



## Plan Local d'Urbanisme – zoom sur la Grande Sente

### Réunion avec les riverains, propriétaires et occupants des terrains

**24.01.2026**

#### Nature des terrains

Concomitamment aux réunions publiques des 15 et 22 septembre, la commune avait sollicité les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, à savoir l'Architecte des Bâtiments de France, Seine Normandie Agglomération, la Chambre d'Agriculture, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la Direction Départementale des Territoires, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Département de l'Eure et la Région de Normandie.

Le 23/09/2025, la Chambre d'Agriculture alerte la commune sur le changement de la nature juridique de certains terrains de la Grande Sente : plusieurs parcelles font l'objet de baux ruraux. Ce classement est intervenu plusieurs années après le début de la réflexion sur l'avenir des terrains. Cette nouvelle information nous a obligé à nous questionner sur la destination de cet espace.

*Pour rappel à tous, l'objectif de l'élaboration d'un PLU est d'identifier les zones constructibles et d'adapter les règlements à chacune de ces zones. Aussi, il est important de partager les modalités de réflexion menée par le Conseil Municipal.*

#### Diagnostic du territoire – pourquoi un aménagement de la Grande Sente ?

Dans le cadre du PLU, la commune élabore un diagnostic du territoire dont l'objectif est d'orienter les décisions. Plusieurs constats :

- Très peu de renouvellement de la population : 45% de nos habitants habitent la commune depuis plus de 20 ans ! (Dont la moitié depuis plus de 30 ans).
- Depuis 2008, nous avons plus de décès que de naissances et sur ces 3 dernières années :
  - 2025 : 15 naissances, 29 décès (-14)
  - 2024 : 16 naissances, 21 décès (-5)
  - 2023 : 26 naissances, 34 décès (-8)
- Une offre de logement peu diversifiée et qui ne correspond plus à la demande (jeunes, population vieillissante, familles mono parentale, personne seule qui souhaite rester sur la commune mais dont le logement n'est plus adapté) :

- 59% des logements = + de 5 pièces
- 28% = 4 pièces
- 9% = 3 pièces
- 4% = 1 ou 2 pièces

Pour information, La Chapelle-Réanville dispose de plus de 300 logements locatifs (social et privé) abritant la majorité des jeunes du territoire, d'où l'ouverture d'une 8<sup>ème</sup> classe à la rentrée à l'école de Louis Aragon.

La Chapelle-Réanville totalise environ 1 100 habitants et 182 enfants fréquentent l'école. A elles-deux, Saint-Just et Saint-Pierre d'Autils comptent 2 180 habitants pour 139 enfants scolarisés.

Si les chiffres sont ceux de l'ensemble de La Chapelle-Longueville, la baisse démographique, le vieillissement de la population et la taille des logements sont donc plus conséquents sur le village de Saint-Pierre d'Autils.

C'est donc une nécessité d'élargir notre offre de logements tout en respectant le caractère patrimonial de nos villages :

- Pour répondre aux besoins de la population
- Pour que notre commune reste attractive (services, commerces, école) et créatrice de richesse pour notre bien être à tous.

#### **La méthode de travail depuis 2021, point de départ de notre PLU :**

Des documents d'urbanisme existaient déjà sur La Chapelle-Réanville et Saint-Pierre d'Autils. Saint-Just est sous Règlement National d'Urbanisme.

Aux normes du PLU, s'ajoutent la loi Zéro Artificialisation Net des sols qui vient contraindre l'urbanisation sur les espaces visuellement naturels. Aussi, nous avons considérablement réduit les espaces à urbaniser sur les 3 villages.

A ce titre, le cas de Saint-Pierre d'Autils est particulièrement intéressant puisque le PLU de 2017 toujours en vigueur aujourd'hui cible 2 espaces :

- **Le stade appartenant à la commune.** Dans le nouveau projet, il reste constructible mais seulement au 2/3. Sa nature juridique est déjà artificialisée selon la loi ZAN (c'est le cas de tous les terrains sportifs).
- **La Grande Sente.** Selon le règlement actuel, ce sont 64 logements et un petit collectif qui auraient pu voir le jour (*\*sous réserve qu'un promoteur détienne au moins 1 tiers des terrains*). Un porteur de projet s'était manifesté en 2022. A la suite de la préemption de la municipalité sur une parcelle le long du chemin, le projet a été suspendu.

L'orientation d'aménagement qui a été présentée lors des réunions publiques de septembre 2025 avait pour objectif de prévoir 24 petits logements sans dénaturer l'espace et en préservant le chemin. L'une des conditions de cette opération était aussi

de trouver une solution pour rendre possible l'accès des services publics aux maisons existantes de la Grande Sente.

## Conclusion

Les normes supérieures et les indications de la Chambre d'Agriculture s'imposent à nous. Au futur PLU, Les terrains de la Grand Sente seront inscrits en zone Naturelle. Quelques parcelles rue Rognon, en bordure de voie et dans la continuité du bâtiment existant, restent constructibles.

L'accès des services publics aux maisons de la Grande Sente, notamment les secours, est toujours une problématique très importante. Cela engendrera un coût important d'aménagement pour la commune.

Enfin, le planning de l'approbation définitive du nouveau PLU n'est pas encore définitif. Aussi pour suivre l'évolution de la situation, nous vous conseillons de télécharger sur votre téléphone l'**application gratuite PanneauPocket** ou bien de veiller aux panneaux d'affichage légaux en mairie.

