

Département de l'Eure, commune de

Pressagny-l'Orgueilleux

Élaboration du plan local d'urbanisme

Compte rendu de réunion n° 18 du 22 mai 2019

P = présent ; AE = absent excusé ; D = diffusion

Intervenants	Représentés par	P	D
Maître d'ouvrage : Commune de Pressagny-l'Orgueilleux, 9, rue aux Huards, (27510) Tél. : 02 32 51 31 84 mairie.pressagny.lorgueilleux@wanadoo.fr	M. Moreau, maire, et une partie du conseil municipal dont M. Sciez	P	X
Au titre des services de l'État : Préfecture de l'Eure, boulevard Georges-Chauvin, 27022 Évreux Tél. : 02 32 78 27 27, fax : 02 32 38 24 15	pref-courrier-web@eure.gouv.fr	-	X
Ddtm Évreux - Sprat, 1, avenue du Maréchal-Foch 27022 Évreux Cedex, tél. : 02 32 29 60 60, fax : 02 32 29 61 61	claud.bienvenu@eure.gouv.fr	-	X
Délégation territoriale des Andelys Tél : 02 32 54 72 01, Port : 06 26 92 69 71 ^[1]	M. Rondel claud.rondel@eure.gouv.fr M. Le Roux victor.leroux@eure.gouv.fr audrey.jeanbille@eure.gouv.fr	- - -	X X X
Stap Évreux, bd Georges-Chauvin 27022 Evreux cedex	M ^{me} Poulain, france.poulain@culture.gouv.fr	-	X
Dréal, cité administrative, 12, rue St-Sever 76032 Rouen cedex Tél : 02 76 01 63 02	badd.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr		X
Ars, bd Georges-Chauvin, 27021 Évreux cedex	M. Boukerfa, mouloud.boukerfa@sante.gouv.fr laurent.brangier@ars.sante.fr	-	X
Organismes associés autres que l'État : Conseil régional Haute-Normandie, service action territoriale 5, rue Schuman, Bp 1129, 76174 Rouen cedex 1	M ^{me} Lecat, mylene.lecat@normandie.fr	-	X
Conseil départemental de l'Eure, 14, bd G.-Chauvin 27021 Évreux cedex	karine.barral-leclerc@eure.fr	-	X
Cci, 35, rue du Docteur-Oursel, 27001 Évreux	lauriane.morvan@normandie.cci.fr	-	X
Chambre de métiers, 8, bd Président-Allende, 27000 Évreux	courriel@cm-27.fr	-	X
Chambre d'agriculture, La Rivière, côte de Villers 27700 Les Andelys	Armelle Salaün, armelle.salaun@eure.chambagri.fr	- -	X X
Seine Normandie Agglomération 12, rue de la Mare à Jouy, 27120 Douains	Christine Chivot cchivot@sna27.fr Sébastien Carnu Muriel Ferrère	- - -	X X X
Organismes consultés sur le projet de Plu arrêté : Syndicat intercommunal électricité et gaz de l'Eure, Siege, 12, voie Long-Buisson, 27930 Guichainville	M. Mazurier siege27-direction@siege-27.fr	-	X
Institut national des appellations d'origine, 6, rue Fresnel 14000 Caen tél : 02 31 95 20 20 02	inao-caen@inao.gouv.fr, s.varin@inao.gouv.fr e.leveau@inao.gouv.fr, c.braud@inao.gouv.fr	-	X
Centre régional de la propriété forestière de Normandie, maison de la Forêt, rue Toulouse-Lautrec, Bp 844, 27008 Évreux cedex	alexandre.ricard@crpf.fr	-	X
Syndicat d'eau du Catenai	mairienotredamedelisle@wanadoo.fr	-	X
Communes voisines consultées Commune de Vernon Commune de Notre-Dame-de-l'Isle Commune de Saint-Pierre-d'Autils Commune de Panilleuse	mairie@vernon27.fr mairienotredamedelisle@wanadoo.fr urbanisme@lachapellelongueville.fr mairiedepanilleuse@wanadoo.fr	- - - -	X X X X
Chargé d'études : Gilson & associés, Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes, 28000 Chartres, tél : 02 37 91 08 08	M. Gilson, contact@gilsonpaysage.com	P	X

Objet de la réunion : réunion publique de présentation des évolutions du Plu.

Procédure

- Suivant la délibération du 3 septembre 2015, les modalités de **concertation** sont :
 - affichage de la délibération
 - parution dans le bulletin municipal
 - organisation de deux réunions publiques
 - mise à disposition en mairie d'un registre pour les observations du public (fait depuis le 19 novembre 2015)
 - mise en ligne des avancées du Plu sur le site officiel de la mairie (<http://www.pressagny-l-orgueilleux.a3w.fr>).

Présentation du plan local d'urbanisme

- Le maire situe la concertation : il s'agit de la 4^e réunion publique concernant le plan local d'urbanisme ; celle-ci est destinée à montrer aux administrés les évolutions les plus importantes entre l'arrêt en fin d'année 2017 et le Plu qui devrait être arrêté en juin prochain.
- Le maire expose les principales raisons du rejet du 1^{er} arrêt du plan local d'urbanisme par le préfet : trop forte consommation d'espace aux Champs-Roberts, zone urbaine trop généreuse chemin des Pieds-Cordons, gel du cœur d'îlot Harel/Pieds-Corbons/Connan notamment.
- Le maire indique aussi que Pressagny doit se doter d'un plan local d'urbanisme dans l'optique du futur plan local d'urbanisme intercommunal : le plan local d'urbanisme permettra de ne pas partir de rien. Le Plu est la feuille de route du développement de la commune, ce n'est pas que « où puis-je construire, que puis-je construire ? », c'est aussi la prise en compte du patrimoine, le développement du tourisme, le maintien de l'école, la mise en valeur du village, l'animation de la vie communale par les associations...
- Le maire rappelle que le dossier dans son état actuel, non encore « arrêté » par le conseil municipal, est disponible sur le site internet de la commune : toute remarque ou suggestion pour l'intérêt collectif sera la bienvenue.
- Le maire rappelle que la loi a supprimé toute superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible ce qui induira -et induit- des divisions.
- Le maire détaille tous les moyens qui seront à la disposition des administrés durant l'enquête publique pour joindre le commissaire enquêteur : en direct lors de ses permanences précisées aux journaux et sur les affiches jaunes format A2 qui seront disposés sur le territoire communal, par courrier postal, par courrier déposé en mairie, par courriel adressé sur une boîte dédiée etc.
- Enfin, le maire insiste sur la concertation : les élus ont décidé d'organiser cette 4^e réunion pour expliquer aux administrés leur projet de façon que dans l'intérêt collectif puisse émerger des améliorations du document cela avant l'arrêt par le conseil municipal.
- Ensuite le chargé d'études expose l'état de la procédure, les prochaines étapes à mener, le projet d'aménagement et de développement durables ; il détaille le zonage et évoque sur certains points du règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Questions suite au débat public

- Que veut dire la « typologie des logements à créer ? » : Réponse : il s'agit de sortir de la monoculture du pavillonnaire et de proposer des logements accessibles aux jeunes ménages, le logement « traditionnel » à Pressagny, qu'il soit sous forme de pavillon ou de maison du bourg, est trop cher pour des jeunes ménages.
- Pour la voie verte, le paysage sera-t-il pris en compte ? Réponse : ce projet réalisé sous l'égide du conseil départemental aura évidemment un volet insertion paysagère.
- Qu'en est-il du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) ? Réponse : le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) est lancé enfin et la mairie a assisté au moins à une première réunion. Une chose est sûre : le tracé de la zone inondable (1910 !) qui figure au plan de zonage sera nettement plus étendu une fois le Ppri approuvé suite à une enquête publique.
- À quoi correspondent des lignes de carrés verts ? Réponse : il s'agit de la représentation officielle de « cheminements piétons à préserver » et en l'occurrence du circuit du Catenay. Le chargé d'études explique que ce tracé doit être respecté et toute solution de continuité doit être résolue.

- Quel est le mécanisme d'acquisition d'un emplacement réservé, que peut-on réaliser ou non sur un terrain concerné par un emplacement réservé ? Réponse : il s'agit de terrains que la collectivité (la commune qui peut déléguer sa faculté d'acquisition à une autre collectivité publique) souhaite acquérir pour une destination précise. Par exemple, sur l'emplacement réservé 3 en bord de Seine est destiné à aménager des équipements légers touristiques ; d'autres emplacements réservés sont destinés à la Seine à vélo. Ces derniers devront être précisés encore.
- Le droit de préemption urbain sera-t-il instauré en zone naturelle ? Réponse négative bien sûr, en zone naturelle si la commune veut acquérir il faut passer par un emplacement réservé ou par une acquisition à l'amiable.
- Peut-on développer l'orientation d'aménagement et de programmation sur le cœur d'îlot Harel/Pieds Corbons/Connan ? Réponse : l'orientation d'aménagement et de programmation est expliquée, les difficultés inhérentes au nombre de propriétaire et à la rétention foncière effective dans ce secteur ; les principes d'accès sont identifiés également.
- Pourquoi n'avoir pas repéré au titre l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) le parc de la Madeleine au même titre que d'autres parcs paysagers ? Réponse : les protections au titre des monuments historiques semblent suffisantes, cela dit si le propriétaire qui a posé la question le souhaite, ce repérage pourra être ajouté pour l'arrêt du projet.
- Quelles sont les implications d'un repérage au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) ? Y a-t-il des incitations fiscales ? Réponse : le Plu n'a aucune portée fiscale ; pour les conséquences du repérage au titre de la loi paysage, il est fortement suggéré aux administrés de lire en détail ce que le règlement écrit impose afin d'apprécier les implications de ce repérage.
- Quelle sera la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible en zone Ub ? Réponse : cette disposition n'existe plus, la seule limite sera l'emprise au sol, le recul, l'exigence de stationnement et la capacité de réaliser un assainissement non collectif dans de bonnes conditions.
- En cas de division d'un terrain déjà bâti pour en détacher une partie à construire, la largeur de l'accès est-elle exigée ? Réponse : oui, les accès devront présenter une largeur minimale de 3,5 m ce qui permettra aussi de planter une haie.
- Pourquoi le tracé de la zone constructible du Padd englobe-t-il une parcelle qui, entre le cimetière et le bourg, n'est pas rendue constructible ? Réponse : le plan de synthèse du Padd est très schématique ; en ce qui concerne la parcelle en question, c'est l'exemple même de la demande qui doit être faite au commissaire enquêteur.
- Quel est le pouvoir du commissaire enquêteur ? Réponse : le commissaire enquêteur peut et doit proposer des améliorations du plan local d'urbanisme sous la réserve qu'elles « ne bouleversent pas l'économie générale du plan local d'urbanisme ». De plus, il peut expliquer de façon neutre et désintéressée aux personnes se présentant à l'enquête publique ce qu'implique pour elles le Plu.

Tâches à réaliser par le chargé d'études

- Interroger la mairie sur le repérage ou non du parc de la Madeleine
- Préparer délibération du conseil municipal arrêt projet et bilan concertation
- Préparer demande examen cas par cas pour envoi par la mairie à la DRÉAL *(fait)*

Documents joints au présent compte rendu

- Néant

Prochaine réunion

- Date :** sa date n'est pas encore fixée
lieu : mairie de Pressagny
objet :

Les personnes publiques associées sont les bienvenues. Le chargé d'études précise à l'attention de tous ces services que, s'ils reçoivent chacun le compte rendu et, de la part de la mairie une invitation pour la réunion, c'est pour apprécier si leur présence est ou non utile et pouvoir le cas échéant faire part de leurs remarques au cours de la

réunion ou par écrit. Lorsque l'objet de la réunion sera une présentation officielle (diagnostic terminé, Padd et Plu prêt à l'arrêt), le chargé d'études précisera au compte rendu qu'il s'agira d'une réunion plénière des personnes publiques associées.

Fait à Chartres, le 18 avril 2019, Thierry Gilson, urbaniste OPQU
