



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

Le Président

Monsieur Pascal MOREAU
Maire
9, rue aux Huards
27510 PRESSAGNY L'ORGUEILLEUX
Eureux, le 10 septembre 2019

Nos réf. : GL/DOL/CC

Dossier suivi par Delphine OMNES-LEBLANC
02.32.64.41.63

delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr

Pôle Territoires et Environnement

Siège Social
5, rue de la Petite Cité
CS 80882
27008 Eureux Cedex
Tél : 02 32 78 80 00
Fax : 02 32 78 80 01
accueil@agri-eure.com

Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Pressagny l'Orgueilleux

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté le 6 juin 2019, de la commune de Pressagny l'Orgueilleux. Nous vous en remercions.

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

Rapport de présentation

Il est fixé, dans ce rapport, un objectif de 66 habitants supplémentaires sur une période de 15 ans, pour parvenir à une population communale de 772 habitants, ce qui représenterait un besoin total de 45 logements (dont 26 pour le « point mort ») pour la même période et en tenant compte du desserrement des ménages (ici prévision 2,16 personnes/ménage). Or, les possibilités résiduelles existantes (dents creusés) dans le tissu urbain, sont de 34 logements possibles (après application d'une rétention foncière de 30%). Il est prévu d'ouvrir une zone 1AU pour la réalisation des 11 logements complémentaires. Cette zone à urbaniser se situera hors zone agricole dans un terrain délaissé (anciennement parcelle en production sylvicole). Cela représente la réalisation de 3 logements par an. L'objectif de croissance retenu est de 0,6% par an en moyenne sur 15 ans. Ce taux de croissance est identique à la moyenne de croissance départementale (0,6%).

La commune souhaite réaliser cet objectif de logements en :

- prenant en compte les potentialités de renouvellement urbain (34 logements générés en dents creuses après application d'une rétention foncière de 30%)
- en ouvrant une OAP classée en zone 1AU pour 0,84 ha, pour réaliser 11 logements, située près du bourg et non exploitée par l'activité agricole ;
- A priori aucune nouvelle zone d'urbanisation en extension ne sera nécessaire.
- Le taux de rétention appliqué sur les parcelles en dents creuses est de 30% ce qui correspond aux recommandations de la Chambre d'agriculture.

La densité minimale annoncée de construction sera de 13 logements/ha pour les 15 prochaines années en zone à urbaniser. Cette densité tend à limiter la consommation foncière.

La commune possède 3 sièges d'exploitation, dont un seul s'avère pérenne (centre équestre).

La consommation foncière de 2002 à 2012 a été de 1,57 ha d'espaces naturels pour de l'habitat. Aucune surface n'a été prélevée sur du foncier agricole.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il y a une prise en compte de l'activité agricole dans le PADD. En effet, l'orientation générale « soutenir le dynamisme économique » vise à « permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification dans le respect de la protection des paysages ».

Les objectifs de modulation de la consommation de l'espace sont importants (0,25 ha de surface agricoles consommées pour les 15 ans à venir pour l'extension du cimetière et 0,84 ha de surfaces naturelles pour l'extension du tissu bâti). La densité de construction pourrait être rappelée ici.

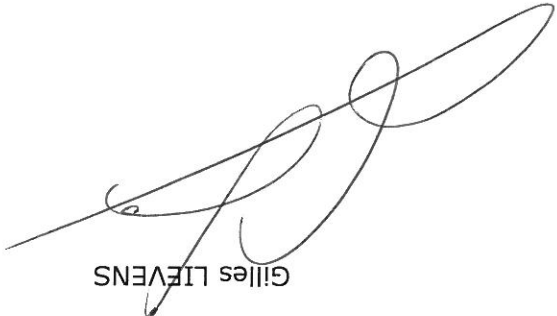
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pas de remarques particulières.

2 OAP de prévues :

- OAP secteur centre bourg (1AU) secteur en friche (parcelle abandonnée, ancienne plantation de sapins) ;
- OAP îlot « rues Robert Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys » dans le cœur du village.

Le Président
Gilles LIEVENS



En conséquence, nous émettons un avis favorable à votre projet.
Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le corps de ferme en activité ainsi que le parcellaire agricole exploité ont bien été placés en zone agricole (A).
Il manque la notification d'un changement de destination d'un bâtiment agricole situé dans un corps de ferme en bordure de Seine (corps de ferme non pérenne classé en zone naturelle).

Plan de zonage

- Règlement zone Naturelle : autoriser le changement de destination de bâtiments (agricoles) repérés au plan de zonage.
- o Pour l'implantation de l'habitation (logement de fonction) précisez « à condition être située à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée », par exemple et non pas 50 mètres.
- o Pour les annexes précisez : la hauteur, la densité et la distance avec l'habitation.

Art.A2 :

Quelques précisions sont à ajouter dans le règlement de la zone Agricole :

Règlement écrit de la zone agricole (A)