

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 24 avril 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 avril 2026 approuvant la 1ère révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux

Le maire,
Pascal Mainguy

Date : **10 avril 2026**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1a**

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



SOMMAIRE

1. Éléments de contexte	4
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
2. Les évolutions apportées	8
2.1. Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	9
2.2. Au plan de zonage	10
2.3. Au règlement	18
3. Bilan de l'application du PLU et compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables	20
3.1. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de diversification de l'offre de logements ?	21
3.2. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de consommation d'espace ?	24
3.3. Le PLU permet-il de répondre aux objectifs du PADD en matière de développement économique ?	26

1. Éléments de contexte

1.1. Historique du PLU

Le PLU de Pressagny-l'Orgueilleux 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

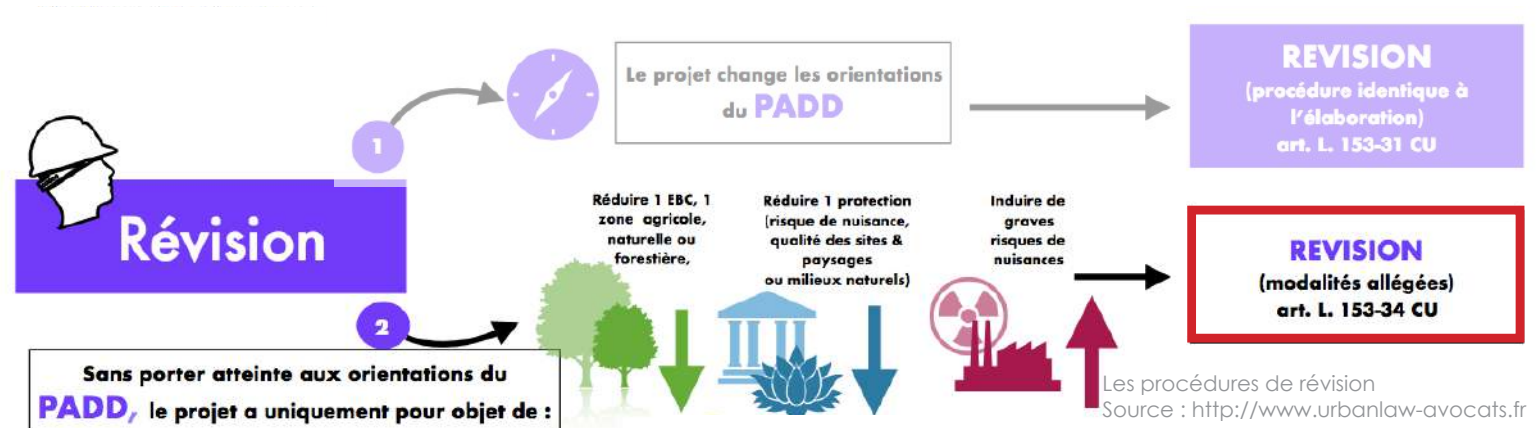
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 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 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 :

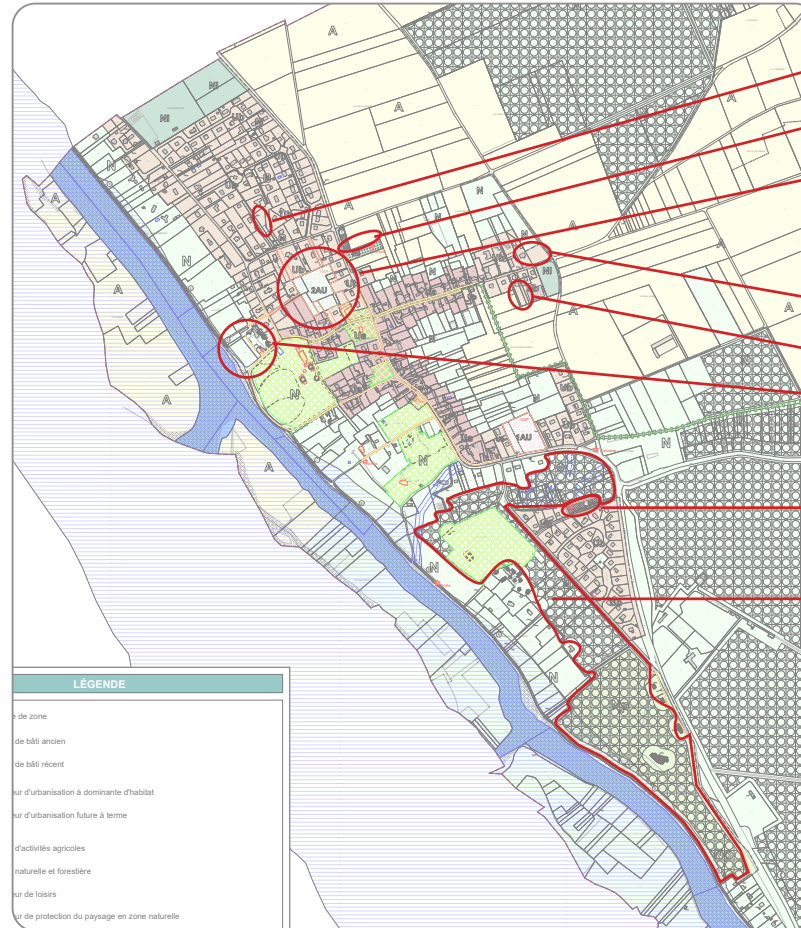
Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **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

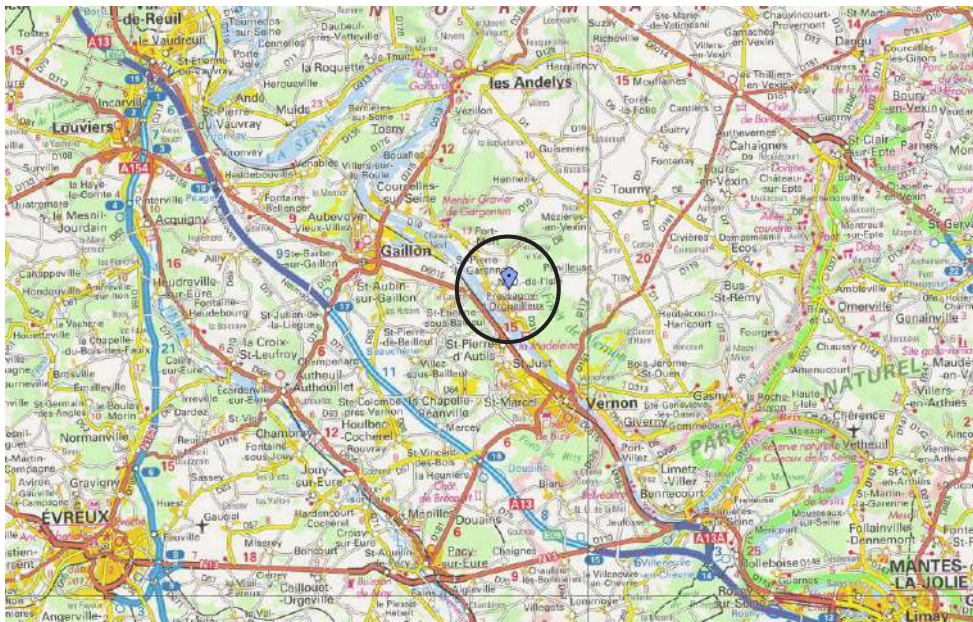
- Passer la partie les parcelles ZB 414 et 415 de N à Ub puisqu'il n'y a pas de mare à cet endroit. Un bassin de rétention des eaux pluviales se trouve sur la parcelle voisine ZB 416.
- Supprimer l'emplacement réservé 2 (extension du cimetière) et mettre en A la partie de la parcelle ZB 395 qui est en 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)
- Ajout d'un échéancier à 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. Ajout de règles spécifiques au secteur d'OAP dans le règlement de la zone Ub .
- 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 autoriser les cimetières (existant) et 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
- Ajout échéancier 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»
- Ajout de règles spécifiques au secteur d'OAP en zone Ub
- Ajuster la zone repérée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le domaine du Chesney et créer de nouveaux espaces boisés classés dans la vallée Masson et sur les domaines du Chesney et de la Madeleine.

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.



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

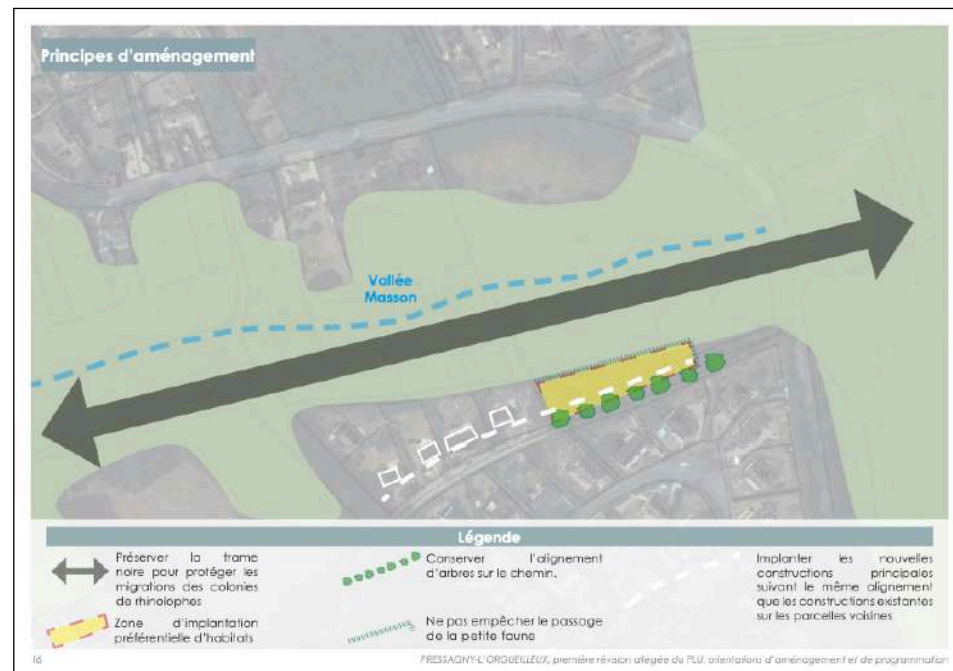
Dans le PLU actuel, des zones à urbaniser accompagnées d'une OAP avaient été ouvertes au niveau du cœur d'îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys (zone Ub devenant 2AU avec la révision allégée); et le long de la route des Andelys (zone 1AU).

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.



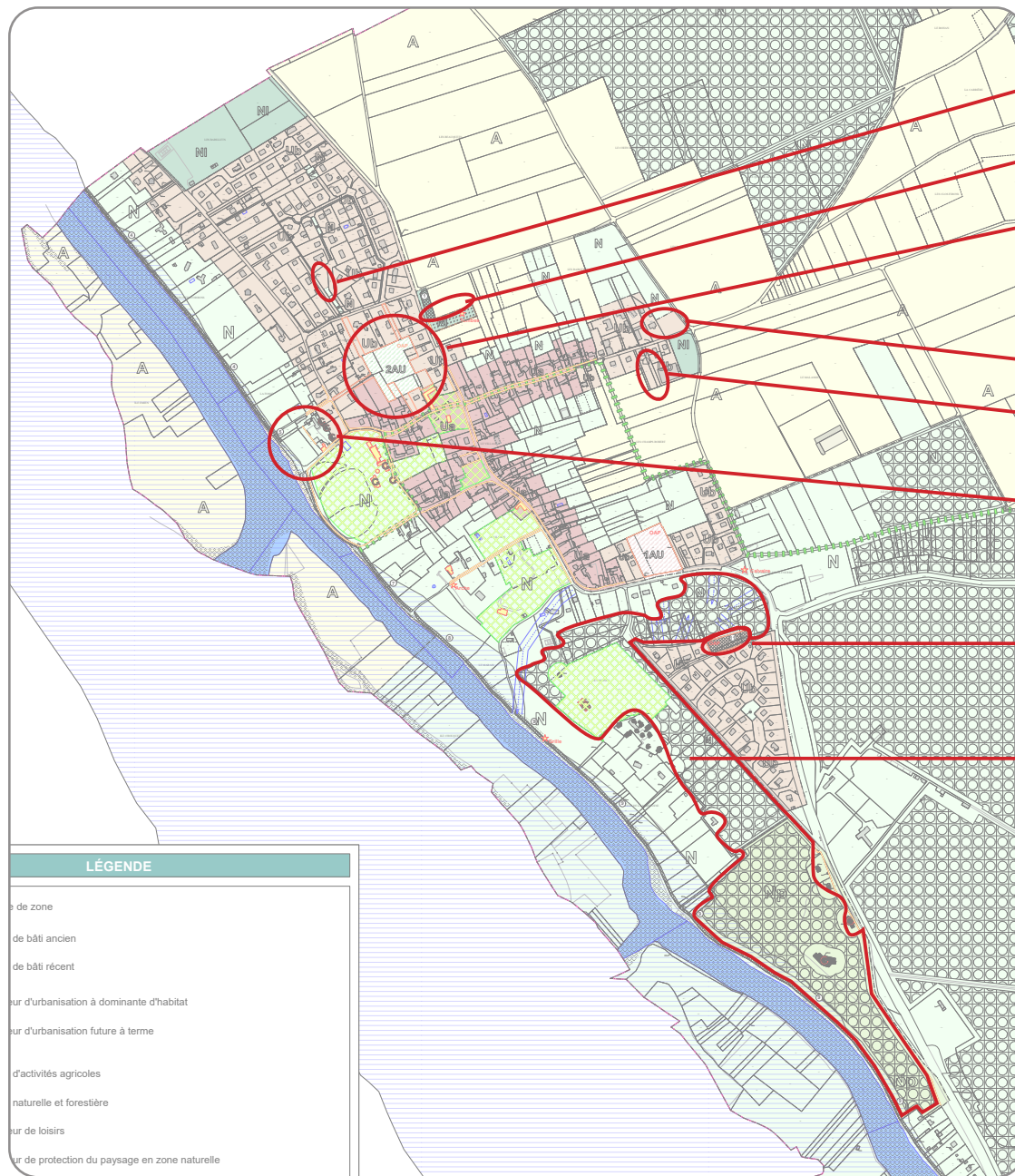
Extrait de la nouvelle OAP «Chemin de la Baquette»

Ajout d'un échéancier à l'OAP «îlot rues Robert-Connan, Harel, des Pieds-Corbons, des Andelys» suite 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).

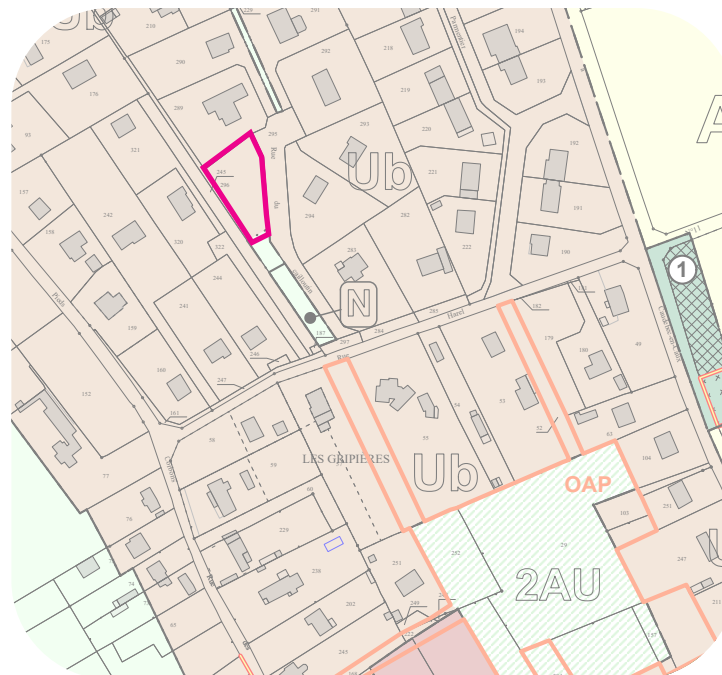
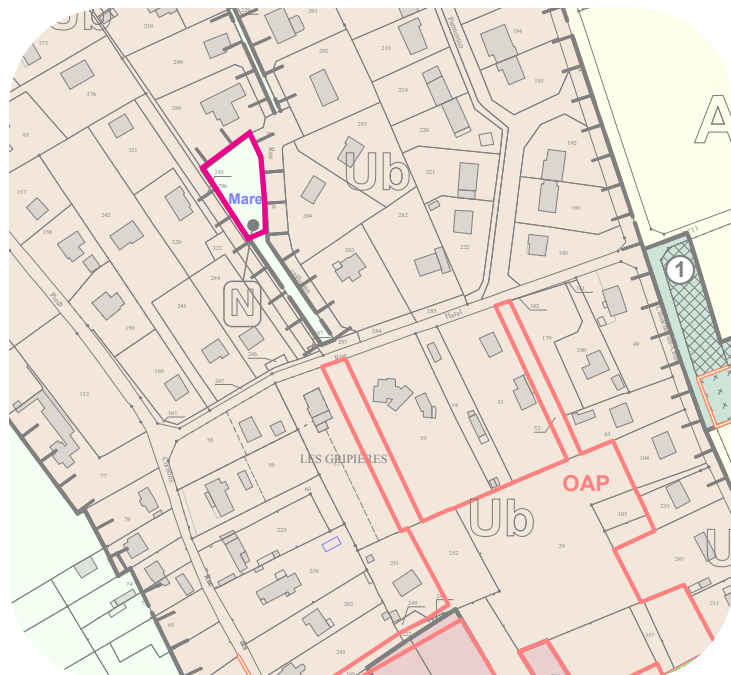
Dans cette perspective, un échéancier est ajouté à l'OAP afin que le secteur ne puisse être ouvert à l'urbanisation qu'après 2046.

2.2. Au plan de zonage



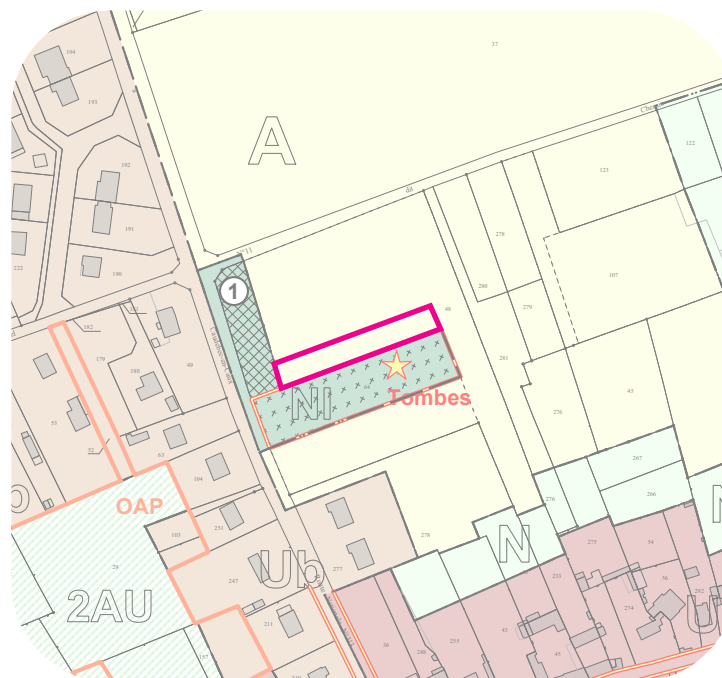
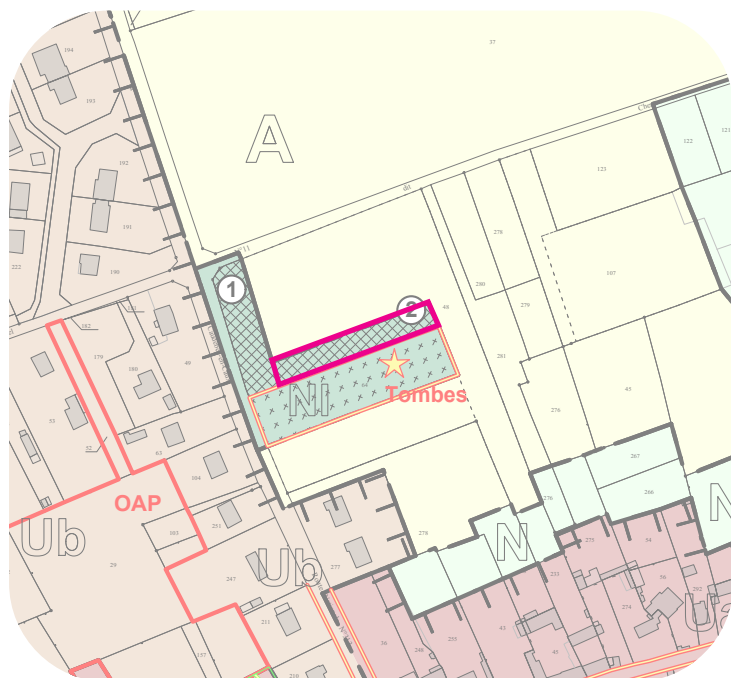
- 1 Passer de la zone N à Ub
- 2 Supprimer l'emplacement réservé 2
- 3 Passer de la zone NI à A
- 4 Passer de la zone Ub à 2AU
- 5 Passer de la zone N à Ub
- 6 Passer de la zone A à Ub
- 7 Supprimer l'emplacement réservé 3
- 8 Passer de la zone NI à N
- 9 Périmètre OAP «Chemin de la Baquette»
- 10 Passer de la zone N à Ub
- 11 Ajouter l'emplacement réservé 11
- 12 Ajuster la zone repérée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le domaine du Chesney et créer de nouveaux espaces boisés classés dans la vallée Masson et sur les domaines du Chesney et de la Madeleine.
- 13

LÉGENDE	
[Carré blanc]	de zone
[Carré gris]	de bâti ancien
[Carré rose]	de bâti récent
[Carré orange]	de zone d'urbanisation à dominante d'habitat
[Carré vert]	de zone d'urbanisation future à terme
[Carré bleu]	de zone d'activités agricoles
[Carré vert foncé]	de zone naturelle et forestière
[Carré bleu foncé]	de zone de loisirs
[Carré bleu très foncé]	de zone de protection du paysage en zone naturelle



1 Passage de zone N à Ub :
Rue du Cailloutin

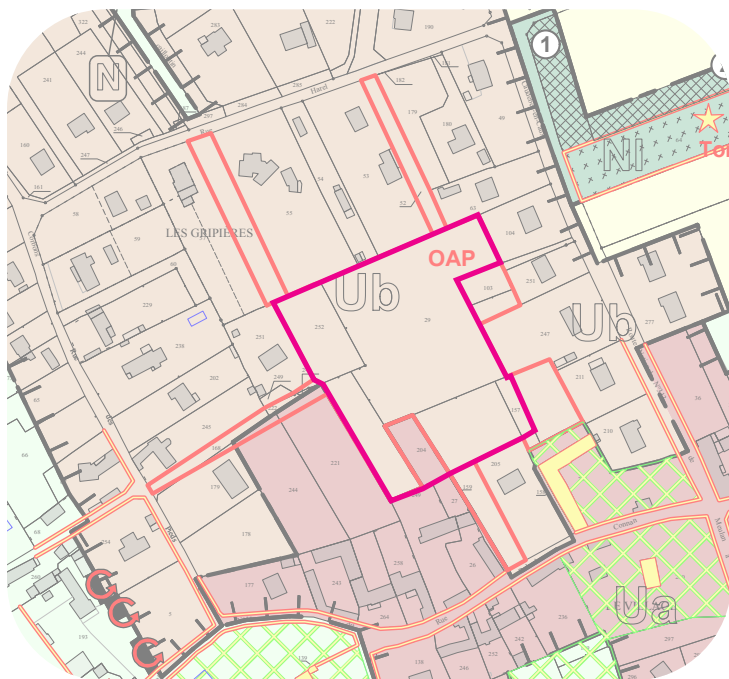
Un bassin de rétention (voir photo ci-dessous) a été considéré comme une mare. une partie de l'espace concerné pourrait utilement permettre de dégager un lot à bâtir sur du foncier communal. C'est pourquoi les parcelles ZB 414 et 415 (950 m2) passent en Ub.



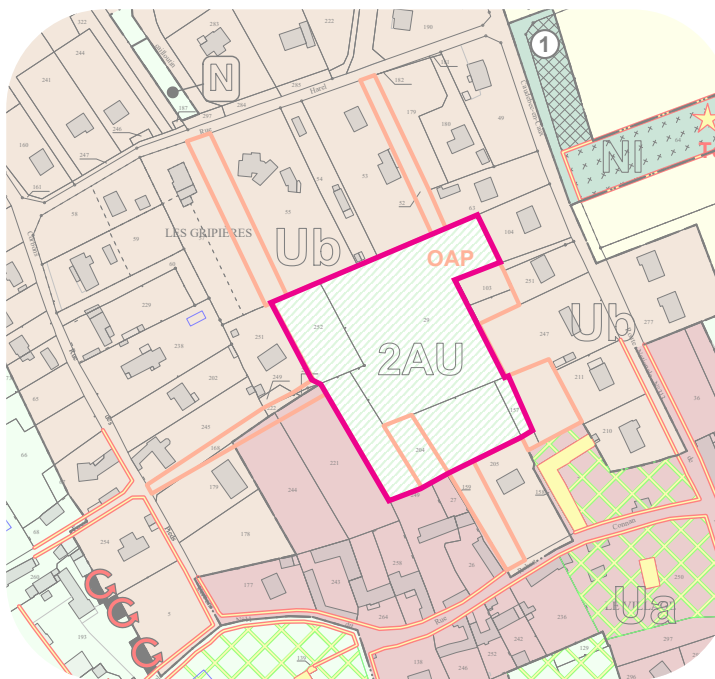
2 Passage de zone NI à A + suppression de l'emplacement réservé n°2 :
3 *Cimetière*

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 1000m² 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 (1290m²) et 249 (1030m²). Elle fait partie d'une OAP pour créer une nouvelle zone à urbaniser. Cependant, ce secteur fait l'objet d'une forte rétention foncière.

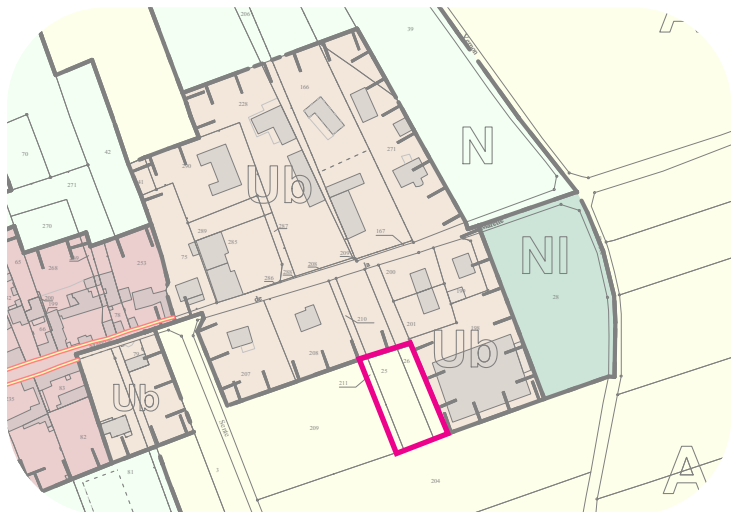
Compte tenu des enjeux liés à cet aménagement et pour en assurer la qualité et la mobilisation la plus efficace possible tout en tenant compte de la qualité de l'environnement, les élus souhaitent à terme maîtriser cette urbanisation en maîtrisant le foncier. Ainsi la zone 2AU affiche cette volonté et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

Enfin, des renforcements de réseaux sont à prévoir.

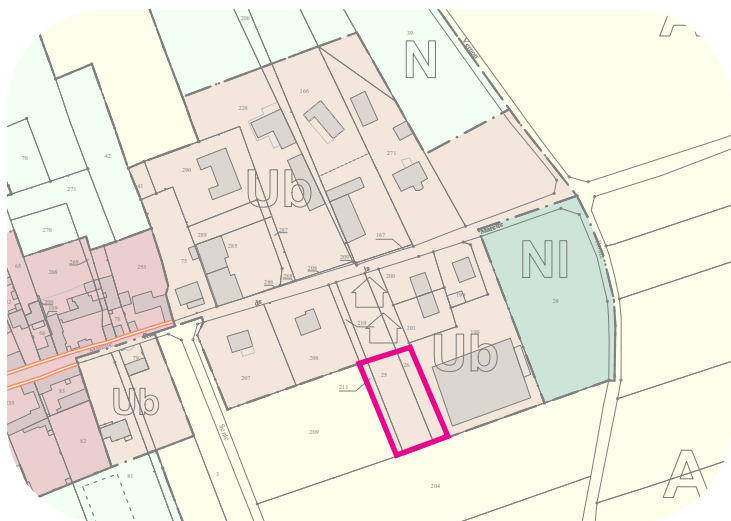
Ainsi, la zone qui est actuellement composé de jardins, d'un pré et d'arbres devient une zone à urbaniser à long terme (2AU).

Cette urbanisation ne pourra intervenir avant 2046.

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 m².

Cette ouverture à l'urbanisation permettra la construction de la très attendue maison médicale dont l'implantation a été mûrement réfléchi 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

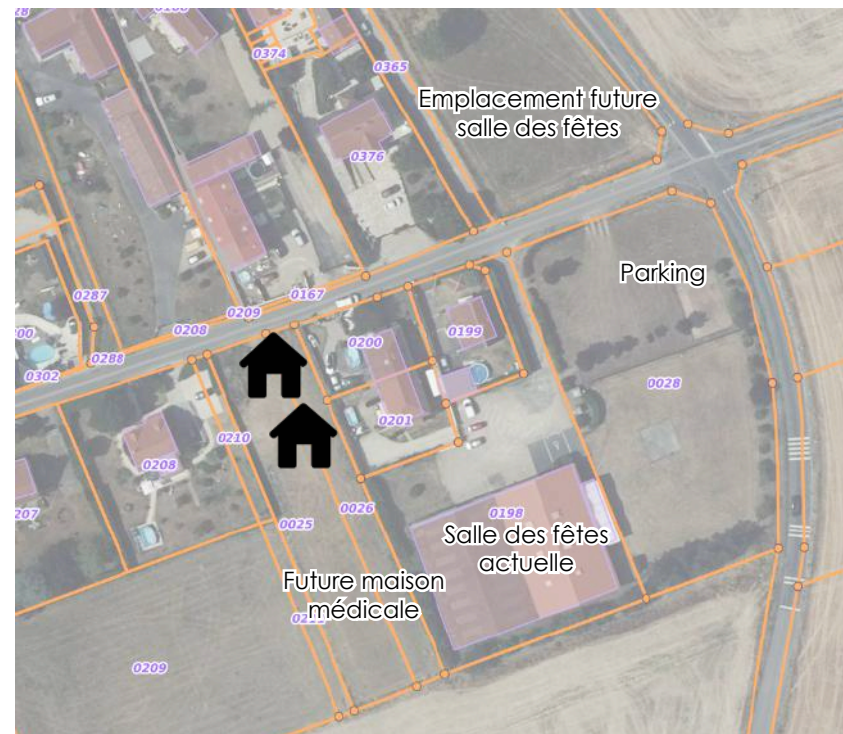
Contexte du secteur :

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.

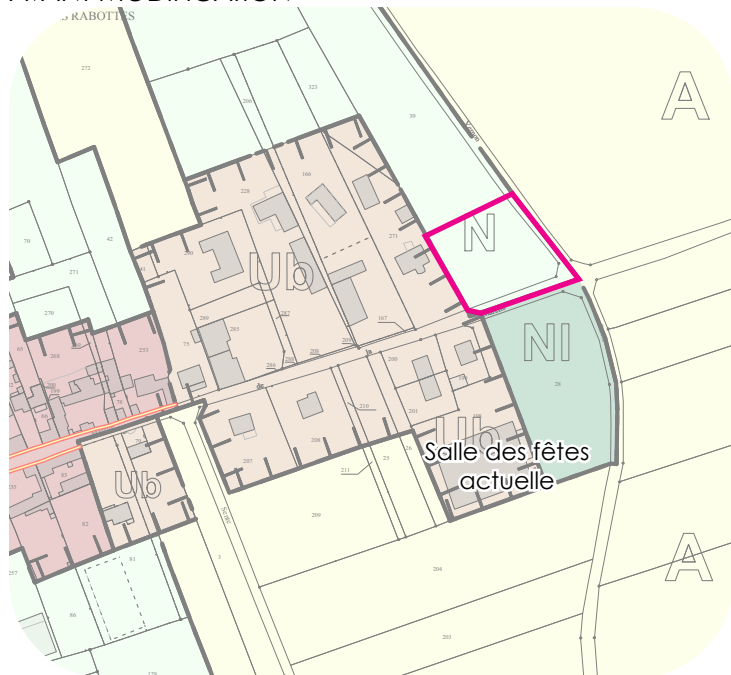


Les 2 logements locatifs en construction

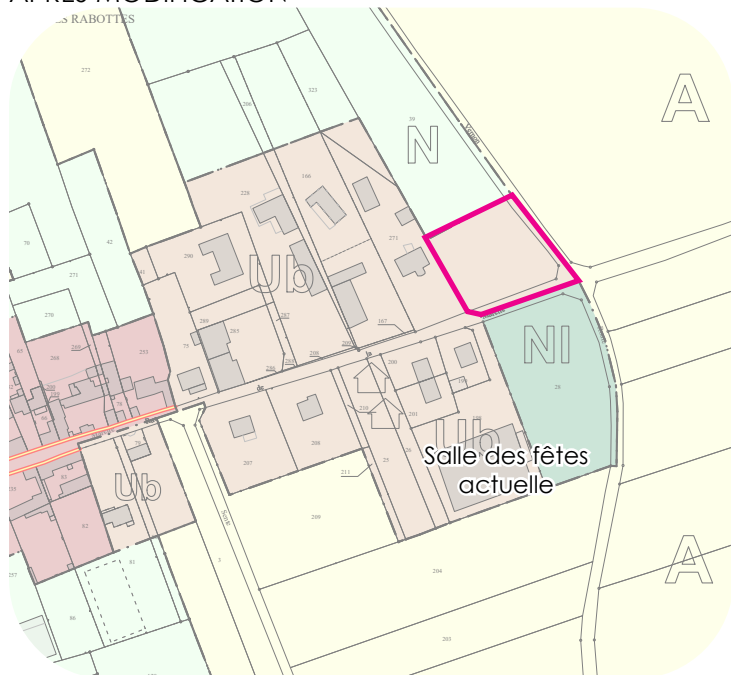
Une fois que la nouvelle salle des fêtes sera bâtie (voir 6), la commune prévoit d'aménager sur le site de l'actuelle salle des fêtes des lots à construire (environ 5 logements) pour renforcer l'offre de logements pour les jeunes ménages.



AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



6 Passage de zone N à Ub : *Rue de la Marette*

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 m² 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**).

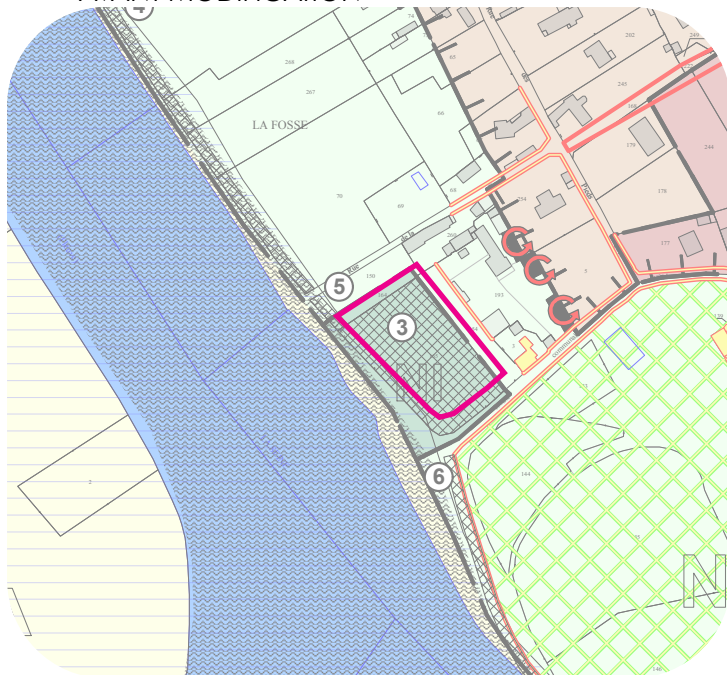


L'actuelle salle des fêtes

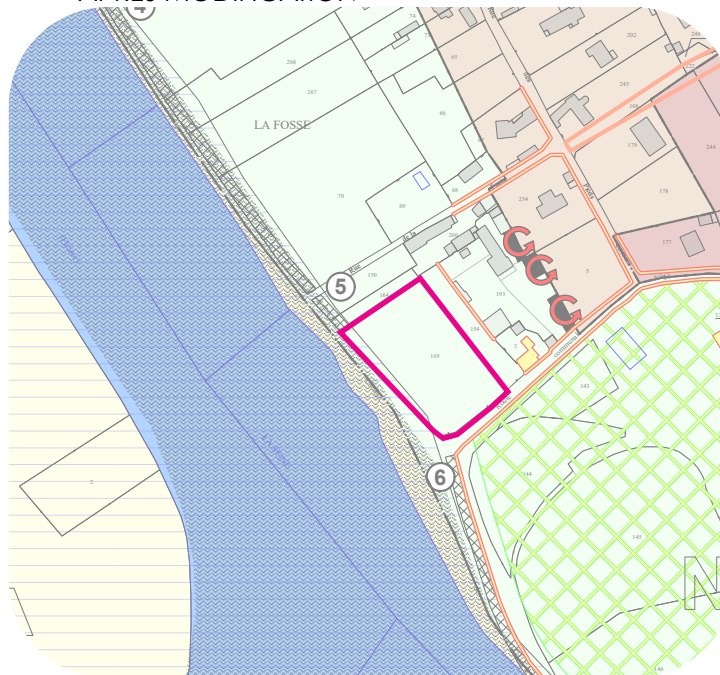


Vue sur la parcelle ZB364 - zone de la nouvelle salle des fêtes

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

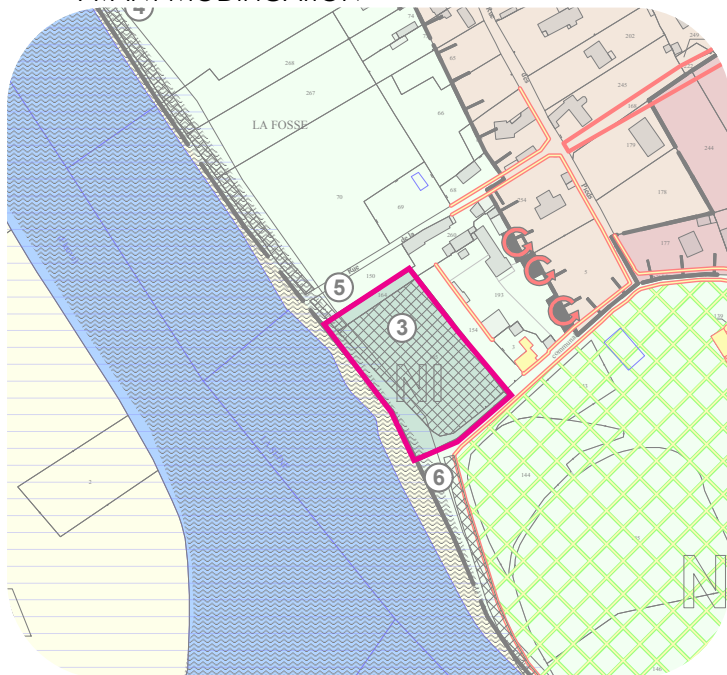


7 Suppression de l'emplacement réservé n°3 :

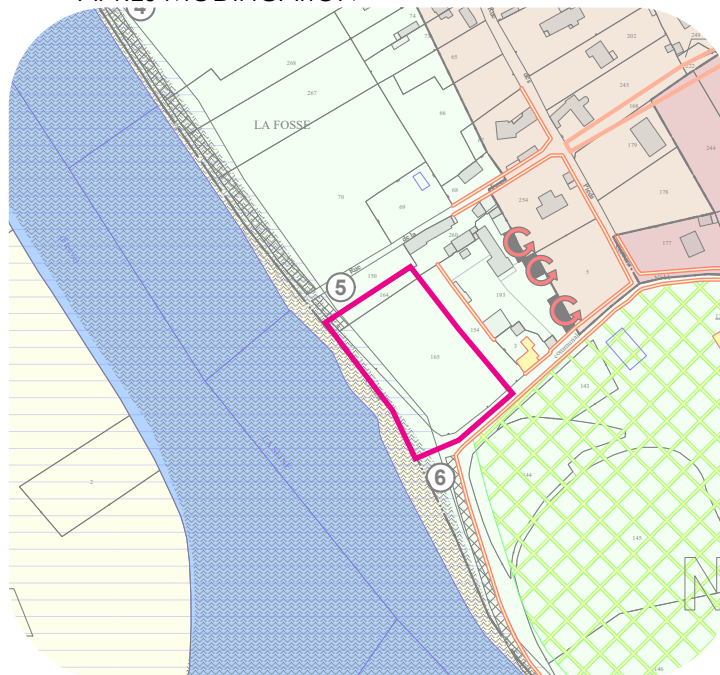
Quai Décorchemont

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.