

PLU

DÉPARTEMENT DE L'EURE, COMMUNE DE

**PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX**



Première révision allégée du plan local d'urbanisme

## NOTICE DE PRÉSENTATION

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 24 septembre 2025 arrêtant la 1ère révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux

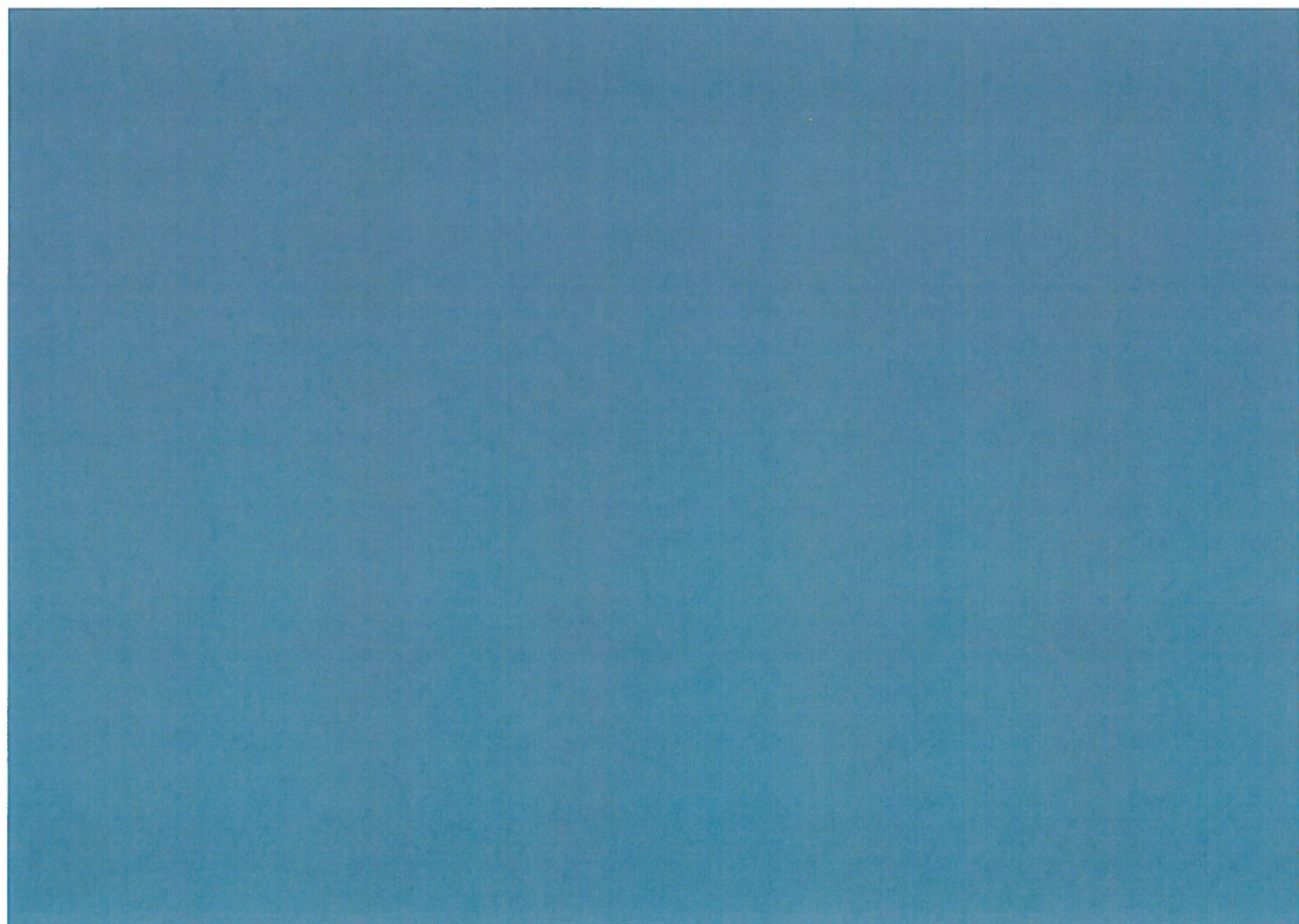
Le maire,  
Pascal Mainguy

Date : **24 juillet 2025**  
Phase : **Arrêt**

N° de pièce : **1a**

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

**OYA**



## SOMMAIRE

<b>1. Éléments de contexte</b>	<b>4</b>
1.1. Historique du PLU	5
1.2. La procédure	5
1.3. Objets de la révision allégée	6
1.4. La commune en bref	7
<b>2. Les évolutions apportées</b>	<b>8</b>
2.1. Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	9
2.2. Au plan de zonage	10
2.3. Au règlement	18
<b>3. Bilan de l'application du PLU et compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables</b>	<b>19</b>
3.1. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de diversification de l'offre de logements ?	20
3.2. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de consommation d'espace ?	23
3.3. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de développement économique ?	25

# 1. Éléments de contexte



## 1.1. Historique du PLU

Le PLU de Pressagny-l'Orueilleux a été approuvé le 20 février 2020. Aucune évolution du document n'a été réalisée depuis.

## 1.2. La procédure

### Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – la procédure de révision

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure entraînera effectivement une réduction des zones A (agricole) et N (naturelle) au profit de la zone U.

Ces évolutions justifient le choix de la procédure de révision.

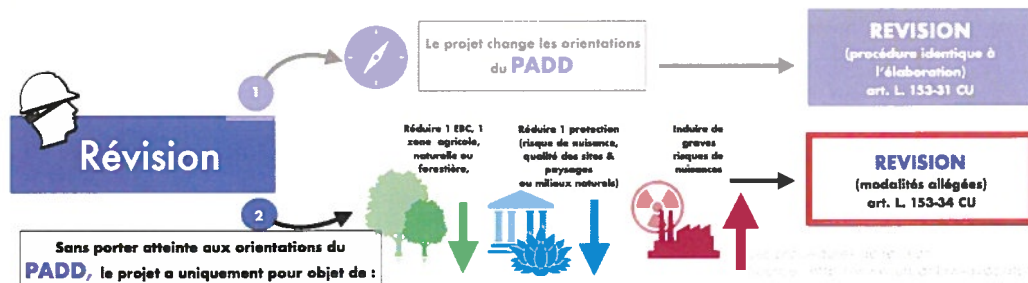
L'ensemble des évolutions portées par la révision allégée du PLU permettant l'émergence de ces projets ne porteront pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Par conséquent, elle entre dans le cadre de la **révision dite « allégée »** régie par l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



### 1.3. Objets de la révision allégée

- Passer la partie les parcelles ZB 414 et 415 de N à Ub puisqu'il n'y a pas de mare à cet endroit. Un bassin de rétention des eaux pluviales se trouve sur la parcelle voisine ZB 416.
- Supprimer l'emplacement réservé 2 (extension du cimetière) et mettre en A la partie de la parcelle ZB 395 qui est en NI
- Passer de Ub à 2AU le cœur d'îlot du nord du bourg (parcelles AB 29, 157 et 204, ZB 252, AB 205p et AB249p)
- Suppression de l'OAP «îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys»
- Passer de la zone N à Ub une partie de la parcelle ZB364 pour implanter la nouvelle salle des fêtes
- Passer la parcelle ZD 211 et les parcelles ZD 25p et 26p qui sont actuellement en zone agricole (A) en zone Ub afin de bâtir une maison médicale
- Supprimer l'emplacement réservé 3 (aménagement d'une aire de loisirs)
- Passer de la zone NI à N les parcelles AB 164 et 165
- Passer de N à Ub les parcelles ZE 22p, 23p, 24p, 25p et 189p
- Ajouter l'emplacement réservé 11 pour réaliser des logements locatifs aidés chemin de la Baquette
- Ajouter une OAP «chemin de la Baquette» pour accompagner la construction de 3-4 lots
- Ajuster le secteur au titre de l'article L.151-23 sur le domaine du Chesney
- Créer des espaces boisés classés entre la vallée Masson, le domaine du Chesney et le domaine du château de la Madeleine
- Ajuster le règlement de la zone NI : ajustement de l'intitulé de la zone + modification pour permettre un développement plus rapide du tourisme sur le secteur des Bihauts : permettre snack, buvette, aire de camping car en NI



- Passer de la zone N à Ub
- Supprimer l'emplacement réservé 2
- Passer de la zone NI à A
- Passer de la zone Ub à 2AU
- Suppression OAP «îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys»
- Passer de la zone N à Ub
- Passer de la zone A à Ub
- Supprimer l'emplacement réservé 3
- Passer de la zone NI à N
- Passer de la zone N à Ub
- Ajouter l'emplacement réservé 11
- Créer OAP «chemin de la Baquette»
- Remplacer le repérage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (domaine du Chesney) par une protection plus forte, des espaces boisés classés

NB : le numéro d'une parcelle suivi d'un p (ex: 23p), signifie qu'une emprise donnée concerne partiellement la parcelle citée.

## 1.4. La commune en bref



Pressagny-l'Orgueilleux se situe dans le département de l'Eure, au bord de la Seine, dans un cadre exceptionnel à une dizaine de kilomètres de Vernon.

La commune compte 696 habitants en 2022.



Pressagny-l'Orgueilleux : un cadre exceptionnel à une dizaine de kilomètres de Vernon



## 2. Les évolutions apportées



## 2.1. Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Une nouvelle OAP pour encadrer les quelques lots à bâtir permis chemin de la Baquette

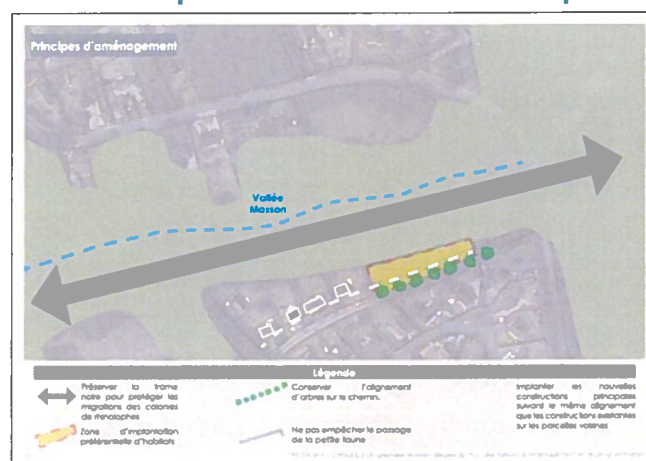
Dans le PLU actuel, des zones à urbaniser accompagnées d'une OAP avaient été ouvertes au niveau du cœur d'îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys (zone Ub devenant 2AU avec la révision allégée); et le long de la route des Andelys (zone 1AU).

Comme indiqué par les élus pendant l'élaboration du PLU, compte tenu du marché immobilier, les dents creuses recensées n'ont pas été mobilisées. Outre la zone 1AU qui va prochainement être urbanisée, la commune n'a plus de potentiel pour produire des logements et améliorer le parcours résidentiel.

Terminer l'urbanisation du bout du chemin de la Baquette permettra d'offrir quelques possibilités de produire des logements favorables au renouvellement de population, ce que recherche la commune.

En arrière de ce chemin, qui en réalité est majoritairement une voie carrossable, existe un corridor écologique reconnu et participant à la trame noire. Ce corridor permet le déplacement de la colonie de Petits et Grands Rhinolophes du château de la Madelaine se déplaçant en direction du massif forestier situé à l'Est.

Ainsi cette orientation d'aménagement acte le nécessaire aménagements de ces 3 ou 4 lots à bâtir et encadre strictement la prise en compte du corridor écologique situé en arrière avec des prescriptions fines relatives à la préservation de la trame noire et qui assure le maintien de la nécessaire perméabilité des clôtures pour assurer les déplacements de la petite faune.

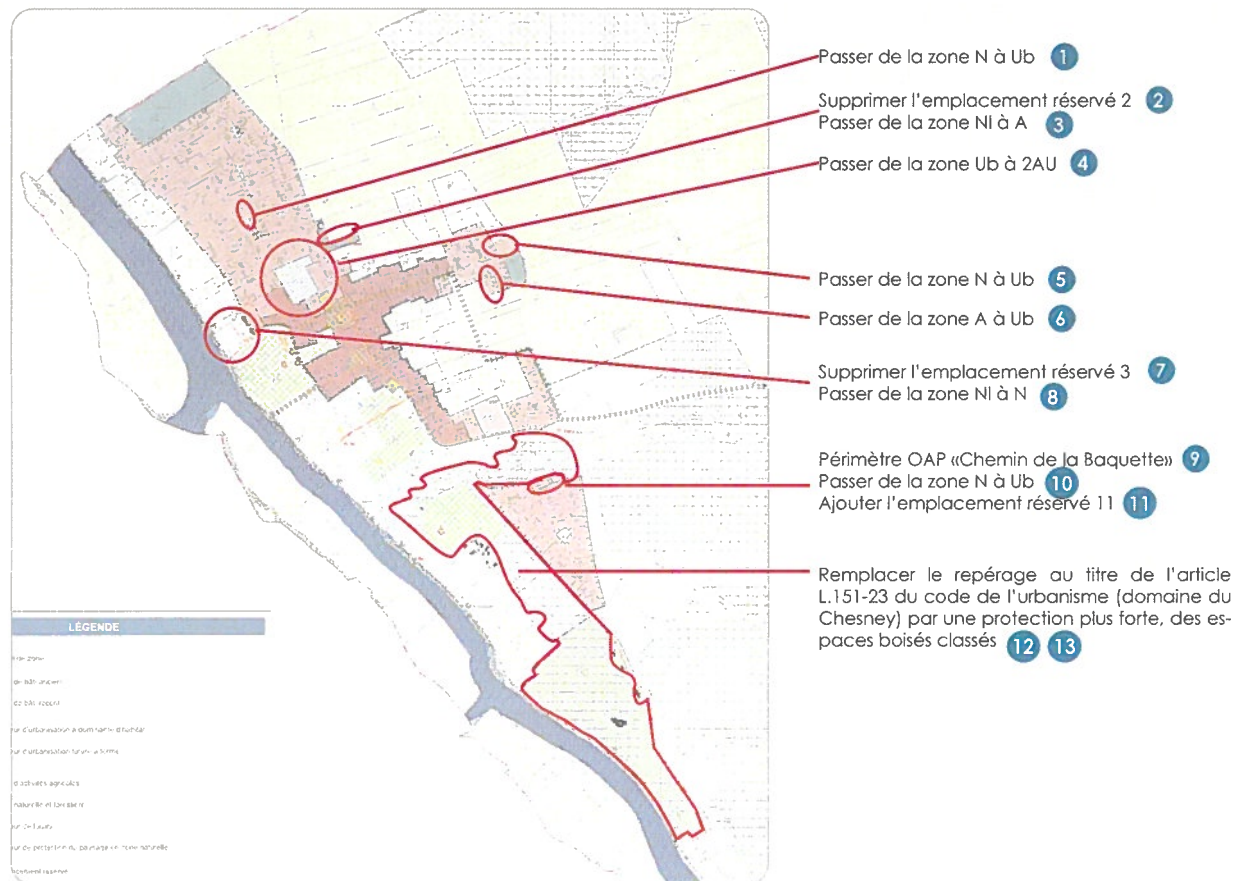


### Suppression de l'OAP «îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys» liée à la mise en zone 2AU du secteur

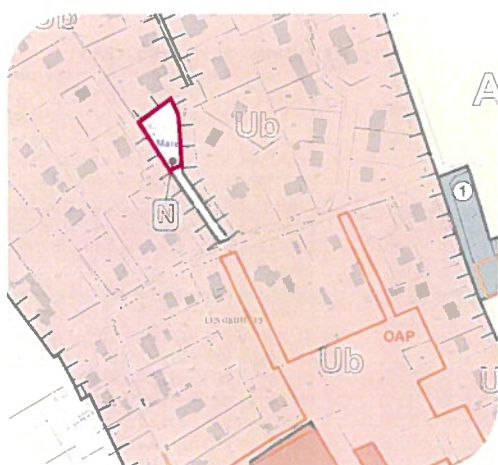
Le secteur de la présente OAP est un cœur d'îlot naturel (jardins, verger) faisant l'objet d'une rétention foncière. Dans la révision allégée le secteur passe de la zone Ub à 2AU (zone à urbaniser à long terme).

Dans cette perspective, l'OAP est supprimée car le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après 2031.

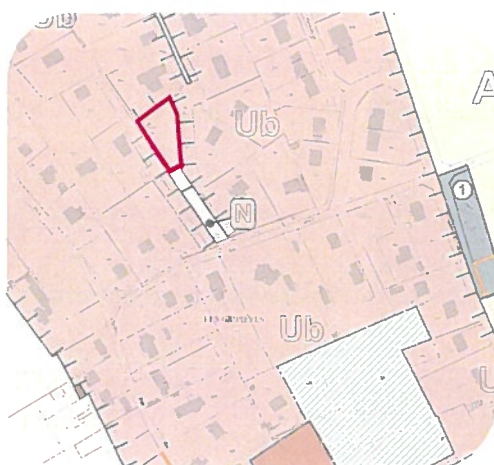
## 2.2. Au plan de zonage



AVANT MODIFICATION



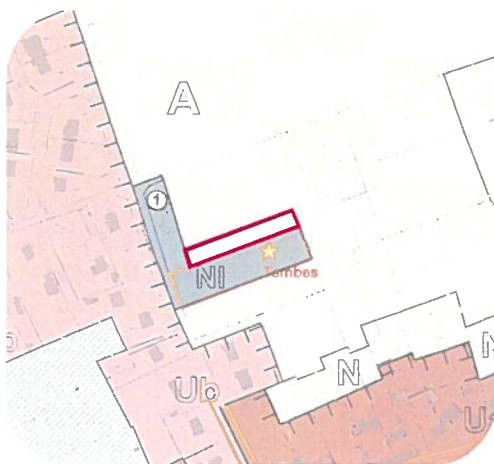
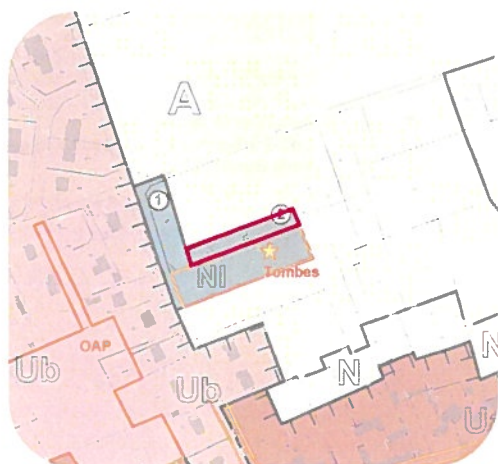
APRÈS MODIFICATION



**1 Passage de zone N à Ub :**

**Rue du Cailloutin**

Un bassin de rétention (voir photo ci-dessous) a été considéré comme une mare. une partie de l'espace concerné pourrait utilement permettre de dégager un lot à bâtir sur du foncier communal. C'est pourquoi les parcelles ZB 414 et 415 (950 m<sup>2</sup>) passent en Ub.



**2 Passage de zone NI à A + suppression de l'emplacement réservé n°2 :**

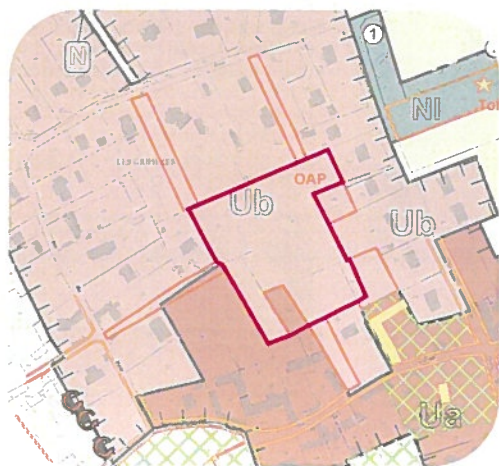
**3 Cimetière**

Pour faire un effort en matière de consommation d'espace et compte tenu de la moindre nécessité d'agrandir le cimetière.

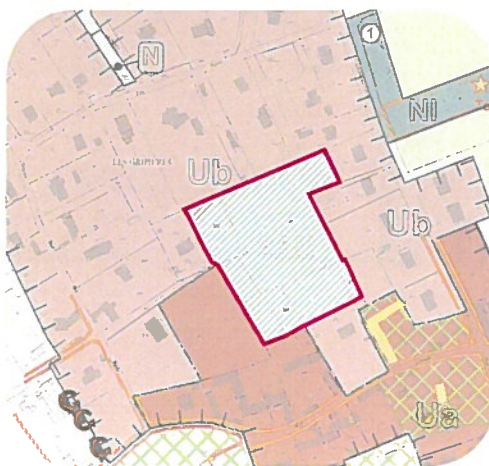
L'emplacement réservé de 1000 m<sup>2</sup> sur la parcelle ZB 395 est retiré. Par conséquent, le zonage NI est remplacé par du A (zone agricole).



AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



**4 Passage de zone Ub à 2AU :**  
**Îlot rues Robert-Connan, Harel, des**  
**Pieds-Corbons, des Andelys**

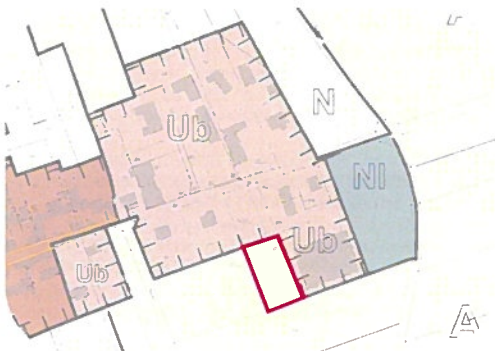
La zone correspond aux parcelles AB 29, 157 et 204, ZB 252 et partiellement AB 205 (1290 m<sup>2</sup>) et 249 (1030 m<sup>2</sup>). Elle fait partie d'une OAP pour créer une nouvelle zone à urbaniser. Cependant, ce secteur fait l'objet d'une forte rétention foncière.

Compte tenu des enjeux liés à cet aménagement et pour en assurer la qualité et la mobilisation la plus efficace possible tout en tenant compte de la qualité de l'environnement, les élus souhaitent à terme maîtriser cette urbanisation en maîtrisant le foncier. Ainsi la zone 2AU affiche cette volonté et permet à la commune de pouvoir préempter en cas de vente, ce que ne permettrait pas la zone naturelle.

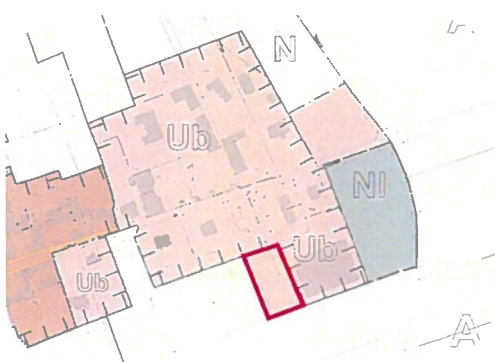
Ainsi, la zone qui est actuellement composée de jardins, d'un pré et d'arbres devient une zone à urbaniser à long terme (2AU).

**Cette urbanisation ne pourra intervenir avant 2031.**

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



#### Objectif du changement de zonage :

Les évolutions se font sur la partie des parcelles ZD 25 et 26 qui sont aujourd'hui en zone A et la parcelle ZD 211, soit une assiette de 1230 m<sup>2</sup>. Cette ouverture à l'urbanisation permettra la construction de la très attendue maison médicale dont l'implantation a été mûrement réfléchie pour permettre un accès aisé à l'ensemble des patients dont une partie non négligeable provient des communes rurales voisines du plateau.

#### 5 Passage de zone A à Ub : Rue de la Marette

##### Contexte du secteur :

Sur la partie des parcelles ZD 25 et 26 actuellement en zone Ub, 2 logements locatifs communaux viennent d'être bâtis (cf. photo). En complément de quelques logements vacants rachetés et réhabilités par la commune pour étoffer l'offre de logements pour les jeunes ménages, ces logements viennent amorcer l'offre communale de logements à destination de jeunes couples et familles, population que la commune souhaite accueillir. Initialement, la commune souhaitait commencer à développer cette offre par l'aménagement du lotissement route des Andelys (zone 1AU). Cependant, le projet n'est pas encore réalisé faute de promoteur.



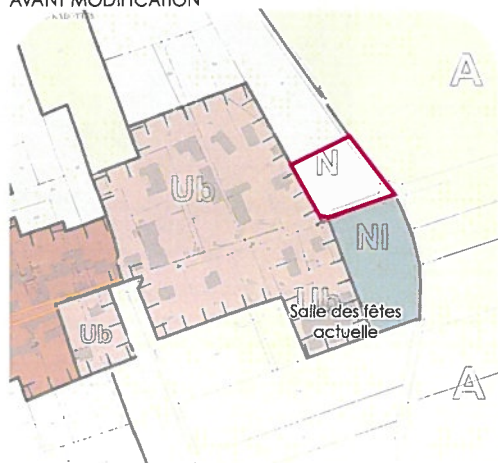
Les 2 logements locatifs en construction

Une fois que la nouvelle salle des fêtes sera bâtie (voir 6), la commune prévoit d'aménager sur le site de l'actuelle salle des fêtes des lots à construire (environ 5 logements) pour renforcer l'offre de logements pour les jeunes ménages.

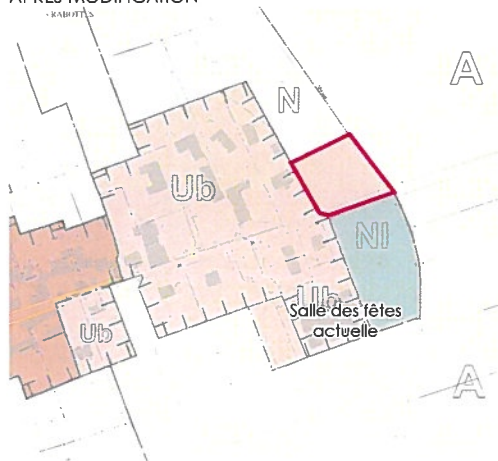


PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE LA SALLE DES FÊTES, ÉLÉMENT D'UN PROJET PLUS LARGE D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE LA SALLE DES FÊTES

## AVANT MODIFICATION



## APRÈS MODIFICATION



## 6 Passage de zone N à Ub :

### Rue de la Mareffe

La salle des fêtes actuelle est située sur la parcelle ZD198. Elle a été réalisée en réhabilitant un ancien local à usage d'activité économique. Ce bâtiment est important dans la vie de la commune puisqu'il permet notamment l'activité sportive des élèves de l'école, mais son coût de fonctionnement est trop élevé puisque le bâtiment n'est pas adapté. La structure et la couverture métallique du bâtiment font que sa rénovation énergétique serait trop onéreuse pour la commune (200 000 euros).

Par conséquent, la commune souhaite construire une nouvelle salle des polyvalente en face du site actuel sur une partie de la parcelle ZB364, qui est une propriété communale.

L'emprise de 1800 m<sup>2</sup> est actuellement en zone naturelle (N). C'est un espace d'agrément enherbé, clôturé, dont les accès sont aménagés, qui n'a pas fait l'objet de déclaration à la PAC depuis au moins 7 ans. **Par conséquent, la mise en zone urbaine ne consommera pas d'espace.**

Le secteur sera mis en zone Ub en continuité avec les parcelles voisines : cela évitera de créer une zone spécifique pour ce futur équipement collectif. La collectivité s'engage à construire une nouvelle salle des fêtes sur cette emprise.

Elle s'engage également 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. Cette parcelle servira à la création de lots à bâtir pour répondre au manque d'offre pour les jeunes ménages avec enfants et potentiellement à des aménagements annexes à la future maison de santé (voir 5).



L'actuelle salle des fêtes

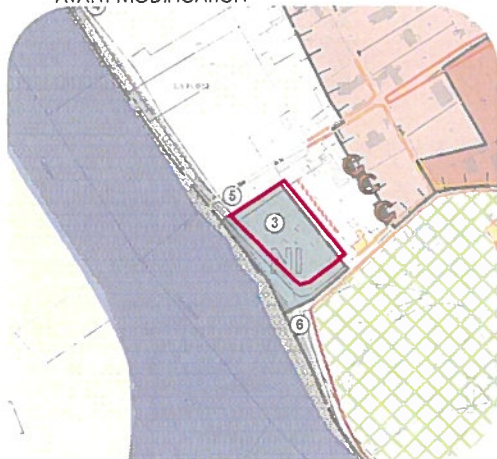


Vue sur la parcelle ZB364 - zone de la nouvelle salle des fêtes

Document communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information publique



AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



**7 Suppression de l'emplacement réservé n°3 :**

**Quai Décorchemont**

Toujours pour participer à économiser l'espace, cet emplacement réservé est supprimé puisque l'aire de loisirs envisagée sera finalement aménagée à proximité du stade de football, comme le prévoit l'étude préalable menée en matière d'aménagement touristique.

AVANT MODIFICATION



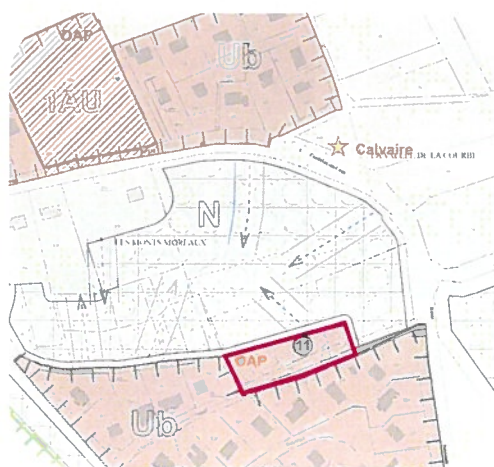
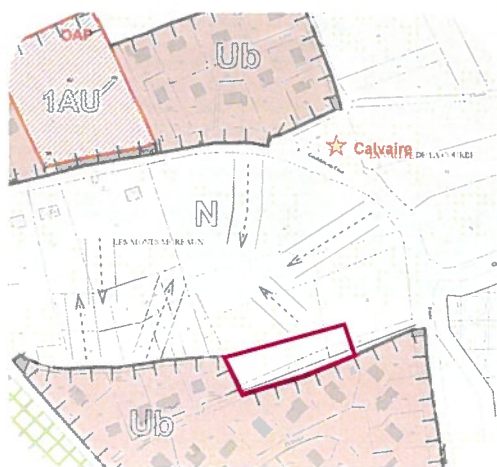
APRÈS MODIFICATION



**8 Passage de zone NI à zone N :**

**Quai Décorchemont**

Le règlement de la zone «NI» était prévu notamment pour l'aménagement de l'aire de loisirs envisagée sur cette zone. Mais elle sera finalement aménagée à proximité du stade de football, comme le prévoit l'étude préalable menée en matière d'aménagement touristique. Ainsi, pour restreindre les droits à construire, le secteur est remis en zone naturelle N.



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**

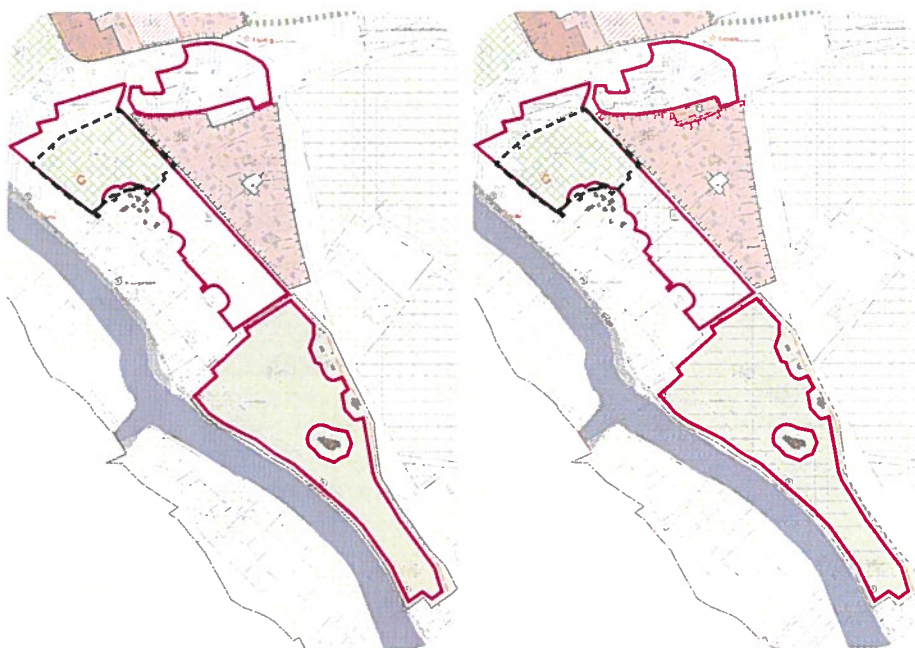
Sur une superficie d'environ 2000m<sup>2</sup>, (parcelles 22p, 23p, 24p, 25p et 189p), cette ouverture à l'urbanisation permettra d'une part de terminer l'urbanisation du lotissement du Chesney et ainsi limiter les impacts sur les autres espaces naturels et agricoles.

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'acquies 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 noir) 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.

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 boisées 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

### 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.  
«Espaces de loisirs collectifs» devient «espaces de loisirs».

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**.

### 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.

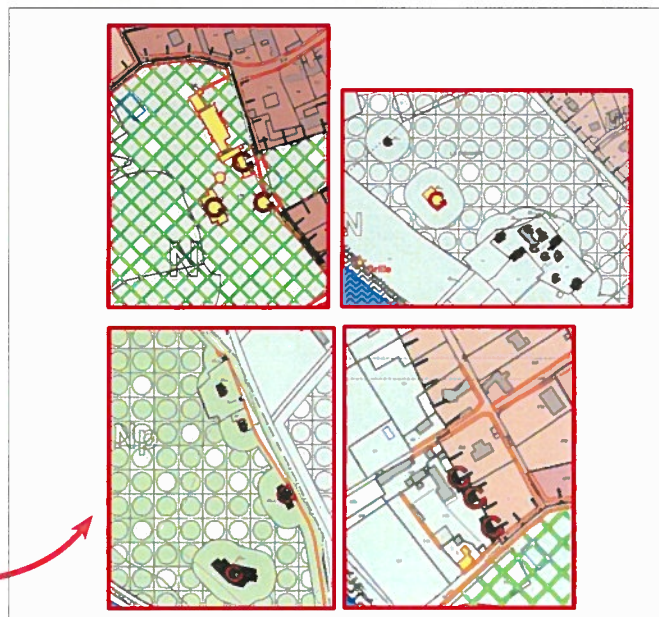
Les modifications au règlement sont en rouge.

#### **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 aires de stationnement des véhicules ;**
- **les hébergements touristiques ;**
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

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 : «Pour les haies ni agricoles ni forestières, **seules** les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées.»

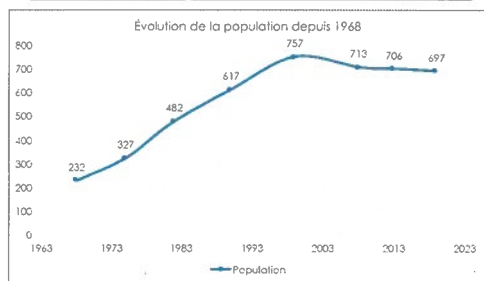
### 3. Bilan de l'application du PLU et compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables

### 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 : insérer à la production de logements de taille moyenne
	- 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.
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 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.</li> </ul>



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.

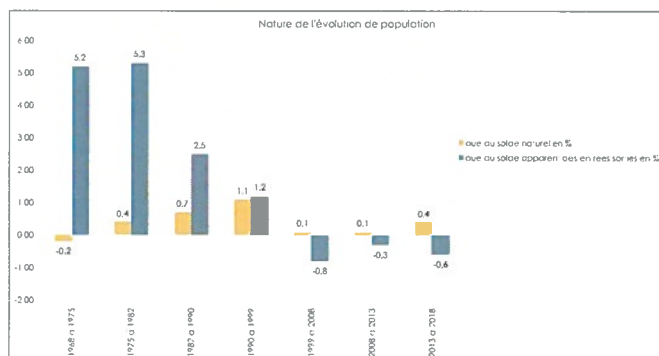
Ainsi les élus souhaitent en terminer avec la décroissance démographique sans pour autant prétendre à une forte croissance démographique.

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

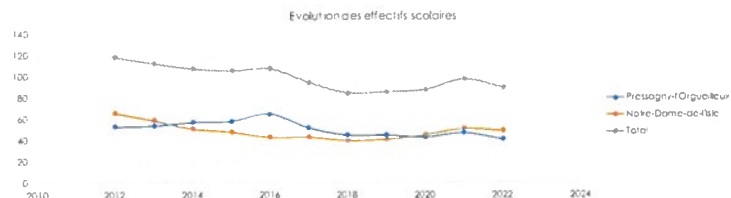
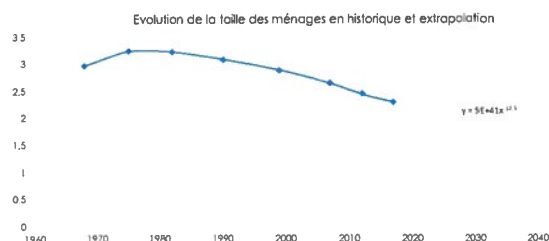
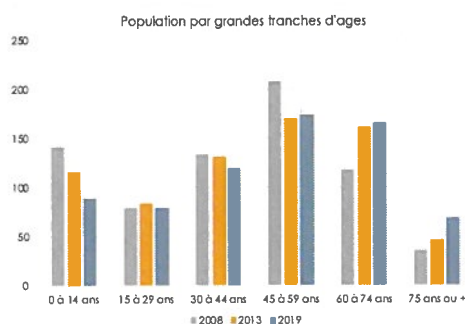
Dans le même temps, la population a toujours tendance à vieillir et le nombre de personnes par ménage continue à diminuer, alors que le projet d'aménagement et de développement durables prévoit l'apport de jeunes ménages pour le maintien de l'école et des services liés à l'accueil d'enfants illustrant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

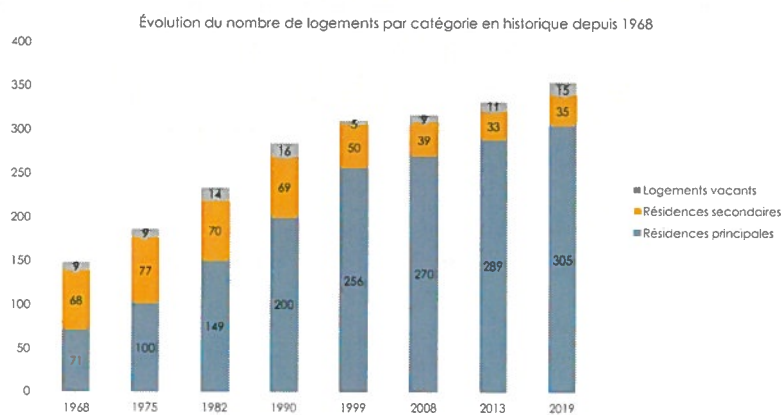
Les effectifs scolaire ont baissé de plus de 20% depuis 10 ans.

Ce vieillissement de population induit une baisse de la taille des ménages. La commune doit diversifier l'offre de logements en direction es 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

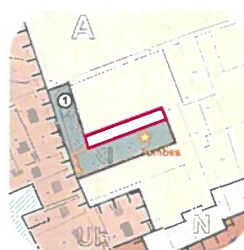


## 3.2. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de consommation d'espace ?

### 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 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.</li> </ul> <p><b>Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :</b></p> <p>La consommation de terre agricole 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

### PADD

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

#### 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.



-0,75ha

#### Espaces qui seront consommés

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



-0,32ha

#### 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 2031, 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.



+0.93ha

### Au global

Une fois intégrés les 0,75ha consommés depuis l'approbation du PLU, les 0,32ha que la révision allégée permettra de consommer et les 0,93ha 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.**

Document de concertation - 10 mars 2023 - 10h30

### 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 sylvoicole 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, Pressigny-l'Orpailleur 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 Seine à vélo.
	- Encourager la capacité d'hébergement touristique – notamment dans les volumes bâtis existants à réaffecter – dans le respect du patrimoine et du paysage.
	- Maintenir et développer les chemins de promenades piédestres, cyclistes, équestres...
	- Développer le tourisme vert sous toutes ses formes notamment par l'arrivée de la Seine à vélo.

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.

