

**9** Périmètre de l'OAP «Chemin de la Baquette»

**10** Passage de zone N à Ub

**11** Création emplacement réservé n°11 : *Chemin de la Baquette*

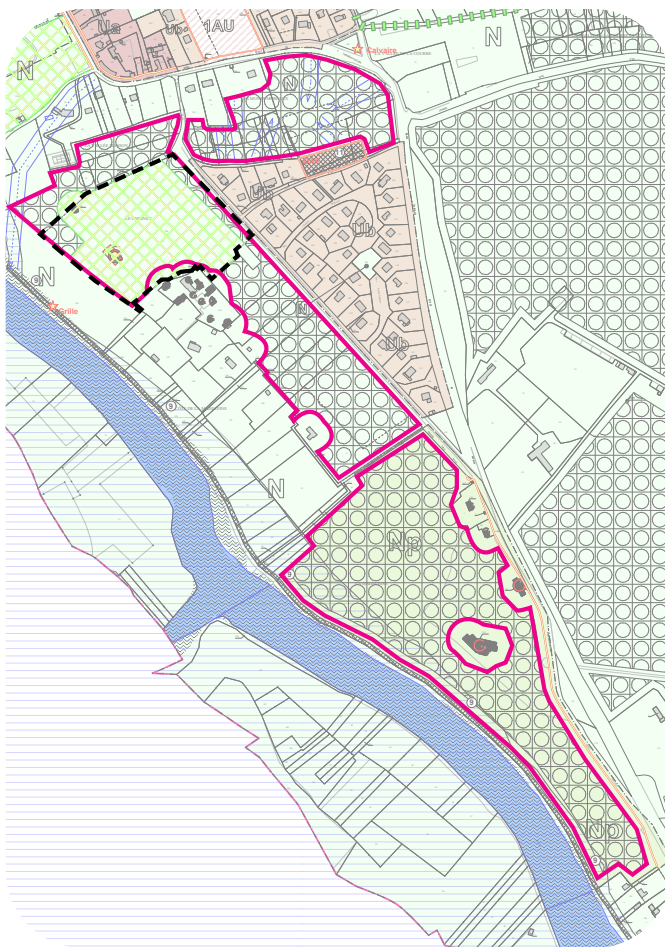
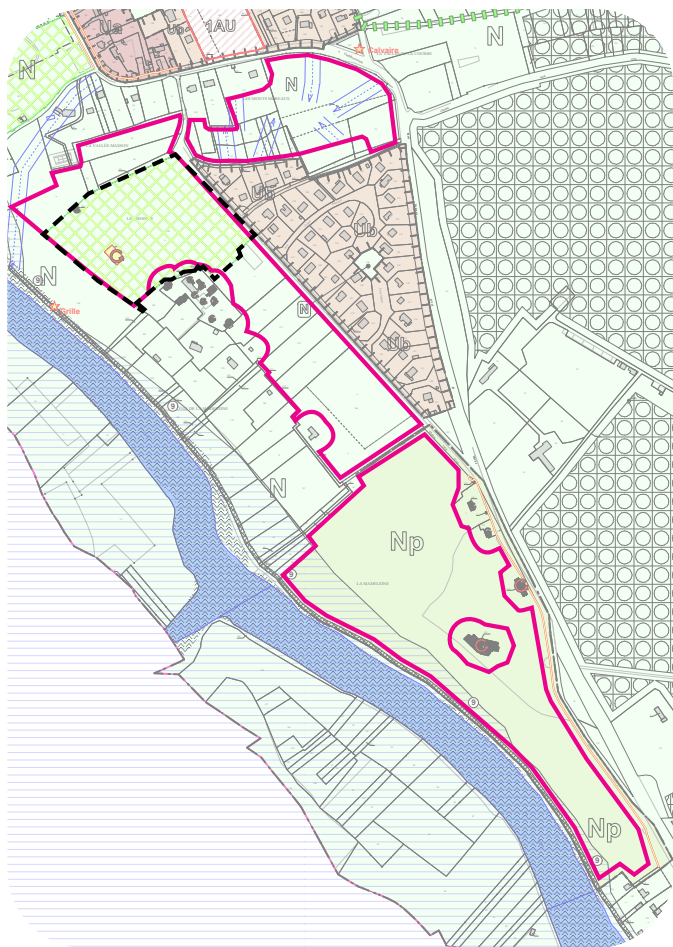
Sur une superficie d'environ 2000 m<sup>2</sup>, (parcelles 22p, 23p, 24p, 25p et 189p), cette ouverture à l'urbanisation permettra d'une part de terminer l'urbanisation du lotissement du Chesney et ainsi limiter les impacts sur les autres espaces naturels et agricoles.

D'autre part, elle permettra de renforcer l'offre de logements pour les jeunes ménages avec enfants.

L'emplacement réservé permettra à la commune d'acquérir ces parcelles afin de créer des logements locatifs aidés.

Une OAP a été ajoutée sur cette emprise pour encadrer la construction des futurs logements locatifs aidés à proximité du bois de la vallée Masson.

- 12 Ajuster la zone repérée au titre de l'article L.151-23 (encadrée en pointillés noirs) sur le domaine du Chesney
- 13 Créer de nouveaux espaces boisés classés dans la vallée Masson et sur les domaines du Chesney et de la Madeleine



### Vallée Masson, Le Chesney et la Madeleine

Des colonies de petits rhinolophes ont été repérées dans le domaine du château de la Madeleine (ZNIEFF de type 1). Quelques individus fréquentent aussi le domaine du Chesney et les bois de la vallée Masson (observations du 20/09/2023). Par conséquent, une trame noire se dessine entre le domaine du château de la Madeleine, le domaine de Chesney et la vallée Masson. Ce couloir boisé est repéré dans le SRCE de Haute-Normandie permet aux colonies de petits rhinolophes de se déplacer entre leur habitat et leurs lieux de chasse, et de se disperser sans inconvénient.

Afin de maintenir la nature boisée de cette forêt alluviale, et de proscrire toute découpe ultérieure, une bande de 15,7 ha répartie entre la vallée Masson, le domaine du Chesney et le domaine de la Madeleine est mise en espace boisé classé. Cela participe à protéger le corridor écologique structurant de la trame noire qui permet aux colonies de chauves-souris proches de se déplacer vers les massifs boisés de Vernon et notamment vers les Grottes du Mont Roberge, site Natura 2000.

Pour intégrer les potentiels déplacements du chemin prévu dans le cadre de la Seine à vélo, compte tenu des potentielles fluctuations des berges de la Seine, le retrait de l'espace boisé classé le long de cette future liaison douce est passé de 5 à 10 mètres.

Au nord du domaine du Chesney, les abords de la demeure, en grande partie non boisés, étaient déjà repérés au titre de l'article L.151-23. Le périmètre est ajusté (2,85 ha) pour prendre en compte les abords d'une petite dépendance et pour basculer des zones boisés en EBC.

Les deux protections combinées favorisent la préservation de ce corridor écologique de la trame verte et de la trame noire.

## 2.3. Au règlement

### Modification articles Ub10 et Ub11 pour l'OAP «chemin de la Baquette»

Aux pages 19 à 21 du règlement écrit, des prescriptions issues de l'avis de l'architecte des bâtiments de France sont ajoutées au règlement de la zone Ub. Ces règles concernent uniquement le secteur de l'OAP du chemin de la Baquette sur les thématiques suivantes :

Hauteur des constructions (Ub10)

Aspect extérieur des constructions (façades, volumétrie, pente des toitures et type de couverture) (Ub11)

Les modifications au règlement sont en rouge.

#### **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble. La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 m.

**Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette, les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un comble. La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 4 m.**

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs

...

**Prescriptions supplémentaires s'appliquant dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette :** les volumes seront simples, soit parallélépipédiques, en U, T ou L. Les volumes en V, W, Y ou Z en plan, ou en A en coupe ne sont pas autorisés.

**Façades dans les secteurs AUTRES que le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette :**

...

#### **Façades dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette :**

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir, mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) de manière privilégiée en pierre, en brique ou en colombage. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

#### **Pentes des toitures dans les secteurs AUTRES que le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette :**

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 30° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toiture. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

#### **Pentes des toitures dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette :**

Les toitures doivent être à deux pans et doivent respecter un angle de 45° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes sont interdites ; les rives de toiture seront débordantes de 20cm et les pignons seront droits. Les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toiture. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

#### **Matériaux des couvertures :**

##### **Bâtiments à destination d'habitation :**

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise, le chaume, le cuivre ou le zinc de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

**Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chemin de la Baquette** sont seules autorisées l'ardoise ou la tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m<sup>2</sup>.

## Ajout du chapitre concernant la zone 2AU

L'îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys faisant maintenant l'objet d'une zone 2AU (à urbaniser à long terme, pas avant 2046), le règlement a été complété par un chapitre dédié. Dans cette zone, seuls sont autorisés les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pour permettre l'installation d'un poste de refoulement, d'un transformateur... aucune autre occupation et utilisation du sol n'y est autorisée. Ainsi tous les articles autres que l'article 1AU2 ne sont pas réglementés.

## Définition du secteur NI

A la page 36, la définition du secteur NI est modifiée pour avoir une interprétation moins restrictive des occupations du sol autorisées et prendre en compte le cimetière présent dans ce secteur.

«Espaces de loisirs collectifs» devient «espaces de loisirs et le cimetière».

Les modifications au règlement sont en rouge.

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux parties naturelles du territoire communal.

Le **secteur NI** correspond à des espaces de loisirs ~~collectifs~~ et le cimetière.

Le **secteur Np** correspond à une protection du paysage renforcée.

## Modification article N2

A la page 38, le règlement de la zone NI est ajusté pour permettre un développement plus rapide du tourisme sur le secteur des Bihauts : permettre l'implantation d'un snack, buvette, aire de camping car en NI.

L'occupation «cimetière» est ajoutée pour prendre en compte la situation existante et la demande de l'architecte des bâtiments de France.

Les modifications au règlement sont en rouge.

### Article N2      Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls autorisés dans le secteur NI :

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont ouverts au public et destinés à la pratique collective d'activités pédagogiques, culturelles, sportives, touristiques ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti ;
- les cimetières ;
- les aires de stationnement des véhicules ;
- les hébergements touristiques ;
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux

A la page 37 du règlement, quatre images montrant le zonage sont actualisées avec le nouveau zonage issu de la présente révision allégée.

## Modification article N13

A la page 41 du règlement, le mot «seules» est retiré de la phrase suivante :

### Article N13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies ~~ni agricoles ni forestières~~, ~~seules~~ les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées. Les haies végétales devront être composées d'au moins six



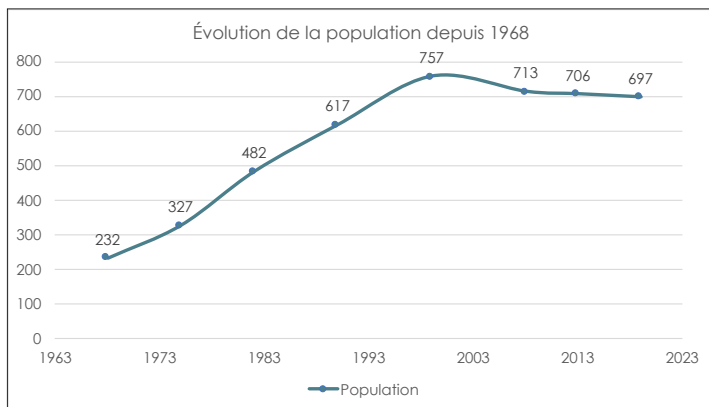
### 3. Bilan de l'application du PLU et compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables

# 3.1. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de diversification de l'offre de logements ?

## Rappel du PADD du PLU

### Orientation générale : maîtriser la croissance démographique

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Renouer avec la croissance démographique	- 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.
	- Par l'apport de jeunes ménages, maintenir l'école et les services liés à l'accueil d'enfants.
	- Par l'apport de population, maintenir et développer des services tels que commerce, culture, sports, aide à la personne....
	- Diversifier la typologie des logements : inciter à la production de logements de taille moyenne.
Modérer la consommation d'espace	- 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.
	<b>Bilan de la situation actuelle :</b> - 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. - Le diagnostic 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.



Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé le 20 février 2020 prévoit une croissance démographique d'environ 0,5% à 0,6% par an et cela sur une quinzaine d'années afin de pallier la légère baisse de population constatée.

Force est de constater que la population décroît depuis la fin des années 1990. Cette décroissance tend à se stabiliser mais elle est continue.

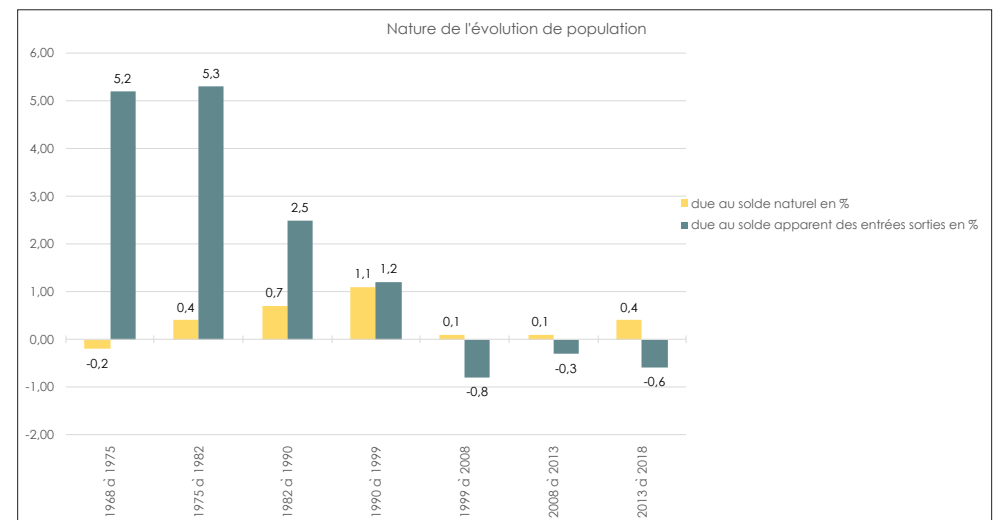
Ainsi les élus souhaitent en terminer avec la décroissance démographique sans pour autant prétendre à une forte croissance démographique.

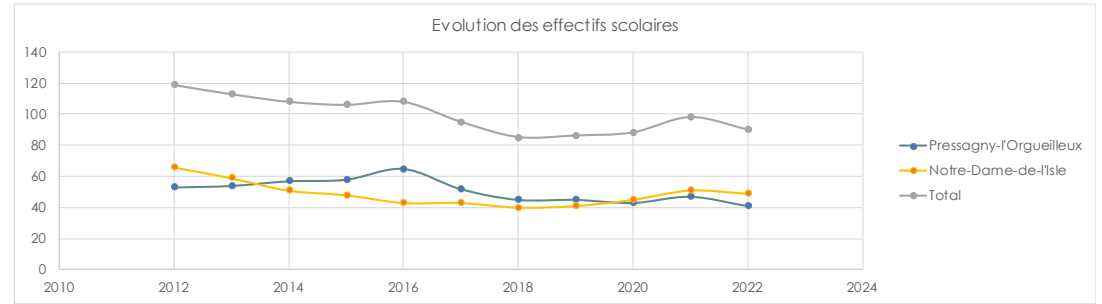
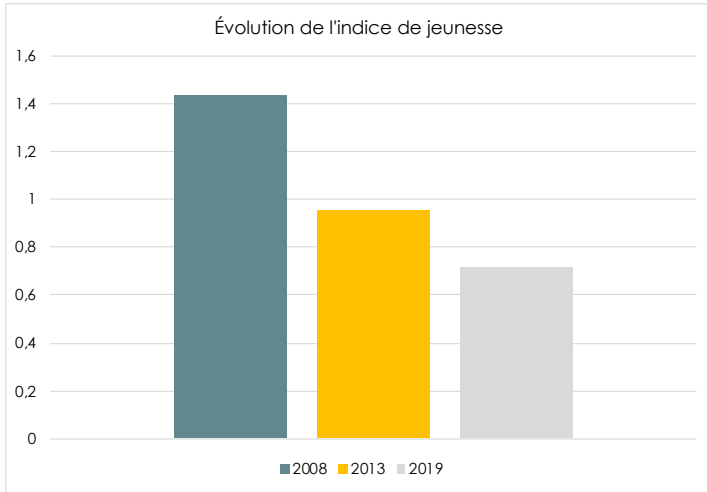
Pour cela ils souhaitent faire évoluer la traduction de cet objectif en ouvrant à l'urbanisation des secteurs plus propices.

Dans le même temps, la population a toujours tendance à vieillir et le nombre de personnes par ménage continue à diminuer, alors que le projet d'aménagement et de développement durables prévoit l'apport de jeunes ménages pour le maintien de l'école et des services liés à l'accueil d'enfants illustrant la difficulté de la commune à assurer un léger renouvellement de population régulier.

Ainsi la présente révision allégée doit renforcer une offre de logements qui devrait permettre :

- le logement des jeunes ménages et des jeunes ménages avec enfant(s);
- le logement ou l'hébergement pour les personnes âgées.





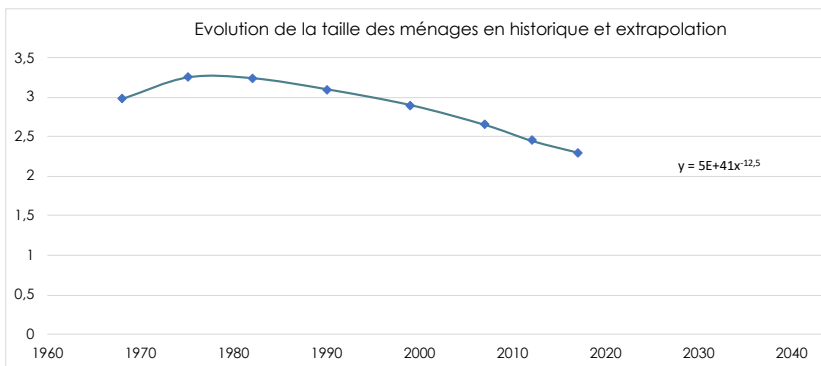
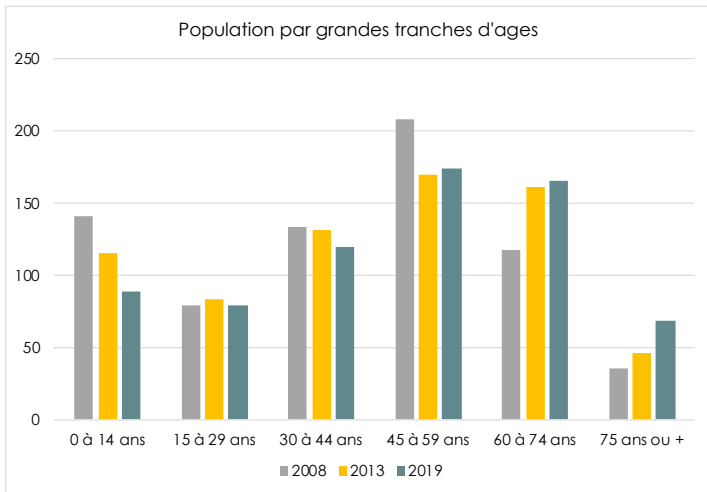
## Un vieillissement de population difficile à enrayer

L'indice de jeunesse baisse notablement depuis 2008

La pyramide des âges atteste également de la baisse des tranches d'âges les plus jeunes et de l'augmentation de l'ensemble des tranches d'âges de plus de 60 ans.

Les effectifs scolaire ont baissé de plus de 20% depuis 10 ans.

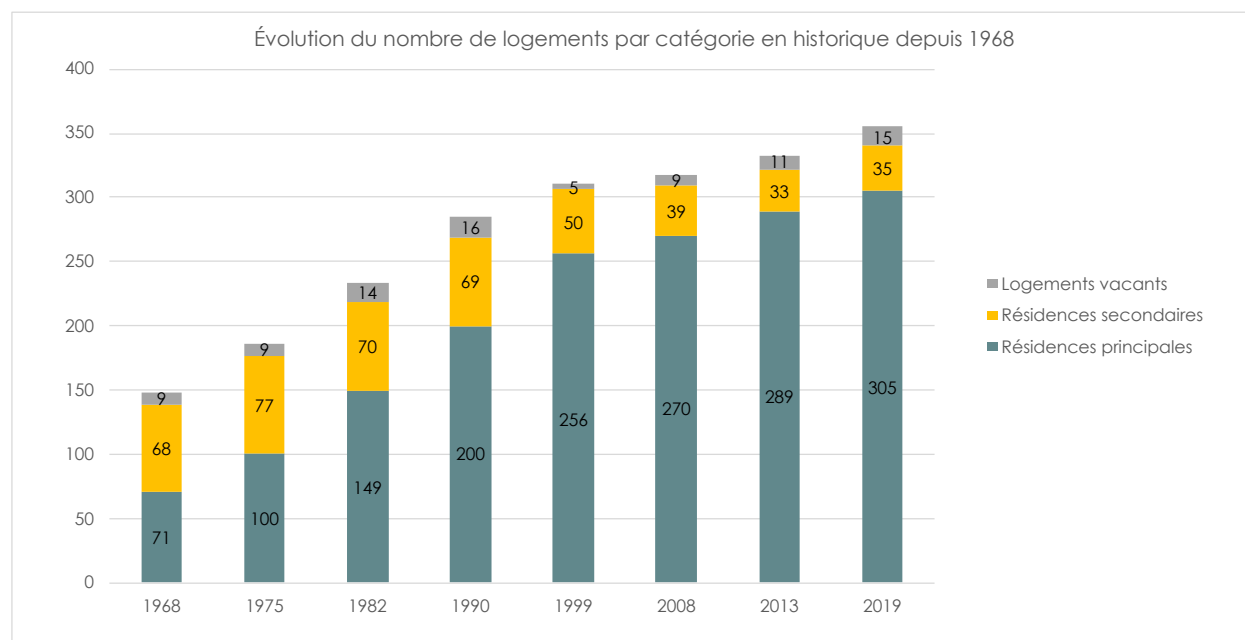
Ce vieillissement de population induit une baisse de la taille des ménages. La commune doit diversifier l'offre de logements en direction des familles avec enfants et surtout améliorer de manière pérenne le renouvellement de population.



# Un marché immobilier en tension et de moins en moins accessible aux jeunes ménages

Dans le même temps le marché de l'immobilier se tend, l'offre ne permettant pas de répondre à la demande induisant une augmentation des prix et rendant ainsi le parc de moins en moins accessible aux jeunes ménages avec enfants.

Un des révélateurs est le faible taux de vacances du logement inférieur à 5% (4,3% de logements vacants en 2019), qui illustre cette tension du marché

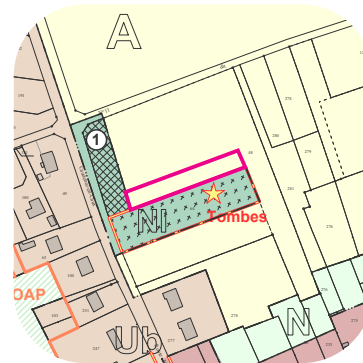


## 3.2. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de consommation d'espace ?

### Rappel du PADD du PLU

#### Orientation générale : maîtriser la croissance démographique

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Modérer la consommation d'espace	<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>
	<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 l'<b>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>



Les 0,20 ha de terres agricoles qui étaient réservés à l'extension du cimetière (entouré en rose) sont remis en zone agricole (A) et ne seront pas consommés.

La consommation d'espace induite par la révision allégée est exposée dans la page suivante.

# Consommation d'espace induite par la révision allégée

## Espaces consommés depuis l'approbation du PLU

Les 0,75 ha permis par le PLU sont en cours d'aménagement. Ainsi il est considéré qu'ils sont consommés.

## PADD

Le PADD fixe une consommation d'espace maximum de **0,75 ha**



-0,75 ha

## Espaces qui seront consommés

Les évolutions induites par la présente révision allégée induiront une consommation d'espace d'environ 0,32 ha



-0,32 ha

## Espaces rendus à la nature

La présente révision allégée permet de rendre 0,93 ha de zone U qui passe en 2AU. Ce zonage rend urbanisable le secteur à long terme, c'est à dire après 2046, voire au-delà.

Le secteur conserve donc son caractère naturel et ne consomme plus d'espace dans la durée de vie du PLU, alors que le PLU actuel prévoyait son urbanisation.



+0.93 ha

## Au global

Une fois intégrés les 0.75 ha consommés depuis l'approbation du PLU, les 0,32 ha que la révision allégée permettra de consommer et les 0,93 ha qui seront «rendus» aux espaces naturels, au global, le PLU une fois intégrée la présente révision allégée, induira une consommation d'espace de 0,14 ha soit 0,61 ha de moins que l'objectif du PLU. **La révision allégée ne remet donc pas en cause les orientations et objectifs du PADD en matière de consommation d'espace.**

# 3.3. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de développement économique ?

## Rappel du PADD du PLU

### Orientation générale : soutenir le dynamisme économique

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Soutenir l'économie	- 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...
Encourager le tourisme	- Valoriser les atouts touristiques régionaux et communaux, Pressagny-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>

La présente révision allégée a notamment pour objet d'ajuster les prescriptions de la zone NI pour permettre un développement plus rapide du tourisme sur le secteur des Bihauts notamment.

\*\*\*\*\*

