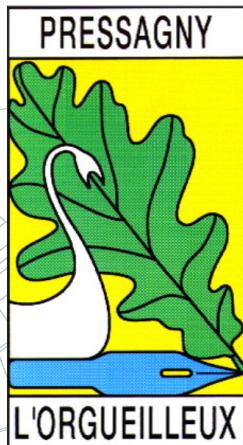


DÉPARTEMENT DE L'EURE, COMMUNE DE

PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX



Première révision allégée du plan local d'urbanisme DÉROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE

PLU approuvé le 20 février 2020

1ère révision allégée du PLU prescrite le 13 septembre 2022

1ère révision allégée du PLU arrêtée le 24 septembre 2025

1ère révision allégée du PLU approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du approuvant la 1ère révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux

Le maire,
Pascal Mainguy

Date : **24 juillet 2025**

Phase : **Enquête publique**

N° de pièce : **8**

4bis, rue Saint-Barthélémy
28000 Chartres
02 37 91 08 08
contact@b-oya.fr



Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure



Projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Pressagny-l'Orgueilleux

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle émet, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans les projets de PLU en application respectivement des articles L. 153-16, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de révision allégée n°1 PLU de Pressagny l'Orgueilleux, la commission est appelée à se prononcer sur la modification de règlement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) défini dans le projet. Outre cette consultation, dans le cas spécifique du projet de PLU de Pressagny l'Orgueilleux, la commission est également appelée à se prononcer sur la totalité du projet en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable.

Lors de la séance du 20 novembre 2025, les membres de la commission ont émis :

- un **avis favorable** pour la modification du règlement des STECAL NL. Cependant, il conviendra de préciser l'emprise au sol maximale retenue pour ce secteur NL, en la limitant à 20 % ;
- un **avis favorable** pour l'ensemble des modifications du zonage permettant la réalisation des projets communaux, dont la maison médicale, la salle des fêtes et le lotissement « *chemin de la Baquette* » ;
- un **avis favorable** au classement en « *espaces boisés classés* » des boisements afin d'assurer leur préservation.

Les membres de la CDPENAF soulignent le travail de vision stratégique à moyen et long terme de la commune ayant conduit à ce projet de révision allégée du PLU. L'ensemble des modifications sont articulées entre elles et cohérents avec les besoins du territoire.

La directrice adjointe,
Présidente de la séance
du 20 novembre 2025

Agnès HURSAULT



BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 13 NOVEMBRE 2025

Délibération n° BC/25-069

Révision allégée du PLU de Pressagny-l'Orgueilleux : Avis SNA sur la dérogation à l'urbanisation limitée

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, Salle Vallée du Gambois, 12 rue de la Mare à Jouy, Douains, sous la Présidence de M. François OUZILLEAU, le 13 novembre 2025 à 16h00.

Date de convocation :

Conseillers en exercice : 17

Conseillers présents : 15

Conseillers votants : 16

Etaient présents :

François OUZILLEAU (VERNON), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Piaternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Dominique MORIN (VERNON), Christian LEPROVOST (LES ANDELYS), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Johan AUVRAY (VERNON), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal JOLLY (GASNY), Jérôme GRENIER (VERNON), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Patricia DAUMARIE (VERNON),

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Frédéric DUCHÉ à M. François OUZILLEAU

Absents :

Monsieur Julien CANIN

Secrétaire de séance : Christian LEPROVOST

Le Bureau Communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L142-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération n°CC/25-02 du 27 mars 2025 portant délégation de compétences au Bureau communautaire ;

Vu la délibération n°CC/25-05 du 27 mars 2025 portant sur l'arrêt du projet du Schéma de Cohérence Territoriale de Seine Normandie Agglomération ;

Vu le courrier de saisine du Préfet relatif à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée transmis à SNA le 17 octobre 2025 ;

Vu le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux par délibération en date du 24 septembre 2025 ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que le bureau communautaire a reçu délégation pour prendre toute décision relative aux avis obligatoires prévus par le code de l'urbanisme dans le cadre des procédures d'élaboration et de révision des documents de planification des collectivités membres ou voisine de Seine Normandie Agglomération ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : Sous réserve de réaliser 40% des futurs logements, à l'échelle de la durée de vie du SCoT, dans les espaces urbains existants, de donner un avis favorable à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes :

- La zone 1AU (Route des Andelys) et la zone Ub (Chemin de la Baquette), destinées à l'habitat, sous réserve de retenir une densité brute de 13 logements à l'hectare ;
- Les zones Ub de la Rue de la Marette, destinées aux équipements publics et collectifs (Maison médicale et Salle polyvalente).

Article 2 : La présente délibération sera publiée sur le site internet sna27.fr, communiquée au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Trésorier et à Monsieur le Maire de Pressagny-l'Orgueilleux

Article 3 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité

Fait en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux). La juridiction peut être saisie par le biais du portail « Télerecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Avis sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux Annexe

La commune de Pressagny-l'Orgueilleux n'est aujourd'hui pas couverte par un SCoT applicable. De ce fait, toute ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles est interdite par principe, sauf autorisation du Préfet du département.

Dans le cadre de la révision allégée du PLU de Pressagny-l'Orgueilleux, la commune a sollicité comme le prévoit la loi une dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, et sollicite dans le cadre de ce dossier l'avis officiel de Seine Normandie Agglomération, porteuse du futur SCoT. Cette consultation est obligatoire afin de s'assurer que cette nouvelle urbanisation souhaitée à Pressagny-l'Orgueilleux ne vient pas contrevir aux objectifs du futur document intercommunal, en cours de finalisation.

La demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux porte sur l'ensemble foncier suivant :

Secteur	Zonage	Surface	Situation dans la commune	Vocation	Programmation
Rue de la Marette	Ub	1230 m ²	En extension à l'Est du bourg	Maison médicale	
Rue de la Marette	Ub	1800 m ²	En extension à l'Est de la commune	Salle polyvalente	
Chemin de la Baquette	Ub	2000 m ²	En extension au sud de la commune, prolongement du lotissement « Le Chesney »	Logements locatifs aidés	2 à 3 logements
Route des Andelys	1AU	7685 m ²	En extension au sud du bourg	Résidentielle	10 à 11 lots à bâtir

Le SCoT de SNA est en cours d'élaboration, les orientations du PAS ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2021 et le SCoT a été arrêté le 27 mars 2025. Les documents du SCoT de SNA sont compatibles avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui doit également être prise en compte dans les documents d'urbanisme communaux.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) - partie développement résidentiel

La commune de Pressagny-l'Orgueilleux est une commune rurale identifiée dans le SCoT de SNA. Elle appartient à l'espace **de vie de la vallée de la Seine** qui regroupe 13 communes.

Le SCoT de SNA affiche l'objectif ambitieux de **diminution forte du rythme d'artificialisation des espaces au cours des vingt prochaines années** :

- en divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains, au cours de la première décennie (2023/2033)
- en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.

Il est indiqué qu'en « *matière de développement résidentiel, une grande partie des besoins sera satisfaite par la mobilisation du foncier existant : optimisation, densification, renouvellement. Dans les cas d'extensions pour le développement résidentiel, celles-ci suivront l'objectif de renforcement prioritaire des pôles urbains.*

Le SCoT de SNA prévoit une territorialisation de cet objectif ZAN à l'échelle de chaque bassin de vie de son territoire à laquelle le PLU devra être compatible. Le bassin de vie de la vallée de la Seine dispose d'une enveloppe maximum de 13,7 ha pour l'habitat et les équipements, à répartir

entre 10 communes sur la première période du SCoT, soit 2026-2036. Le taux d'artificialisation induit par le projet de PLU sera affinée au moment de l'approbation du SCoT de SNA.

- **L'avis de la collectivité porteuse du SCoT sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée de la commune des Andelys**

Le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux est un document ambitieux, marquant la volonté d'un effort significatif de réduire les zones en extension et de privilégier la densification dans les espaces urbains existants.

L'artificialisation des sols entre 2011 et 2020 sur la commune de Pressagny-l'Orgueilleux est de 0,97 ha (données portail de l'artificialisation).

Le PLU de Pressagny-l'Orgueilleux annonce la conversion d'une zone Ub en une zone 2AU, permettant ainsi de maintenir un potentiel foncier de 9360 m² pour la commune, sur le long terme. Afin de s'assurer que cette zone ne soit pas comptabilisée dans l'enveloppe du SCoT, il est demandé de préciser que l'urbanisation ne soit pas possible avant 2046.

De plus, la commune prévoit la construction de nouveaux logements et d'équipements publics et collectifs. Il est prévu une opération de densification à l'emplacement de l'actuelle salle des fêtes et la mobilisation d'un lot à bâtrir dans la « rue du Cailloutin ». Ainsi, la commune souhaite s'emparer des dents creuses au centre bourg et des espaces déjà artificialisés, tout en favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale.

La commune de Pressagny-l'Orgueilleux prévoit une consommation foncière en extension de 1,27 hectare dont 0,3 ha, au niveau de la rue de la Marette, est consacré aux équipements publics et collectifs.

Le secteur situé au chemin de la Baquette est réservé à la construction de logements locatifs aidés.

Quant au secteur de la route des Andelys, identifié initialement en zone 1AU et encadré par une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP), il présente un projet à vocation d'habitat dont la conception d'aménagement est en cours de réalisation.

Il est à noter que, dans les communes rurales, le SCoT préconise la réalisation de 40 % des nouveaux logements dans les espaces urbains existants. La commune doit respecter cette préconisation.

Etant donné l'importance de redynamiser la commune par l'accueil de jeunes ménages et d'offrir des structures publiques décentes, la commune a clairement identifié ses besoins dans le PLU et le SCoT souhaite prendre en compte ces éléments dans une logique de cohérence et d'équilibre territorial. Cette estimation est donc considérée comme raisonnable et correspond à un partage équitable de l'enveloppe « habitat » du SCoT entre les communes rurales du bassin de vie.

Toutefois, il est proposé de retenir une densité brute de 13 logements à l'hectare pour les deux projets résidentiels en extension afin d'être compatible avec les futures prescriptions du SCoT de SNA.



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer de l'Eure

Arrêté n°DDTM/SPRAT/2025-51 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée dans le cadre de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Pressagny l'Orgueilleux

**Le préfet de l'Eure
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 142-4, L. 142-5 et R. 142-2 ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la demande de dérogation aux dispositions de l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme déposée par la commune de Pressagny-l'Orgueilleux le 29 septembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Eure (CDPENAF) du 20 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération du 13 novembre 2025 ;

Considérant qu'en application du 1^o de l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

Considérant que la commune de Pressagny-l'Orgueilleux n'est pas couverte par un SCoT ; que le projet de révision allégée, prescrit le 24 juillet 2025, vise notamment à rendre constructibles des secteurs, en les basculant de la zone naturelle ou agricole vers la zone urbaine ; que, dans ces conditions, ces secteurs sont concernés par le principe visé au point précédent ;

Considérant que l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; que cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Sur le reclassement d'une zone agricole en zone urbaine pour un projet de maison médicale

Considérant que le projet prévoit un reclassement des parcelles ZD25p, ZD26p et ZD211 sur 1 230 m² du secteur agricole (A) vers une zone constructible (Ub) ; que l'extension est en continuité directe avec le tissu bâti existant et permettra le développement d'un équipement de santé de type « maison médicale », au plus près des habitations existantes et des équipements publics, répondant ainsi à un besoin de la population communale mais également des communes rurales voisines ; que par sa

localisation, à proximité immédiate de la route du Val, le projet bénéficiera d'une desserte suffisante, sans générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ;

Considérant que par sa faible emprise, ajustée au plus près du projet de maison médicale, le secteur ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;

Sur le reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine pour un projet de relocalisation de la salle des fêtes

Considérant que le projet prévoit également un reclassement de la parcelle ZB364 sur 1 800 m² du secteur naturel (N) vers une zone constructible (Ub) afin de permettre l'implantation d'une nouvelle salle des fêtes ; que l'extension de la zone Ub est réalisée sur un espace en continuité directe avec le tissu bâti, sans nuire à des continuités écologiques ; que ce secteur est un espace d'aménagement enherbé, clôturé, dont les accès sont déjà aménagés ;

Considérant que ce secteur n'est pas concerné par une protection environnementale ou un inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF) ;

Considérant que le projet se situe à proximité immédiate de la salle des fêtes existante, il ne générera pas d'impact supplémentaire sur les flux de déplacements et ne nuira pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que la maîtrise foncière est communale ; que la commune s'est engagée, lors de son audition par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Eure, à prioriser la mutation de la parcelle où se trouve l'actuelle salle des fêtes afin d'éviter, à terme, la création d'une friche ; que cette mutation servira à la création de lots à bâtir pour répondre au manque d'offre pour les jeunes ménages et potentiellement à des aménagements annexes à la future maison de santé ; que, dans ces conditions, et par sa faible emprise ajustée au plus près du projet de salle des fêtes, le secteur ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;

Sur le reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine pour l'extension du lotissement « du Chesney »

Considérant que le projet prévoit également, un reclassement des parcelles ZE 22p, 23p, 24p, 25p et 189p sur 2 000 m² du secteur agricole (N) vers une zone constructible (Ub) ; que l'extension de la zone Ub est réalisée sur un espace naturel (une partie de la Vallée Masson) ;

Considérant que la Vallée Masson est composée d'une forêt de type alluviale dans le fond et de zones plus en friche ou en jeune boisement du côté du « chemin de la Baquette » ; que le bord du chemin est marqué par un alignement de vieux arbres ; que l'ensemble de cet espace est répertorié au niveau du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), comme réservoir boisé ;

Considérant que ce vallon boisé, perpendiculaire à la Seine (orienté Est Ouest) au niveau du domaine du Chesney, est aussi un corridor humide qui, à cet endroit, joue un rôle très important de dispersion pour les espèces, et notamment pour la colonie de petits Rhinolophes du château de la Madeleine (ZNIEFF de type 1) et dont quelques individus fréquentent aussi le domaine du Chesney ;

Considérant que dans le fond du vallon sont présents de très nombreux arbres morts ou présentant des cavités, favorables à la biodiversité ; que si l'axe d'écoulement est non permanent, le vallon joue un rôle important au niveau des ruissellements en provenance de la route des Andelys et des zones habitées autour ; qu'il convient, alors, de maintenir l'état boisé avec différentes strates de végétation correspondant à l'optimum de chasse et de déplacement des diverses espèces ;

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du projet de révision allégée du document d'urbanisme qui couvrent ce secteur visent à maintenir ce corridor écologique, avec des prescriptions fines relatives à la préservation de la trame noire et la perméabilité des clôtures pour assurer les déplacements de la petite faune ; qu'il conviendra, au stade de la réalisation de ces lots à bâtir, que les éclairages extérieurs ne soient pas dirigés vers la zone boisée, tout en étant respectueux de la faune sauvage selon les indications suivantes : la température de couleur des luminaires installés

ne doit pas dépasser les 2400 K, en bannissant autant que possible les bandes spectrales inférieures à 580 nm (vert/bleu/violet/UV) ;

Considérant que les OAP prévoient la conservation du linéaire d'arbres matures en bord de la sente (haie de vieux arbres) ;

Considérant que pour maintenir la nature boisée de la forêt alluviale et 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 ; que cela participe à protéger le corridor écologique 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 ;

Considérant que, dans ces conditions, l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;

Considérant que par sa faible taille ajustée au plus près du projet, le secteur ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;

Considérant que le projet de construction de 3 à 4 habitations, en continuité directe avec la zone bâtie existante et dense du lotissement « du Chesney » ne générera pas d'impact supplémentaire sur les flux de déplacements et ne nuira pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Sur l'évolution du zonage rue du Cailloutin

Considérant que le classement en zone Ub des parcelles ZB414 et ZB415, totalement incluses au sein d'un lotissement existant pour une surface de 950 m², remplit les conditions posées par l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer :

ARRÊTE

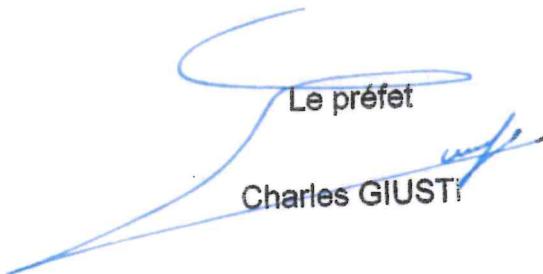
Article 1^e: la demande de dérogation présentée par la commune de Pressagny-l'Orgueilleux en application de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision allégée n°1 de son plan local d'urbanisme, **est accordée**.

Article 2 : Le présent arrêté devra figurer dans le dossier soumis à l'enquête publique et être visé dans la délibération portant approbation de la procédure de révision.

Article 3 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen (53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen) dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative peut également être saisie par l'application Télerecours citoyen, accessible à l'adresse <https://citoyens.telerecours.fr>

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement des Andelys et le maire de Pressagny-l'Orgueilleux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure et sera affiché en mairie de Pressagny-l'Orgueilleux.

Évreux, le 12 décembre 2025



Le préfet
Charles GIUSTI