

DEPARTEMENT

DE LA COMMUNE DE PRESSAGNY L'ORGUEILLEUX
27510

EURE

Séance du **06 JUIN 2019**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	12	12

Date de la convocation
28/05/2019

Date d'affichage
28/05/2019

Objet de la Délibération

L'an deux mille dix-neuf

et le 06 juin

à 19 heures 00

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel, de ses séances,

sous la présidence de : M. MOREAU

Présents : Mmes, MM., MOREAU, MOTEL, BOUCHERON-SEGUIN, NOE, ARMAND, MARRON, BERINGUER, SCIEZ, MAINGUY, HUGUENIN, GADEN

Absents : Mme DELAFOSSE

A été nommé secrétaire : Mme BOUCHERON-SEGUIN

ELABORATION DU PLU – DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DU PLU - DL12/2019

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles l'élaboration du plan local d'urbanisme communal a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe, et présente le projet d'arrêt du plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-16, L 300-2 et R153-3 ;

Vu la délibération n°2015-21 en date du 3 septembre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2016 relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu l'avis défavorable du Préfet sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté du 15 décembre 2016, avis du 8 juin 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2019 relative au débat sur les orientations du second projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la présentation au Conseil Municipal du 25 avril 2019 relative à la présentation du dossier en vue de son arrêt prochain dont notamment les règlements graphique et écrit.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le projet de plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Après en avoir délibéré,

• Tire le bilan de la concertation

Rappelle que suivant la délibération du 3 septembre 2015, les modalités de **concertation** sont :

- affichage de la délibération : affichage réalisé ;
- parution dans le bulletin municipal : bulletins de décembre 2015, de décembre 2016, janvier 2018 et février 2019 ;
- organisation de deux réunions publiques : quatre ont été menées sous forme de débat ;
- mise à disposition en mairie d'un registre pour les observations du public (fait depuis le 19 novembre 2015)





ELABORATION DU PLU – DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DU PLU - DL12/2019 (SUITE)

- mise en ligne des avancées du Plu sur le site officiel de la mairie (<http://www.pressagny-l-orgueilleux.a3w.fr>) (onglets mis en ligne les 20/03/2017 pour la version n°1 et le 09/04/2019 pour la version n°2. Suivent les informations présentes sur le site en date du 29/6/2017 : « *Monsieur le Préfet de l'Eure a émis un avis défavorable au projet de PLU de notre commune. Cet avis défavorable entraîne un report de l'enquête publique et de l'approbation de notre document d'urbanisme. Bien entendu, les modifications demandées par les services de l'Etat seront présentées aux habitants de notre village lors d'une réunion publique. Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de la réunion entre la municipalité, le cabinet conseil et la Direction Départementale des territoires et de la Mer et le dernier compte-rendu de la réunion avec le cabinet conseil.* »

Il est précisé que durant le temps des études liées à l'élaboration du plan local d'urbanisme et même avant que le conseil municipal ne prenne la délibération de prescription, le site internet de la commune a permis à chacun d'accéder à un certain nombre de documents : (présents sur le site et énumérés ci-après) :

- Une notice d'information, présentée lors d'une première réunion publique destinée aux habitants sur l'objet du plan local d'urbanisme
- Le dossier « porter à connaissance » du Préfet de l'Eure
- Un *Mot du Maire*, rédigé au lendemain de la première réunion publique, rappelant l'importance et la finalité d'un PLU pour Pressagny-l'Orgueilleux
- La délibération du Conseil Municipal du 3 septembre 2015 prescrivant la révision du PLU.
- L'intégralité des comptes rendus de réunion avec le cabinet d'études en charge du PLU de Pressagny-l'Orgueilleux.
- Le premier projet de P.A.D.D mis en ligne le 25 avril 2016 sur le site internet de la mairie
- le second projet de PADD mis en ligne le 8 avril 2019 sur le site internet de la mairie,

Il est rappelé que durant le temps des études du plan local d'urbanisme ainsi que durant tout le temps de la reprise des études pour établir le deuxième arrêt du plan local d'urbanisme, les documents accessibles sur le site internet de la commune étaient consultables également en Mairie.

Le dossier de concertation avant l'arrêt du projet de PLU comprenait :

- le bulletin municipal de décembre 2015 distribué aux Pressécagniens rappelant la démarche du plan local d'urbanisme, la disponibilité des élus et membres de la commission PLU (laquelle rassemble en plus des élus de simples administrés pour élargir les réflexions pour apporter toutes précisions enrichir les réflexions et adapter le mieux possible le document au territoire) ;
- les bulletins de décembre 2016, janvier 2018 et février 2019 qui évoquaient peu ou prou le Plu.
- La documentation élaborée lors de la progression du projet (Diagnostic, PADD, Zonage, règlement écrit, ..)

Il est précisé que durant la phase d'élaboration du plan local d'urbanisme, quatre **réunions publiques** ont été organisées. Chaque réunion avait pour objectif de communiquer les points d'étapes d'avancée du Plu et d'entendre les administrés sur le projet collectif et de recueillir leurs idées pour faire avancer les réflexions de la commune sous forme de présentation puis de débat public :



- Le 11 juin 2015 : présentation de la démarche d'un PLU, de son planning, de son importance pour la commune et de la concertation nécessaire à sa mise en œuvre.
- Le 1^{er} septembre 2016 : présentation du diagnostic territorial et du projet de P.A.D.D
- Le 17 novembre 2016 : présentation des règlements graphique et écrit correspondant au premier arrêt du plan local d'urbanisme ;
- le 22 mai 2019 : présentation du Padd, des règlements graphique et écrit et des évolutions entre premier et second arrêt du plan local d'urbanisme.

Ces réunions ont fait l'objet d'invitation diffusées sur le site internet de la commune, d'envois sur les adresses email connues des habitants et déposées dans toutes les boîtes aux lettres du village. A noter que ces invitations reprenaient les enjeux, les étapes, les sources d'informations communales du PLU.

Une soixantaine de personnes assistait aux trois premières réunions publiques. Le débat a essentiellement porté sur :

- L'accessibilité d'un lotissement vers les bords de Seine
- Les méthodes et sources d'épandage des terres agricoles de la commune
- Les nuisances environnementales potentielles de la future voie verte « La Seine à vélo »
- La future accessibilité des habitants de bord de Seine au chemin de contre-halage
- Les interrogations sur les futures infrastructures de l'emplacement réservé en Bords de Seine
- Une remarque sur le positionnement de l'emplacement réservé destiné à l'agrandissement du cimetière. Le plan de zonage comportait une erreur, cette remarque a permis de la corriger

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de Pressagny-l'Orgueilleux, en cours d'élaboration, est un document réglementaire. Mais il s'agit avant tout d'une véritable opportunité de construire ensemble un projet durable pour notre commune.

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Depuis décembre 2000 la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) a renforcé les Pouvoirs d'Occupation du Sol par les Maires (plan local d'urbanisme « PLU »).

Le PLU encourage les communes à définir de grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme dans le respect des enjeux du développement durable.

Au-delà de son aspect réglementaire, l'élaboration du PLU est avant tout un moment clé pour notre village pour s'adapter au développement.

LES ETAPES DU PLU

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL
Véritable « photographie » de la commune, ce document analyse les atouts et contraintes du village sous tous les angles : patrimoine, habitat, économie, équipements, déplacements, environnement...

LE PADD
« Projet d'Aménagement et de Développement Durable »
Pièce centrale du PLU, le PADD formalise les choix retenus par les élus à partir des enjeux du diagnostic et les traduit en orientations concrètes pour le développement futur de la commune.

REGLEMENT ET ZONAGE
Le règlement traduit les orientations du PADD en déterminant où et comment construire. Il est complété par le plan de zonage qui délimite les différentes zones de règlement : zone U (urbanisée), AU (à urbaniser), N (naturelle) et A (agricole).

CONSULTATION DES SERVICES DE L'ETAT

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

UN PROJET DURABLE POUR TOUS
Les Pressagnylois sont invités à s'exprimer, émettre des idées et recueillir des réponses à leurs questions

LE MERCREDI 22 MAI 2019
Présentation du REGLEMENT ET ZONAGE A 20H00
SALE DE LA MARETTE

Vous pouvez vous informer et participer :

- ✓ Grâce à cette réunion de concertation
- ✓ En visitant le site internet de la commune
- ✓ En rencontrant les élus lors des permanences
- ✓ En signant vos observations et remarques sur le registre mis à votre disposition en Mairie

Une trentaine de personnes assistait à la quatrième réunion publique. Le débat a essentiellement porté sur :

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 4e 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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.



8. 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. L'Udap a confirmé que le repérage d'un espace protégé n'est pas opportun.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.

-Il est rappelé également que les services associés dont l'État ont été invités et informés régulièrement sur les travaux relatifs à l'élaboration du PLU. L'ensemble des services a été destinataire des comptes rendus de ces réunions par courriel.

-Il est précisé que deux réunions (enquête agricole, réunion de restitution) ont été organisées avec la Chambre d'agriculture et les exploitants agricoles les 12 janvier et 11 mars 2016. Ces réunions ont permis aux agriculteurs de faire part de leurs projets et de leurs observations en vue de la réalisation du diagnostic agricole. Le deuxième arrêt n'entame ni plus ni moins la terre agricole.

-Il est indiqué que Monsieur le Maire, son Adjoint délégué à l'urbanisme et les membres de la commission PLU (spécifiquement créée) se sont mis à la disposition des administrés pour répondre aux interrogations de chacun. Plusieurs personnes ont été reçues et ont pris connaissance des informations disponibles.

Les documents présentés n'ont pas suscité d'opposition au projet communal. Une seule observation écrite a été reçue par courrier ; aucune observation par courriel n'a été reçue ; sur le registre déposé dans la salle de la mairie, deux remarques ont été déposées.

Il a chaque fois été répondu que les demandes rentrant dans le projet collectif sont prises en compte et que celles d'intérêt strictement privé ou incompatibles avec le projet collectif ou l'intérêt général (mitage, extension linéaire, consommation de terre agricole injustifiée...) devront s'exprimer à l'enquête publique.



En conséquence, l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme révisé peut être soumis à l'approbation du Conseil Municipal

• Arrête le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux tel qu'il est annexé à la présente car il correspond aux objectifs poursuivis par le conseil municipal et détaillés dans la délibération de prescription.

• Précise que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées suivantes :

- aux services de l'État ainsi qu'à l'autorité environnementale
- au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;
- à la chambre de commerce et d'industrie, à la chambre de métiers et à la chambre d'agriculture ;
- à l'établissement public gérant le schéma de cohérence territoriale, SNA ;
- aux établissements publics gérant les schémas de cohérence territoriale limitrophes
- à l'Institut national des appellations d'origine
- au centre régional de la propriété forestière (Crpf)

• Informe que les présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés et les communes limitrophes recevront communication du projet de plan local d'urbanisme à leur demande.

• Informe que toute personne ou tout organisme, notamment les associations agréées peuvent consulter en mairie le projet de plan local d'urbanisme.

• Dit que le PLU prend en compte la nouvelle codification mais que le règlement écrit est établi suivant la forme antérieure au 1^{er} janvier 2016

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure et sera affichée pendant un mois en mairie.

Le dossier du projet de plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public en mairie.
a majorité cette décision à 10 voix pour et 1 abstention (Mme Gaden).

Le Maire,
Pascal MOREAU

Fait et délibéré les ans, mois et jour que dessus
Ont signé au registre tous les membres présents
Pour copie conforme,