiser la vie économique locale, pour limiter les déplacements et faciliter les pratiques nouvelles telles que le télétravail...
<b>Encourager le tourisme</b>	- Valoriser les atouts touristiques régionaux et communaux, Pressigny-l'Orgueilleux étant située à mi-chemin entre Les Andelys et Giverny.
	- Permettre la création d'une halte touristique à proximité du fleuve et en lien avec la <i>Seine à vélo</i>
	- Encourager la capacité d'hébergement touristique – notamment dans les volumes bâtis existant à réaffecter– dans le respect du patrimoine et du paysage
	- Maintenir et développer les chemins de promenades pédestres, cyclistes, équestres...
	- Développer le tourisme vert sous toutes ses formes notamment par l'arrivée de la <i>Seine à vélo</i>

\*\*\*\*\*