Département de l'Eure, commune de

Pressagny-l'Orgueilleux

Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 12 décembre 1980 1ère modification approuvée le 3 février 1989 2e modification approuvée le 14 mars 1992 3e modification approuvée le 7 janvier 1994 4e modification approuvée le 26 janvier 2006 Plu prescrit le 3 septembre 2015, arrêté le 6 juin 2019 **Plu approuvé le 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,

Orientations d'aménagement et de programmation

Date : **30 janvier 2020**	Phase : **Approbation**	Pièce n° : **3**

Mairie de **Pressagny-l'Orgueilleux** 9, rue aux Huards, (27510)
courriel : mairie.pressagny.lorgueilleux@wanadoo.fr
Site : www.pressagny-l-orgueilleux.a3w.fr

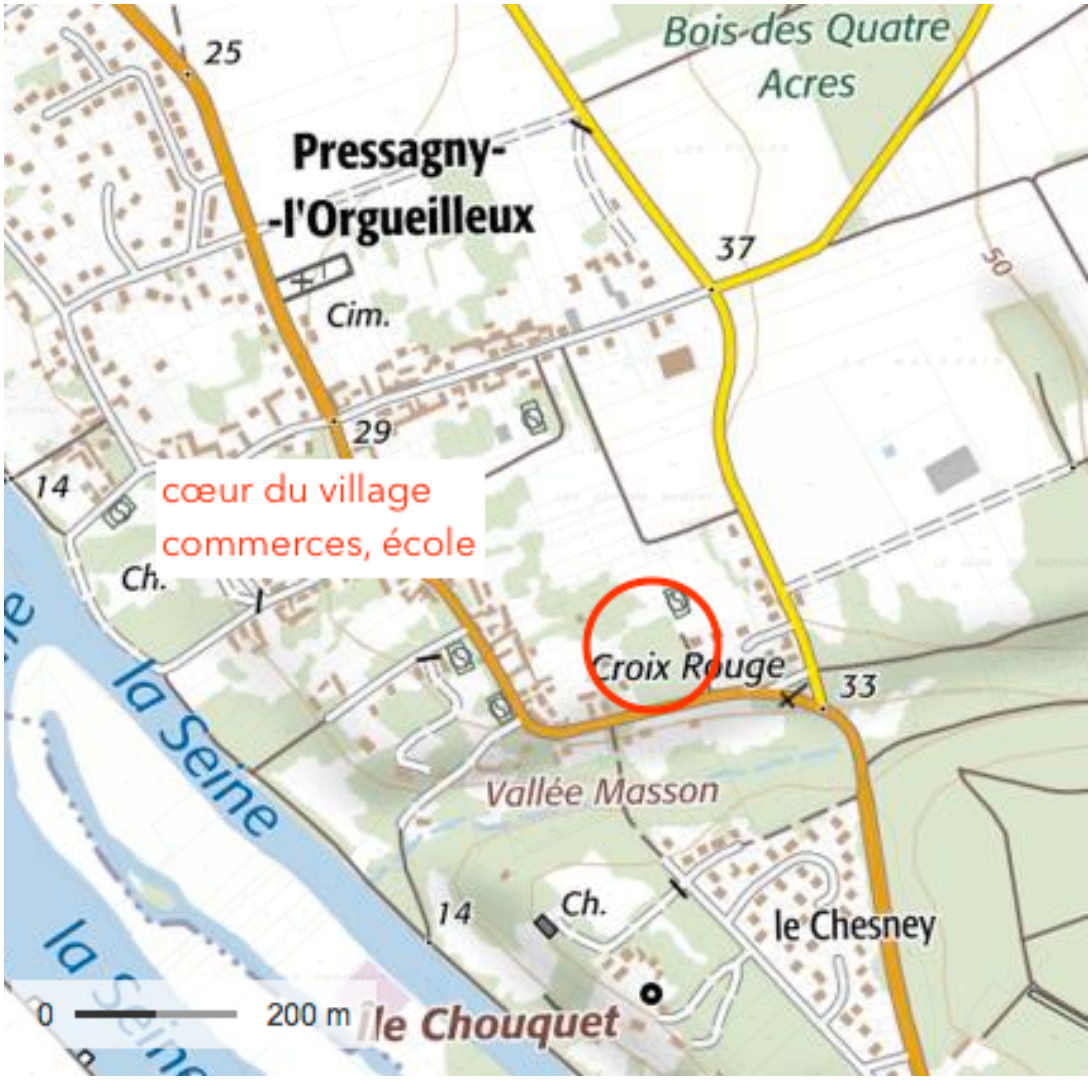
agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

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.

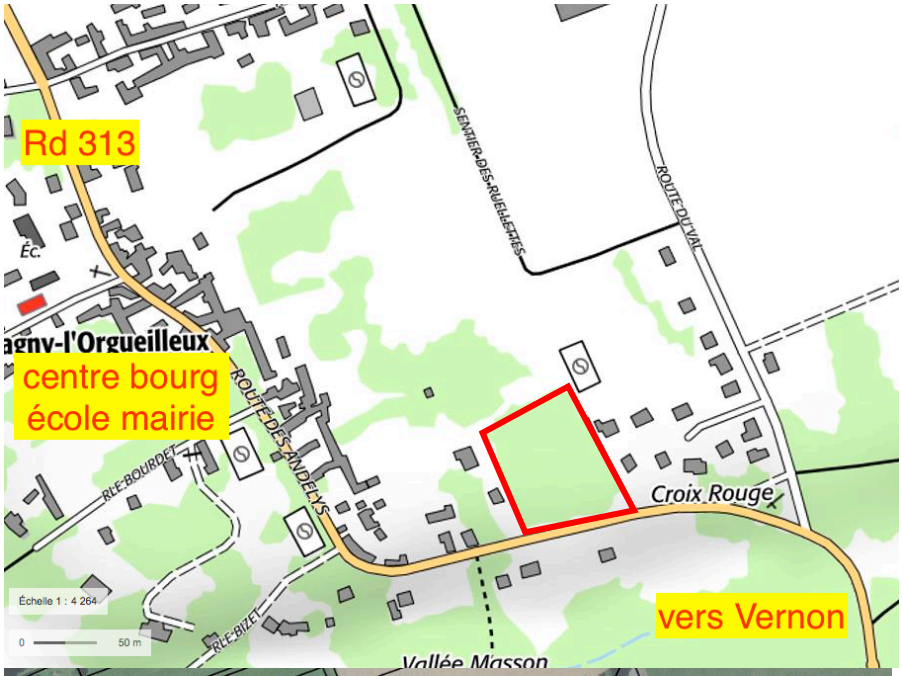
Avertissement : *les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan 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 individuels d'occupation du sol.*

1 – Secteur centre bourg (1AU)

1.1 – Contexte



La zone d'urbanisation future est située en partie sud du bourg entre les rues des Andelys, du Val et de la Marette ; elle est symbolisée par le cercle rouge sur le fond IGN.



Le site est aujourd'hui occupé par une friche arborescente (plantation notamment d'épicéas pour noël abandonnée depuis quelques années).

1.2 – Enjeux et objectifs

- Par la création d'un secteur principalement destiné à l'habitat, urbaniser le village dans son *épaisseur*
- Offrir des logements privilégiant l'arrivée de jeunes ménages.
- Assurer une desserte depuis la route des Andelys (Rd 313), à valider avec le gestionnaire de la route, le conseil départemental ; l'aménagement devra permettre des échanges en sécurité voire concourir à ralentir les vitesses pratiquées par les usagers de la Rd 313 en transit.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

- La densité brute moyenne minimale sera d'au moins 12 logements à l'hectare pour la zone concernée, réalisée en une ou plusieurs tranches d'aménagement. 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, trottoirs, chaussées…
- La composition de l'espace collectif devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier ; cette intimité sera recherchée également pour les parcelles des logements existants en vis-à-vis de la future urbanisation. La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif. Les voiries ne seront pas traitées comme des routes mais comme des *rues* voire comme des espaces piétons où la voiture n'est pas prioritaire.
- Les parcelles seront pour une part d'entre elles peu larges, les jardins se développant en arrière et si possible suffisamment profonds pour offrir une réelle intimité de vie.
- Implantation : une part des logements pourrait être implantée en mitoyenneté.
- Les aires de stationnement seront traitées en matériau perméable et disposées en nombre suffisant.
- Les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue, principe qui pourra ne pas être systématique mais sera utilisé au moins pour donner l'accent sur tel espace, sur tel angle.
- Les espaces collectifs plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trous, leur présence n'étant pas indispensable, c'est le projet de composition de l'ensemble qui justifiera ou non la création d'espace planté sur le domaine collectif ; une aire de compostage pourra être prévue sur l'espace collectif.
- Quel que soit le statut des logements (collectif, locatif, public, privé…), leurs jardins seront clos par les mêmes dispositifs.

L'environnement

- Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables et bio-sourcés sera privilégiée.
- Des dispositifs seront prévus sur les logements pour accueillir la faune : martinets, hirondelles, chauves-souris…
- Les plantations d'arbres sur domaine public -s'il en est prévu- devront être organisées pour limiter ou réduire les ombres portées sur les façades des constructions.
- Dans la partie actuellement boisée en rive des parcelles, repérer pour les conserver quelques sujets, notamment les essences locales ; éliminer la plupart des épicéas.
- S'il est prévu des haies, elles seront composées d'essences locales, l'entretien et la biodiversité s'en trouveront bien.
- L'éclairage de la voie -s'il est réellement nécessaire- sera économe en énergie (programmateur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout ce qui profitera aux chiroptères…) et leur nombre limité fortement.
- Gestion des déchets : une réflexion sur la maîtrise des déchets sera intégrée à la mise en place du quartier qu'il s'agisse des déchets de chantier, des logements en fonctionnement et des espaces plantés.

Le paysage

- La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère par rapport aux vues depuis les points hauts : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de rouge flammé) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple). Les toitures terrasses végétalisées, les bardages bois… tous ces dispositifs seront acceptés sous réserve de cohérence et de composition d'ensemble.

- Des espaces engazonnés ou fleuris seront prévus aux abords de la route des Andelys pour accompagner le raccordement à la voie. Cet aménagement pourra être structuré par la plantation de quelques arbres tiges de 3e ou 4e grandeur (c'est-à-dire à faible développement).
- Si le ramassage des ordures ménagères ne peut s'opérer au porte-à-porte, un ou des espaces de rassemblement des ordures ménagères seront aménagés de façon efficace et discrète, intégrés à l'ensemble voire en dehors de la zone à aménager en fonction des nécessités du service.
- Le traitement des clôtures sur domaine collectif (rue, sente piétonne, espace collectif) sera cohérent : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois comme les échalas de châtaignier, soit haies taillées composées d'essences locales adaptées à cet usage, soit murs en pierre locale, soit 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 aux clôtures.

Principes d'aménagement de ce petit terrain

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

- Afin de privilégier la venue de jeunes ménages, une proportion de logements locatifs pourra être envisagée : certaines phases de l'aménagement pourront ne pas en comporter. Cette attente des jeunes ménages ne devra pas empêcher une mixité générationnelle.
- Sans que cela soit imposé, une piste pourrait être la mise en place d'un éco-habitat participatif.
- Les caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions se rapprocheront de la réglementation thermique 2020 : en tout état de cause la consommation énergétique des logements devra être optimisée et réduite au mieux. Les constructions devront être adaptées au changement climatique.

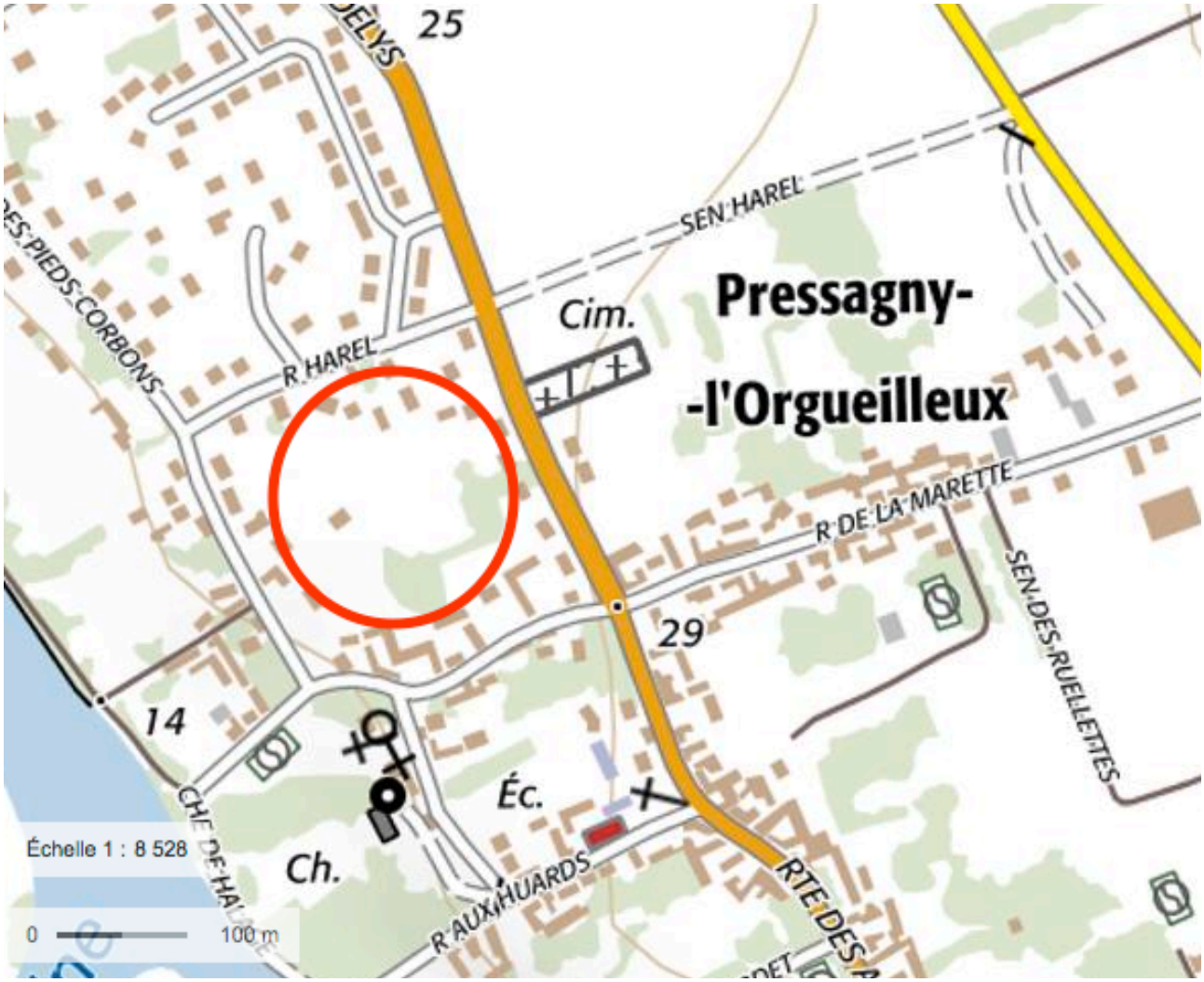
- Gestion de l'eau : la consommation des logements devra être maîtrisée et réduite notamment par le recyclage des eaux de pluie. Les logements seront économes en consommation d'eau : au minimum récupération de l'eau pluviale pour l'arrosage voire pour les sanitaires.

1.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

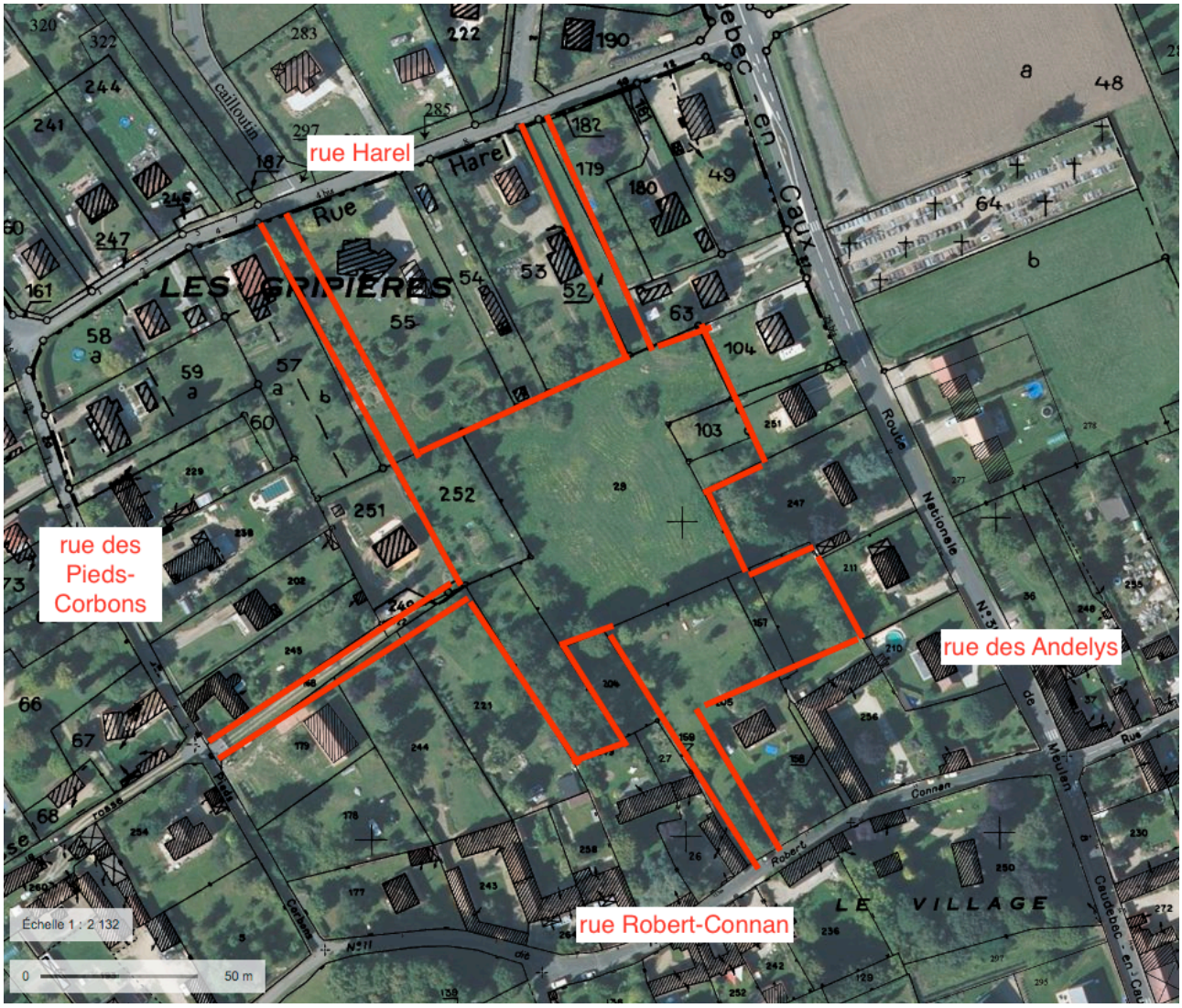
- Les voies devront être traitées en chaussée apaisée et plutôt étroite ;
- Une desserte interne sera prévue soit par la route du Val soit par la route départementale 313 ; l'avenir doit être envisagé en rendant possible à long terme un raccordement de ce quartier vers la sente des Ruellettes et la rue du Val au nord.
- un examen des impacts du projet doit être réalisé sur la route départementale qui supportera le nouvel accès.
- les modes de déplacements doux (vélo, marche, *pedibus* vers l'école…) seront privilégiés ; des dispositions favorisant le co-voiturage pourront être mises en place.
- L'implantation des stationnements devra être appréciée dans l'optique de limiter le recours à la voiture pour les courts trajets.

2 – Îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys

2.1 – Contexte



Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation sont situés en cœur d'îlot et repéré par un cercle rouge sur le fond IGN.



Le site est aujourd'hui occupé par des jardins, des espaces enherbés et est relativement arboré

2.2 – Enjeux et objectifs

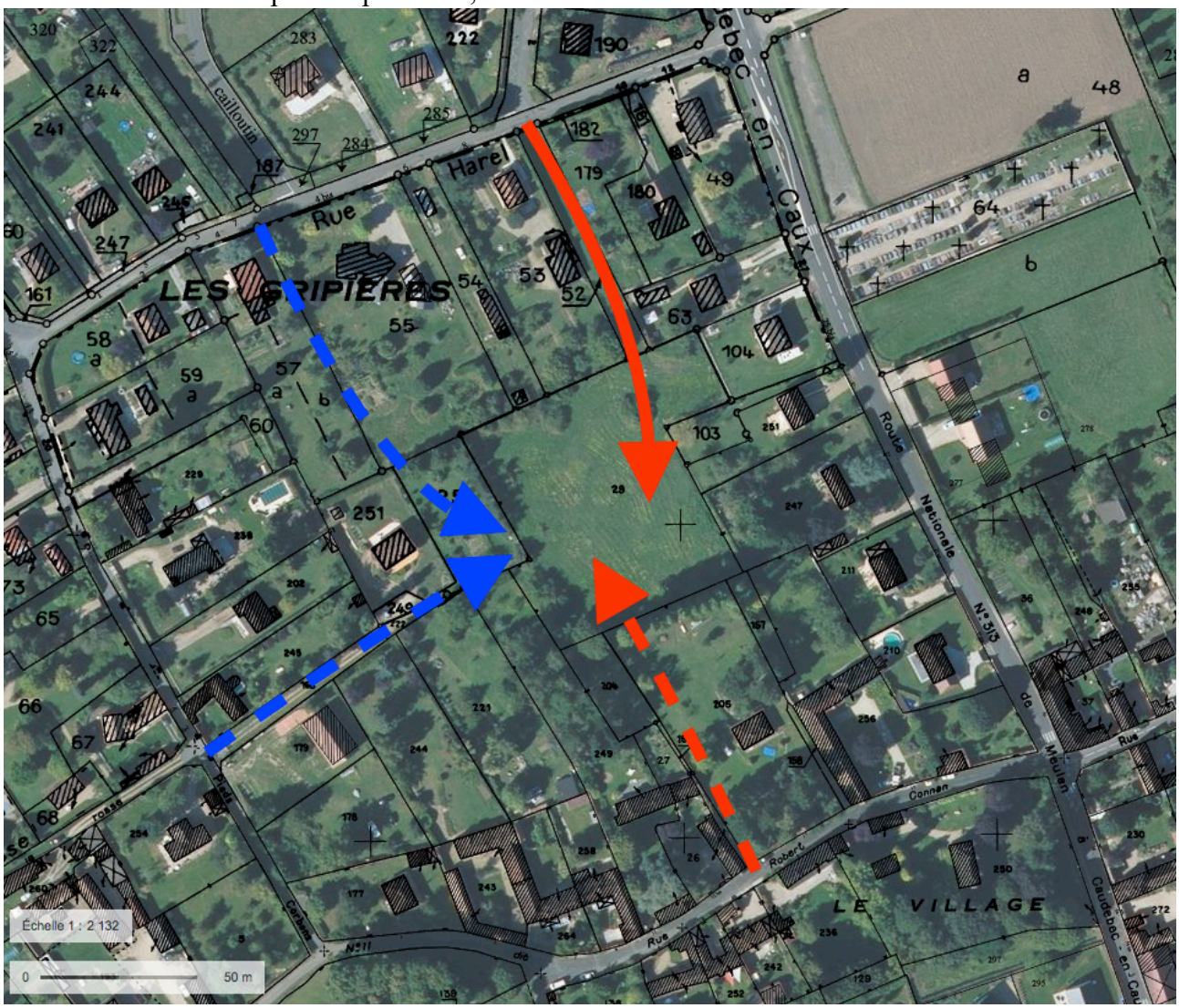
- Maîtriser l'urbanisation en cœur d'îlot de façon à préserver intimité et cadre de vie
- Insérer sans heurt la présence de nouvelles habitations.
- Disposer les accès véhicules de façon à limiter les intersections.
- Assurer une bonne perméabilité aux accès piétons et réseaux

2.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

- La densité brute moyenne minimale ne dépassera pas environ 10 logements à l'hectare pour l'ensemble de la zone concernée, réalisée en une ou plusieurs tranches d'aménagement. 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, trottoirs, et dans ce cas une superficie notable de chemins d'accès puisque les terrains sont situés en fond…
- Vu l'importance en superficie que prendront les liaisons vers les rues existantes, il ne sera pas nécessaire de créer des espaces publics autres que les dessertes véhicules et piétonnes ainsi que les éventuels ouvrages hydrauliques.
- Les voiries seront traitées comme des sentes étroites où la voiture n'est pas prioritaire : à cet égard le traitement de la rue Harel sans bordure et aux bas-côtés fleuris est un exemple parfait.
- Implantation : il ne sera rien exigé vu l'exiguïté relative de l'opération.

- Des emplacements de stationnement visiteurs seront prévus et traités en matériau perméable.
- Un accès véhicules principal sera aménagé au nord donnant sur la rue Harel (flèche rouge ci-dessous) ; il pourra en être aménagé un autre par la rue Robert-Connan au sud. Les flèches bleues constituent des accès piétons possibles, souhaitables.



<u>Principes d'accès</u> : en trait plein rouge : accès véhicules principal éventuellement unique ; en tireté rouge accès véhicules possible ; en bleu accès piétons possibles, non obligatoires.

L'environnement

- Les eaux pluviales des toitures seront recueillies par exemple pour l'arrosage.
- Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.
- Des dispositifs seront prévus sur les logements pour accueillir l'avifaune : martinets, hirondelles, chauves-souris…
- Les haies seront composées d'essences locales.
- L'éclairage public sera économe en énergie (programmateur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout ce qui profitera aux chiroptères…) et leur nombre limité fortement.

Le paysage

- Si le ramassage des ordures ménagères ne peut s'opérer au porte-à-porte, un ou des espaces de rassemblement des ordures ménagères seront aménagés et intégrés à l'ensemble voire en dehors de la zone à aménager en fonction des nécessités du service. Si le ramassage au porte-à-porte est indispensable, il faudra aménager l'espace en fonction des demandes du prestataire.

2.4 - Dispositions portant sur l'habitat

- Il n'est rien prévu de particulier.

2.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

- Les voies devront être traitées en chaussée apaisée et plutôt étroite.
- Les points d'accroche des voies d'accès pour véhicules seront au moins : au nord, la rue Harel ;
- Le portail charretier sera disposé en recul de façon à permettre le stationnement sur la parcelle d'au moins deux véhicules légers ;

****