



Département de l'Eure

Commune de La Chapelle Longueville

Plan Local d'Urbanisme

Justification du projet



Table des matières

Le volume justification - Préambule	3
Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
I- Les grands enjeux du diagnostic ayant conduit au PADD	6
II- Contexte réglementaire	15
III- Les axes du PADD	24
La justification du projet	28
I- L'offre de création de logements	29
II- Lutte contre l'étalement urbaine et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine	35
III- Mise en œuvre du projet et consommation foncière	52
La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement	59
I- La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (Art. R151-2, 4° du CU)	60
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat :	61
La zone urbaine à vocation touristique :	65
Les zones urbaines à vocation économique :	66
Les zones à urbaniser – 1AU :	67
La zone à urbaniser différée – 2AU :	68
Les zones N et A : zones naturelles et agricoles	68
II- Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation	71
Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2,3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)	77

I- Les grands principes méthodologiques qui ont conduit à l'élaboration du règlement et zonage et à la mobilisation des différents outils	78
Justification de la différence entre les règles (art. R151-2.2)	82
Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement : caractérisation des secteurs touchés par l'élaboration du PLU	92

Le volume justification - Préambule

Au sein du rapport de présentation, premier volet du PLU, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour l'élaboration du règlement écrit et graphique.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

La définition du projet de la Chapelle-Longueville s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité de situations et de projets portés à la fois par la commune mais également d'autres acteurs notamment Seine Normandie Agglomération (SNA).

Le PADD a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politique portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs d'un territoire communal en pleine mutation.

Ainsi, l'élaboration du PADD s'est organisé autour :

- De la prise en compte du diagnostic territorial et des enseignements qui en découlent ;
- De la prise en compte des préconisations des Services de l'Etat,
- De l'intégration des projets et réflexions portés par la commune, par la Communauté d'Agglomération Seine Normandie Agglomération (SNA), ou encore la Région Normandie via le SRADDET normand ;
- De comités de pilotage sous forme d'ateliers thématiques auprès des élus en novembre 2022 ;
- D'une réunion de Personnes Publiques Associées de présentation et d'échanges autour du PADD en décembre 2022 ;
- D'une réunion publique de présentation du PADD en décembre 2022.

Le PADD, partagé largement, a été amendé puis débattu en conseil municipal le 18 janvier 2023. L'avancement de la déclinaison réglementaire du PADD ainsi que le lancement d'études en parallèles ont conduit à requestionner certains enjeux et positionnement pour l'aménagement de la commune dans les prochaines années.

Ce PADD définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*

[mais également] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, il en ressort un document articulé autour de trois grands axes :

- Axe 1 : Promouvoir un développement équilibré du territoire à travers sa structuration, dans une logique de complémentarité et de solidarité ;
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire, en s'appuyant sur les ressources disponibles et les filières économiques locales ;
- Axe 3 : Maintenir un territoire de biodiversité résilient, face aux risques et au changement climatique.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I- Les grands enjeux du diagnostic ayant conduit au PADD

Fort d'une prise de conscience des fragilités du territoire d'un côté, mais aussi d'une volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire communal pour la dizaine d'années à venir.

La Chapelle Longueville connaît quelques années une légère perte de population. Le parc de logements de la commune, qui continue de se développer se doit de répondre aux nouvelles volontés de la population résidentes et à venir.

Plusieurs phénomènes sociétaux s'exercent aujourd'hui sur la commune et se doivent d'être anticipés (décohabitation des ménages, vieillissement d'une partie de la population, arrivée de jeunes familles avec enfant(s),...) ; par ailleurs, La Chapelle Longueville connaît plusieurs éléments de patrimoine et ensembles architecturaux, de même qu'un paysage et des milieux naturels qu'il convient de préserver.

Dans un contexte de dérèglement climatique, les orientations du projet permettent de s'orienter vers un aménagement plus durable, en lien avec les capacités et les ressources du territoire et permettant de répondre aux aspirations des habitants et usagers de la ville.

La stratégie communale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de croissance du territoire.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Contexte démographique

CONSTATS

Une population communale en légère baisse depuis 2008.

Une variation de la population en baisse : baisse de la natalité et solde migratoire aujourd'hui négatif.

Une population vieillissante sur le territoire de La Chapelle-Longueville, au même titre que la CA Seine Normandie Agglomération.

Des configurations familiales en évolution qui sont les signes d'un vieillissement de la population : rétrécissement des ménages et augmentation des personnes seules.

La moitié des familles du territoire n'a aucun enfant.

Une population avec un niveau de vie élevé par rapport aux autres échelons territoriaux.

ENJEUX

Reprise de la croissance démographique :

Par l'accueil de nouvelles populations sur le territoire.

Encadrement de l'arrivée de nouvelles populations :

Par la définition d'une stratégie d'orientation des types de logements à planter en fonction de la population à attirer ;

En veillant à une offre d'équipements et services adéquats avec la population à attirer ;

En s'assurant des capacités d'accueil des structures de loisirs et des établissements scolaires.

Maintien des familles sur le territoire communal :

Par le renforcement de l'attractivité du territoire et la préservation du cadre de vie ;

Par la diversification des typologies de logements afin de répondre au vieillissement de la population, à ses revenus et au développement des parcours résidentiels.

Adaptation au vieillissement de la population :

En s'assurant d'une bonne qualité de vie des personnes âgées (inclusion sociale, cadre de vie, mobilité, équipements et services, etc...) ;

En garantissant une capacité d'accueil suffisante pour les personnes âgées dans des structures dédiées.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Contexte résidentiel

CONSTATS

Parmi les résidences principales, on observe majoritairement des logements individuels, avec un pic de 355 maisons entre 1971 et 1990.

Une grande majorité de logements individuels de grande taille sont présents sur le territoire.

Des studios et des petits logements sous représentés sur la commune.

Une majorité de propriétaires et de locataires dans le parc social de longue date.

Un parc social très légèrement inférieur à celui de la CA Seine Normandie Agglomération (12,1% des logements pour la commune, contre 14% pour la CA).

Depuis 2008, le nombre de logements vacants a doublé. En 2019, la part des logements vacants est de 9,9%.

La typologie d'habitat dominante à La Chapelle-Longueville est l'habitat individuel pur.

ENJEUX

Favoriser les parcours résidentiels des habitants, notamment en constituant un parc de logements tourné vers les studios et les petits logements.

Accroître les possibilités de parcours résidentiels des personnes âgées sur la commune.

Proposer une offre attractive de logements pour répondre aux besoins des familles constituées et des jeunes ménages décohabitant et/ou souhaitant rester ou revenir sur le territoire après leurs études.

Diversifier l'offre de logements sur le territoire.

Réhabiliter et adapter le logement en centre-ville pour lutter contre la vacance.

Identifier de nouvelles potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine existante sans toutefois surdensifier.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Contexte immobilier

CONSTATS

Un prix de l'immobilier élevé pour le département de l'Eure qui s'explique par sa proximité avec Vernon (et sa gare) et la région Île-de-France.

Un prix de l'immobilier différent en fonction des villages.

Une offre immobilière peu diversifiée sur la commune.

Un parcours résidentiel limité par le prix de l'immobilier pour certains habitants.

Un marché de l'immobilier dans l'Eure qui connaît une légère baisse.

ENJEUX

Garantir les parcours résidentiels pour tous les habitants de la commune, et notamment les jeunes et les personnes âgées.

Éviter la concurrence entre le parc neuf et le parc ancien en renforçant les objectifs de mobilisation du parc existant et favoriser la rénovation énergétique des habitations.

Diversifier l'offre de logements par une augmentation de l'offre locative permettant des premières installations sur le territoire.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Equipements

CONSTATS

La commune dispose de plusieurs services marchands et non-marchands localisés le long des axes de circulation. L'offre reste limitée.

Trois écoles sont recensées sur le territoire communal : une école par village.

Les équipements de santé sont trop peu nombreux sur le territoire.

L'offre d'équipement sportif est restreinte et peu diversifiée.

La commune dispose de très peu d'équipements culturels.

Le taux d'équipements de La Chapelle-Longueville est de 16,8 pour 1 000 habitants en 2021, contre 31,5 pour Seine Normandie Agglomération. En comparaison, le taux d'équipements moyen en France est de 35,8 pour 1 000 habitants.

La commune de La Chapelle-Longueville se situe à proximité de la commune de Saint-Marcel qui dispose de nombreux services et équipements sur son territoire. Le taux d'équipements de Saint-Marcel est de 52,9 pour 1 000 habitants. Ainsi, les habitants de La Chapelle-Longueville ont accès à des services et équipements à proximité de leur lieu de vie.

La commune a pour projet la rénovation des stades.

ENJEUX

Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et de services :

En renforçant l'offre d'équipements et de services de proximité ;

En faisant la promotion de l'offre existante ;

En maintenant les professionnels de santé sur le territoire et en accueillant de nouveaux professionnels de santé.

Maintien du cadre de vie de la commune :

Par le développement de nouveaux équipements culturels et de loisirs sur le territoire ;

En renforçant l'offre d'équipements sportifs participant à l'attractivité du territoire ;

En offrant aux habitants une offre d'équipements culturels diversifiée, notamment pour les jeunes et les personnes âgées.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Activités, tissu économique et commercial

CONSTATS

Un territoire porté par le secteur tertiaire grâce au commerce, aux transports et aux services divers et à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Une part importante des actifs de 15 à 64 ans ont un emploi. Le taux d'emploi en 2019 est de 68,7%.

Les catégories socio-professionnelles sont assez homogènes dans la population active ayant un emploi (professions intermédiaires, employés, cadres et professions intellectuelles supérieures, ouvrier).

Un taux de chômage qui augmente depuis 2008, passant de 6,7% à 10,5%.

Le chômage touche surtout les jeunes (15-24 ans) et les personnes disposant de peu ou pas de diplôme.

L'utilisation de la voiture est largement majoritaire pour aller au travail.

Présence de nombreuse zone d'activités économiques et de plusieurs commerces sur le territoire.

ENJEUX

Maintenir des emplois locaux.

Maîtriser le développement des zones industrielles notamment en termes d'étalement urbain sur les espaces agricoles.

Favoriser les alternatives à la voiture pour se rendre au travail (transports en commun, covoiturage, etc.)

Protéger les commerces de proximité.

Conforter et soutenir les commerces de proximité dans les différents villages.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mobilité

CONSTATS

Un territoire normand aux portes de l'Île-de-France.

Un réseau routier dense permettant de connecter la commune aux territoires voisins.

La commune se situe à proximité d'axes routiers structurants et d'une gare, celle de Vernon-Giverny lui permettant de relier la Normandie et la Région parisienne.

La commune est peu desservie par les transports en commun, ce qui oblige les habitants à utiliser principalement leur voiture pour se déplacer.

Les transports scolaires sont bien développés sur le territoire permettant aux élèves de se rendre dans les différents établissements scolaires de la SNA.

L'offre de stationnement gratuit est très hétérogène en fonction des villages.

ENJEUX

Développer l'usage du covoiturage sur le territoire.

Maintenir l'offre de stationnement existante pour Saint-Just et La Chapelle-Réanville.

Développement l'offre de stationnement sur le village de Saint-Pierre d'Autils.

Promouvoir l'usage des transports en commun et des transports scolaires.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Contexte urbain et patrimoine bâti

CONSTATS

La commune dispose d'un patrimoine bâti riche, témoin d'une histoire locale ancienne.

Un patrimoine local qui fonde l'identité du territoire et qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

ENJEUX

Préserver les éléments appartenant au patrimoine bâti et continuer de les mettre en valeur.

Valoriser le patrimoine local de la commune.

Valoriser l'identité culturelle de la commune à travers l'histoire locale.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Environnement

CONSTATS

Une urbanisation polarisée résultant de la fusion des villages

De nombreux espaces boisés (30,4% du territoire) composés de deux forêts fermées de feuillus, de bosquets sur le plateau et d'une ripisylve peu développée

Un espace agricole diversifié (de grandes cultures sur le plateau et en vallée de la Seine et des vergers et pâturages sur les coteaux)

Cours d'eau délimitant le territoire communal accompagnés de milieux humides ainsi que divers plans d'eau et sources

1 site Natura 2000 en limite communale et 12 ZNIEFF s'étendant sur 39% du territoire communal

Un site en attente d'intégration des ENS : Terrasses alluviales de la Chapelle-Longueville

Un potentiel de zones humides développé le long des cours d'eau et en vallée de la Seine / Un PPRI en cours d'élaboration

Une exposition au risque de ruissellement, notamment liée à un dysfonctionnement hydraulique

Zones potentiellement soumises aux débordements de nappes en vallée de la Seine et le long du ruisseau de Saint-Ouen

Un aléa faible à fort aux retrait-gonflement des argiles

Plusieurs cavités présentent sur le territoire (sur le coteau et autour de la Chapelle-Réanville)

ENJEUX

Limiter l'étalement urbain

Améliorer la qualité des masses d'eau et de la gestion de la ressource en eau

Préserver et développer le patrimoine naturel ainsi que les continuités écologiques (notamment celles inscrites au sein de la TVB)

Réduire l'exposition des biens et personnes aux risques d'inondations et mouvements de terrain

Favoriser la réduction des GES (notamment dans le transport routier)

Favoriser le développement des énergies renouvelables en maintenant la diminution des consommations énergétiques

Adapter le territoire au changement climatique (nature en ville, résilience du territoire)

Intégrer les objectifs fixés par le PCAET

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

II- Contexte règlementaire

Rappel règlementaire

Conformément aux articles L131-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU se doit d'être compatible ou de prendre en considération un certain nombre de documents d'urbanisme de rang supérieur, de plans et programmes couvrant le territoire du PLU.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité est définie juridiquement. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

La compatibilité du PLU avec les différents documents cadre est présenté au sein de l'évaluation environnementale.

Lors de l'élaboration du PLU de La Chapelle Longueville, l'élaboration du SCoT de Seine Normandie Agglomération était également en cours.

Le PADD de La Chapelle Longueville a été élaboré avant d'avoir une visibilité sur le contenu du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

Le PLU a toutefois tenté d'anticiper le maximum de sujets en lien avec les orientations à venir du SCoT pour s'assurer de la compatibilité entre les deux documents.



Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les grandes orientations prescriptives du SCoT

Le territoire de Seine Normandie Agglomération vise un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions dont ils ont besoin, Seine Normandie Agglomération s'organise autour d'une armature territoriale à trois niveaux :

- Le pôle majeur : Vernon – Saint-Marcel – La Chapelle-Longueville ;
- Les pôles secondaires : Les Andelys, Pacy-sur-Eure / Ménéville, Vexin-sur-Epte et Gasny ;
- Les communes rurales.

Cette organisation territoriale sert d'appui à la déclinaison du projet de territoire porté par le SCoT et pourra, le cas échéant, être précisée par les documents de programmation et de planification inférieurs

Au moins 50% des développements résidentiels et économiques doivent être réalisés au sein enveloppes urbaines existantes.

Le SCoT définit des objectifs de lutte contre l'étalement urbain avec des surfaces maximales en extension à vocation Habitat et à vocation économique à respecter pour la période 2026-2036 et 2036-2046, à savoir :

	2026-2036		2036-2046		TOTAL SCoT SNA Surface max. en extension 2026- 2046
	Surface max. en extension à vocation HABITAT	Surface max. en extension à vocation ÉCONOMIQUE	Surface max. en extension à vocation HABITAT	Surface max. en extension à vocation ÉCONOMIQUE	
Vallée de la Seine	17,2	41,3	12,0	15,7	86,2
Pôle (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	8,7	36,4	6,0	14,6	65,7
Autres communes (10 communes)	8,5	5,0	6,0	1,0	20,5

L'objectif du SCoT est de renforcer la biodiversité et les espaces et milieux qui lui sont favorables. Il s'agit de régénérer la fonctionnalité et la continuité de ces milieux par la constitution d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire.

Protéger les réservoirs de biodiversité

Le SCoT a pour objectif, au sein de ces réservoirs de biodiversité une protection permettant le maintien de leur niveau de biodiversité. Ainsi, un principe de non-urbanisation de ces réservoirs est affirmé et doit être mis en œuvre dans les documents d'urbanismes locaux

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Renforcer les corridors de biodiversité

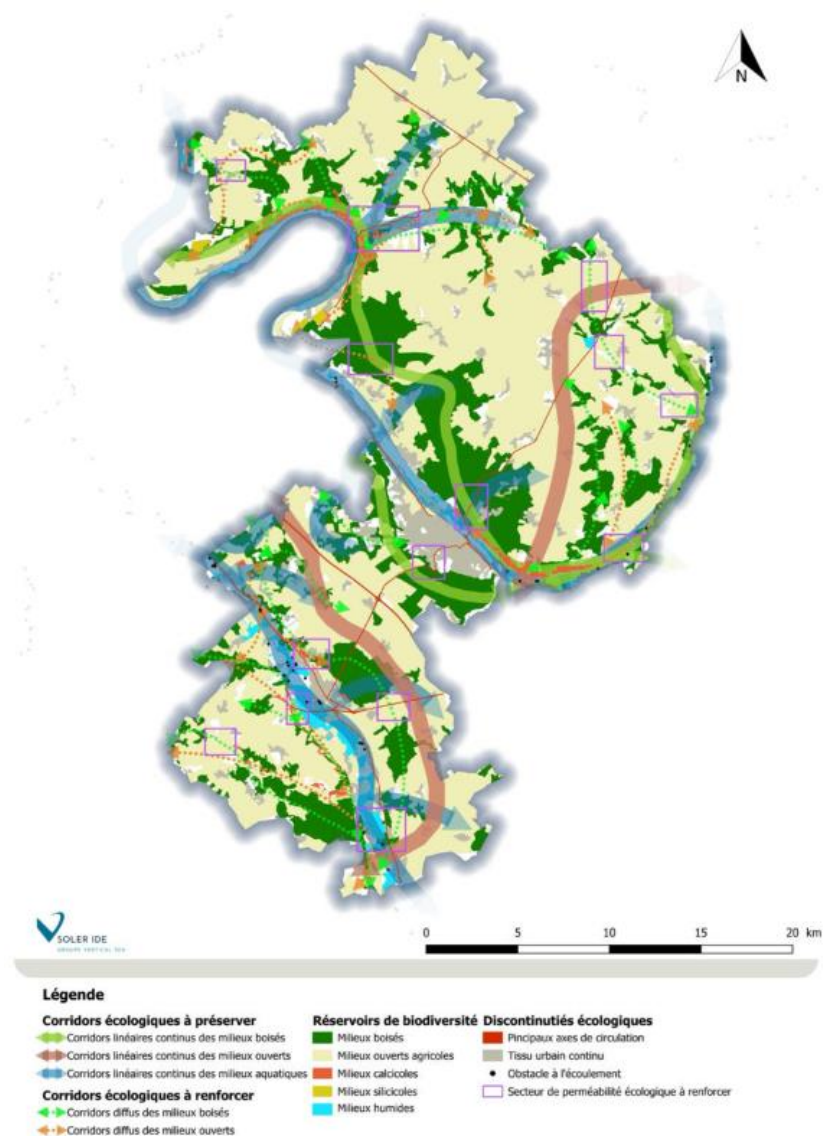
Les corridors verts ou bleus reposent en particulier sur les vallées humides et sèches, les espaces à dominante boisée parallèles aux vallées et les espaces agricoles qui permettent des liens inter-vallées.

Les communes doivent veiller au respect de la cohérence de leur zonage avec celui des communes adjacentes, concernées par les mêmes continuités biologiques.

Développer la biodiversité au sein des espaces urbanisés

Afin de favoriser la perméabilité écologique des espaces urbanisés, leur évolution cherchera à :

- Préserver une part importante de végétation au sein des aménagements des espaces publics et en favorisant la diversité de cette végétation ;
- Favoriser la desimperméabilisation des parkings, des places et des esplanades ;
- Développer une forte présence végétale et arborée, ainsi que des espaces de pleine terre en milieu urbain, refuge de biodiversité ;
- Gérer les espaces végétalisés de façon différenciée afin de proposer une palette d'espaces aux espèces présentes et augmenter la présence de biodiversité.



Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Structurer et mailler un tissu économique local et adapté aux besoins du territoire, à partir de l'axe Seine

L'ambition du territoire Seine Normandie Agglomération est de s'inscrire sur les dynamiques de l'axe Seine, en misant sur son positionnement d'interface entre l'île de France et la ruralité normande pour affirmer ses caractéristiques différenciantes.

Pour arriver à cela, le territoire a deux exigences :

- appuyer la qualité de son développement en valorisant ses moteurs internes pour se singulariser et jouer « sa propre musique », et ;
- mettre en exergue ses avantages comparatifs au sein de ce grand ensemble Axe Seine en segmentant son offre.

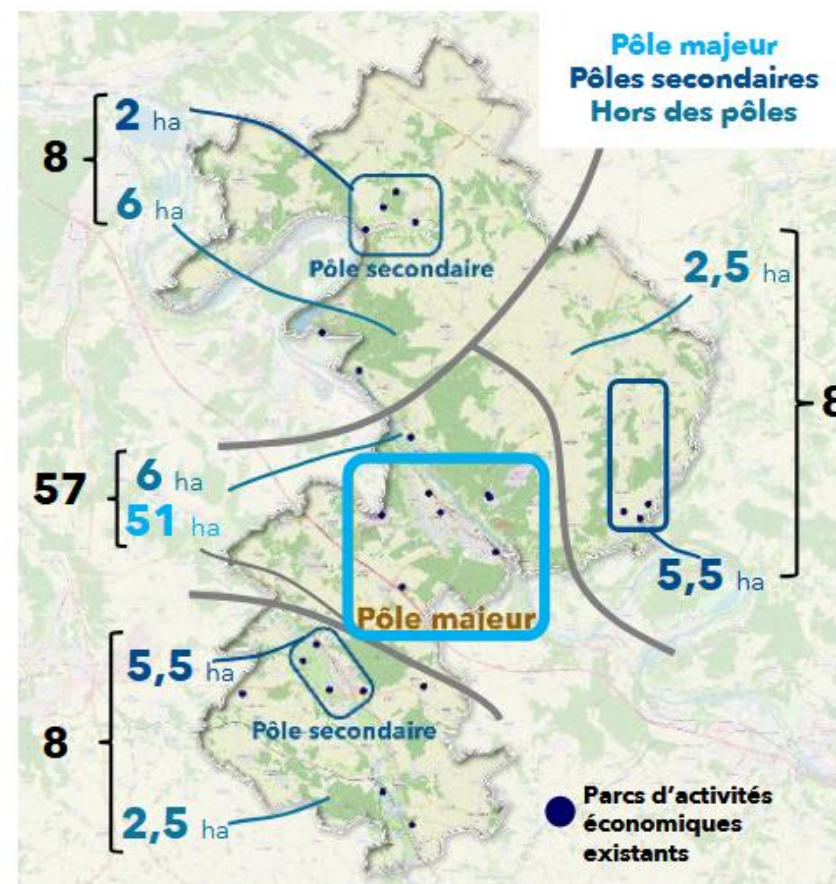
Organiser le développement économique de façon hiérarchisée

Dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace, la stratégie foncière et immobilière de Seine Normandie Agglomération en matière de développement économique vise d'abord la densification des espaces urbains préexistants, qu'il s'agisse de zones d'activités dédiées comme de sites isolés.

En complément de la densification et de la montée en gamme de l'offre immobilière existante au sein des enveloppes urbaines, le développement économique du SCoT mobilise un volant foncier adapté pour répondre aux besoins d'accompagnement des acteurs économiques et accueillir de nouvelles activités sur Seine Normandie Agglomération.

Ce volant s'élève à 81 ha nécessitant d'être aménagés en extension des espaces urbains existants. Ceux-ci sont répartis de la manière suivante :

- 57 ha pour conforter, améliorer la qualité et développer l'offre immobilière et foncière des sites économiques situés sur le pôle majeur ;



Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Renouveler l'attractivité commerciale des centralités

Seine Normandie Agglomération poursuit l'objectif de redynamisation de l'offre commerciale disponible sur son territoire en s'appuyant sur une organisation hiérarchisée de l'offre commerciale autour des communes pôles identifiées.

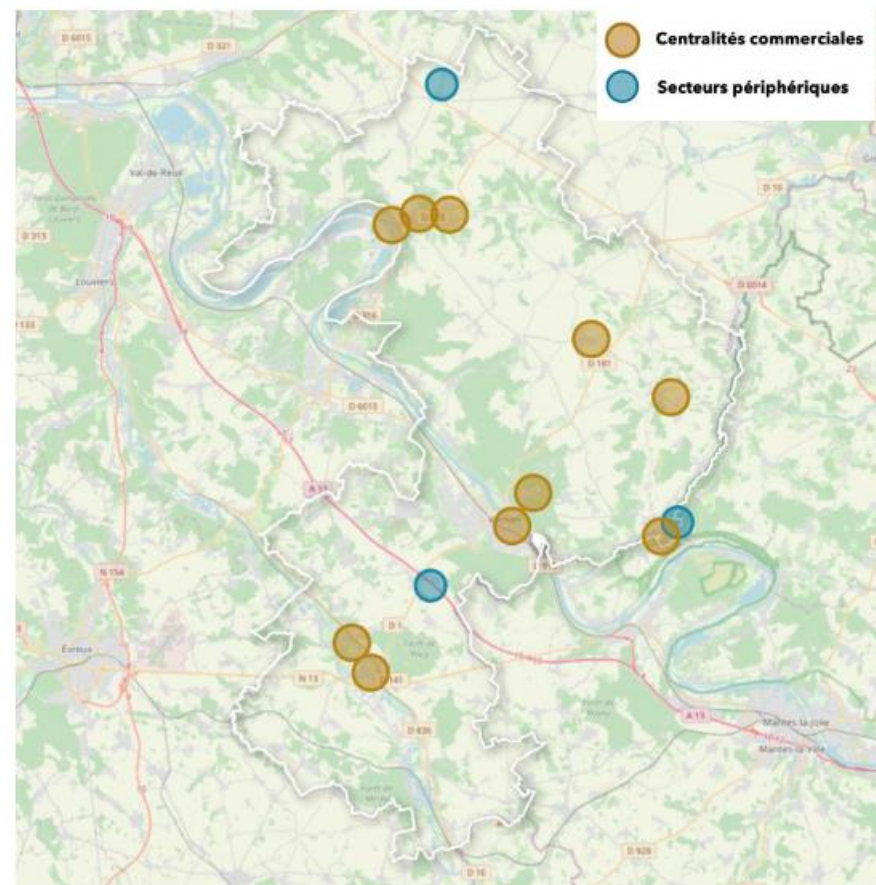
Ainsi :

- Le pôle majeur Vernonnais a vocation à développer une offre commerciale supérieure, permettant à l'ensemble des habitants du territoire de satisfaire leurs besoins en matière d'achats occasionnels ;
- Les pôles secondaires des Andelys, de Pacy-sur-Eure / Ménilles, de Gasny et de Vexin-sur-Epte confortent et développent une offre commerciale intermédiaire ;
- Les communes rurales maintiennent et densifient une offre commerciale de proximité.

Consolider un tissu commercial pour soutenir l'attractivité des centralités

Le territoire de Seine Normandie Agglomération a pour ambition de limiter le développement du commerce en périphérie afin d'affirmer le rôle structurant des centralités de son territoire.

Secteurs d'implantation des commerces



Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Synthèse des objectifs du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

	Secteur d'implantation	Surface de vente maximale	Application en fonction des types d'activité
Hors secteurs d'implantation	Au sein de l'enveloppe urbaine	300 m ²	Toutes les activités commerciales
	En dehors de l'enveloppe urbaine	0 m ²	Toutes les activités commerciales
Secteurs d'implantation	Centralités	Aucune	Toutes les activités commerciales
	Secteurs périphériques hors Normandie Parc	1 500 m ²	Toutes les activités commerciales
	Secteur périphérique Normandie Parc	4 000 m ²	Activités commerciales touristiques

En dehors des secteurs d'implantation, les implantations commerciales disposées au sein de l'enveloppe urbaine ne seront autorisées que si la surface de vente maximale s'élève à moins de 300 m².

Pour les commerces et ensembles commerciaux existants dont la surface de vente est supérieure à un des plafonds susvisés, l'extension est admise, à condition qu'elle représente un maximum de 20% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT, et qu'elle respecte les conditions d'implantation présentées par ailleurs dans le DAACL.

Accroître durablement la qualité de vie et l'attractivité résidentielle

L'ambition résidentielle portée pour le territoire de Seine Normandie Agglomération s'appuie sur une stratégie de reconquête de l'attractivité résidentielle dans l'objectif de conserver une diversité du peuplement générationnel et social.

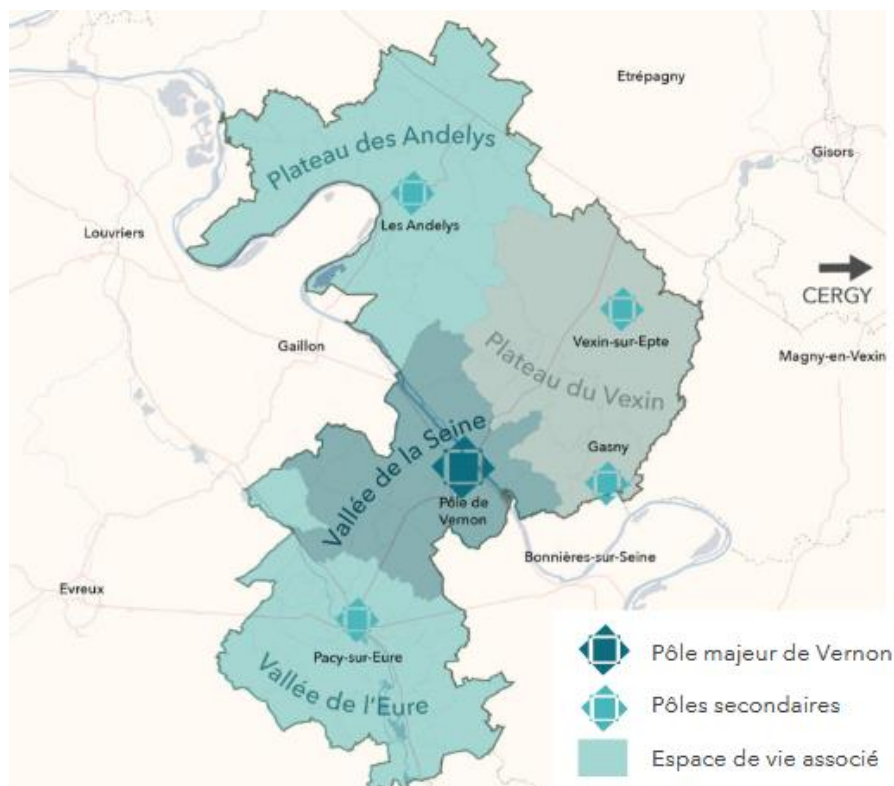
La dynamique résidentielle attendue est envisagée selon un objectif de maîtrise de la périurbanisation en visant le développement résidentiel priorisé sur les pôles, afin de favoriser le renforcement des services et équipements nécessaires à une vie de qualité pour les résidents.

La diversification et dynamisation résidentielle vise en outre à conforter l'attractivité économique du territoire, en veillant à la présence continue d'actifs et en offrant un cadre de vie attractif.

Organiser la production de logements pour renforcer des espaces de vie de proximité autour des pôles

Pour adapter les objectifs de production aux spécificités locales (paysages, densités, desserte par les transports, zones de chalandise, niveau d'équipement...) des différentes parties du territoire, et accompagner la vitalisation des pôles urbains, le SCoT fixe les objectifs de production de logements par espaces de vie et niveau de pôles.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Répartition de la production de logements

	Production de nouveaux logements				En 2022
	2026 - 2035	2036 - 2046	TOTAL 2026 - 2046	Répartition (en %)	Part des logements
Vallée de la Seine	1 115	1 115	2 230	60%	44%
Pôle majeur (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	780	780	1 560	42%	38%
Communes rurales	335	335	670	18%	6%

A l'échelle des pôles pluri-communaux, les communes centres sont celles sur lesquelles les objectifs de production de logements sont les plus importants, afin de conforter leur rôle de centralité au sein de ces ensembles urbains. Le SCoT prévoit sur le pôle majeur de Vernon / Saint-Marcel / La Chapelle Longueville que 70% de la production de logements soit prévue sur la commune de Vernon

Diversifier les types de logements sur l'ensemble du territoire

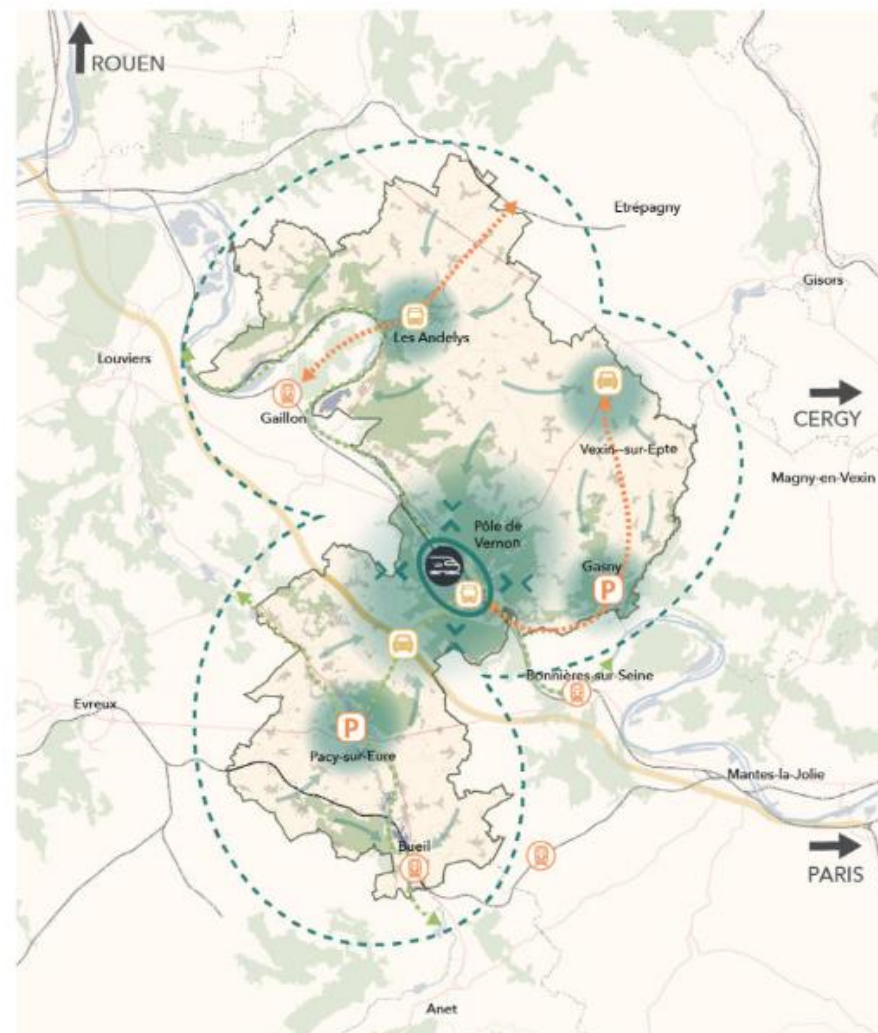
Sur les communes pôles, la production de nouveaux logements doit permettre de développer le parc de logements, individuels comme collectifs, de taille moyenne (T3-T4), en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de familles au cœur de ces communes.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Organiser l'offre de mobilité, des équipements et des services à partir des pôles et des bassins de vie articulés aux réseaux majeurs

À l'échelle du territoire, il s'agit de proposer des solutions de mobilité innovantes pour nos secteurs ruraux dans une logique de rabattement vers les pôles de nos différents bassins de vie : Vernon, Pacy-sur-Eure / Ménilles, Les Andelys, Ecos-Tourny pour la commune nouvelle de Vexin-sur-Epte...

-  Logique de rabattement autour du pôle Vernonnais et de sa gare
-  Développement de modes alternatifs permettant le rabattement vers les pôles secondaires du territoire
-  Rabattement des territoires ruraux
-  Gare de Vernon-Giverny
-  Gares TER situées au sein et à proximité du territoire
-  Liaisons de transport en commun à renforcer
-  Parking relais en lien avec des transports collectifs
-  Gare routière
-  Aires de covoiturage à développer à proximité des grands axes
-  Autoroute
-  Liaisons cyclables (Seine à vélo, Eure à vélo et liaison entre les deux)



Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation

Réaliser la majeure partie des nouveaux logements dans les espaces urbains existants

Pour réduire l'urbanisation / l'artificialisation la production de nouveaux logements est priorisée dans les espaces mobilisables au sein des enveloppes urbaines (telles que définies par ailleurs dans le SCoT).

Ainsi, pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit de produire la majorité des logements au sein de l'enveloppe urbaine :

Niveau de l'armature	2026-2035	2036-2046
Pôle majeur de Vernon	60%	75%
Pôles secondaires	50%	65%
Autres communes	40%	50%

Augmenter la densité résidentielle des nouvelles opérations

Le SCoT définit des objectifs de densité brute moyenne progressifs sur sa période d'application. Ainsi :

- Entre 2026 et 2035 les objectifs permettent de réduire significativement le rythme d'artificialisation des espaces ;
- Entre 2036 et 2046, les objectifs sont accentués pour tendre vers l'objectif ZAN.

Objectifs de densité en fonction de l'armature du territoire :

	Densité en extension (log/ha)	
	2026-2035	2036-2046
Pôle majeur (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	25	28
Pôles secondaires (Gasny, Pacy-sur-Eure / Ménilles, Les Andelys et Vexin-sur-Epte)	20	24
Autres communes	13	19
Seine Normandie Agglomération	20	24

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

III- Les axes du PADD

Au regard du contexte territorial, de son évolution passée et à venir, du contexte réglementaire notamment en lien désormais avec le SCoT de SNA (vu précédemment) et de la prise en compte des enjeux liés au dérèglement climatique, le PADD a été structuré en 3 axes afin de répondre aux différents sujets soulevés et constatés afin de favoriser le renouvellement urbain, l'amélioration des usages quotidiens, la valorisation du patrimoine, du cadre de vie, le développement des mobilités alternatives, ...

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE A TRAVERS SA STRUCTURATION, DANS UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE ET DE SOLIDARITE

La commune dans un contexte territorial de perte démographique, de vieillissement de la population, et d'évolution des aspirations des habitants actuels et futurs souhaite promouvoir un développement équilibré du territoire communal, et afficher d'ici 2035 un objectif de légère croissance démographique.

Ce premier axe du PADD met en avant la structuration de l'accueil démographique et la production de logements, ainsi que l'organisation de l'offre en équipements et de mobilité.

Les objectifs mis en avant évoquent :

- L'offre de production de logements et les objectifs de diversification du parc de logements, l'accompagnement au vieillissement des aînés ;
- Le renforcement des cœurs de vie/ centralités ;
- L'accompagnement à la densification et au renouvellement urbain ;
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- La mise en valeur des paysages dans l'aménagement ;

- La réhabilitation du parc ancien et les enjeux autour du renouvellement urbain ;

- La préservation du cadre paysager et architectural de la commune ;

- L'amélioration des déplacements, et le développement de la mobilité active.

La commune de La Chapelle-Longueville, faisant partie du pôle majeur du SCoT avec les communes de Saint-Marcel et de Vernon, s'inscrit dans les objectifs de densification des enveloppes urbaines existantes, dans la diversification de l'offre de logements, dans le confortement de l'offre sociale, et dans une logique de sobriété foncière.

Le PADD reprend ainsi ces différents objectifs qui permettent de répondre aux besoins de la population et aux besoins sociétaux soulevés par le diagnostic (vieillesse d'une partie de la population, diminution de la taille moyenne des ménages, ...).

La limitation de la consommation foncière par la densification et les extensions limitées, apparaissent ainsi comme le meilleur compromis pour une densification raisonnées et une préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PADD met ainsi l'accent sur la densification des espaces bâtis déjà existants, ainsi que sur la préservation du patrimoine et de l'architecture de la commune afin de maintenir l'identité rurale de la commune malgré les opérations de densification et de renouvellement urbain à venir. Le PADD inscrit aussi des objectifs veillant à la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions.

Le PADD renforce par ailleurs les objectifs en matière de renforcement des mobilités actives, des solutions alternatives à la voiture individuelle, en confortant notamment les équipements et services de proximité et en poursuivant les aménagements en faveur des mobilités douces (au sein des différentes entités bâties et entre les bourgs historiques).

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES DISPONIBLES ET LES FILIERES ECONOMIQUES LOCALES

En complément du développement résidentiel, la commune désire maintenir et développer son activité économique autour des pôles existants en maintenant et accueillant des emplois et des entreprises.

Le PADD accentue notamment sur l'accueil d'entreprises au sein des zones d'activités existantes, en renforçant le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ou en friches.

L'offre commerciale de la commune est éparse entre les centres-bourg et le long de la RD6015, et globalement peu développée. Les pôles économiques et commerciaux étant à proximité de La Chapelle Longueville, sur Saint-Marcel et sur Vernon notamment. Toutefois, le PADD souhaite maintenir les commerces et services de proximité, permettre la création de nouveaux commerces de proximité au sein des centres-bourgs historiques.

Concernant les commerces de périphéries (hors centres-bourgs), le PADD, en lien avec les objectifs du SCoT vu précédemment, souhaite maîtriser la création de m² commerciaux afin d'éviter la dispersion des commerces et permettre la conservation de l'attractivité des centres-bourgs du territoire.

Le dynamisme économique est une nécessité pour pérenniser sur le long terme une vie sociale au sein de son territoire : mixité sociale, diversification des fonctions (habitats, emplois, ...).

La commune met en avant également le renforcement et l'adaptation des équipements structurants et du quotidien afin de permettre l'adéquation entre l'offre proposée et la population actuelle et à venir (services d'aides et d'accompagnement

des personnes âgées, renforcement des structures d'accueil de la petite enfance, ...).

Au même titre que d'autres activités économiques, le tourisme constitue une activité importante de rayonnement d'un territoire. Il contribue, selon les formes de tourisme proposé, à développer une petite armature de services à la clientèle (hébergements, commerces, transports, etc.). La Chapelle-Longueville s'inscrit dans des dynamiques touristiques et de loisirs plus larges, en lien avec sa proximité avec la commune de Giverny et avec sa localisation au cœur de la vallée de la Seine, des destinations touristiques d'envergure locale, nationale et internationale.

Conscients de cette situation géographique et du potentiel de développement du territoire, le PADD met ainsi en avant le renforcement de la mise en valeur des atouts touristiques du territoire (richesse de la biodiversité, paysage, ...), ainsi que la préservation de la qualité du patrimoine architectural du territoire.

La promotion des activités touristiques passe par la protection des espaces naturels et par la préservation du cadre de vie, atouts primordiaux pour pérenniser et développer le potentiel touristique de la commune.

L'activité agricole est pérennisée. Les espaces agricoles sont identifiés et protégés, avec une prise en compte des principales exploitations agricoles. Ses rôles économique et identitaire sont ainsi pris en compte.

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 3 : MAINTENIR UN TERRITOIRE DE BIODIVERSITE RESILIENT, FACE AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les élus souhaitent affirmer leurs engagements vers la préservation des paysages, des milieux naturels, des ressources du territoire.

Plusieurs espaces sont ainsi identifiés dans le projet en tant que secteurs à enjeux de préservation (réservoirs écologiques, corridor continu, ...)

Les élus mettent également en avant la préservation des ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et les nuisances du territoire.

La commune met ainsi notamment en avant la question de l'eau, la préservation des zones humides et des cours d'eau, la prise en compte des nuisances sonores et des pollutions. Ainsi que les thématiques liées à la transition écologique, le développement des énergies renouvelables, la limitation de la pollution lumineuse et des espèces végétales envahissantes, ...

Ce troisième axe du PADD met en avant la préservation des paysages et de l'environnement, ainsi que la prise en compte du dérèglement climatique.

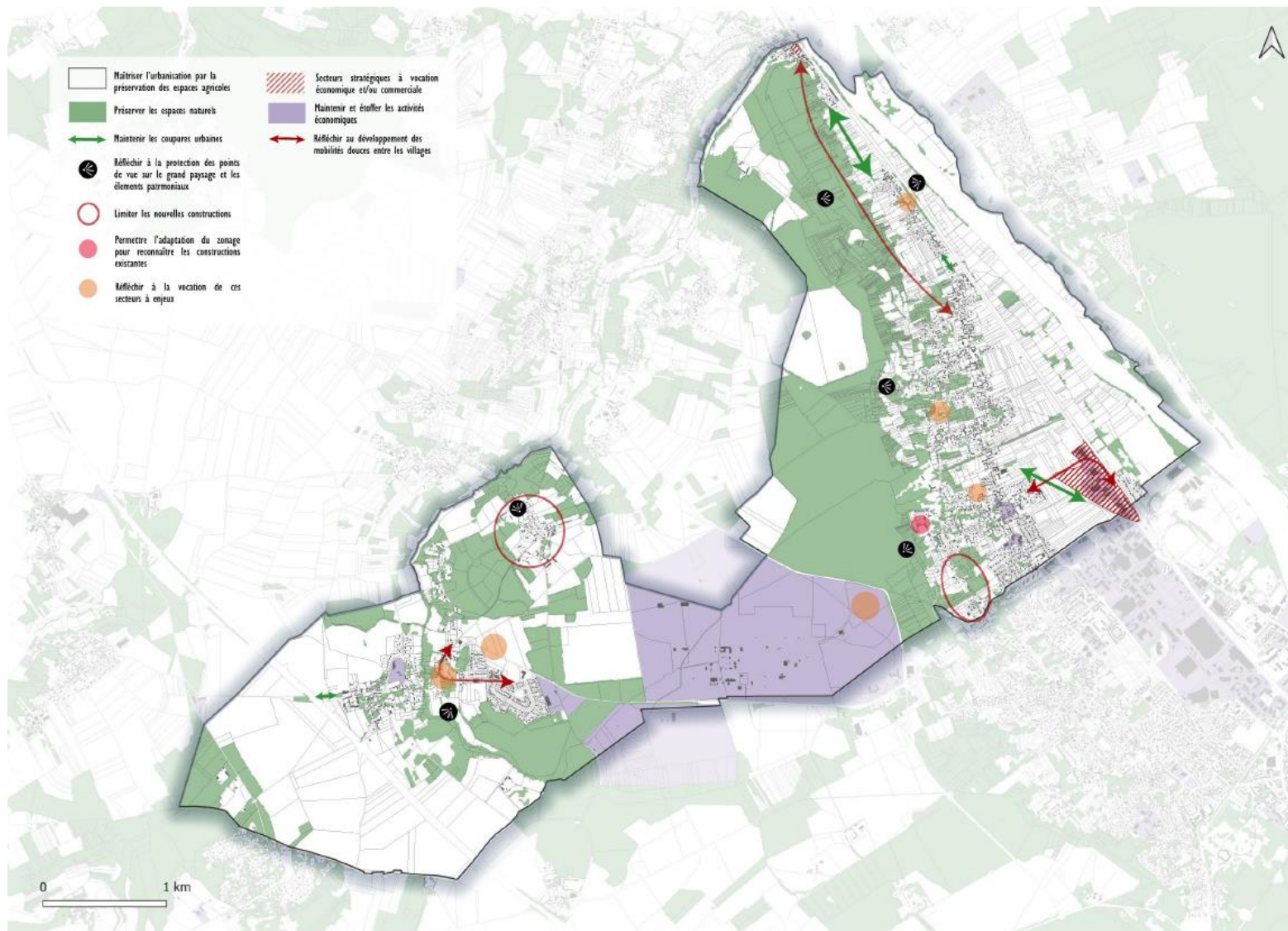
Les objectifs mis en avant évoquent :

- La préservation du patrimoine naturel
- Le confortement et la restauration des trames écologiques
- La préservation de la ressource en eau
- La lutte contre les nuisances et les pollutions
- Le développement des nouvelles énergies ;
- L'adaptation au changement climatique et aux risques ;

Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

CARTE DE SYNTHESE DES AXES DU PADD

CARTE DE SYNTHESE DES AXES DU PADD



La justification du projet

I- L'offre de création de logements

La Chapelle-Longueville, commune structurante du territoire intercommunal, aux abords de Saint-Marcel et de Vernon, se doit de jouer un rôle important en matière de structuration de son territoire, d'accueil démographique et de diversification de son parc de logements. Compte tenu du vieillissement progressif de sa population et de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, La Chapelle-Longueville doit également anticiper l'augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales sur son territoire et ainsi proposer une offre de logement attractive et diversifiée, répondant aux besoins de décohabitation, au désir d'accession à la propriété, mais aussi aux besoins d'accès à un logement locatif de qualité et abordable.

Le PADD affiche l'objectif de garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations, notamment :

- En favorisant l'accession à la propriété des jeunes ménages ;
- En poursuivant l'amélioration du parc locatif social et sa transformation au regard des typologies de logements demandées ;
- En accroissant la possibilité de parcours résidentiels sur le territoire ;
- En accompagnant le vieillissement des aînés par la poursuite d'un développement résidentiel couplé à l'implantation de services et d'équipements ;
- En répondant aux processus de décohabitation par des formules adaptées : petit collectif, colocation, habitat intergénérationnel.

Au regard des évolutions démographiques récentes, la diversification de l'offre de logement se traduit par :

- L'engagement de la commune dans la création d'environ 140 logements d'ici 2035, soit une production de l'ordre de 12 logements par an (2023-2035) ;
- La réalisation d'une part majoritaire de logements au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter au maximum le recours aux constructions de logements en extension urbaine ;
- Le respect de la densité de logements à l'hectare prévue par le futur SCoT

de Seine Normandie Agglomération pour les constructions réalisées en extension urbaine.

Le choix d'un scénario de développement dans le cadre de l'élaboration du PLU

Le scénario de développement a constitué une étape importante dans la définition du projet d'aménagement et de développement durables de l'élaboration du PLU de La Chapelle Longueville.

Il a tout d'abord permis de fixer un cadre prospectif quantitatif quant au développement souhaité par les élus et de définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces.

Le scénario de développement et plus particulièrement la définition du besoin en logements se décompose en deux parties :

- Le nombre de logements à construire pour maintenir la population (« point mort » de la construction) ;
- Le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique calculé via le principe du point mort et sur des hypothèses de variations du parc existants et de la typologie des ménages.

La définition du point mort

Le point mort (ou seuil d'équilibre) désigne le nombre de logements à mettre sur le marché pour assurer le maintien de la population communale sur une période donnée (sur La Chapelle Longueville, à horizon 2035). Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

2 phénomènes qui conduisent à la production de logements :

- Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux, activités de services). A l'inverse, des locaux d'activités ou commerciaux peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements réalisés par le phénomène de renouvellement du parc est calculé à partir de la différence entre le nombre

de logements construits et la variation totale du parc de logements sur une période donnée ;

- La diminution de la taille des ménages : Sur La Chapelle Longueville, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux et le vieillissement de la population : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, ...

2 phénomènes qui font également varier le point mort :

- La variation du parc de logements vacants : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-6% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet pas un « turn over » suffisant et entraîne généralement une augmentation des valeurs foncières et immobilières ;

- La variation des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif d'un point de vue touristique, ou voit sa population augmenter en haute saison.

La justification du projet

Définition du point mort prospectif sur la période 2020-2035 (horizon du PLU de La Chapelle Longueville)

La temporalité retenue pour le PLU est d'une dizaine d'année soit un horizon 2035 à compter de son approbation. Celle-ci a été définie à partir des dernières données statistiques à disposition lors de l'élaboration du PADD, soit les données INSEE pour l'année 2020, publiées en 2023.

Le calcul du point mort et les exercices de prospectives ont donc été réalisés pour la période 2020-2035, sur laquelle ont été retranchée l'ensemble des constructions enregistrées entre 2020 et 2022 afin de ne conserver que la projection de l'urbanisation pour la période 2023-2035.

Le renouvellement du parc de logement

Le renouvellement du parc de logements est un phénomène normal et important au sein du tissu urbain. En effet ce phénomène quantifie les mutations du parc de logements et son renouvellement à travers les opérations de démolition/reconstruction et de changement de destination. Le taux de renouvellement est généralement plus important dans les communes accueillant un parc de logements anciens important. Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/ changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve). A l'échelle de la commune le renouvellement est négatif, il correspond à la création spontanée d'environ 10 logements par an dans le parc existant entre 2014 et 2020. Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc, et une insuffisance des volumes de construction, le marché n'étant pas suffisamment alimenté pour répondre aux besoins. Ainsi, spontanément la création de logements s'est opérée dans le parc de logements notamment par divisions de logements existants en plusieurs logements.

Au cours de la périodicité du PLU (2023-2035), le renouvellement du parc de logements devrait vraisemblablement être légèrement positif, dans la mesure où certaines opportunités existent en matière de renouvellement urbain et de

changements de destination. La reconversion de bâtiments non résidentiels en logements, soit par la division d'un grand logement en plusieurs habitations ou le développement d'opérations de densification spontanée en diffus va entraîner une mutation de la forme urbaine (divisions parcellaires, transformation de logements individuels en opérations immobilières denses, etc.).

Le desserrement des ménages

La taille des ménages ne cesse de diminuer depuis 1968, passant de l'ordre de 3,2 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,49 en 2020.

Au regard du rythme du desserrement passé observé au cours des 50 dernières années passées et notamment de la dynamique plus récente, l'hypothèse d'une poursuite du phénomène de desserrement des ménages est définie pour la quinzaine d'année à venir, mais dans une proportion plus faible.

En effet, compte tenu de l'ambition des élus de continuer à accueillir des jeunes ménages, des actifs et à permettre aux décohabitants de se loger sur la commune, l'hypothèse d'une diminution du rythme de desserrement des ménages devrait vraisemblablement être amenée à se stabiliser au cours des prochaines années compte tenu de la diminution constatée ces dernières années et du ralentissement constaté (effet de seuil). Les hypothèses définies dans le cadre de l'estimation des besoins en logements s'appuient donc sur ces analyses, avec une taille moyenne des ménages de 2,49 en 2020 et une taille des ménages estimée à 2,38 en 2035, avec un rythme de diminution plus faible que la tendance observée depuis 2014 (-0,97% annuel sur la période 2014-2020), contre -0,30% annuel sur la période 2020-2035.

En conséquence, les hypothèses retenues pour l'élaboration du PLU font état d'un besoin d'environ 4 logements par an sur la période 2020-2035, soit 64 logements sur la période du PLU.

La justification du projet

Variation des résidences secondaires et logements occasionnels

La composition du parc de logements de La Chapelle Longueville fait état d'une part très faible de résidences secondaires et de logements occasionnels, qui reste stable dans le temps (3,7% en 2014, 3,6% en 2020).

Les élus ne s'attendent pas à un grand changement autour de cette dynamique pour les prochaines années, et voit donc globalement un taux de logements occasionnels et de résidences secondaires se maintenir aux alentours de 3,6% du parc en 2035.

Variation du parc de logements vacants

En 2014, 91 logements vacants ont été recensés sur la commune, représentant 6,3% du parc de logements. Un taux de vacance dit « structurel » se situe entre 5% et 7% du parc de logements et permet de répondre aux évolutions de la demande de logements. Dans le cas de la commune, le nombre de logements vacants a augmenté sur la période 2014-2020 passant de 6,3% à 9,9% soit environ 60 logements vacants supplémentaires recensés.

Les élus souhaitent intervenir et lutter contre la vacance pour les prochaines années et affichent donc l'ambition d'atteindre un taux de logements vacants d'environ 8,6% en 2035. Cette ambition permettrait d'enrayer la croissance du parc de logements vacants, voire d'infléchir le nombre de logements vacants aux alentours de 143 logements vacants (contre 153 en 2020).

Cette ambition sera possible en travaillant notamment sur la requalification de certains bâtiments anciens et vétustes.

Synthèse du point mort prospectif sur la période 2020-2035

La somme des hypothèses définies sur les 4 phénomènes mentionnés ci-dessus permet de définir le point mort prospectif c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir la population de La Chapelle Longueville sur la période 2020-2035.

Le point mort tel que les scénarios le définisse prévoit un point mort de 6 logements par an entre 2020 et 2035.

	Point mort rétrospectif	Hypothèses retenues pour l'estimation du point mort prospectif sur la temporalité du PLU
	2014-2020	2020-2035
Renouvellement du parc	-10,5	1,5
Evolution de la taille moyenne des ménages	15	4,5
Evolution des logements vacants	10,5	-1
Evolution des résidences secondaires	0,5	0,5
Point mort annuel	15	5,5

La justification du projet

Le développement démographique

Le scénario prospectif est un objectif quantitatif du développement souhaité pour le territoire à l'horizon du PLU. Celui-ci doit permettre de fixer un cap stratégique visant à définir le niveau et les conditions de développement du territoire au cours des 15 prochaines années en matière de croissance démographique, de production de logements, d'équipements (notamment scolaires), d'emplois, etc.

Les réflexions prospectives menées avec les élus sur le scénario de développement ont pris appui sur la capacité du territoire à répondre au développement choisi au regard du développement durable, de préservation des paysages, aux ressources, ... Celles-ci s'appuient également sur la prise en compte des orientations du SCoT.

La commune connaît une perte de population ces dernières années mais affiche un objectif de croissance de l'ordre de 0,3%/an à l'horizon 2035, ce qui permettrait de retrouver le niveau de population de 2014 et ainsi assurer la vitalité des équipements et services en place.

Les élus après échanges et arbitrages ont décidé de maintenir un rythme de construction de logements maîtrisé dans le temps, tout en prenant en considération les opérations de logements en cours ou à venir.

La commune enregistre aujourd'hui une dizaine de constructions de logements en moyenne par an (moyenne lissée sur la décennie passée).

Ce rythme est aujourd'hui cohérent avec l'évolution de la commune et du territoire dans son bassin de vie, et cohérent avec l'armature définie dans le SCoT.

Les élus au travers du PLU souhaitent ainsi maintenir ce rythme de constructions de logements mais questionner notamment leurs localisations dans la commune au travers de la redéfinition des zones urbaines et sur la localisation des zones où l'urbanisation pourra être accentuée afin de recentrer les fonctions sur les secteurs les plus stratégiques. Par ailleurs, la production de logements devra être diversifiée et plus dense afin de répondre aux besoins identifiés au sein du diagnostic (vieillessement de la population, décohabitation, ...)

Besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2040.

Au total, les besoins annuels sur la période 2020-2035 sont estimés à 10 logements/an, soit 147 logements sur la période 2020-2035.

Ont été retirés à cette période les logements déjà réalisés sur la période 2020-2022 soit 9 logements. Ainsi, le besoin pour la période 2023-2035 est d'environ 138 logements soit environ 11,5 logements/an.

Le PADD a ainsi affiché un objectif d'environ 140 logements à construire soit environ 12 logements par an à l'horizon 2035.

Constat 2014-2020 et prospective 2020/2035						
	2014		2013 à 2020 variation annuelle	2020	2020 à 2035 variation annuelle	2035
Population municipale	3438			3319		3472
Croissance annuelle			-0,59%		0,30%	
Population des ménages	3462			3324		3477
Taille moyenne des ménages	2,64			2,49		2,38
Taux de desserrement			-0,97%		-0,30%	
Parc logements	1445		16	1540		1664
Résidences principales	1300	90,0%	5	1331	86,4%	1461
Résidences secondaires	54	3,7%	0	56	3,6%	60
Logements vacants	91	6,3%	10	153	9,9%	143
Renouvellement /an			-10		2	
Taux de renouvellement/an			-0,7%		0,10%	
POINT MORT			15		5,5	
RENOUVELLEMENT			-10		2	23
VARIATION RES SEC			0		0	4
VARIATION LOG VAC			10		-1	-10
DESSERREMENT			15		4	66
EFFET DEMOGRAPHIQUE			-9		4	64
Constructions neuves à réaliser 2020-2035					10	147
Constructions réalisées entre 2020 et 2022 (source SITADEL)						9
Nombre de logements restants à produire 2023-2035					11,5	138
Nombre de logements restants à construire d'ici 2035					11,5	138

La justification du projet

Il est à noter que les chiffres de constructions ont été mise à jour avant l'arrêt du PLU au regard des données SITADEL publiées début 2026.

Il ressort que 15 logements ont été commencés/ réalisés sur les années 2023 et 2024.

La projection du PLU fait donc état d'un objectif de construction restant de 123 logements entre 2025 et 2035.

II- Lutte contre l'étalement urbaine et étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

La Loi Climat et Résilience

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » – vient renforcer les attentes en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dit ENAF) et introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2020 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Cette dernière a été complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Cette dernière vient répondre aux difficultés juridiques et pratiques rencontrées dans les territoires pour leur mise en œuvre.

Trois décrets d'application précisant les modalités d'application de ces deux lois sont ensuite parus le 27 novembre 2023 :

- Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols modifiant l'annexe à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme.
- Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.
- Décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023 relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Le code de l'urbanisme précise au 6° bis de l'article L. 101-2 :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a. Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b. Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit

végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 précise la notion d’artificialisation nette au sens de la loi Climat et résilience en proposant une classification des surfaces en catégorie « artificialisées » et « non artificialisées ». Il fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Catégories de surfaces	Seuil de référence (1)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (2).
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

(1) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de 5m

(2) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.

La réalisation de l’objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) repose sur les documents d’urbanisme que sont les SRADDET, SCoT, PLU(i) et cartes communales.

¹ Délais d’intégration de la trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience :
SRADDET : 22 novembre 2024, SCoT : 22 février 2027, PLU et carte communale : 22 février 2028

Les SRADDET sont placés au 1er niveau des documents de planification au niveau régional. Ceux-ci doivent déterminer, en application de l’article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, une trajectoire permettant d’aboutir à l’absence d’artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l’artificialisation.

Il appartient au SRADDET, dans son rapport d’objectifs, de décliner territorialement les objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols entre les différentes parties du territoire régional selon les critères posés à l’article R. 4251-3 du code général des collectivités territoriales. Des règles différenciées peuvent être définies afin d’assurer cette déclinaison territoriale ainsi que l’indique l’article R. 4251-8-1 du même code. A leur tour, les SCoT doivent traduire la trajectoire ZAN posée dans le SRADDET en fixant un rythme de réduction de l’artificialisation des sols dans leur projet d’aménagement stratégique – dit « PAS » (ancien PADD) – par tranche de 10 ans en application de l’article L. 141-3 du code de l’urbanisme.

Si le SRADDET n’intègre pas l’objectif ZAN selon les dispositions de loi Climat dans le délai fixé¹, il revient aux SCoT ou, en l’absence de SCoT, aux PLU(i) et cartes communales, d’intégrer un objectif de réduction de moitié de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers d’ici 2031 par rapport à la consommation réelle observée sur la période 2011-2021, sous peine de sanctions (impossibilité d’ouvrir à l’urbanisation les zones 1AU et 2AU des PLU et les zones non constructibles des cartes communales en cas de procédure d’évolution si le SCoT n’a pas intégré les objectifs de réduction au plus tard le 22 février 2027).

La justification du projet

Les outils disponibles

En Région Normandie, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) a été voté par la Région et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Les lois votées depuis 2020, et plus particulièrement la loi Climat et Résilience d'août 2021, ont prévu la prise en compte dans les SRADDET d'objectifs supplémentaires en matière de sobriété foncière, stratégie aéroportuaire, activités logistiques et gestion des déchets. Ainsi, après une nouvelle phase de concertation, la première modification du SRADDET a été adoptée par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024 rendant l'ensemble du schéma modifié juridiquement opposable.

Le SRADDET dans sa règle n° 21, définit les modalités de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021-2030 en se fondant sur une cible de consommation d'espace maximale à l'échelle régionale estimée à 6000 hectares par référence aux données de la Cartographie de la Consommation foncière (CCF) pour la période 2011-2020.

REGLE 21 (PRESCRIPTIF)

Périmètres de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et taux de réduction applicable à chaque périmètre

Périmètre retenu	Taux
SCoT SCoT du Pays du Cotentin CA du Cotentin CC de la Baie du Cotentin	-46,7 %
EPCI CC Cote Ouest Centre Manche	-58,9 %
EPCI CC Coutances Mer et Bocage	-48,3 %
SCoT SCoT Baie du Mont-Saint-Michel CC de Granville, Terre et Mer CC Villedieu Intercom CA Mont Saint Michel Normandie	-48,7 %
SCoT SCoT Pays Saint-Lois CA Saint-Lo Agglo	-47,9 %
SCoT SCoT du Bessin CC Isigny-Omahia Intercom CC Bayeux Intercom CC Seules Terre et Mer	-48,9 %
SCoT SCoT Caen-Métropole CC Cœur de Nacre CU Caen la Mer CC Val des Dunes CC Vallées de l'Orne d'Odon CC Cingal-Suisse Normande	-45,8 %
SCoT SCoT du Pays de Falaise CC du Pays de Falaise	-44,0 %
EPCI EPCI CC du Val d'Orne CC Domfront Tinchebray Interco CC Andaine - Passais CA Fiers Agglo	-51,2 %
SCoT SCoT du Pré - Bocage CC Pré - Bocage Intercom	-52,1 %
SCoT SCoT du Bocage CC Intercom Vire au Noireau	-50,5 %
EPCI CC Pays Fertois Bocage Carrougien CC de la Vallée de la Haute-Sarthe CC des Sources de l'Orne	-54,7 %
SCoT SCoT de la CU d'Alençon CU d'Alençon	-49,6 %
EPCI CC Argentan Intercom CC Vallées d'Auge et Merlerault	-53,2 %
EPCI CC du Pays de l'Aigle	-50,8 %
SCoT SCoT du Pays d'Auge CA Lisieux Normandie	-49,7 %
EPCI CC Cabourg Pays d'Auge	-51,5 %
EPCI CC Cœur Côte Fleurie	-52,8 %
EPCI CC Terres d'Auge	-59,6 %
EPCI CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	-53,7 %

EPCI CC de Pont-Audemer / Val de Risle	-52,3 %
EPCI CC Roumois Seine	-52,1 %
EPCI CC Lieuvin Pays d'Auge	-56,7 %
EPCI CC du Pays du Neubourg	-51,1 %
EPCI CA Seine Eure	-47,1 %
EPCI CA Evreux Porte de Normandie	-47,6 %
EPCI CC du Pays de Conche	-55,5 %
SCoT SCoT Pays Risle-Charentonne CC Intercom Bernay T.de Normandie	-48,7 %
EPCI CC Interco Normandie Sud Eure	-51,9 %
SCoT SCoT du Pays du Perche Omois CC des Hauts du Perche CC des Collines du Perche Normand CC du Pays de Mortagne-au-Perche CC Cœur du Perche	-56,4 %
SCoT SCoT du Pays des Portes de l'Eure CA Seine Normandie Agglo	-47,9 %
EPCI CC Vexin Normand	-45,4 %
EPCI CC Lyons Andelle	-55,8 %
SCoT elargi Territoire Rouen Métropole Rouen Normandie CC Caux Austreberthe	-45,3 %
EPCI CC Aumale-Blangy-sur-Bresle	-55,1 %
EPCI CC des Villes sœurs	-53,3 %
SCoT SCoT Caux Vallée de Seine CA Caux Seine Agglo	-48,0 %
SCoT SCoT Pays des Hautes Falaises CA Fécamp Caux Littoral Agglo CC Campagne-de-Caux	-50,3 %
SCoT SCoT Le Havre Point de Caux E. CU Le Havre Seine Métropole	-44,7 %
SCoT SCoT Pays Plateau de C. Maritime CC Yvetot Normandie CC de la Côte d'Albâtre CC Plateau Doudeville-Yerville	-50,3 %
SCoT SCoT du Pays entre Seine et Bray CC Inter Caux Vexin	-53,3 %
SCoT SCoT du Pays de Bray CC des Quatre Rivières CC Communauté Bray-Eawy CC de Londinières	-54,6 %
SCoT SCoT Pays Dieppois Terroir Caux CC Terroir de Caux CA de la Région Dieppoise CC Falaises du Talou	-52,0 %
SCoT SCoT Agglo du Pays de Dreux	-46,3 %
SCoT SCoT Maine Saosmois	-55,0 %

Le nombre d'hectares consommé au cours de la période 2011-2020 et pouvant être consommé entre 2021-et 2030 est déterminé pour chacun des EPCI puis les résultats par EPCI sont compilés à l'échelle de chacun des périmètres tels que figurant dans l'objectif n°4bis du Rapport du SRADDET.

Sur cette période 2021-2030, les possibilités de consommation d'espace de chacun des périmètres sont ensuite réduites de 15% afin que les hectares correspondants puissent être affectés à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale prévue

La justification du projet

dans ce même objectif 4bis et dédiée aux opérations de relocalisations liées au recul du trait de côte et au risque de submersion, aux projets d'envergure régionale et aux projets d'envergure nationale et européenne d'intérêt majeur. Le résultat obtenu pour la période 2021-2030 constitue un plafond.

Afin de permettre que le plafond de la consommation d'espaces de chaque périmètre de territorialisation puisse être au moins égal, pour la période 2021-2030 et en hectares, au nombre de communes qui le composent, il est possible de déroger à l'application stricte des critères de territorialisation définis par l'objectif 4bis du Rapport et de décompter les hectares résultant de cette dérogation sur l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale. Le taux d'effort effectif des périmètres concernés peut ainsi moins important que celui affiché dans la règle.

Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la règle n°21, le SRADDET demande aux SCoT et/ou les PLU(i) correspondants de traduire en hectares les taux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés pour la période 2021-2030. Le nombre d'hectares d'ENAF pouvant être consommés pendant la période 2021-2030 pour chacun des périmètres s'établit de la manière suivante :

Consommation CCF 2011-2020 x le taux applicable au périmètre retenu = Nombre maximal d'hectares pouvant être consommés pendant la période 2021-2030, dont est déduite une surface de 15% affectés à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale.

Pour les projets d'envergure régionale : 70% de la superficie est imputée à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale et 30% de la superficie est imputée sur l'enveloppe disponible à l'échelle du périmètre d'implantation du projet

Les règles n° 22 et 23 précisent que lors de leur élaboration/révision, les documents de planification identifient les secteurs présentant un potentiel de densification important ou à expertiser par les PLU(i) et justifient, à travers un argumentaire, par quels moyens ils les mobilisent et les optimisent dans une logique de renouvellement urbain, de densification, d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.

Le choix de la base de données

Deux outils permettant de suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : les fichiers fonciers et la Cartographie de la consommation foncière (CCF) développée par l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), préexistante à la

loi Climat et résilience. Toutefois, aucun d'eux n'a été conçu pour répondre précisément aux objectifs de la loi et leur nomenclature initiale répondait aux besoins pour lesquels ils ont été créés, différente de celle fixée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols pour qualifier une surface d'artificialisée ou de non artificialisée.

1. Les données issues de sources fiscales (DGFIP), et notamment de la taxe foncière, enrichies par le CEREMA, sont disponibles pour la France entière et sont mises à jour chaque année. Leur production est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature). Les fichiers fonciers sont une base nationale décrivant le bâti et le non bâti. Sa finesse de mesure, sa mise à jour annuelle et son traitement homogène sur le territoire national lui permettent une utilisation dans de nombreuses thématiques (foncier, occupation des sols, habitat, activités, risques, biodiversité...). Ces fichiers listent les parcelles, les locaux ainsi que les propriétaires associés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale, présente à une échelle fine et sur l'intégralité du territoire. Une nouvelle version de la base est produite chaque année, et constitue un état du territoire au 1er janvier de l'année. Cette base de données brutes a un panel très important d'usages, que ce soit pour l'habitat, l'occupation des sols, l'étude des propriétaires...Toutefois, cette donnée d'entrée ne permet pas encore aux territoires de disposer d'une cartographie de la consommation d'ENAF et présente des incohérences difficiles à expliquer et ne pouvant faire l'objet de correction en cas d'erreur constatée.
2. La Cartographie de la consommation foncière est une base de données conçue par l'EPF Normandie en partenariat avec la Région pour alimenter les observatoires locaux au début des années 2010. Le premier livrable est paru en 2013 et elle permet désormais de suivre annuellement (depuis 1950 pour l'habitat et depuis 2000 pour l'activité économique) la consommation foncière à l'échelle de la parcelle. Dans le cadre de la modification du SRADDET, la Région Normandie a retenu cette base de données pour mesurer et suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les 2 périodes : [2011-2020] et [2021-2030]. Elle constitue en ce sens la base de données de référence pour le suivi de la consommation spatiale du territoire sur la période précédente.
3. La base de données est issue de la mobilisation de plusieurs sources de données : informations fiscales, données IGN, processus de contrôle à l'aide des photographies aériennes :

La justification du projet

- L'information principale pour produire la donnée CCF provient des fichiers fiscaux, qui permettent un suivi, à la fois, de la réalité des constructions et du statut des terrains. Cette ressource permet à CCF d'être produite à l'échelle des parcelles cadastrales.
 - L'achèvement d'une construction ou encore l'artificialisation d'une parcelle (parking, route de desserte d'un lotissement) se traduit par la création d'un nouvel objet, avec l'identification de sa date de consommation.
 - Les parcelles bâties sont également renseignées par différentes informations permettant d'affiner les analyses, par exemple :
 - La vocation de la parcelle (habitat individuel ou collectif, voire habitat mixte, activité économique, équipement public, dépendance, ou mixité d'usages),
 - Le type de propriétaire (public ou privé),
 - La surface au sol du bâtiment, et la surface plancher des logements.
 - La Cartographie de la consommation foncière (CCF) est ensuite enrichie de croisements réalisés à partir d'autres bases de données (données sur les transactions, occupation des sols, ...), afin de disposer d'une donnée affinée et d'échelle parcellaire.
 - Un retraitement est également réalisé pour délimiter la consommation à un périmètre de 20 à 40 mètres autour d'un bâti, dès lors que celui-ci représente moins de 2% de la surface parcellaire ou de 4% pour les communes appartenant à une unité urbaine d'au moins 10.000 habitants.
 - Pour les plus vastes parcelles, notamment dans les milieux forestiers ou dans les environnements agricoles, un travail automatisé est ainsi effectué pour réduire l'espace consommé au plus proche de la réalité.
 - Enfin, à l'issue de la production, un contrôle des nouveaux objets les plus consommateurs (de plus de 1500 m²) est effectué, pour en retoucher, le cas échéant, la géométrie, ou les informations affectées. Ce contrôle est principalement effectué à l'aide des photographies aériennes.
4. La Cartographie de la Consommation Foncière est bâtie par millésime. La base de données de l'année AAAA comprend alors toutes les consommations foncières historiques jusqu'au 31 décembre de l'année AAAA. Actuellement, le dernier millésime date de 2022, comprenant ainsi toutes les

consommations foncières jusqu'au 31 décembre 2022. Toutes les parcelles bâties sont représentées, cependant les données existantes ne permettent pas de leur attribuer systématiquement une date de consommation. En effet, celles-ci sont renseignées à compter de 1950 pour les logements et à partir de 2000 pour le développement économique. Afin de pouvoir identifier et classer les objets de consommation, une distinction est opérée entre 3 typologies :

- La consommation foncière en lien avec un bâtiment ;
- La consommation foncière sans lien avec un bâtiment ;
- Les espaces mobilisées pour lesquelles le rattachement à un principe de consommation fluctue selon les définitions et les utilisateurs (golfes, carrières, ...).

Les élus du territoire ont choisi de s'appuyer sur la Cartographie de la consommation foncière, pour définir les chiffres de référence permettant de fixer les objectifs de limitation de la consommation d'ENAF, puis de l'artificialisation des sols. Il apparaît en effet que cette base de données :

- Est précise et vérifiable (source / méthodologie),
- Est cartographiée, gratuite et exploitable sous SIG,
- Permet de mieux refléter la réalité du terrain observée (éviter les erreurs, dispose d'un système de vérification et de correction en cas d'erreur),
- A été validée et exploitée localement par le SRADDET de la Région Normandie, puis dans le cadre des travaux du SCoT arrêté.

La base nationale surestime quant à elle la consommation réelle constatée localement et des discordances ont été observées entre les éléments chiffrés issus et le terrain, notamment sur des bilans de consommation inexacts ou injustifiés sur certaines parties de la commune. La difficulté de vérification réside également dans l'absence de donnée cartographiée à la parcelle qui aurait permis de mieux comprendre les erreurs constatées à l'échelle communale et les décalages avec les observatoires locaux. Malgré l'utilisation de cette base alternative (CCF), les définitions d'artificialisation et de consommation d'ENAF respectent les principes méthodologiques définis par la loi et son décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023.

La justification du projet

La lutte contre l'étalement urbain résidentiel

Le PLU a intégré lors de son élaboration les principes de modération de la consommation d'espace dans le respect à la fois des orientations du SCoT approuvé, mais également dans l'objectif d'intégrer dès à présent la réglementation en matière d'atteinte à moyen terme du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Le PLU traduit l'objectif 1 du SCoT à savoir « Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » et notamment la prescription rappelée ci-après :

– Optimiser et densifier les espaces artificialisés

Pour répondre à l'objectif Zéro Artificialisation Nette, le SCoT prévoit le recyclage des espaces déjà artificialisés, à la fois en construisant « la ville sur la ville » et « les villages sur les villages » (renouvellement urbain, densification, etc.).

La satisfaction des besoins liés au développement (logements, équipements, activités, ...) doit être réalisée prioritairement au sein des enveloppes urbaines existantes constatées à l'arrêt du SCoT. Ainsi, au moins 50% des développements résidentiels et économiques doivent être réalisés au sein des enveloppes urbaines existantes.

« Pourquoi délimiter l'enveloppe urbaine ?

Elle nous sert de référence pour la mesure des possibilités d'extension du SCoT (l'urbanisation au-delà de l'enveloppe existante doit être interprétée comme de l'extension urbaine).

L'enveloppe urbaine est l'ensemble des espaces artificialisés (bâtis ou non) présentant une continuité et une certaine compacité, de taille suffisante pour être conforté par de nouvelles constructions.

Tout en étant à considérer selon un principe de compatibilité l'enveloppe urbaine est définie comme un périmètre constitué :

- de bâtiments proches les uns des autres de moins de 50 mètres existants à l'arrêt du SCoT,
- d'au moins 30 bâtiments principaux (seuil indicatif du nombre de bâtiments qui permet aux hameaux de présenter une organisation urbaine (notamment, plusieurs voies)).

Les bâtiments principaux peuvent être de plusieurs destinations (habitation, agricole,

artisanat, etc). Les annexes (emprises inférieures à +/- 50 m²) ne sont pas considérées comme des bâtiments principaux – ex. un bâtiment agricole et une habitation sont appréhendés comme 2 bâtiments.

Exceptions : Au sein de cette enveloppe, les espaces libres de plus de 5 000 m² ne sont pas considérés comme constitutifs de l'enveloppe urbaine. Cette surface permet des fonctionnalités biologiques et/ou agricoles. Cette exception ne s'applique pas sur des terrains déjà artificialisés au sens de la loi climat et résilience (art. 192). »

Le PLU traduit également l'objectif 13 du SCoT à savoir « Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation et notamment la prescription suivante :

- **Réaliser la majeure partie des nouveaux logements dans les espaces urbains existants**

« Pour réduire l'urbanisation / l'artificialisation la production de nouveaux logements est priorisée dans les espaces mobilisables au sein des enveloppes urbaines. Ainsi, pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit de produire la majorité des logements au sein de l'enveloppe urbaine : »

Niveau de l'armature	2026-2035	2036-2046
Pôle majeur de Vernon	60%	75%
Pôles secondaires	50%	65%
Autres communes	40%	50%

La justification du projet

Définition des zones urbaines et à urbaniser au regard des enjeux de réduction de la consommation et de l'artificialisation d'ENAF

Le territoire communal a fait l'objet d'une sectorisation permettant la mise en œuvre du projet politique et sa structuration.

Ce travail a ainsi permis de définir :

- Les secteurs de développement prioritaire et les secteurs de densification,
- Les ensembles bâtis à préserver pour des enjeux de paysage, de préservation du patrimoine ;
- Les secteurs à vocation économiques à renforcer ;
- Les équipements touristiques moteurs à valoriser et renforcer ;
- Les espaces de nature et les espaces agricoles à préserver.

L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces urbanisés (zone U) qui présentent une certaine continuité/ compacité sur le territoire communal.

Il s'agit donc de l'état de l'urbanisation sur la commune qui regroupe des espaces d'habitat, les équipements et services, les activités économiques et commerciales, ...

Afin de spatialiser les objectifs de production de logements, une définition des limites des zones urbaines a été réalisée. Cette dernière a consisté à définir les limites de l'urbanisation au regard notamment des enjeux de consommation foncière, de préservation des paysages et de limitation de l'urbanisation sur des secteurs non prioritaire pour accueillir de nouvelles constructions.

Ont été retenues et intégrées aux enveloppes urbaines :

- Les zones des bourgs historiques et leurs extensions, effectivement construites ou faisant l'objet d'un projet en cours ;
- Les secteurs à vocation spécifique (économie, tourisme, ...).

N'ont pas été intégrées, retenues aux zones urbaines :

- Les zones U dites « extensives » (parcelles non urbanisées situées en limite de zone U) ;
- Les grandes « dents creuses », ou ensemble de parcelles à caractère naturel et vocation paysagère entourée d'enveloppe urbaine, dans une logique de préservation des espaces naturels ;
- Certaines parties de parcelles ou grands fonds de parcelle en limite de zones agricoles ou naturelles (exclues des enveloppes urbaines afin de maintenir en l'état les jardins ou les faibles densités ;
- Certains secteurs faiblement construits (densité plus faible que les centres-bourgs, hameaux isolés, secteurs de côteaux au gabarit de voirie limité, secteurs de côteaux dont l'urbanisation complémentaire pourrait occasionner des risques de ruissellement des eaux).

Ci-après sont présentés quelques exemples de limitation des enveloppes urbaines. Les exemples présentés sont non exhaustifs. Ils ont vocation à mettre en avant la logique de travail réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

La justification du projet



*Exemple : Délimitation de l'enveloppe urbaine -
Centre bourg de Saint-Just*



*Exemple : Délimitation de
l'enveloppe urbaine de la zone
économique/ commerciale de Saint-
Just au plus proche du bâti existant*



*Exemple : Exclusion d'ensemble de parcelles à
caractère naturelle et paysager- Saint-Pierre-
d'Autils*



*Exemple : Exclusion d'une parcelle de
l'enveloppe urbaine afin de préserver
la coupure urbaine (enjeux paysager
et écologique par le maintien de la
trame verte) - Saint-Pierre-d'Autils*



*Exemple : Délimitation des espaces économiques
prenant en compte les espaces de stationnement
– La Chapelle Réanville*



*Exemple : Exclusion d'un fond de jardin
paysager – La Chapelle Réanville*



*Exemple : Exclusion de parcelles dites extensives
et suppression de certains fonds de jardins
d'intérêt paysager et/ou écologique - Saint-Just*

La justification du projet

Secteur bâti peu dense en continuité du centre-bourg de Saint-Pierre d'Autils

Ce secteur au regard de ses caractéristiques et de son positionnement a été classé en zone Naturelle. Ce secteur peu dense, caractérisé par certaines discontinuités bâties est localisé dans les côteaux de Saint-Pierre-d'Autils. La volonté de la commune est de ne pas accentuer l'urbanisation sur ce secteur afin de privilégier la densification en centre-bourg, et au regard du gabarit de la rue qui est relativement étroite. Par ailleurs, étant en secteur de côteaux l'urbanisation supplémentaire occasionnerait une augmentation des risques liés aux ruissellements des eaux. Le classement en zone Naturelle permet le confortement des habitations déjà existantes (annexes et extensions). Ce secteur est aujourd'hui classé en zone Nh au PLU en vigueur dans laquelle seule les extensions et annexes sont autorisées. La zone N mise en œuvre dans ce PLU reprend ainsi ces possibilités.



Rue du Fourmel – Source : Google map

Emprises non bâties/ végétalisées ou boisées à
conserver = zone Naturelle



Préservation du cadre naturel et paysager du secteur, et maintien
des vues sur le grand paysage dont l'église Saint-Pierre – Source :
Google map

La justification du projet

Secteur bâti en continuité du centre-bourg de Saint-Pierre d'Autils – Rue de la Haute Marâtre

Le bas de la rue de la Haute Marâtre dispose de quelques possibilités de densifications sans contrainte d'accès et avant l'accès aux côteaux.

A partir de la bifurcation avec la Rue de la Grande Sente, l'urbanisation existante se trouve au sein des côteaux, et offre peu voire pas de possibilités de constructions. Par ailleurs, l'urbanisation sur cette partie du territoire viendrait augmenter les impacts sur les grands paysages caractéristiques de la commune, ainsi que les risques liés aux ruissellements des eaux. Le zonage Naturel permet le confortement des habitations déjà existantes (annexes et extensions).

Ce secteur est aujourd'hui classé en zone Nh au PLU en vigueur dans laquelle seule les extensions et annexes sont autorisées. La zone N mise en œuvre dans ce PLU reprend ainsi ces possibilités.



Côteaux Rue de la Haute Marâtre = zone Naturelle



Rue de la Haute Marâtre – Source : Google map



Vue sur le grand paysage depuis le haut de la Rue de la Haute Marâtre – Source : Google map



Préservation des espaces naturels et vues sur le grand paysage depuis la Rue de la Grande Sente – Source : Google map

La justification du projet

Secteur bâti Rue Albert Lasne, Rue des Côtes, Rue du Potager et Rue des Varinnelles – Côteaux de Saint-Just

L'ensemble de ces rues est situé sur les coteaux de Saint-Just. Plusieurs grappes d'habitats globalement peu denses, et en discontinuités les unes entre elles permettent de maintenir un caractère paysager, et arborés tout en offrant des vues sur le grand paysage. Ces secteurs classés en zone naturelle n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions afin de privilégier l'urbanisation à proximité du centre-bourg, de maintenir le caractère végétal et les vues sur le grand paysage depuis ces ensembles et de limiter l'urbanisation des côteaux comme précisé au sein du PADD.



Côteaux Rue Albert Lasne, Rue des Côtes, Rue du Potager, Rue des Varinnelles = zone Naturelle



Vue sur le grand paysage depuis la rue des Varinnelles – Source : Google map



Secteur peu dense et paysager Rue des Varinnelles – Source : Google map



Vue sur le grand paysage depuis la rue du Potager – Source : Google map



Secteur paysager de la Rue des Côtes - Source : Google map

La justification du projet

Les hameaux et l'habitat isolé

En cohérence avec le SCoT approuvé fin 2025, les secteurs bâtis isolés ainsi que les hameaux n'ont pas été intégrés au sein de l'enveloppe urbaine.

En effet, les hameaux du Froc et du Perrier sur La Chapelle Réanville au regard de leur configuration, des discontinuités bâties, de certaines parcelles de tailles importantes ne répondent pas directement aux caractéristiques fixées par le SCoT, rappelées ci-dessous :

« L'enveloppe urbaine est définie comme un périmètre constitué :

- de bâtiments proches les uns des autres de moins de 50 mètres existants à l'arrêt du SCoT,
- d'au moins 30 bâtiments principaux (seuil indicatif du nombre de bâtiments qui permet aux hameaux de présenter une organisation urbaine (notamment, plusieurs voies)).

Les bâtiments principaux peuvent être de plusieurs destinations (habitation, agricole, artisanat, etc). Les annexes (emprises inférieures à +/- 50 m²) ne sont pas considérées comme des bâtiments principaux – ex. un bâtiment agricole et une habitation sont appréhendés comme 2 bâtiments. »

« Exceptions : Au sein de cette enveloppe, les espaces libres de plus de 5 000 m² ne sont pas considérés comme constitutifs de l'enveloppe urbaine. Cette surface permet des fonctionnalités biologiques et/ou agricoles. Cette exception ne s'applique pas sur des terrains déjà artificialisés au sens de la loi climat et résilience (art. 192). »

Le projet mis en œuvre permet ainsi de conforter l'urbanisation au sein des centres-bourgs historiques, à proximité des équipements et services existants et ainsi d'éviter la dispersion des constructions au sein de secteurs plus isolés.

Toutefois, le classement en zone naturelle et l'écriture du règlement permet de bénéficier de droits pour la réalisation d'extension des bâtis existants, ainsi que pour la création d'annexes.



*Hameau du Froc et Hameau du Perriers – La Chapelle Réanville
= zone Naturelle*



*Habitat isolé / exploitation agricole classé
en zone Agricole ou Naturelle – La Chapelle
Réanville*



*Habitat isolé classé en zone Naturelle –
Saint-Pierre-d'Autils*

La justification du projet

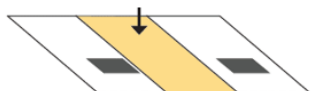
Etude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

Méthodologie

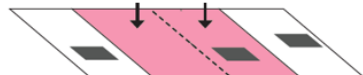
En compatibilité avec les prescriptions des SCoT en vigueur et arrêté et conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme et en application de l'article L.151-4 du même code, les enveloppes urbaines ayant été définies, une étude de densification a ensuite été réalisée afin de prédéfinir les secteurs de projets et d'identifier le potentiel mobilisable à l'échelle intercommunale au sein du tissu urbain existant.

Un travail a été mené avec la commune afin d'identifier le potentiel de densification mobilisable. L'identification s'est portée à la fois sur les dents creuses (parcelle non bâtie), comme sur les parcelles potentiellement divisibles (parcelle bâtie qui peut accepter la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires au regard de sa surface). Certaines parcelles déjà bâties mais dont les bâtiments sont non occupés ont également été repérées (foncier mutable).

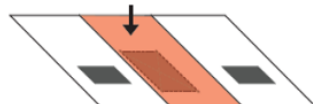
Les parcelles libres



Les unités foncières divisibles



Le foncier mutable



Les parcelles libres :

- Sont des parcelles non bâties de type « dents creuses »,
- Ne font pas l'objet d'un projet en cours de réalisation.

Critères de sélection : ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critères :

- La possibilité de réaliser a minima 1 logement avec ses accès ;
- L'urbanisation de la « dent creuse » doit rester conforme à la typologie urbaine avoisinante.

Les unités foncières divisibles :

- Sont de grands terrains partiellement bâtis/ occupés qui pourraient être divisés pour construire de nouveaux logements ou autres projets d'aménagements.

Critères de sélection : ont été retenues les parcelles qui par leurs tailles, dispositions, accès, ... ont la possibilité :

- De réaliser a minima 1 logement supplémentaire avec ses accès ;
- De densifier la parcelle donnée tout en restant conforme à la typologie urbaine avoisinante.

Le foncier mutable

Correspond à des parcelles bâties telles que des friches urbaines ou des parcelles dont le bâti pourrait faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.

Surfaces de foncier mobilisables repérées en densification du tissu urbain existant

Le travail d'identification du foncier a été réalisé au sein de l'ensemble des zones urbaines délimitées sur le plan de zonage.

En ressort, 3,7 ha de surfaces libres (dents creuses) dont 1,6 ha de dents creuses sur des parcelles de plus de 2500m².

Et 9 ha de parcelles divisibles.

En complément 1,3 ha de foncier mutable représenté par des sites bâtis à reconfigurer/ ou en friche ont été repérés.

Total foncier mobilisable sur parcelle en dent creuse de plus de 2500 m² :

Parcelles libres	Parcelles divisibles
Total ha	Total ha
1,6	0

Foncier mobilisable hors parcelles de plus de 2500 m² :

Parcelles libres	Parcelles divisibles
Total ha	Total ha
2,1	9,0

Foncier mutable (friche/ secteur bâti à reconfigurer) : => 1,3 ha

La justification du projet

Calcul théorique du nombre de logements potentiels au sein du foncier repéré

Les dents creuses de plus de 2500m²

Dans une logique de densification et de sobriété foncière, une densité de logements plus importante a été appliquée sur les dents creuses de plus de 2500m². Ces dernières rentrant à terme (après 2031) dans la comptabilisation des surfaces artificialisées au sens de la loi Climat et Résilience.

Ainsi une densité moyenne de 25 logements/ha a été appliquée, densité imposée par le SCoT sur les secteurs d'extension.

Ainsi sur les 1,6 hectares de parcelles libres (dents creuses de plus de 2500m²) 40 logements sont estimés.

Les dents creuses de moins de 2500m²

Sur les parcelles libres de moins de 2500m², une densité plus faible a été appliquée.

Les parcelles recensées s'échelonnant de cette manière :

- Environ 10 parcelles recensées sont comprises entre 400m² et 1000m² ;
- Environ 10 parcelles recensées sont comprises entre 1000m² et 2200m².

Une densité moyenne de 15 logements/ha a ainsi été appliquée. Soit la possibilité en fonction des parcelles ciblées, de réaliser 1 à 3 logements.

Est ainsi estimé sur l'ensemble des parcelles libres de moins de 2500m², la réalisation de 32 logements.

Les parcelles divisibles

9 hectares de parcelles divisibles ont été recensés. Ces dernières étant déjà urbanisées en partie, il a été par principe appliqué une densité moyenne de 10 logements/ha sur la moitié des surfaces des parcelles divisibles recensées. Par ailleurs, dans la grande majorité des cas, la densification qui se réalisera se fera par la création d'un logement supplémentaire en plus du logement déjà présent sur la parcelle.

Est ainsi estimé sur l'ensemble des parcelles divisibles la réalisation de 45 logements.

Le foncier mutable

1,3 hectares de parcelles déjà bâties mais potentiellement renouvelable/ réhabilitable ont été ciblées. Sur ces dernières une densité moyenne de 15 logements/ha a été appliquée, ces parcelles feront en effet probablement d'une reconfiguration complète avec des opérations de démolition. Reconstruction.

Est ainsi estimé la réalisation de 20 logements sur ce foncier ciblé.

Calcul théorique du nombre de logements potentiels au sein du foncier repéré

1 Total foncier mutable sur parcelle en dent creuse de plus de 2500 m² :

Parcelles libres	Parcelles divisibles
Total ha	Total ha
1,6	0

$= 1,6 \times 25 = 40 \text{ logements}$

$= 0 \text{ logements}$

2 Foncier mutable hors parcelles de plus de 2500 m² :

Parcelles libres	Parcelles divisibles
Total ha	Total ha
2,1	9,0

$= 2,1 \times 15 = 32 \text{ logements}$

$= (9/2) \times 10 = 45 \text{ logements}$

3 Foncier mutable (friche/ secteur bâti à reconfigurer) : => 1,3 ha

$= 1,3 \times 15 = 20 \text{ logements}$

La justification du projet

Application d'un taux de rétention

Les surfaces identifiées comme potentiellement mutables se sont vu attribuer un coefficient de rétention afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles dans une vision réaliste du territoire, de son marché et des pratiques observées de ses habitants/propriétaires.

Ainsi, sur les parcelles libres de type dents creuses et sur le foncier mutable, un coefficient de rétention de 20% a été appliqué (rétention foncière, contraintes techniques, ...).

Concernant les parcelles divisibles, étant donné que ces parcelles sont déjà urbanisées en partie, leur mutabilité est réduite. Les projets seront potentiellement moindres sur ces parcelles. Un taux de rétention de 50% a donc été appliqué.

Ainsi, il a été estimé la réalisation d'environ 97 logements au sein des zones urbaines de la commune.

Application d'un taux de rétention d'environ 20% (rétention foncière, contraintes techniques, contraintes financières...) sur les parcelles libres :

$72 - (20\% \text{ de } 72) =$

env. 58 logements potentiels en densification sur les parcelles libres.

Application d'un taux de rétention d'environ 50% (rétention foncière, contraintes techniques, contraintes financières...) sur les parcelles divisibles :

$45 - (50\% \text{ de } 45) =$

env. 23 logements potentiels en densification sur les parcelles divisibles.

Application d'un taux de rétention d'environ 20% sur le foncier mutable :

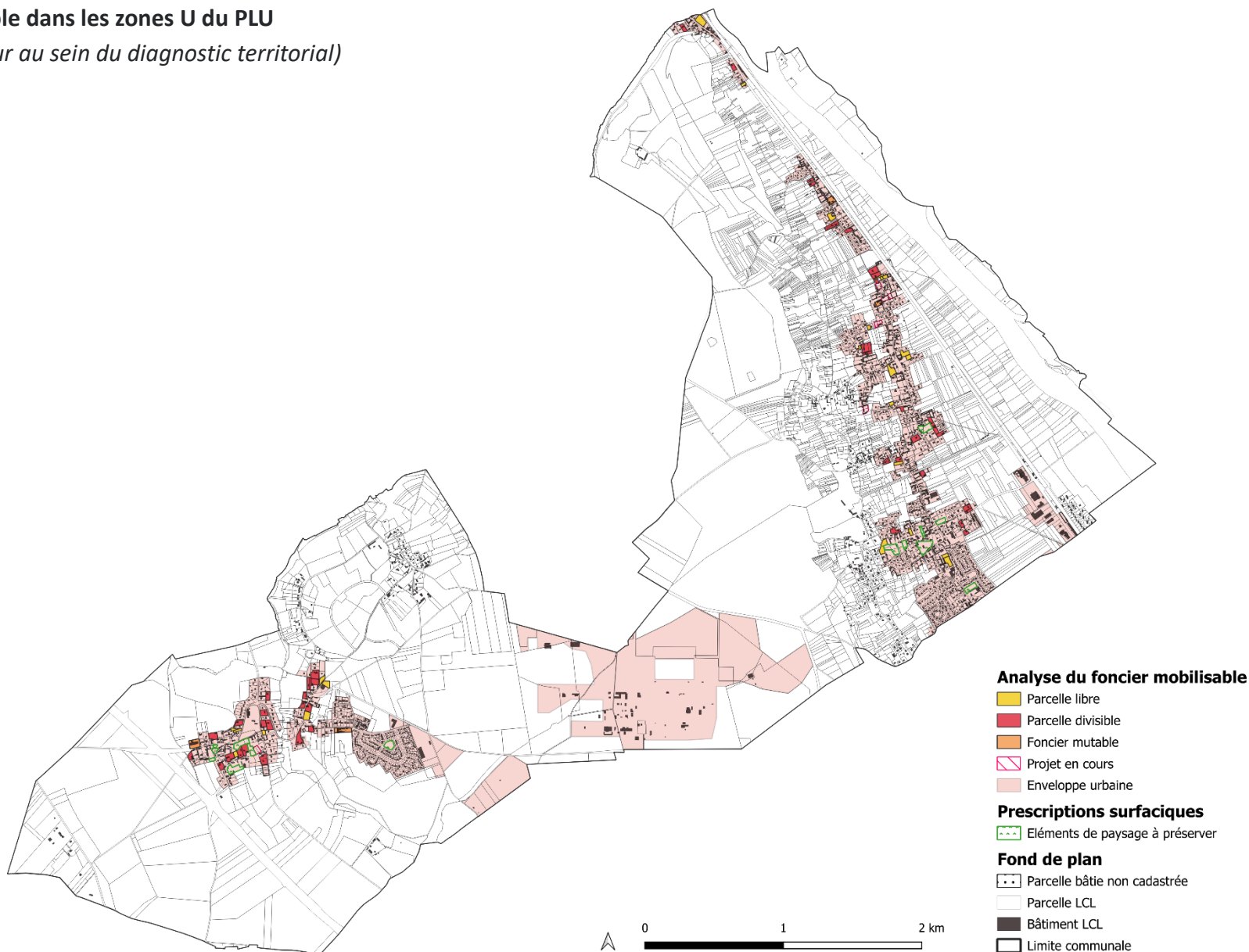
$20 - (20\% \text{ de } 20) =$

env. 16 logements potentiels en densification sur les parcelles divisibles.

Total : $58 + 23 + 16 = 97$ logements potentiels au sein des zones urbaines.

Le foncier mutable dans les zones U du PLU

(Détail par secteur au sein du diagnostic territorial)



La justification du projet

La détermination des besoins de production en extension et leur programmation au sein des OAP sectorielles à vocation d’habitat

Au regard du nombre total de logements à produire pour répondre aux évolutions démographiques souhaités par les élus et les possibilités de construction en densification du tissu urbain existant : 26 logements sont à prévoir en extension de l’urbanisation existante.

70% des logements sont donc programmés au sein des enveloppes urbaines, ce qui permet de répondre à l’objectif du SCoT qui impose à minima 60% de la production de logements en densification.

Total logements à produire sur le temps du PLU	dont en densification	Dont logements réalisés en 2023 et 2024 (dernières données disponibles)	Restant à produire en extension
138	97	15	26

Au regard des densités imposées par le SCoT de 25 logements par hectare c’est donc environ 1 ha de surface à urbaniser à prévoir au sein du PLU d’ici 2035.

- 2 zones à urbaniser (AU) ont ainsi été définies :
- Une zone 1AU d’environ 5000m² en continuité du centre-bourg de Saint-Pierre d’Autils en lieu et place de l’ancien terrain sportif communal. Ce secteur est encadré par une OAP prévoyant notamment la réalisation d’environ 12 logements ;
 - Une zone 2AU d’environ 5000m² en continuité du centre-bourg de La Chapelle Réanville. Ce secteur est à urbanisation différée et demandera une modification du PLU pour être rendu constructible. Au regard de sa superficie et des densités imposées il permettra d’accueillir environ 12 logements également.

La programmation en extension est donc en cohérence avec les orientations du PADD et les possibilités de densification des enveloppes urbaines.

III- Mise en œuvre du projet et consommation foncière

Le PLU de La Chapelle Longueville a intégré lors de son élaboration les principes de modération de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers dans le respect des orientations du SCoT, adopté par les élus en décembre 2025.

Le territoire de Seine Normandie Agglomération vise un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d’apporter au plus près des habitants les différentes fonctions dont ils ont besoin, Seine Normandie Agglomération s’organise autour d’une armature territoriale à trois niveaux :

- Le pôle majeur : Vernon – Saint-Marcel – La Chapelle-Longueville ;
- Les pôles secondaires : Les Andelys, Pacy-sur-Eure / Ménétries, Vexin-sur-Epte et Gasny ;
- Les communes rurales.

Cette organisation territoriale sert d’appui à la déclinaison du projet de territoire porté par le SCoT et pourra, le cas échéant, être précisée par les documents de programmation et de planification inférieurs

Au moins 50% des développements résidentiels et économiques doivent être réalisés au sein enveloppes urbaines existantes.

Le SCoT définit des objectifs de lutte contre l’étalement urbain avec des surfaces maximales en extension à vocation Habitat et à vocation économique à respecter pour la période 2026-2036 et 2036-2046, à savoir :

	2026-2036		2036-2046		TOTAL SCOT SNA Surface max. en extension 2026- 2046
	Surface max. en extension à vocation HABITAT	Surface max. en extension à vocation ÉCONOMIQUE	Surface max. en extension à vocation HABITAT	Surface max. en extension à vocation ÉCONOMIQUE	
Vallée de la Seine	17,2	41,3	12,0	15,7	86,2
Pôle (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	8,7	36,4	6,0	14,6	65,7
Autres communes (10 communes)	8,5	5,0	6,0	1,0	20,5

La justification du projet

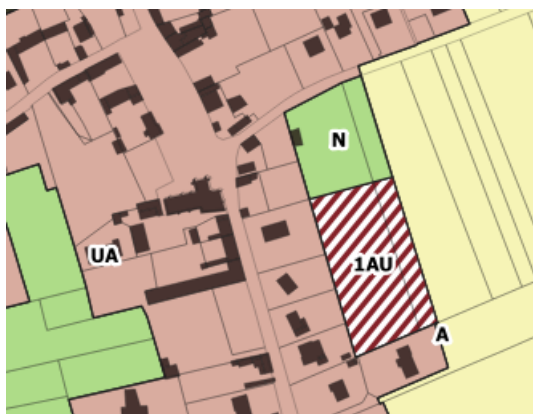
Mise en œuvre du projet résidentiel et consommation foncière associée

Le PLU de La Chapelle Longueville a programmé 2 zones à urbaniser à vocation résidentielle.

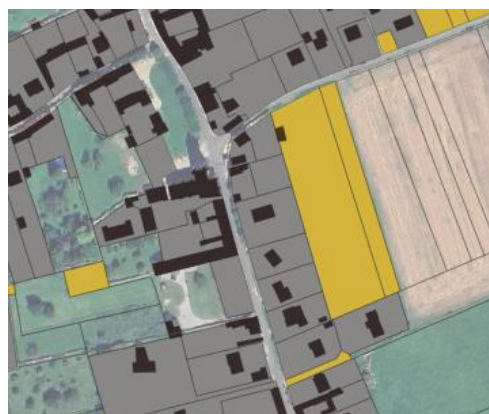
L'une en zone 1AU sur Saint-Pierre-d'Autils d'une superficie de 0,5 ha, l'autre d'environ 0,5 ha sur La Chapelle Réanville en zone 2AU.

La zone 1AU sur Saint-Pierre-d'Autils est intégralement considérée comme surface déjà consommée (Surface non bâti constatée) par la base de donnée CCF, ce site étant initialement un espace sportif communal.

Plan de zonage



Consommation CCF



Carte de la consommation foncière (CCF 2022)

- Consommation bâtie constatée avant 2011
- Consommation bâtie constatée 2011-2020
- Consommation bâtie constatée depuis 2021 jusqu'à fin 2022
- Consommation non bâti constatée

La zone 2AU sur La Chapelle Réanville est également intégralement considérée comme surface déjà consommée (Surface non bâti constatée) par la base de donnée CCF, ce site faisant parti d'un ensemble sportif communal.



Carte de la consommation foncière (CCF 2022)

- Consommation bâtie constatée avant 2011
- Consommation bâtie constatée 2011-2020
- Consommation bâtie constatée depuis 2021 jusqu'à fin 2022
- Consommation non bâti constatée

Les zones AU de la commune ne génèrent donc pas de consommation nouvelle d'espace.

La justification du projet

Toutefois, plusieurs parcelles de plus de 2500m² au sein des zones urbaines définies ne sont pas aujourd'hui artificialisées ou sont en cours de projets et sont donc comptabilisées dans la projection de consommation foncière du PLU.

Ces dernières sont ciblées au sein des cartographies suivantes :

La somme des parcelles ciblées représente une surface de 3 ha, correspondant à la projection de consommation/ artificialisation à venir dans le temps du PLU pour l'habitat.

Etat de la consommation foncière – La
Chapelle Réanville



LEGENDE

Carte de la consommation foncière (CCF 2022)

- Consommation bâtie constatée avant 2011
- Consommation bâtie constatée 2011-2020
- Consommation bâtie constatée depuis 2021 jusqu'à fin 2022
- Consommation non bati constatée
- Consommation depuis 2023 et projection PLU

Etat de la consommation
foncière – Saint Just



Etat de la consommation foncière – Saint-Pierre-d'Autils



La justification du projet

Mise en œuvre du projet économique et consommation foncière associée

L'accueil de nouveau emplois et entreprises sur le territoire communal nécessite de disposer d'infrastructures performantes, qu'il s'agisse de dessertes en transports, de réseaux numériques ou encore de foncier adapté et disponible. Si certaines activités artisanales et industrielles sont regroupées dans des zones d'activités dédiées, quelques activités sont disséminées ponctuellement sur le territoire.

La commune souhaite répondre aux nouveaux enjeux d'évolution de l'organisation individuelle et collective du travail, permettre l'implantation d'entreprises pourvoyeuses d'emplois, et offrir des alternatives locales aux bassins d'emplois de Vernon, Gaillon et de la Région Ile-de-France.

Le PLU favorise le confortement des zones économiques déjà existantes (CNPP, zone économique de La Chapelle Réanville, ...).

En complément, et en lien avec le développement prévu par le SCoT sur le pôle majeur (Vernon, Saint-Marcel, La-Chapelle-Longueville), le PLU prévoit le confortement et le développement de la zone des Saules.

Les objectifs recherchés sont de :

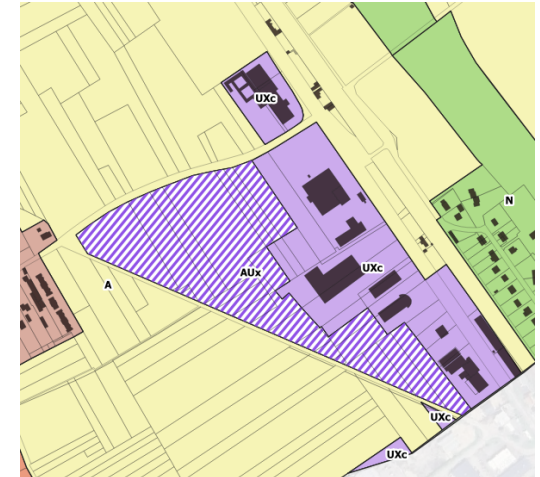
- Permettre l'installation d'activités artisanales et industrielles.
- Répondre aux besoins des entreprises du territoire.
- Favoriser l'accueil d'équipements publics,
- Favoriser le développement économique favorisant les espaces communes et végétalisés (parking mutualisé par exemple) pour un aménagement qualitatif.

Ainsi, une zone à urbaniser à vocation économique a été défini au plan de zonage. Cette zone AUx d'une superficie d'environ 7,1 ha vise à accueillir des activités artisanales et économiques. L'implantation de nouvelles activités commerciales n'est pas permise sur cette extension comme prévu par le SCoT.

Sur les 7,1 ha de la zone AUx définie au plan de zonage, 0,3 ha sont déjà bâtis au sens de CCF. Ainsi, 6,8 ha sont comptabilisés dans la consommation foncière du projet.

Confortement de la zone des Saules :

Zone AUx au plan de zonage



Etat de la consommation foncière – Saint-Just



LEGENDE

Carte de la consommation foncière (CCF 2022)

- Consommation bâtie constatée avant 2011
- Consommation bâtie constatée 2011-2020
- Consommation bâtie constatée depuis 2021 jusqu'à fin 2022
- Consommation non bati constatée
- Consommation depuis 2023 et projection PLU

La justification du projet

Estimation de la consommation foncière, d'ENAF et de l'artificialisation projetée par les secteurs de développement visés

Une double compatibilité à terme

Le PLU doit présenter une double compatibilité avec le SCoT en vigueur, et la Loi Climat et Résilience.

Le tableau ci-dessous synthétise le repérage de foncier ciblé par un zonage U (urbaine) ou AU (à urbaniser) et la consommation foncière et d'ENAF liée estimée

Le SCoT définit des objectifs de lutte contre l'étalement urbain avec des surfaces maximales en extension à vocation Habitat et à vocation économique à respecter pour la période 2026-2036 et 2036-2046, à savoir :

	2026-2036		2036-2046		TOTAL SCoT SNA Surface max. en extension 2026- 2046
	Surface max. en extension à vocation HABITAT	Surface max. en extension à vocation ÉCONOMIQUE	Surface max. en extension à vocation HABITAT	Surface max. en extension à vocation ÉCONOMIQUE	
Vallée de la Seine	17,2	41,3	12,0	15,7	86,2
Pôle (Vernon, Saint-Marcel, La Chapelle-Longueville)	8,7	36,4	6,0	14,6	65,7
Autres communes (10 communes)	8,5	5,0	6,0	1,0	20,5

Ainsi, sur le pôle majeur, pour la tranche 2026-2036 (horizon quasi similaire à celui du PLU), le SCoT prévoit une consommation maximale en extension de :

- 8,7 ha pour l'habitat ;
- 36,4 hectares pour le développement économique.

Selon les orientations du PADD (débattu à l'heure où les notions de ZAN restaient peu définies, et où le SCoT n'était pas approuvé), l'objectif visé est de tendre à minima vers une réduction de moitié de la consommation foncière constatée dans le temps du PLU, en lien avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Selon, l'observatoire de l'artificialisation La Chapelle Longueville a consommé 20,5 ha entre 2011 et 2020.

La loi Climat et Résilience précise qu'à minima une réduction de -50% doit être réalisée à l'horizon 2030.

L'enveloppe foncière estimée pour l'horizon du PLU via l'observatoire de la consommation foncière est d'environ :

- 10,25 ha à l'horizon 2030 ;
- 5,1 ha à l'horizon 2035 (avec un objectif de réduction de -50% appliqué pour la seconde période du PLU).

Soit 15,35 ha entre 2020 et 2035.

NB : Selon les données CCF, la commune a consommé 10,9 ha entre 2011 et 2020.

L'enveloppe foncière estimée pour l'horizon du PLU via les données CCF est d'environ :

- 5,5 ha à l'horizon 2030 ;
- 1,4 ha à l'horizon 2035 (avec un objectif de réduction de -50% appliqué pour la seconde période du PLU).

Soit 6,9 ha entre 2020 et 2035.

Consommation projetée du PLU :

Comme vu précédemment, le PLU projette une consommation foncière d'environ 3 ha pour l'habitat (par artificialisation des dents creuses de plus de 2500m² au sein des enveloppes urbaines).

En complément, une consommation foncière en extension d'environ 6,8 ha est projetée à vocation économique.

Ainsi, 9,8 ha sont projetés en tant que consommation foncière à l'horizon 2035.

La justification du projet

Le PLU projette donc une consommation de 9,8 ha à horizon 2035 (0,8 ha/an) contre 20,5 ha constatée entre 2011 et 2020 selon l'observatoire de l'artificialisation (2,05 ha/an).

L'engagement du PADD de réduire la consommation à minima par deux dans le temps du PLU est donc tenu.

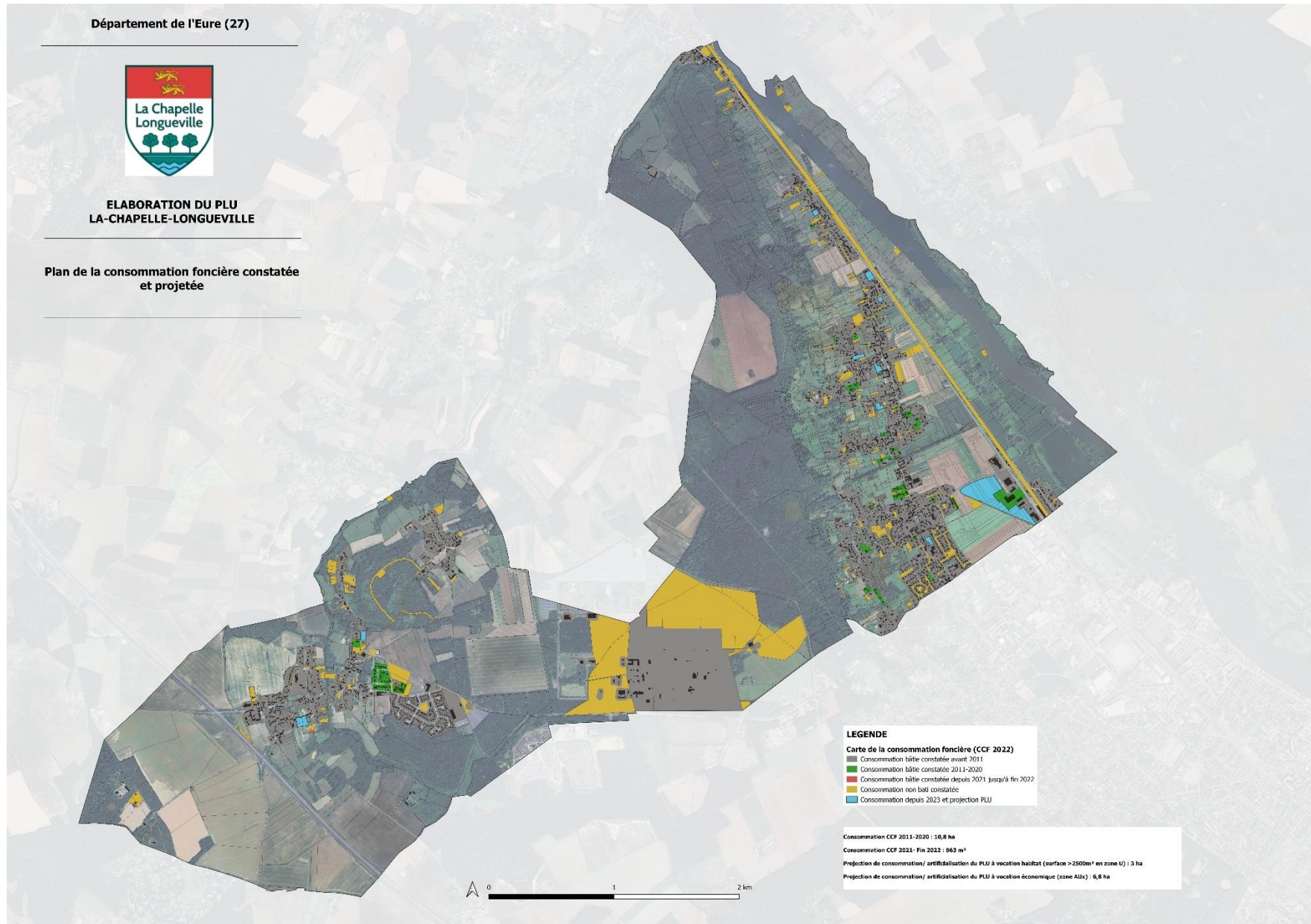
En prenant comme référence les données de consommation foncière CCF, la réduction est moindre (0,8ha/an pour le PLU) contre 1,09 ha/an constaté avec les données CCF.

Toutefois, il est à noter, que l'extension de la zone d'activité économique sur la zone des Saules est ciblée par le SCoT, et portée par SNA (Seine Normandie Agglomération) sur le territoire communal. Cette consommation foncière projetée sur le territoire communal répond donc aux besoins intercommunaux.

Le PLU est donc compatible avec les orientations chiffrées du SCoT, ainsi que les orientations du PADD.

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetés par le PLU

	Habitat	Économie	Equipements	Autre	Total sur la période	Consommation annuelle
	ha	ha	ha	ha	ha	Ha/an
Rétrospectif 2011/2020 <i>Données CCF</i>	8,6	2,3	0	0	10,9	1,09
Rétrospectif 2011/2020 Observatoire de l'artificialisation	11,6	8,9			20,5	2,05
2020/2035						
Loi C&R / PADD	Réduction à minima par deux de la consommation foncière dans le temps du PLU					
Déclinaison du SCoT (pour l'ensemble du pôle majeur)	8,7 ha à vocation d'habitat, 36,4 ha à vocation économique				Horizon 2036 : 45,1 ha	≈ 4,5
	Habitat	Economie	Equipements / loisirs / tourisme	-		
Coups partis (2021-2022) <i>Source : CCF 2022</i>	0,08		-	-	0,08	
Déclinaison foncière du projet de territoire (horizon 2035)	3 ha (en comptant les dents creuses de plus de 2500m ²)	6,8 ha	-	-	9,8 ha	0,8
Total consommation - artificialisation projeté (2021-2035) <i>Incluant les coups partis</i>	3,08	6,8	-	-	9,88	0,8



La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

I- La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (Art. R151-2, 4° du CU)

LES ZONES URBAINES, A URBANISER ET LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones constructibles (zones urbaines U et leurs déclinaisons) représentent des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans la partie précédente du présent volet du rapport de présentation.

Généralités

La commune de La Chapelle Longueville fait l'objet d'un découpage en 4 grandes familles de zones :

Les zones urbaines dites « zones U » : Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles sont dites « zones A » : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la

qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

En zone A et en zone N, il est à noter que les extensions et les annexes des constructions déjà existantes restent autorisées et sont encadrées par les règles du PLU.

La constitution du zonage a fait l'objet d'un travail pour :

- Traduire le projet communal avec un zonage homogène et cohérent sur l'ensemble du territoire communal.
 - o *Concevoir une base de zonage communal*
- Tenir compte des spécificités et projets communaux.
 - o *Prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques.*

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme.

Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- La prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- L'identification des secteurs jouant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- La recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Ainsi le zonage du PLU de La Chapelle Longueville est composé de :

- **2 zones urbaines à vocation mixte ou dominante résidentielle :**
 - o UA : Zone urbaine dense au tissu ancien dominant ;
 - o UB : Zone urbaine de transition.
- **1 zone urbaine à vocation touristique (UT) ;**
- **1 zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques (UX).** Cette zone comprend des sous-secteurs caractérisés par des dispositions particulières aux vocations existantes et/ou recherchées :
 - o UXc : zone économique comprenant des activités commerciales ;
 - o UX : zone à vocation économique et artisanale.
 - o UXi : zone à vocation d'activité économique et industrielle.
- **1 zone à urbaniser à vocation d'habitat : 1AU ;**
- **1 zone à urbaniser à vocation d'activité économique : 1AUx ;**
- **1 zone à urbaniser différée à vocation d'habitat : 2AU ;**
- **1 zone agricole ;**
- **1 zone naturelle (N) assorties de quatre sous-secteurs particuliers :**
 - o NI : zones accueillant des activités de loisirs ;
 - o Np : zone dédiée à la protection du Château de Saint-Just et ses abords,
 - o Nr : zone permettant la régularisation des constructions existantes ;
 - o Npv : zone dédiée à l'accueil d'installations photovoltaïques pour la production d'énergies renouvelables.

Le règlement littéral a été conçu selon la structure issue de la loi ALUR afin de disposer d'un dispositif réglementaire en cohérence avec le projet politique et prenant en compte finement les spécificités de la commune. Le règlement littéral s'appuie donc sur les trois chapitres suivants :

- Usage des sols et destination des constructions ;
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère;
- Equipements et réseaux.

Les raisons ayant présidé à la création de ces zones et les principales règles associées sont justifiées ci-après.

Par ailleurs, l'évolution du dispositif réglementaire du PLU répond aux objectifs suivants:

- Une approche réglementaire basée sur une logique de projet urbain, qui s'appuie sur les principes et les choix méthodologiques du SCoT ;
- Une simplification du dispositif réglementaire en zones agricoles et naturelles.

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat :

Ces zones U ont été différenciées en fonction des morphologies et des fonctions urbaines afin de maintenir les particularités et caractéristiques de la commune.

Pour les zones urbaines à vocation d'habitat, deux zones ont été créées, la zone UA et la zone UB dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

L'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain vers une qualité d'aménagement favorisant la mixité au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Les zones urbaines « U » permettent plus particulièrement de décliner les axes suivants du PADD :

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

- Préserver les caractéristiques de l'identité des villages historiques ;
- Veiller à la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions par des règles d'urbanisme adaptées aux spécificités locales.

La limite de ces zones U est définie selon la méthode présentée dans l'étude de densification du rapport de présentation. Le découpage de certaines zones U permet de tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, d'assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue, de préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire communal qui lui confèrent une identité particulière et de préserver l'activité agricole existante.



Les zones urbaines ont vocation à développer leur offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constituent de ce point de vue l'espace d'accueil majeur du développement du territoire. Leur délimitation vise à traduire la stratégie de confortement des centralités et pôles de vie de la commune dans le cadre d'une politique de meilleure irrigation en services du territoire communal et d'accessibilité aux fonctions urbaines. L'ensemble des zones U contribuent à limiter le recours aux extensions urbaines par l'accueil de nouvelles habitations sur des secteurs déjà bâtis. Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants, et ont toutes à leur manière vocation à favoriser la densification du tissu urbain.

La zone UA : Zone urbaine dense au tissu ancien dominant

Elle correspond au centre historique. L'objectif de la zone est de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification du bâti, tout en valorisant le caractère historique des centres-bourgs. Elle a en ce sens vocation à accueillir des logements pour l'habitat permanent au caractère plus dense que sur le reste de la commune, des activités de commerces et de services et des équipements publics d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

La fonction urbaine

La zone UA regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des centres-bourgs : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

Les caractéristiques morphologiques

- Zone urbaine à caractère historique et patrimoniale regroupant majoritairement de l'habitat (maisons de ville anciennes), des équipements publics, des services.
- Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec un étage et un comble au plus haut niveau.

Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés est de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et urbaines qui fondent la qualité de ces centralités, en tenant compte de la vocation patrimoniale de certaines constructions anciennes ;
- Privilégier le renforcement des centres-bourgs dans le fonctionnement de la commune et son articulation avec les secteurs périphériques ;
- Optimiser les disponibilités foncières, conforter son animation, son attractivité (équipements, conditions d'accès et de stationnement) et sa vitalité (installation d'habitants d'âges et de conditions sociales variées).

Les principes règlementaires

Implantations des constructions :

- Implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques ou des constructions environnantes // Ou reconstitution d'un alignement via la clôture ;
- En limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Hauteurs des constructions :

- Ne doit pas dépasser 10m au faîtage et 6m à l'acrotère (R+1+C)
- En cas de toit terrasse, hauteur limitée à 4m, et autorisé seulement hors secteurs ABF (extensions limitées et accolées à l'habitation)

Caractéristiques architecturales et paysagères :

- Simplicité des volumes, matériaux en lien avec les constructions avoisinantes pour préserver le style architectural ;
- Emprise au sol maximale de 40% de l'unité foncière.
- Les espaces libres devront proposer 50% de surface de pleine terre.

La zone UB :

Elle correspond aux extensions du tissu ancien (UA) constituée d'un tissu d'habitat individuel. Les densités et modes d'organisation des zones varient fortement, avec la présence de lotissements, de bâtis présentant d'importants fonds de parcelles, et de maisons individuelles créées spontanément hors lotissement.



La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Les caractéristiques morphologiques :

- Zone urbaine regroupant majoritairement de l'habitat, et plus ponctuellement des équipements publics et des services.
- Ce tissu est marqué par des constructions souvent implantées en retrait par rapport à la rue, détachées des limites de propriétés et sur un parcellaire de taille variable.

Les objectifs

Cette zone concerne les secteurs à vocation dominante d'habitat dont les dispositions réglementaires tendent à assurer une densification maîtrisée.

Les principes règlementaires

Implantations des constructions :

- Implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques ou en retrait de 4 mètres minimum ;
- En limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Hauteurs des constructions :

- Ne doit pas dépasser 7,5m au faîtage et 6m à l'acrotère (R+1+C)
- En cas de toit terrasse, hauteur limitée à 4m, et autorisé seulement hors secteurs ABF (extensions limitées et accolées à l'habitation)

Caractéristiques architecturales et paysagères :

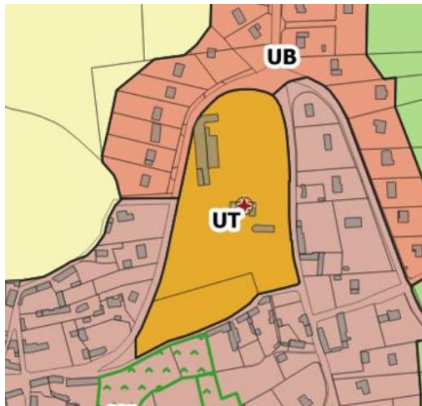
- Simplicité des volumes, matériaux en lien avec les constructions avoisinantes pour préserver le style architectural ;
- Emprise au sol maximale de 25% de l'unité foncière.
- Les espaces libres devront proposer 65% de surface de pleine terre.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

La zone urbaine à vocation touristique :

La zone UT : Zone urbaine touristique

Ce secteur correspond à un secteur d'activités et d'hébergements touristiques et d'activités de réceptions professionnelles (salles de réunions, séminaire d'entreprises, ...).



Les caractéristiques morphologiques :

- Zone urbaine regroupant des bâtiments à usages touristiques et professionnels, des espaces de stationnement et des espaces verts aménagés et paysagers.

L'objectif

La création de cette zone unique au sein du PLU permet d'assurer la vocation touristique du secteur et des activités déjà à l'œuvre actuellement. Le confortement de la vocation de la zone est donc assuré.

Les principes règlementaires

Implantations des constructions :

- Implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques ou en retrait de 4 mètres minimum ;
- En retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Hauteurs des constructions :

- Ne doit pas dépasser 10m au faîtage et 6m à l'acrotère (R+1+C)

Caractéristiques architecturales et paysagères :

- Simplicité des volumes, matériaux en lien avec les constructions avoisinantes pour préserver le style architectural ;
- Emprise au sol maximale de 15% de l'unité foncière.
- Les espaces libres devront proposer 75% de surface de pleine terre.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

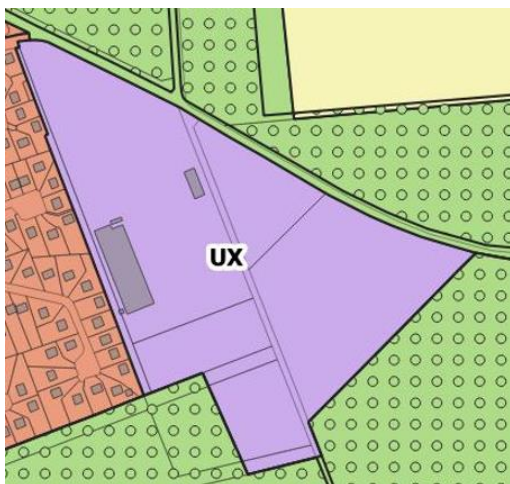
Les zones urbaines à vocation économique :

Les zone UX : Zone urbaine à vocation économique

Les zones UX sont des zones à vocation exclusives des activités économiques et de gestions des activités existantes.

La zone UX a été dissociée en 3 sous-secteurs pour répondre aux particularités des secteurs économiques :

- UXc : zone économique comprenant des activités commerciales ;
- UX : zone à vocation économique et artisanale.
- UXi : zone à vocation d'activité économique et industrielle. par un parcellaire généralement organisé sous formes de lanières et aux formes irrégulières, au fur et à mesure des découpes parcellaires.



Objectif :

- Encadrer l'évolution des zones d'activités et concourir à leur valorisation et revalorisation,
- Conforter leurs spécificités (profils d'activités),
- Renforcer leur qualité paysagère et énergétique.

Les principes réglementaires

Implantations des constructions :

- Implantation des constructions en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ;
- En retrait de 4m min par rapport aux limites séparatives et 30 m minimum si la zone UX borde une zone urbaine à vocation d'habitat.

Hauteurs des constructions :

- De 6 à 13m max en fonction des zones économiques.

Exemples :

- ZA des Saules : 8m au faîtage
- CNPP : 13m au faîtage
- ZA La Chapelle Réanville : 10m au faîtage

Caractéristiques architecturales et paysagères :

- Simplicité des volumes, matériaux et couleurs non vives ou discordantes avec l'environnement ;
- Emprise au sol maximale de 70% de l'unité foncière.
- Les espaces libres devront proposer 20% de surface de pleine terre.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Les zones à urbaniser – 1AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones 1AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les OAP précisent les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc.

En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines, les zones 1AU traduisent la volonté de :

- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat en complément des projets inscrits en zones U, elles permettent de répondre aux objectifs de production de logements et de clore l'urbanisation des tenements stratégiques ;
- Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communal,
- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Objectif : l'objectif commun à l'ensemble de ces zones est, par le règlement écrit et les OAP, d'encadrer l'aménagement des futures zones à urbaniser.

La zone 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat

La zone AU est composée de plusieurs parcelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement définies par l'OAP.



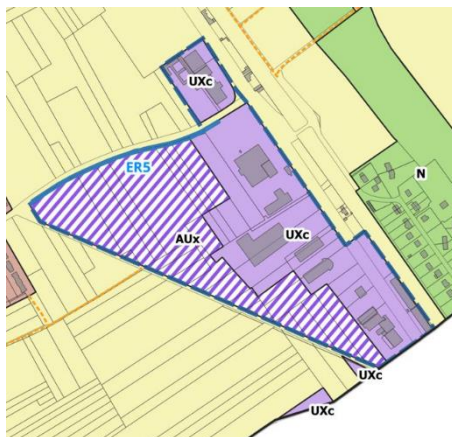
La zone AUX : Zone à urbaniser à vocation économique

La zone AUX correspond à l'extension de la zone des Saules à vocation d'activités économiques et artisanales, comprenant également une zone à vocation d'équipements publics.

Sa localisation est justifiée en fonction :

- De son accessibilité ;
- De sa visibilité ;
- De la mobilisation plus ou moins facile du foncier ;
- De la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles ;
- De la proximité immédiate avec la zone économique existante de la zone des Saules.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement



La zone à urbaniser différée – 2AU :

La zone 2AU correspond au secteur d'extension de l'urbanisation situés dans le prolongement des enveloppes urbaines, non aujourd'hui desservies par les réseaux et/ ou équipements permettant son urbanisation directe.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est ainsi conditionnée à la modification du PLU.



Les zones N et A : zones naturelles et agricoles

Les zones agricoles dites « zones A »

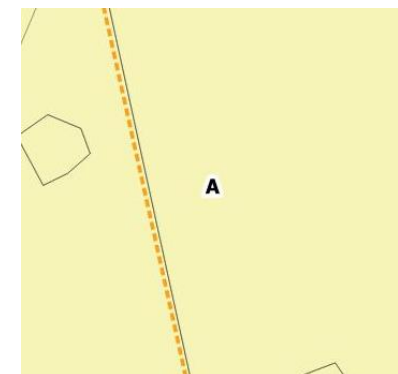
Les zones A sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole. « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Seuls quelques aménagements ponctuels en lien avec l'activité agricole sont permis ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes.

Les objectifs de la zone A portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, sans altérer leurs fonctionnalités par l'urbanisation et décline plus particulièrement les objectifs du PADD :

- Maintenir et diversifier l'agriculture ;
- Préserver l'activité agricole existante ;
- Appuyer les projets de diversification agricole.

Objectif : préserver l'activité agricole et y encadrer la constructibilité afin de permettre aux exploitations d'évoluer, ou à des exploitations nouvelles de s'installer, tout en préservant le paysage et l'activité agricole.



La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, urbanisés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- Préserver le paysage rural bocager ;
- Mettre en valeur et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques

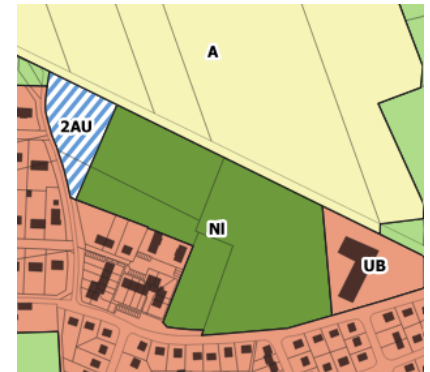
Les zones N identifiées au sein du zonage concernent les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

- Sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales.

L'état initial de l'environnement montre que certaines parties du territoire communal ont une valeur écologique remarquable. A ce titre, les terrains concernés doivent recevoir un classement en zone naturelle. Ces espaces font l'objet d'un zonage spécifique identifiant l'enjeu écologique particulier.

Objectif : préserver ces espaces (qualité du site, milieux naturels, paysages, des ressources naturelles, existence de risque...).

Un sous secteur NI a été créé pour encadrer la vocation d'une parcelle sur la Chapelle Réanville, à vocation de loisirs (terrain de sport), dans l'objectif de conforter la vocation du secteur et permettre quelques aménagements.

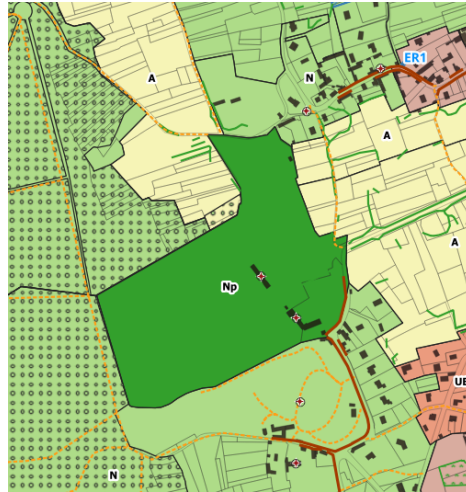


Un sous-secteur Nr a été créé pour permettre la régularisation des constructions existantes au sein de la commune historique de Saint-Just.



La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Un sous-secteur Np a été créé pour protéger, mettre en valeur et encadrer l'évolution du Château de Saint-Just et ses abords.



Enfin, un sous-secteur Npv a été créé afin d'encadrer l'implantation d'installations de système de production d'électricité d'énergie renouvelables (panneaux photovoltaïque) dans le respect des orientations du SCoT, des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) définies par la commune et de la loi APER et les textes d'application.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

II- Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L151-6-1, L151-6-2, L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

*« Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent notamment** :*

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3. (Abrogé) ;

4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

*« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, **dans les zones d'aménagement***

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1. Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
2. Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans lesdits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles ont été identifiés en leur qualité de secteur de développement stratégique, dans un objectif d'encadrement (programmation, formes urbaines, intégration au site et à l'environnement attenant...) renforcé par rapport à d'autres secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement davantage spontané.

Deux OAP thématiques ont été réalisées dans un objectif de porter à l'échelle communale :

- la thématique trame verte, bleue et noire, afin d'assurer une prise en compte transversale des orientations qui en découlent ;
- la thématique des mobilités douces, afin de mettre en avant le maillage en chemins et sentes piétonnes de la commune.

Les OAP du PLU

OAP sectorielles

Le PLU affiche 2 OAP sectorielles permettant d'affirmer et de décliner les orientations du PADD.

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- La nature des sites et des enjeux ;
- Les études réalisées en cours ou projetées sur certaines parties de la commune ;

Ces OAP traitent à minima :

- De la vocation principale du secteur (habitat, mixte, économie)
- De l'accessibilité des sites
- De la gestion des franges urbaines
- De la densité à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat
- De la programmation à respecter pour les secteurs à vocation habitat (typologies des constructions attendues)
- Des échéances provisoires et du phasage des opérations entre elles.

Selon le contexte, elles peuvent :

- Préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
- Préciser les attendus en termes de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
- Définir les accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire ou de mobilités douces interne si existant,
- Décrire la nature et la localisation des espaces publics à créer,
- Identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- Identifier les franges existantes à protéger ou les franges à créer au sein des secteurs urbanisés ou en interface avec des espaces agricoles ou naturels.

En application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les périmètres OAP sont matérialisés sur le règlement graphique du PLU.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Les OAP sectorielles du PLU sont composées des éléments suivants :

1. Une présentation du contexte et des enjeux : la localisation du secteur ; le périmètre dans lequel les orientations sont applicables ; les caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales (dont risques), etc.
2. Des orientations écrites : le contenu des OAP peut varier en fonction des caractéristiques du site et du projet envisagé.
3. Un schéma d'orientations dont la légende décline, complète et localise, de façon thématique et pédagogique, les orientations écrites de l'OAP.

OAP du Clos :

Ce secteur d'extension en zone 1AU se trouve en continuité directe du centre-bourg de Saint-Pierre d'Autils.

L'objectif du projet est de réaliser une opération de logements en continuité du tissu urbain du cœur de bourg, présentant une diversité de typologies de logements et une mixité sociale et générationnelle, mettant au cœur du parti pris d'aménagement l'intégration paysagère au site ainsi que la performance écologique et environnementale des constructions.

En lien avec l'objectif du PADD de « Garantir la production d'une offre de logement diversifiée et attractive pour toutes les générations », l'OAP prévoit notamment :

- Environ 12 logements
- Une offre principalement destinée aux seniors et aux jeunes ménages (une partie en T2-T3), puis une programmation mixte via éventuellement quelques pavillons.
- Environ 40% de la totalité des logements produits seront des logements locatifs sociaux.



OAP de la zone des Saules :

Ce secteur d'extension en zone 1AUX se trouve en continuité directe de la zone économique des Saules.

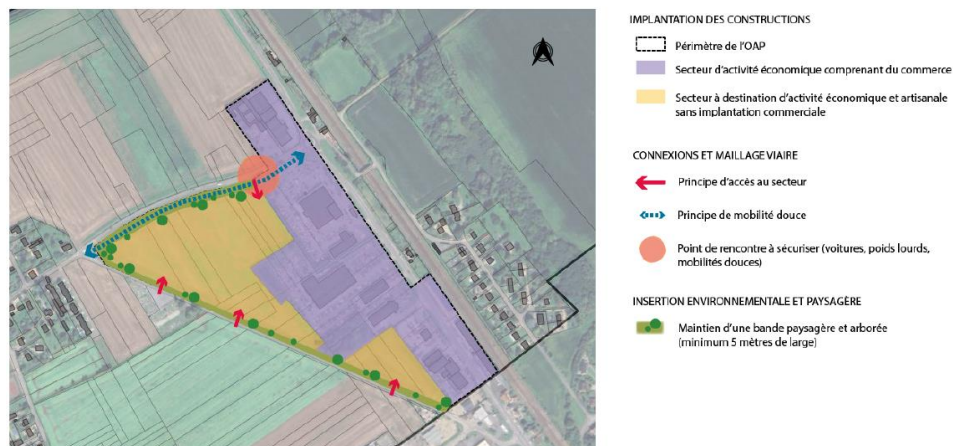
Les objectifs recherchés sont de :

- Permettre l'installation d'activités artisanales et industrielles.
- Répondre aux besoins des entreprises du territoire.
- Favoriser l'accueil d'équipements publics,
- Favoriser le développement économique favorisant les espaces communes et végétalisés (parking mutualisé par exemple) pour un aménagement qualitatif.

Cette OAP permet notamment de répondre à l'orientation du PADD « Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises ».

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

L'OAP vient définir l'aménagement de l'extension de la ZAE existante, tout en préservant les franges paysagères, définissant les principes d'accès, et permettant de renforcer les mobilités douces entre le centre-bourg de Saint-Just et le secteur économique.



La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

Les OAP thématique

OAP Thématique Trame Verte et Bleue :

Cette OAP est devenue obligatoire avec la loi Climat et Résilience, et permet notamment la traduction de l'axe 3 du PADD : « Maintenir un territoire de biodiversité résilient, face aux risques et au changement climatique ».

L'OAP TVB en complémentarité du zonage et du règlement permet d'inscrire des principes d'aménagement et de traduire les spécificités locales en matière de paysage et d'environnement.

L'OAP aborde ainsi la préservation et le renforcement de la trame verte (préservation d'espaces de nature en milieu urbain, maintien des ripisylves, limitation de l'urbanisation en classant certaines parcelles jusqu'alors constructibles en zone naturelle, préservation des massifs boisés, préservation d'îlots verts au sein de l'enveloppe urbaine, augmentation de la part végétale et de pleine terre dans les projets urbains, ...).

En complément, l'OAP aborde la question de la trame bleue et de sa traduction au sein du PLU. Le PLU intègre à la fois la préservation des zones humides, des cours d'eau, impose des reculs pour les aménagements et les constructions. La gestion des eaux pluviales est également fortement renforcée par rapport au document en vigueur ce qui renforce la prise en compte des ressources et du sujet de l'eau dans l'aménagement territorial.

L'OAP se complète également par un focus sur la trame noire. Sont ainsi transcrits des objectifs de préservation des zones à enjeux nécessitant une préservation/restauration de la qualité de l'environnement nocturne renforcée sont : les réservoirs de biodiversité primaire et secondaire, les corridors écologiques, les espaces verts supports de biodiversité urbaine et les zones urbaine à fort potentiel écologique. L'OAP est complétée par des indications en termes d'utilisation du matériel d'éclairage et de modèles à privilégier.

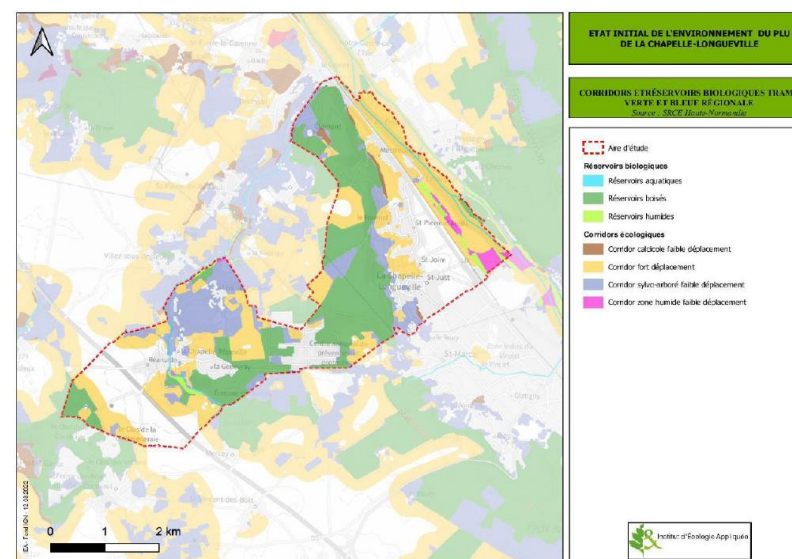
Les éléments du Schéma Régional de Cohérence Écologique Haute Normandie constituent le socle réglementaire d'une trame verte et bleue approfondie à l'échelle

communale.

L'OAP aborde ainsi la préservation et le renforcement de la trame verte :

- Préservation des milieux naturels, agricoles, aquatiques et humides ;
- Préservation des cours d'eaux et reconquête de leurs berges
- Préservation des corridors identifiés
- Identification des éléments fracturant et orientations relatives à la résorption de ces fractures

En complément, l'OAP précise des orientations plus ciblées, en fonction des milieux existants. Elle précise également des orientations relatives aux clôtures et murs, de manière à favoriser la circulation de la petite faune, ou encore d'autres principes applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble.



La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement

OAP Thématique Mobilités douces :

Cette OAP permet de traduire notamment l'axe 1.6 du PADD « Encourager la mobilité active en milieu rural ».

La Commune de La Chapelle-Longueville est une commune à dominante rurale et résidentielle, avec une forte dépendance par rapport aux pôles urbains et d'emplois environnants.

En matière de mobilité, le diagnostic du PLU a mis en évidence une forte dépendance à la voiture individuelle, un potentiel de valorisation de l'usage des transports collectifs et un réseau d'itinéraires doux principalement orientés vers la découverte du territoire et à vocation touristique.

A partir de ces éléments de constat, l'objectif de la collectivité est, tout en tenant compte de la forte dépendance à l'automobile, de :

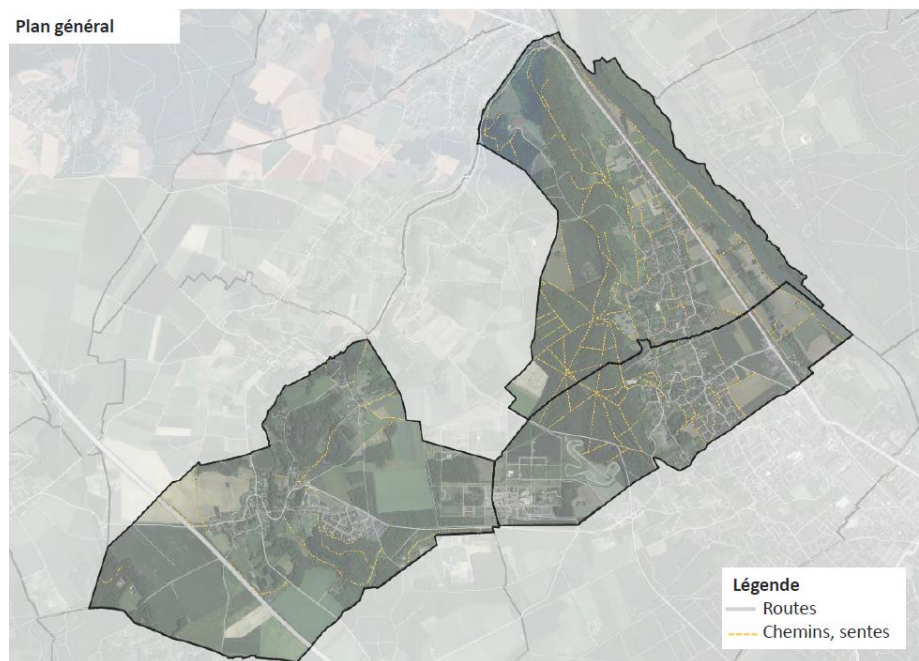
- Favoriser les alternatives à la voiture individuelle notamment pour les déplacements domicile-travail,
- Renforcer la vocation touristique et de loisirs du territoire,
- Préserver le maillage en chemins et sentes piétonnes de la commune et ses liens avec les communes voisines.

L'OAP mobilité comporte un volet spécifique sur le maillage en modes doux du territoire. L'OAP met en avant l'ensemble des chemins et sentes existantes dont l'objectif est de les conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : la continuité et l'ouverture au public des tracés doivent être maintenues. En cas de modification du tracé (dans le cas d'une réorganisation du parcellaire agricole par exemple), un itinéraire alternatif devra être prévu. Ces travaux devront obligatoirement recevoir l'accord préalable de la collectivité. Sur les sections dangereuses, en raison notamment du trafic automobile, les travaux devront intégrer

un volet relatif à la sécurisation des parcours de randonnées.

Par ailleurs, les parcelles donnant sur une sente peuvent être ouvertes au moyen d'un portillon afin d'accéder via des mobilités douces aux sentes recensées. En aucun cas des accès pour véhicules motorisés ne peuvent être autorisés depuis les parcelles jouxtant les sentes.

Plan général



**Justification de la nécessité des règles édictées
par le règlement pour la mise en œuvre du
PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur
complémentarité avec les OAP (R151-2,3) et de
leur cohérence avec les orientations du PADD
(art. R151-2,1)**

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP

I- Les grands principes méthodologiques qui ont conduit à l'élaboration du règlement et zonage et à la mobilisation des différents outils

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduit à l'élaboration du zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

Le zonage : organiser et spatialiser le développement du territoire

- **Via les principales zones** (UA, UB, UT, UX, AU, AUX, A, N)
- **Via les différentes sous-zones des zones U** permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

Le règlement :

- **Le règlement écrit** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (section 1 et 2),
- Clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,
- Définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.

- **Le règlement graphique** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :

- L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique.

Les Orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les sites d'extension urbaine, présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements.
- Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon la nature des sites (centralité à renforcer, continuités écologiques, volumes et formes urbaines, programmation, etc.).

Les emplacements réservés

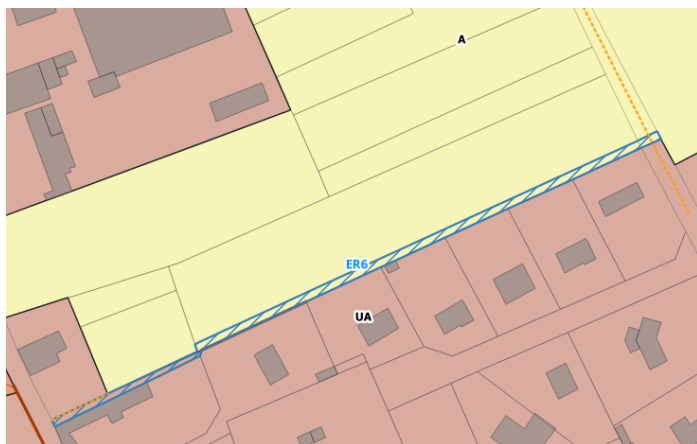
Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert...

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'emplacement réservé ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP

7 emplacements réservés ont été identifiés sur la commune. Ces derniers concernent l'élargissement de voirie, l'aménagement de piste cyclable, la création de placette de retournement pour les services publics et de secours,



Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Les coefficients de pleine terre ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les massifs boisés du territoire,
- Le règlement graphique via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (identification d'espaces paysagers remarquables, d'arbres remarquables et de mares à préserver)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématique « Trame Verte et Bleue ».

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques, plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains,
- Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et de leur rôle,
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU,
- La réglementation des clôtures en limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures doivent être perméables et permettre le passage de la petite faune



Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP

La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Ainsi certaines prescriptions spécifiques ont été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation du patrimoine existant et une non-dénaturation de ces entités bâties.

Le PLU vient préserver certains bâtiments par une identification au titre de l'article L151-19 du CU.

32 fiches patrimoniales ont été réalisées pour identifier les entités structurantes de la commune à préserver. Au-delà des bâtiments identifiés, certains ensembles patrimoniaux ont pu être protégés (bâties ainsi que la parcelle attenante afin d'en préserver l'ensemble).

Des murs remarquables ont également été identifiés et protégés sur l'ensemble du territoire communal.



Les règles de mixité sociale

Le règlement écrit de la zone U précise qu'en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans toutes les opérations de plus de 12 logements, au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale devront être réalisés.

La prise en compte des risques

Les projets de construction et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL, la prise en compte des cartes recensant les cavités sur le territoire ainsi que la prise en compte des risques d'inondation (notamment les secteurs couverts par un PPRI) et la prise en compte des secteurs soumis aux risques de ruissellement majoritairement présent sur le territoire.

L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté),
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, de leur complémentarité avec les OAP

Les prescriptions complémentaires

Afin de mettre en œuvre le PADD, le PLU met en avant un principe d'alignement bâti à respecter au sein d'une parcelle en zone U, afin d'améliorer à terme la sécurité du carrefour.

Ainsi, les différents outils réglementaires mobilisés dans le PLU permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

**Justification de la différence entre les règles
(art. R151-2.2)**

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ».

Des règles communes sont définies à l'ensemble des zones, ainsi que des règles spécifiques pour répondre aux enjeux de chacune.

Les zones U à vocation principale d'habitat

Ces zones U ont été différenciées en fonction des morphologies et des fonctions urbaines afin de maintenir les particularités et caractéristiques de la commune.

Pour les zones urbaines à vocation d'habitat, deux zones ont été créées, la zone UA et la zone UB dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

L'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain vers une qualité d'aménagement favorisant la mixité au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.



UA

Zone urbaine dense au tissu ancien dominant

Elle correspond au centre historique. L'objectif de la zone est de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification du bâti, tout en valorisant le caractère historique des centres-bourgs. Elle a en ce sens vocation à accueillir des logements pour l'habitat permanent au caractère plus dense que sur le reste de la commune, des activités de commerces et de services et des équipements publics d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat.

Caractéristiques

- Zone urbaine à caractère historique et patrimoniale regroupant majoritairement de l'habitat (maisons de ville anciennes), des équipements publics, des services.
- Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec un étage et un comble au plus haut niveau.



UB

Zone urbaine de transition

Elle correspond aux extensions du tissu ancien (UA) constituée d'un tissu d'habitat individuel. Les densités et modes d'organisation des zones varient fortement, avec la présence de lotissements, de bâtis présentant d'importants fonds de parcelles, et de maisons individuelles créées spontanément hors lotissement.

Caractéristiques

- Zone urbaine regroupant majoritairement de l'habitat, et plus ponctuellement des équipements publics et des services.
- Ce tissu est marqué par des constructions souvent implantées en retrait par rapport à la rue, détachées des limites de propriétés et sur un parcellaire de taille variable.

Les occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

(1.1 Destinations autorisées et interdites, 1.2 Destinations autorisées sous conditions »)

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions « 1.1 Destinations autorisées et interdites » visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- à maintenir / valoriser les ambiances urbaines et s'adapter au contexte (création de sous-secteurs),
- réduire les besoins en déplacements en favorisant la mixité des fonctions (bureaux, artisanat),
- maintenir les activités existantes et permettre leur développement sous réserve de sa compatibilité avec l'habitat.

Zone	Définition	Objectifs
UA centres-bourgs	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-bourg (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.)	• Renforcer ces centralités en favorisant, dans ces zones denses, les commerces, services et équipements • Favoriser la mixité des fonctions • Réduire les besoins en déplacements • Préserver le caractère patrimonial
UB zones urbaines de transition	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.)	• Permettre la densification du tissu urbain, tout en favorisant la mixité des fonctions (en préservant le caractère résidentiel dominant).

Les implantations

(2.1 Volumes et implantations des constructions)

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- à maintenir / valoriser les ambiances urbaines et s'adapter au contexte (création de sous-secteurs),
- ne pas empêcher la construction des parcelles à la configuration complexe par des règles inadaptées.

UA		
	Règle proposée	Objectifs
Par rapport aux emprises publiques	• Implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques ou des constructions environnantes // Ou reconstitution d'un alignement via la clôture ;	• Conforter les centre-bourgs par le maintien / renforcement du front bâti • Conforter les caractéristiques des tissus anciens
Par rapport aux limites séparatives	• En limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.	• Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies et permettre la densification

UB		
	Règle proposée	Objectifs
Par rapport aux emprises publiques	• Implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques ou en retrait de 4 mètres minimum	• Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification dans le respect de l'implantation historique du bâti • Un retrait de 4 m permet le stationnement et les plantations devant le bâti. • Maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies.
Par rapport aux limites séparatives	• En limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.	• Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines.

Les volumes des bâtiments et les densités (2.1 Volumes et implantation des constructions ; 2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions)

UA centres-bourgs		
	Règle proposée	Objectifs
Emprise au sol du bâti	- Emprise au sol maximale de 40% de l'unité foncière.	• Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles • Permettre la densification tout en maîtrisant l'artificialisation des sols
Espaces libres	- Les espaces libres devront proposer 50% de surface de pleine terre.	• Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements • Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols
Plantation/parking	Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols.	• Ne pas imposer un nombre de place trop contraignant en milieu urbain dense, • Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
Hauteurs maximales	- Ne doit pas dépasser 10m au faîtage et 6m à l'acrotère (R+1+C) - En cas de toit terrasse, hauteur limitée à 4m, et autorisé seulement hors secteurs ABF (extensions limitées et accolées à l'habitation)	• Affirmer les centres-bourgs en permettant la densification tout en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel et de la reconstruction en fonction des typologies de la commune • Adapter les règles en lien avec les secteurs couverts par les périmètres des bâtiments protégés.

UB zones urbaines de moyenne densité		
	Règle proposée	Objectifs
Emprise au sol du bâti	- Emprise au sol maximale de 25% de l'unité foncière.	• Ne pas contraindre les possibilités de densifications en secteur déjà dense • Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles
Espaces libres	- Les espaces libres devront proposer 65% de surface de pleine terre.	• Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements
Plantation/parking	Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Pour les projets de constructions neuves, un arbre devra être planté par tranche de 100m² d'espace libre. Les espaces de stationnement extérieurs devront limiter l'imperméabilisation des sols.	• Limiter le report du stationnement individuel sur les emprises publiques en milieu rural • Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel

Hauteurs maximales	- Ne doit pas dépasser 7,5m au faîtage et 6m à l'acrotère (R+1+C) - En cas de toit terrasse, hauteur limitée à 4m, et autorisé seulement hors secteurs ABF (extensions limitées et accolées à l'habitation)	• Limiter les hauteurs en adaptant la volumétrie aux caractéristiques existantes des zones UB.
---------------------------	--	--

Les volumes des bâtiments et les densités *(2.1 Volumes et implantation des constructions ; 2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions)*

Dans l'ensemble de ces zones, des dispositions visent à :

- permettre la mutualisation du stationnement afin de limiter des besoins d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols,
- permettre la réalisation des places de stationnement à proximité de la construction,
- imposer des espaces pour le stationnement des vélos dans les immeubles de logements et de bureaux afin de favoriser les mobilités durables.

Les autres zones urbaines (UT, UX) : zones urbaines à vocation principale d'activités économiques et d'activités touristiques

La zone UT

Ce secteur correspond à un secteur d'activités et d'hébergements touristiques et d'activités de réceptions professionnelles (salles de réunions, séminaire d'entreprises, ...).

Les caractéristiques morphologiques :

- Zone urbaine regroupant des bâtiments à usages touristiques et professionnels, des espaces de stationnement et des espaces verts aménagés et paysagers.



UT

Zone urbaine touristique

Ce secteur correspond à un secteur d'activités et d'hébergements touristiques et d'activités de réceptions professionnelles (salles de réunions, séminaire d'entreprises, ...).

Caractéristiques

- Zone urbaine regroupant des bâtiments à usages touristiques et professionnels, des espaces de stationnement et des espaces verts aménagés et paysagers.

La zone UX

Les zones UX sont des zones à vocation exclusives des activités économiques et de gestions des activités existantes.

Objectif :

- Encadrer l'évolution des zones d'activités et concourir à leur valorisation et revalorisation,
- Conforter leurs spécificités (profils d'activités),
- Renforcer leur qualité paysagère et énergétique.



UX

Zone urbaine à vocation économique

Les zones UX sont des zones à vocation exclusives des activités économiques et de gestions des activités existantes.

La zone UX a été dissociée en 3 sous-secteurs pour répondre aux particularités des secteurs économiques :

- UXc : zone économique comprenant des activités commerciales ;
- UX : zone à vocation économique et artisanale.
- UXi : zone à vocation d'activité économique et industrielle.

Zone	Définition	Objectifs
UX	Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques La zone UX correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement proscrite. Elle permet notamment d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc. ...). Les zones UX ont notamment été déterminée au regard de la politique économique de l'Agglomération (SNA). par la prise en compte des parcs existants.	• Proposer des espaces dédiés aux activités et équipements divers incompatibles avec la proximité de zones d'habitat • Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat afin de limiter les risques de nuisances réciproques • Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités • Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités et favoriser l'optimisation des zones d'activités par des formes urbaines plus denses et plus compactes dans un objectif d'optimisation des zones • Les dispositions visent notamment à permettre une densification compatible avec l'intégration paysagère des constructions • L'approche paysagère et environnementale est renforcée (matériaux, emprise au sol, obligation de planter, ...) La distinction des zones UX (UXc, UXi) permet de définir notamment des hauteurs de constructions autorisées en cohérence avec les activités déployées au sein des zones économiques, tout en prenant en compte l'environnement bâti et paysager.
UT	Zone urbaine à vocation d'activités touristiques La zone UT correspond à la zone destinée aux activités touristique. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités présentes sur ces sites. La construction d'habitation y est strictement proscrite. Elle permet notamment d'accueillir des activités spécifiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc. ...).	• Proposer un espace dédié aux activités touristiques (salles de réunions, séminaire d'entreprises, ...) comprenant des activités commerciales, services de restauration et hébergements hôteliers. • Préserver un site d'accueil pour ces activités en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat • Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités présentes et à l'accueil de nouvelles activités • Améliorer la qualité et la perception visuelle de ces sites.

Les zones à urbaniser (AU, AUX)

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins du territoire à l'horizon 2035, en complément des objectifs de renouvellement urbain. En particulier, le développement futur a été défini en articulation avec la capacité des infrastructures existantes (voirie, réseaux).

Zone	Définition	Objectifs
1AU	La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. La zone 1AU du territoire dispose ainsi d'une OAP locale qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération. La zone 2AU pourra être urbanisée par modification du PLU dès lors que les conditions seront favorables à son urbanisation. La zone 1AUX concerne le secteur de développement à vocation économique. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.	En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines UA, UB, UT et des zones économiques UX, la zone 1AU/ AUX traduit la volonté de : • Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique : en complément des projets inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements ainsi qu'aux besoins en matière économique ; • Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communal ; • Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les zones naturelles (N) et agricoles (A)

	Définition	Objectifs
N	La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.	Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs. Préserver les zones naturelles en autorisant notamment les activités agricoles existantes
Np	La zone Np est dédiée à la protection du Château de Saint-Just et ses abords.	Le secteur Np correspond à un secteur de la zone naturelle présentant un intérêt patrimonial, historique, architectural et paysager majeur. Il est destiné à assurer la préservation, la mise en valeur et la transmission du château, de son parc, de ses dépendances et de leurs perspectives paysagères.
Nl	La zone NL correspond à un sous-secteur visant à encadrer les possibilités de développement d'activités de loisirs.	L'objectif est de préserver les espaces naturels tout en permettant le développement d'activités de loisirs.
Nr	La zone Nr correspond à un sous-secteur visant à permettre la régularisation des constructions existantes.	Ce sous-secteur a pour objectif de régulariser des constructions déjà édifiées et permettre comme dans l'ensemble de la zone N les extensions et annexes des constructions existantes.
Npv	La zone Npv est dédiée à l'accueil d'installations photovoltaïques pour la production d'énergies renouvelables.	Sa création vise à permettre le développement des énergies renouvelables tout en garantissant la préservation des qualités paysagères, environnementales et agricoles du site.
A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre un certain nombre de sièges d'exploitation actifs recensés sur le territoire communautaire lors du diagnostic agricole, isolés, dans les écarts, les hameaux ou les centres bourgs des communes.	Les objectifs de la zone A portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, quelle que soit la production ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole, le tout dans le sens des orientations générales du PADD.

L'ensemble des constructions à destination d'habitat peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, selon des modalités d'implantations et d'emprises au sol définies. L'objectif est de permettre le maintien du dynamisme des constructions existantes en zones A et N et l'entretien des constructions du territoire ainsi que son adaptation aux nouveaux enjeux résidentiels, sociaux et environnementaux.

Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement : caractérisation des secteurs touchés par l'élaboration du PLU

Caractérisation des secteurs touchés par l'élaboration du PLU

Pour rappel La Chapelle-Longueville (commune nouvelle) est couverte par sur deux communes historiques d'un PLU et une commune est couverte par le RNU :

- La Chapelle Réanville dispose d'un PLU de 2009 ;
- Saint-Pierre-d'Autils dispose d'un PLU de 2016 ;
- Saint-Juste est au règlement National d'urbanisme.

**Type de zone
PLU de Saint-Pierre-d'Autils (ha)**

<u>ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents</u>			<u>ZONES A URBANISER</u>		<u>ZONES A et N</u>	
Habitat/ mixte	Zone U mixte	ha	Zone AU	ha	Zone A et N	ha
	UA/ UAa	38,8	AU	6,5	A	221,3
	UB/ UBa	23,2			N	385,9
					Nc	24,5
					Nh	9,6
TOTAL		62		6,5		641,3

**Type de zone
PLU de La Chapelle Réanville (ha)**

<u>ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents</u>			<u>ZONES A URBANISER</u>		<u>ZONES A et N</u>	
Habitat/ mixte	Zone U mixte	ha	Zone AU	ha	Zone A et N	ha
	UA1/ UA2	38	AU	8,5	A	443,8
	UB1/ UB2	19,5	AUa	6,5	N	215,1
	UC1/ UC2	15,2				
	UD1/ UD2	1,8				
	UZ1/ UZ2/ UZ3	61				
TOTAL		135,5		15		658,9

Caractérisation des secteurs touchés par l'élaboration du PLU

Type de zone PLU en projet (ha)

<u>ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents</u>		<u>ZONES A URBANISER</u>		<u>ZONES A et N</u>	
Habitat/ mixte	ha	Zone AU	ha	Zone A et N	ha
UA	87,9	1AU	0,5	A	704,8
UB	71,1	2AU	0,5	N	952,8
UX	16,1	1AUX	7,1	NI	3,4
UXi	102,7			Nr	1,2
UXc	8			Np	9,9
UT	2,4			Npv	4,3
TOTAL	288,2		8,1		1676,4

L'élaboration du PLU de La Chapelle Longueville a permis de redéfinir le contour des zones urbaines, de diminuer fortement les zones à urbaniser (AU), ces dernières passant de 21,5 ha dans les PLU en vigueur à 8,1 ha dans le PLU en projet.

Ainsi, les zones agricoles (A) et naturelles (N) ont vu leurs surfaces augmenter.

