

## PLU Cesseville (27)

Réunion du 06/12/2024

### Présents :

Alain DEBUS	<i>Maire de Cesseville</i>
Virginie POISSON	<i>Première adjointe, Mairie de Cesseville</i>
Dominique BOULNOIS	<i>Conseiller municipal, Mairie de Cesseville</i>
Alexandra BEAUGRAND	<i>Directrice de la direction aménagement du territoire, Département de l'Eure</i>
Romain LEGE	<i>Correspondant territorial en charge de la planification et des programmes nationaux, DDTM 27</i>
Clothilde GREGOIRE	<i>Chargée de planification territoriale et urbanisme, UDAP 27</i>
Julie DONNEFROY-MULOT	<i>Service urbanisme, Communauté de Communes Pays du Neubourg, SCoT Pays du Neubourg</i>
Delphine OMNES-LEBLANC	<i>Conseillère spécialisée, Chambre d'Agriculture de l'Eure</i>
Philippe EON	<i>Responsable du service urbanisme, PLANIS</i>
Angel BOURG	<i>Chargé d'étude urbanisme, PLANIS</i>

**Excusée :** Mme France POULAIN architecte en chef des bâtiments de France et Chef de service UDAP 27.

**Objet de la réunion :** Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesseville aux Personnes Publiques Associées.

### I. Introduction et mise en contexte

Monsieur le Maire et Monsieur EON exposent le contexte d'élaboration du PLU de la commune de Cesseville. Ils soulignent que le cœur du document d'urbanisme réside dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les retours et observations des personnes publiques associées sur le travail en cours permettront d'orienter les réflexions de la commune.

### II. Présentation et remarques sur le diagnostic

Monsieur BOURG procède à une présentation synthétique du diagnostic de territoire réalisé en amont. L'analyse comporte les thèmes suivants :

- Situation et desserte
- Environnement
- Démographique
- Economie
- Habitat
- Aménagement de l'espace

Pour chacun des thèmes, les principaux constats ainsi que les enjeux établis sont exposés.

### **A) Situation et desserte**

Monsieur DEBUS mentionne que des réflexions sont en cours avec le département concernant l'installation de ralentisseurs de type « *coussin lyonnais* » en béton afin de remédier aux vitesses importantes relevées au sein de la commune notamment sur la route départementale 24.

Il ajoute également que des réflexions sont à mener avec la Communauté de Communes concernant de petits aménagements sur les accotements afin de favoriser les mobilités douces en continuité de ce qui a été réalisé sur la route départementale 66 dans la partie Sud du bourg.

### **B) Environnement**

Monsieur DEBUS rappelle que la mare a été curée en 2021 mais qu'elle se trouve régulièrement en limite de capacité du fait des ruissellements sur la voie publique qui s'y écoulent.

Madame DONNEFROY-MULOT propose à Monsieur DEBUS de prendre contact avec Monsieur BARBANCE de la Communauté de Communes, responsable du SPANC.

Madame GREGOIRE précise que l'église est classée monument historique. Elle ajoute également que de nombreux bâtiments au sein de la commune présentent un intérêt architectural, notamment avec des pans de bois, éléments traditionnels de l'architecture normande. Ces bâtiments devant être conservés et préservés.

### **C) Démographie**

Monsieur LEGE relève qu'il convient de préciser si la commune souhaite maintenir son poids démographique actuel (444 habitants), ou ambitionne de retrouver son poids des années précédentes (470 habitants)

### **D) Economie**

Monsieur DEBUS souligne que l'activité agricole est prégnante sur le territoire, les terres étant parmi les meilleures de France. La volonté du projet est bien évidemment de maintenir et de préserver cette activité.

Il note tout de même le potentiel que peuvent représenter les énergies renouvelables, notamment l'éolien, dans le contexte du plateau du Neubourg, les communes voisines étant relativement éloignées, ce qui participerait à limiter les nuisances. Il ajoute que ces sujets sont sensibles et qu'ils suscitent beaucoup d'opposition. De plus, il n'a pas été définie à ce jour de Zone d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) sur le territoire.

### **E) Habitat**

Monsieur LEGE confirme que la consommation de l'espace sur la période 2011-2020 est bien de 2,13 ha. Cependant, il émet une critique sur la présentation de l'enveloppe 2021-2030 comme étant automatiquement de 1,06 ha à construire. Il souligne qu'il ne s'agit pas d'un droit à construire mais bien d'une possibilité qui doit être justifiée, notamment au regard des capacités de densification.

Le bureau d'étude précise que les capacités de densification seront également à évaluer au regard de la présence de nombreuses cavités au sein et en périphérie du bourg, ce qui peut limiter les potentiels de comblement.

Madame GREGOIRE tient à avertir des risques que peuvent présenter les travaux de rénovation énergétique, notamment l'isolation par l'extérieur, sur les bâtiments anciens. Ces travaux peuvent empêcher la respiration de la structure et donc conserver l'humidité, ce qui peut entraîner des conséquences importantes par la dégradation de la structure des bâtiments.

Madame DONNEFROY-MULOT ajoute que la Communauté de Communes lance une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au 1er janvier 2025. La commune de Cesseville pourra y prendre part si elle le souhaite, puisque l'opération se construit sur le volontariat des élus par l'abondement des subventions. Elle précise que la cible de cette opération est constituée par les ménages modestes et très modestes.

Monsieur DEBUS souligne dans ce cadre de l'OPAH l'importance de la communication auprès des ménages. Il note la méfiance de certains administrés vis-à-vis du démarchage.

## **F) Aménagement de l'espace**

À la suite d'une réunion le 05/12/24 avec le SERPN, Monsieur DEBUS précise qu'il a été évoqué la possibilité d'une double adduction en eau potable en provenance du hameau dit « Le Buc » afin de pallier les problématiques de débit de la partie sud du bourg, liées notamment à la mono-adduction de la commune. Il précise également que de nombreux bouclages ont déjà été réalisés afin d'optimiser ce réseau au sein de la commune.

En ce qui concerne le terrain de sport actuel, le terrain qui avait été prêté par un agriculteur lui a été rendu ; la commune ne dispose donc plus actuellement de terrain pour ce type d'activité.

Sur ce dernier aspect, Madame BEAUGRAND préconise à Monsieur le Maire de se rapprocher de Monsieur Frédéric LEMESTRE de la direction des sports du département dans la perspective de bénéficier d'un accompagnement technique et financier.

## **III. Présentation et remarques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

### **A) Axe 1 : Pérenniser et accroître la population de Cesseville**

Monsieur LEGE et Madame BEAUGRAND relèvent que, pour attirer les jeunes sur un territoire, l'offre de logement locatif est un élément essentiel.

Monsieur DEBUS partage ce constat mais souligne qu'il est difficile de développer un parc locatif privé, car il est nécessaire d'attirer des promoteurs ou des investisseurs. Il précise que la commune n'a pas les capacités financières pour porter de tels projets.

Madame BEAUGRAND estime que la commune est notamment en « concurrence » avec des territoires comme Saint-Aubin-lès-Elbeuf, où une forte demande est observée.

Monsieur DEBUS souligne que la position géographique de la commune demeure stratégique, notamment pour des couples où une personne travaille à Elbeuf et l'autre à Évreux.

Monsieur LEGE déclare que l'objectif de croissance jusqu'à 470 habitants lui semble particulièrement ambitieux au regard de la dynamique démographique sur la période 2015-2020.

Monsieur le Maire relève par ailleurs que des maisons, du fait de la présence de cavités, risquent de disparaître et qu'il convient d'anticiper la construction de logements en remplacement.

Monsieur EON ajoute que de grandes maisons sont actuellement occupées par des personnes âgées et qu'elles pourraient à l'avenir accueillir des ménages composés d'un plus grand nombre de personnes.

## **B) Axe 2 : Maintenir et développer l'activité et la vie communale**

Madame BEAUGRAND évoque la solution du relevage des tombes pour libérer de la place dans le cimetière de la commune, tout en soulignant les coûts importants d'une telle démarche.

Madame DONNEFROY-MULOT note que la démarche d'autoriser les activités compatibles avec l'habitat est un point intéressant, qui est notamment encouragé sur le territoire par la Chambre de Commerce et d'Industrie. Elle note également que la Communauté de Communes n'a pas fléchi le développement d'une Zone d'Activités en tant que telle et de sa compétence sur la commune de Cesseville.

Monsieur DEBUS précise qu'il souhaite néanmoins anticiper l'accueil d'éventuelles activités par l'identification en amont d'un secteur spécifique.

En ce qui concerne le développement d'une nouvelle salle communale, Monsieur DEBUS souligne que cette réflexion pourrait être menée avec une ou deux communes associées afin de mutualiser l'équipement. La salle actuelle n'est plus mise à disposition à la location des particuliers, notamment à cause des nuisances elle est seulement mise à disposition des associations.

## **C) Axe 3 : Conforter la qualité de vie résidentielle**

Monsieur LEGE souligne l'intérêt que revêt la mise en place d'une « ceinture verte » en périphérie du bourg. Il questionne notamment sur les possibilités du futur PLU d'encourager les habitants à tendre vers une diversité des espèces la composant, l'objectif n'étant pas d'avoir un linéaire de thuya.

Monsieur EON précise que le PLU pourra proposer une liste d'espèces à respecter pour la composition de ces haies.

Madame DONNEFROY-MULOT rappelle qu'il sera du pouvoir du maire, une fois le PLU adopté, de s'assurer de la bonne application de ces règles.

À propos du petit patrimoine identifié, Madame GREGOIRE demande s'il est prévu d'identifier des éléments au regard de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Elle mentionne également un alignement d'arbres route d'Hectomare, le long de la mare du bourg.

Monsieur BOURG lui répond que oui, ces éléments sont d'ores et déjà identifiés et figureront comme protégés à ce titre sur le plan de zonage.

Madame GREGOIRE ajoute que la Chambre de Charité devra également être identifiée sur la carte de synthèse de l'axe 3. Elle demande également au bureau d'études de revoir la symbologie avec une étoile bleue ou rose, comme il est d'usage de le faire.

#### **IV. Autres remarques**

Monsieur DEBUS questionne Madame OMNES-LEBLANC sur la problématique des nuisances liées à l'épandage.

Madame OMNES-LEBLANC précise qu'en cas d'épandage, l'enfouissement doit avoir lieu dans les 24 heures. De plus, les distances par rapport aux habitations sont variables en fonction du type d'épandages et de cultures.

Monsieur DEBUS et Madame DONNEFROY-MULOT confirment que, une fois le PLU approuvé, ce seront les services de la Communauté de Communes qui se chargeront de l'instruction des dossiers.

Monsieur LEGE souligne l'importance de la concertation, notamment avec le public, pour assurer une appropriation du document par toutes et tous. Il précise également que le "Porté à Connaissance de l'Etat" sera prochainement transmis. Il note que le planning envisagé pour la poursuite du PLU, avec un arrêt de projet été 2025 et une approbation début 2026, est tenable mais nécessite de pas perdre de temps.

Madame DONNEFROY-MULOT ajoute qu'elle transmettra aux membres présents les documents sur le potentiel foncier économique identifiés par la Communauté de Communes.

Madame OMNES-LEBLANC souhaite disposer des éléments du diagnostic agricole pour émettre un avis sur les potentielles zones à urbaniser, tout en soulignant que les exploitations agricoles et leurs activités ont bien été prises en considération, notamment au travers de l'axe 2 du PADD.