



Compte rendu de la réunion publique de présentation du zonage envisagé pour le Plan Local d'Urbanisme

(9 février à 20 h 30 la salle du clos Galy)

Cette troisième réunion a réuni une cinquantaine d'administrés.

Après une introduction par Monsieur le maire qui a rappelé les points essentiels de la démarche de conception du Plan Local d'Urbanisme (association des personnes publiques, respect des lois, prise en compte du porter à connaissance) et exposé la procédure (les intérêts privés qui auront la possibilité de s'exprimer lors de l'enquête publique), le chargé d'études présenta le zonage.

Suite à cette présentation, voici les questions posées par les participants et les réponses qui leur ont été apportées :

- Sur la carte de zonage, à quoi correspondent les éléments en jaune sertis de vert ?

Il s'agit des éléments végétaux repérés au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage) ; cela dit, il manque la légende de ces éléments (nom à indiquer sur chacun). De même qu'il faut faire apparaître la haie de charmes face au chemin de la Cerisaie.

- Pourquoi la chapelle de Pressagny-le-Val n'est-elle pas en zone Ue ?

Bonne remarque, par cohérence il faut qu'elle soit disposée dans cette zone.

- Comment s'applique le droit des sols lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est recouverte par des zones différentes ?

Le droit à construire est calculé au prorata des parties de parcelles en fonction des règles régissant chacune des parties.

- Quelle est la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible ?

Ni superficie minimale ni coefficient d'occupation des sols ne sont plus opposables ; ce qui limitera est l'emprise au sol, le stationnement et l'espace pour l'assainissement non collectif.

- Les zones Nj sont-elles figées si par exemple certaines parties en Nj sont agricoles ?

Non ces parties pourront passer en agricole avant l'arrêt du projet.

- Pourquoi n'est-il pas instauré de réserve foncière pour des équipements collectifs comme le terrain juste à côté de l'école ?

Il n'y a pas pour l'instant de projet particulier, et les réserves foncières ont « pris du plomb dans l'aile » depuis que la loi impose qu'elles soient acquises ou aménagées significativement dans les neuf ans de l'approbation du plan local d'urbanisme. D'autres procédures du type déclaration de projet permettent ce genre d'évolution.

- Pourquoi n'a-t-il pas été prévu de secteur d'activité économique ?

Parce que la commune n'en pas en projet, parce que l'usine Aco a son propre développement permis par le plan local d'urbanisme et parce que la compétence développement économique appartient à SNA et non plus à la commune.

- Pour combien de temps l'assainissement non collectif restera-t-il la règle à Notre-Dame de l'Isle ?

Pour un temps certain est-il répondu...

- Pourquoi la zone inondable ne figure-t-elle pas sur le plan de zonage ?

Justement parce qu'il s'agit du plan de zonage, la zone inondable figurera sur le plan des servitudes. Le maire en profite pour indiquer qu'une zone de remontée de nappe sera figurée sur le plan des contraintes notamment celle identifiée par les services de l'État entre les rues des Gascons, des Andelys et Delavigne.

- Combien est-il prévu de constructions de logements en zone Ua et Ub ?

Le taux moyen souhaité sera le même que celui constaté les dernières années soit environ 3 à 4 maisons nouvelles par an ce qui est suffisant, la commune souhaitant absorber un nombre contenu de nouveaux logements; de plus les principes de modération de consommation de l'espace imposent d'en consommer le moins possible. Depuis mars 2014 le maire indique que 30 logements ont été revendus.

- Quel est le planning de la suite ?

L'enquête publique devrait se dérouler vers le mois de juin 2018.

- Le plan local d'urbanisme interdit-il les carrières ?

Oui et non est-il répondu. Non parce que le schéma départemental des carrières prévoit que le gisement de Notre-Dame est potentiellement exploitable. Oui, parce que la municipalité ne souhaite pas que des autorisations d'exploitation soient données. Monsieur Le Maire rappelle que le schéma départemental indique clairement que les gisements terrestres en vallée de Seine dans l'Eure ne sont pas l'avenir et qu'ils seront épuisés d'ici une dizaine d'années. De plus, en ce qui concerne le carrier présent à Notre-Dame, il n'a pas démontré à ce jour une capacité à réaménager durablement ses espaces. Enfin les contraintes de ce gisement sont très importantes (environnement, natura 2000 et proximité des zones urbaines...).

- Où sont situées les zones humides ?

En particulier en haute vallée du Catenay vers le captage d'eau potable.

- Les Znieff 1 et 2 ont-elles changé ?

La réponse est à chercher sur le porter à connaissance disponible notamment sur le site de la mairie.

- Un propriétaire peut-il demander que la zone constructible de son terrain soit réduite ?

La réponse est positive si cela rentre dans le projet collectif.

- Quand les services des impôts s'intéressent-ils aux changements de zonage ?

Jamais, ce ne sont pas les mêmes réglementations.

- La friche de La Pierre Liquide va-t-elle être sécurisée ?

Les services de l'État (DREAL) ont mis en demeure le liquidateur de procéder à ses obligations et les choses devraient avancer sous peu. Le maire a également alerté l'agence régionale de santé et la préfecture car cette friche est située dans le périmètre de protection du captage d'adduction d'eau potable alimentant les trois communes de Pressagny, Notre-Dame et Port-Mort. Le maire ajoute qu'il attend également que VNF respecte (enfin) ses engagements pour l'enlèvement des épaves qui encombrant la rive droite de la Seine, la création de la voie verte étant peut-être le facteur déclenchant.