



Département de l'Eure, commune de

Pressagny-l'Orgueilleux



Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 12 décembre 1980
 1^{ère} modification approuvée le 3 février 1989
 2^e modification approuvée le 14 mars 1992
 3^e modification approuvée le 7 janvier 1994
 4^e modification approuvée le 26 janvier 2006
 Révision du Plu prescrite le 3 septembre 2015
Projet de Plu arrêté le

Vu pour être annexé à la délibération
 du conseil municipal du
 15 décembre 2016
 arrêtant le plan local d'urbanisme de
 la commune de
 Pressagny-l'Orgueilleux

Le maire, Pascal Moreau,

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :

20 novembre 2016

Phase :

arrêt du projet

Pièce n° :

3

Mairie de **Pressagny-l'Orgueilleux** 9, rue aux Huards, (27510)
 tél : 02 32 51 31 84 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.

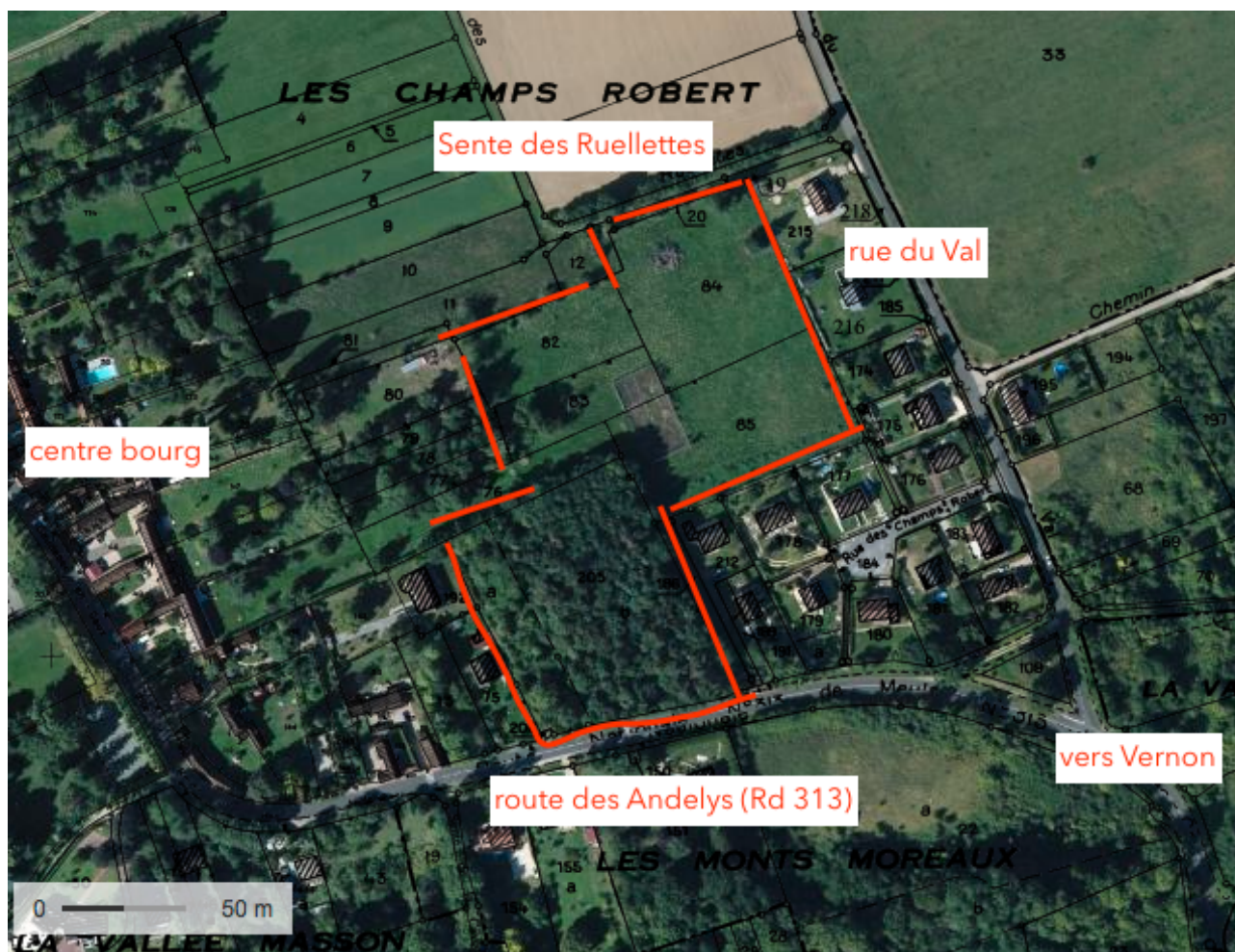
Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan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

1.1 – Contexte



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



Le site est aujourd'hui occupé par des parcelles non agricoles au nord et par une friche arborescente (plantation d'épicéas pour Noël abandonnée depuis quelques années) au sud.

1.2 – Enjeux et objectifs

- Urbaniser le bourg dans son épaisseur
- Offrir des logements privilégiant l'arrivée de jeunes ménages
- Ne pas obérer les possibilités d'extension à terme de la zone vers le nord
- Assurer une desserte à sens unique entre la route des Andelys (Rd 313) et la sente des Ruellettes (entrée ou sortie sur la Rd 313, à valider avec le gestionnaire de la route, le conseil départemental) ; cette disposition implique que 50 à 100 m de la sente des Ruellettes devront être au moins revêtus et capables de supporter les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sur la Rd 313, créer un aménagement routier de sécurité à double objectif : qui permette d'assurer l'intersection avec la Rd 313 en toute sécurité et qui concoure à limiter la vitesse des véhicules empruntant cette route des Andelys.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition

- La densité brute moyenne minimale sera d'environ 12 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, chaussées...
- La composition de l'espace public devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier ; cette intimité sera recherchée également vis-à-vis des

logements existants. La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif. Les voiries ne seront pas traitées comme des routes mais comme des *rues*.

- Si la configuration de l'aménagement s'y prête, 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. Le découpage parcellaire sera induit par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil.
- Il sera recherché une implantation des constructions plutôt traditionnelle, c'est-à-dire que 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 telle rue, sur telle placette. La typologie des constructions à destination d'habitation se rapprochera de celle des longères, leur longueur étant au moins une fois et demi plus importante que leur largeur.
- S'il en est prévu, les espaces collectifs plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trous.
- Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre sur la parcelle le stationnement d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise des trottoirs.
- Le traitement des clôtures sur domaine collectif (rues, sentes piétonnes, espaces collectifs) sera cohérent : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois telles les échelas de châtaignier, soit haies taillées composées d'une seule essence adaptée 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.
- Si des logements locatifs sont prévus, leurs jardins seront clos par les mêmes dispositifs.
- La portion de la sente des Ruelles constituant un élément de l'accès depuis la rue du Val devra être aménagée tout en maintenant le passage des engins agricoles dans le cœur d'îlot.

L'environnement

- Les eaux pluviales seront en général recueillies ou infiltrées par noues et fossés sauf si l'aspect de rue est privilégié. Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.
- Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.
- Les plantations d'arbres sur domaine public, s'il en est prévu, devront être organisées pour réduire les ombres portées sur les façades des constructions.
- S'il est prévu des massifs d'arbustes, plutôt que de les voir taillés à tort à longueur de saison, il sera préférable de planter des haies à tailler composées d'essences locales, l'entretien et la biodiversité s'en trouveront bien.
- L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...) et limité fortement ; en tout état de cause, s'il est prévu d'installer de l'éclairage public, il sera limité par un programmeur pour s'arrêter vers 22 ou 23 heures.

Le paysage

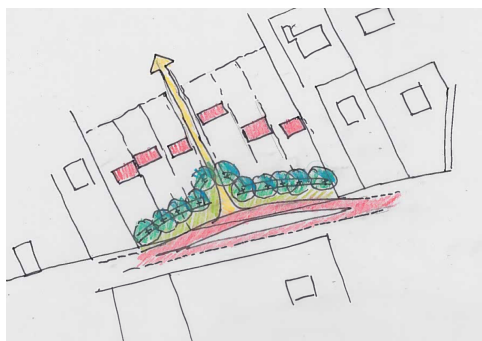
- La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère par rapport aux vues en circulant sur la route des Andelys : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de rouge flammé) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple).
- Des espaces engazonnés 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 3^e ou 4^e grandeur (c'est-à-dire à faible développement). Voir liste ci-dessous.
- 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.

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

- Afin de privilégier la venue de jeunes ménages, une proportion de logements locatifs pourra être envisagée sur l'ensemble de la zone : certaines phases de l'aménagement pourront ne pas en comporter.

1.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

- Les voies devront être traitées en chaussée apaisée et plutôt étroite ; des stationnements sur le domaine collectif devront être prévus à proximité des logements.
- L'opération ne pourra pas être conçue comme une impasse, sauf éventuellement si elle réalisée en plusieurs phases, dans ce cas une phase transitoire peut être une impasse.
- Les points d'accroche des voies d'accès pour véhicules seront au moins : au sud route des Andelys et au nord sur la sente des Ruellettes et la rue du Val.



Exemple d'accroche sur la route des Andelys

Exemples d'arbres de 3^e grandeur (de 10 à 15 mètres à l'état adulte)

Érable champêtre (indigène)

Acer campestre

Noisetier de Byzance

Corylus colurna

Noyer commun

Juglans regia

Chêne vert (persistant)

Quercus ilex

Cormier

Sorbus domestica

Alisier torminal (indigène)

Sorbus torminalis

Exemples d'arbres de 4^e grandeur (de 5 à 10 mètres adulte)

Érable à feuilles d'obier

Acer opalus

Arbre de Judée

Cercis siliquastrum

Frêne à fleurs

Fraxinus ornus

Savonnier

Kœlreuteria paniculata

Pommiers d'ornement

Malus (nombreuses variétés)

Pommiers à fruits

Malus (nombreuses variétés)

Cerisier de Sainte-Lucie (indigène)

Prunus mahaleb

Cerisier à grappes (indigène)

Prunus padus

Poirier

Pyrus (nombreuses variétés)
