

DEPARTEMENT de l'Eure

Commune de LA CHAPELLE RÉANVILLE

Approuvé le  
16/9/2003

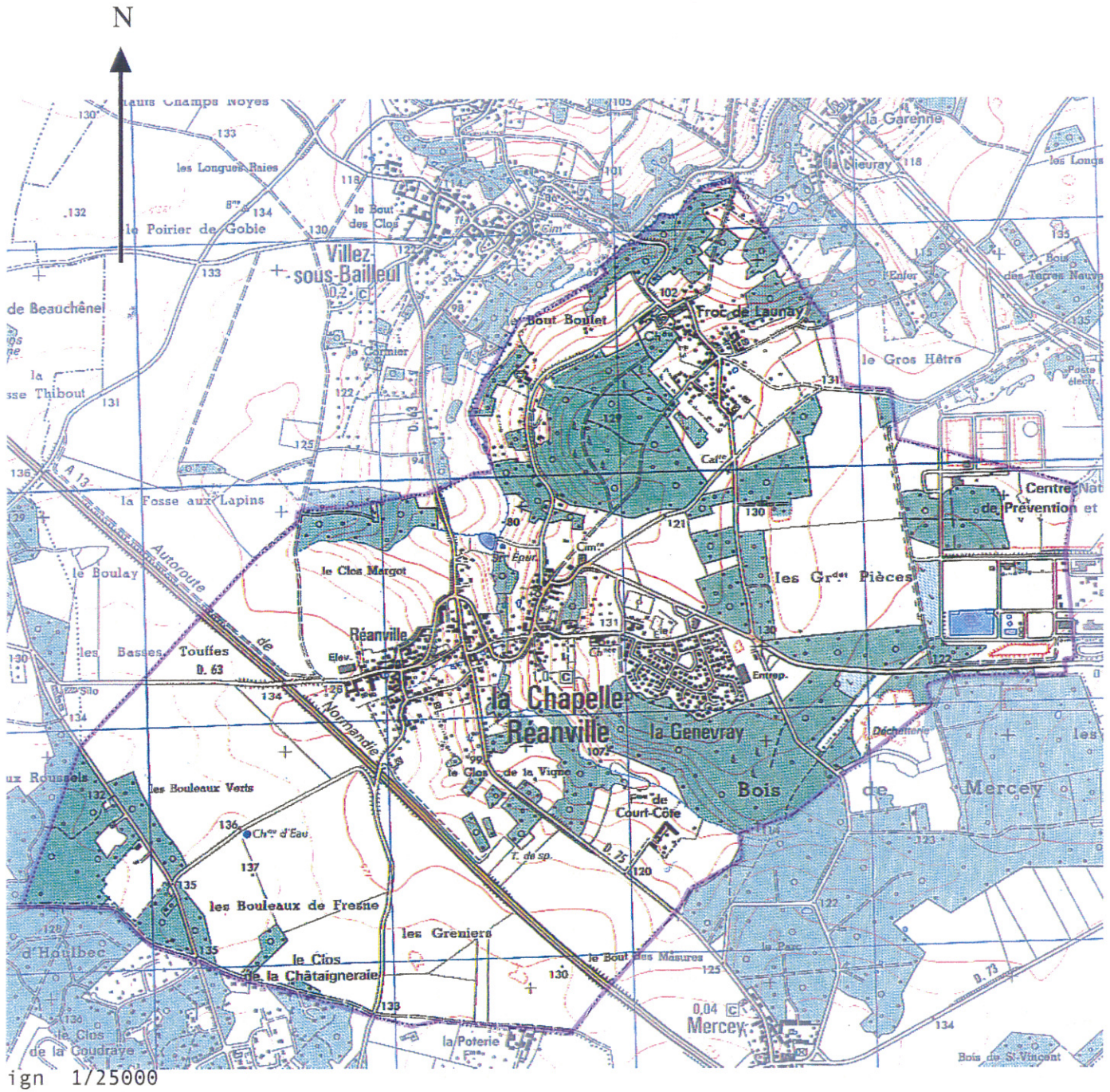


# RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0

# La Chapelle Reanville 27950



## Plan Local d'Urbanisme

28 juillet 2003

## SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION.....	2
PREMIÈRE PARTIE :	
A - DIAGNOSTIC.....	5
B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	16
DEUXIÈME PARTIE :	
- PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES.....	42
TROISIÈME PARTIE :	
- BESOINS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	44
QUATRIÈME PARTIE :	
- EXPOSÉ DES MOTIFS QUI ONT PRÉVALUS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	49

La Chapelle Réanville

N° INSEE 150  
807 Hectares  
1019 Habitants  
354 Ménages  
519 Actifs  
390 Logements



ign avril 1997

## INTRODUCTION

### Le Plan Local d'Urbanisme

#### 1 - Objet du P.L.U et champs d'application :

La loi du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à concertation avec les habitants.

Le P.L.U détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un PLU (ou d'une carte communale), en leurs absences, la règle de constructibilité limitée prévaut.

#### 2 - Le contenu du P.L.U :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé du :

1- Rapport de Présentation, document explicatif composé du diagnostic de la commune établi au regard des prévisions économiques et démographiques (conformément à l'article L 123-1), celui ci estime les besoins de développement en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, d'environnement, d'équipements et de services et, économique.

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui, étayé par le rapport de présentation, identifie les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune ; En outre, il s'attache à identifier les projets de lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité des quartiers et des activités commerciales et éventuellement leur renouvellement.  
Ce document fait l'objet d'un rapport et d'un document graphique.

3- Règlement du P.L.U qui définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le ou les plans de zonages.

Les plans de zonages attachés au règlement, qui font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N :

- les espaces boisés,
- les secteurs protégés,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,

et peuvent également faire apparaître :

- les secteurs où les reconstructions à l'identique sont imposées,
- les terrains où la construction peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants sur ceux-ci,
- les périmètres de transports collectifs où peuvent s'appliquer des règles de stationnement spécifiques,
- les éléments de paysage et les sites à protéger,
- les règles d'implantations particulières qui n'apparaissent pas au règlement écrit.

#### 4- Les annexes comprenant :

- la liste des emplacements réservés,
- les opérations reconnues d'utilité publique,
- les schémas directeurs d'assainissement de la commune identifiant les réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés,
- le plan des servitudes d'utilité publique,
- la liste des lotissements dont le règlement a plus de 10 ans,
- les études éventuelles de recherche des cavités souterraines.

### 3 - Du P.O.S. au P.L.U de la Chapelle Réanville, suivi de l'élaboration :

L'ancien Plan d'Occupation des Sols a conduit au développement de l'urbanisation le long des voies reliant la mairie au Froc, et au Froc le Launay. Il a favorisé l'éparpillement de l'urbanisation, ce dernier est dû à des opportunités de commercialisation foncière plus qu'à une recherche de cohérence d'utilisation du sol par la centralisation des fonctions, sans répondre à la problématique de protection de la vallée; Références photographiques N° 6,10,11,12,14.

Les études d'assainissement réalisées récemment montrent les difficultés techniques de raccorder le Froc au réseau d'assainissement central.

Afin de lutter et de prévenir les pollutions existantes et futures : sonores, olfactives, visuelles, chimiques....., de préserver les sites existants, de se mettre en conformité avec la loi sur l'eau dans les limites techniques et financières de la commune, il est apparu nécessaire que les nouvelles constructions s'implantent dans des secteurs autres que ceux prévus par l'ancien Plan d'Occupation des Sols, car plus facilement et à plus faible coût desservis par les réseaux existants (assainissement central).

Pour ce faire, la Collectivité a décidé de procéder à la mise en révision de l'ensemble des dispositions réglementaires d'autorisation de bâtir de l'ancien POS et de se doter d'un nouvel outil réglementaire : le Plan Local d'Urbanisme.

Le P.O.S. précédent a été :

- Prescrit le : 16 Décembre 1983,
- Arrêté le : 07 Novembre 1987,
- Publié le : 07 Juillet 1988,
- Approuvé le : 14 Janvier 1989,
- Révision prescrite le : 21 Décembre 1990,
- Arrêtée le : 26 Juin 1992,
- Approuvée le : 25 Juin 1993.

Le présent document de révision a été :

- Prescrit par délibération du 25 Mai 2000,
- Porter à la connaissance de l'Etat le 09 Octobre 2000,
- Loi du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui modifie et complète les phases d'élaboration du projet urbain,
- Mise en place de la concertation par délibération du Conseil Municipal du 29 Mai 2001.
- Débat public le 18 Octobre 2001 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune,
- Approbation du projet de P.L.U le : 20 NOVEMBRE 2001.

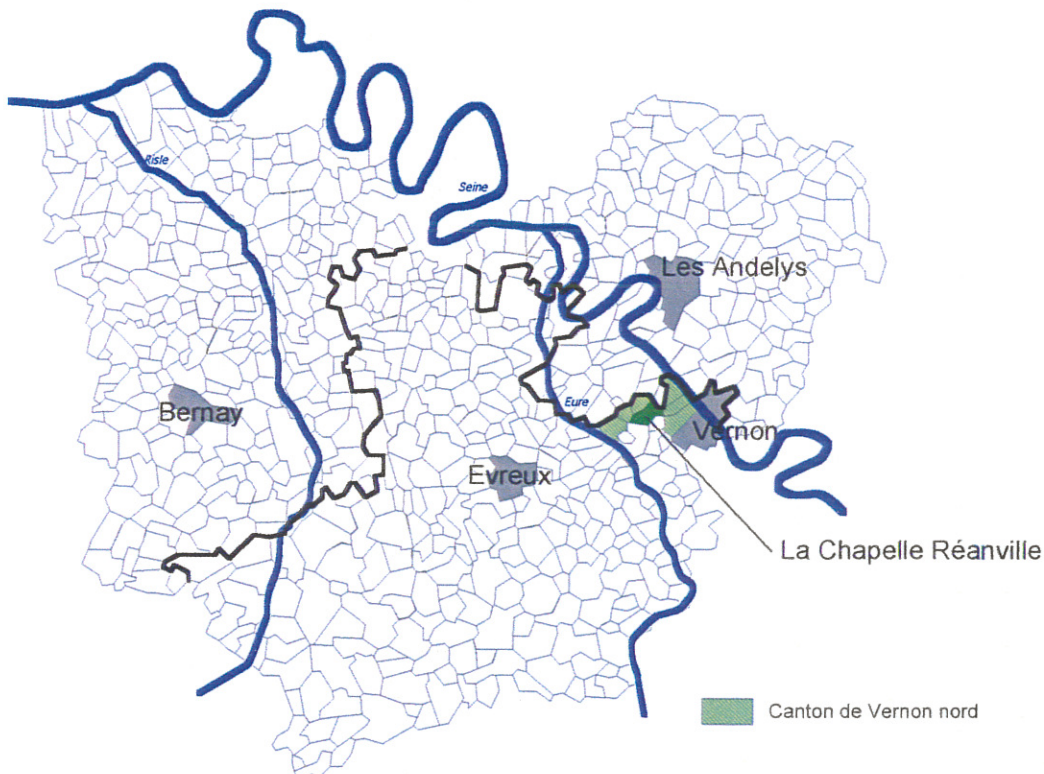
## Première partie - A - : DIAGNOSTIC

### 1 - LE CADRE GÉNÉRAL :

La commune de la Chapelle Réanville se trouve dans le département de l'Eure, au nord de Pacy sur Eure et à l'Ouest de Vernon. Elle est limitrophe des communes suivantes : Houlbec Cocherel, Mercey, St Marcel, St Just, St Etienne sous Bailleul, St Pierre de Bailleul, Villez sous Bailleul et Ste Colombe près Vernon.

Elle fait partie du canton de Vernon nord et de l'arrondissement d'Evreux. Sa surface totale est de 807 hectares dont 204 hectares de bois et forêts.

Graphique 1 - Localisation de la commune de La Chapelle Réanville dans l'Eure



### Servitudes d'Utilité Publique :

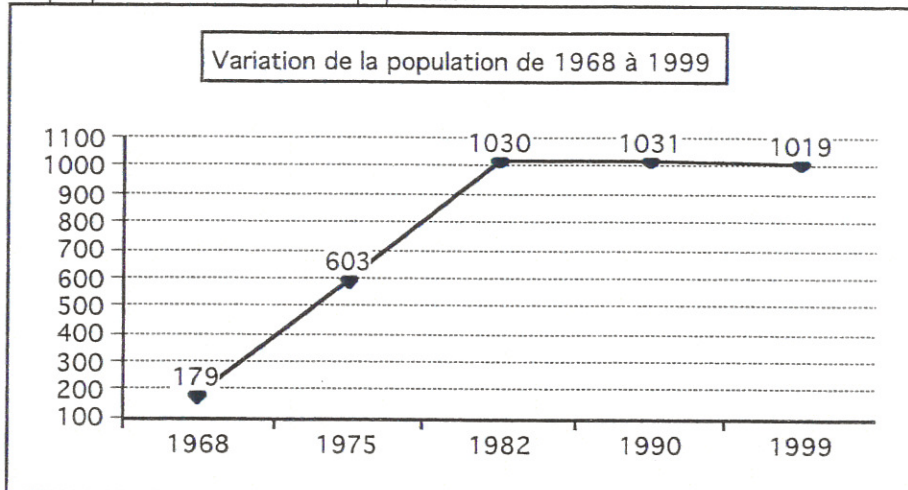
- I1 - Pipeline d'Houlbec à la raffinerie de Vernon
- I1b - Construction et exploitation de pipelines : Tronçon Port Jérôme - Vernon (Pipeline Le Havre - Paris)
- I3 : Canalisation de transport de gaz : Houlbec Cocherel à St Pierre la Garenne.
- I4 - Canalisations électriques
- PT2 - Transmissions Radioélectriques : Liaison hertzienne Paris Rennes, tronçon Beuil en Vexin - Ailly
- PT3 - Communications téléphoniques et télégraphiques.
- T7 - Servitudes aéronautiques : Dans 1 rayon de 24 kms de l'aérodrome d'Evreux - Fauville, un projet fait l'objet d'une étude s'il dépasse le plan horizontal de cote 287 m NGF.
- EL 11 - Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express.

## 2- LA POPULATION :

### - Variation de la population de 1962 à 1999 :

En 1999, la population compte 1019 habitants soit une densité de 126 habitants au km<sup>2</sup>. Ce recensement montre une stagnation de la population voir une légère diminution.

Graphique 2 - Evolution de la population

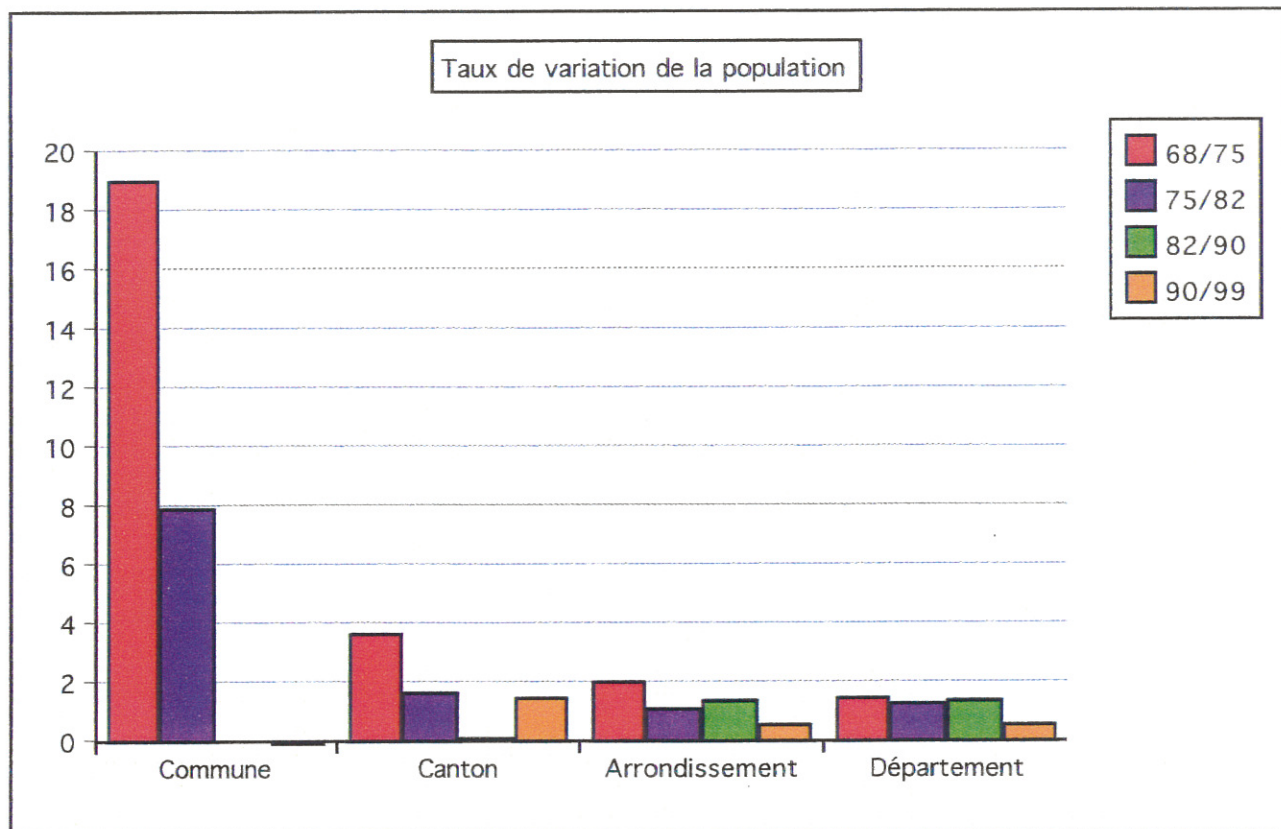


Entre 1968 et 1999, la commune a connu un essor très important. En effet sa population a été multipliée par 6.

Cela s'est fait en 2 phases :

- 1968 à 1982 : En 14 ans, la population augmente de 851 personnes soit une moyenne de 61 habitants supplémentaires par an. Cet essor est dû à la construction de la ZAC de la Genevray qui propose alors un grand nombre de logements en location.
- 1982 à 1999 : Période de stagnation. La commune perd même 11 habitants sur ces 17 années.

Graphique 3 - Taux de variation de la population



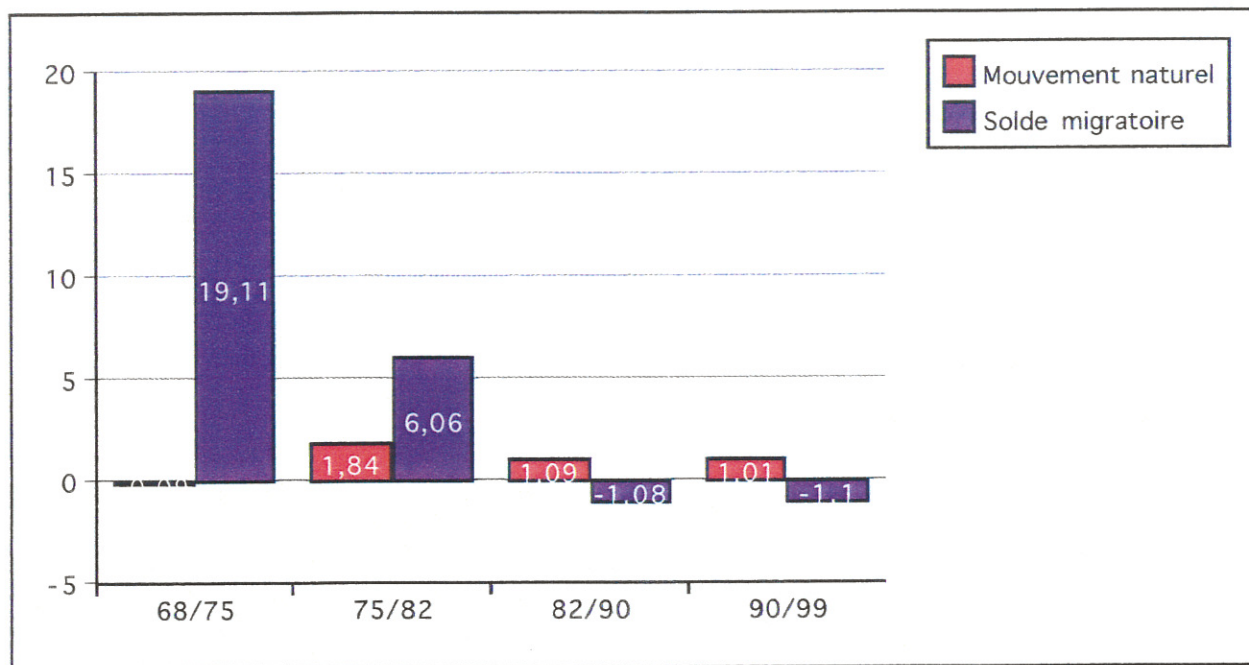
Le tableau ci dessus représente les variations de population entre chaque recensement.

La commune de La Chapelle Réanville a connu un essor très particulier en comparaison du canton, de l'arrondissement et du département.

L'évolution de l'arrondissement et du département a été relativement similaire. La population augmente mais dans des proportions moindre

Les variations de la population cantonale diffèrent légèrement de celles de l'arrondissement et du département. En effet les augmentations de population sont nettement plus marquées sauf lors des années 82/90.

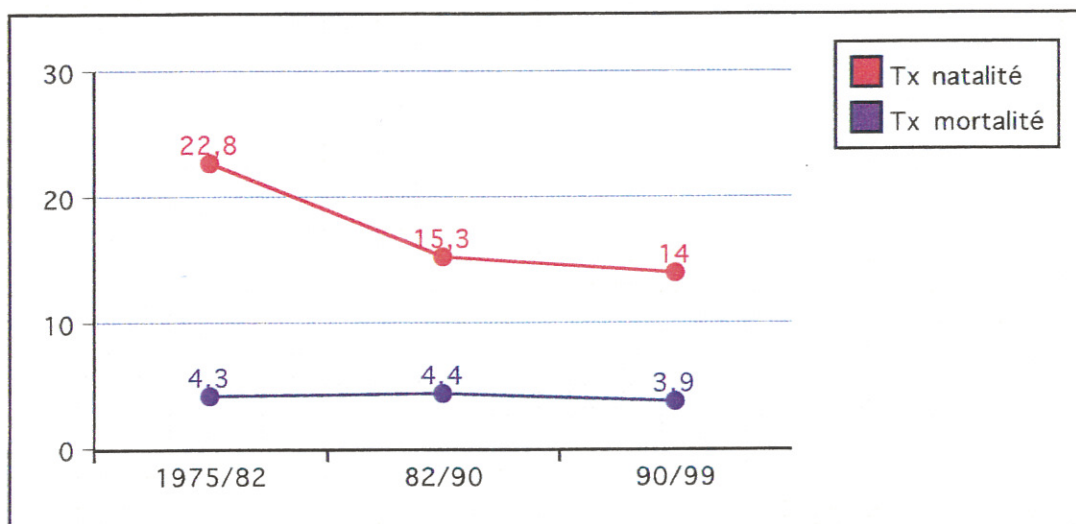
Graphique 4 - l'influence du solde migratoire



Le solde migratoire a eu une influence considérable sur le développement de la commune de 68 à 82. A partir de 1982, c'est le mouvement naturel qui a permis la stabilisation du nombre d'habitants au sein de La Chapelle Réanville, la part du solde migratoire étant toujours négative.

	Mouvement naturel				Solde migratoire			
	68/75	75/82	82/90	90/99	68/75	75/82	82/90	90/99
Commune	-0,09	1,85	1,09	1,01	19,11	6,06	-1,08	-1,1
Canton	1,22	0,72	0,61	0,77	2,44	0,91	0,48	0,67
Arrondissement	0,88	0,63	0,69	0,56	1,12	0,48	0,7	-0,03
Département	0,76	0,54	0,59	0,48	0,66	0,73	0,74	0,09

Graphique 5 - Evolution du taux de natalité et de mortalité entre 1982 et 1999

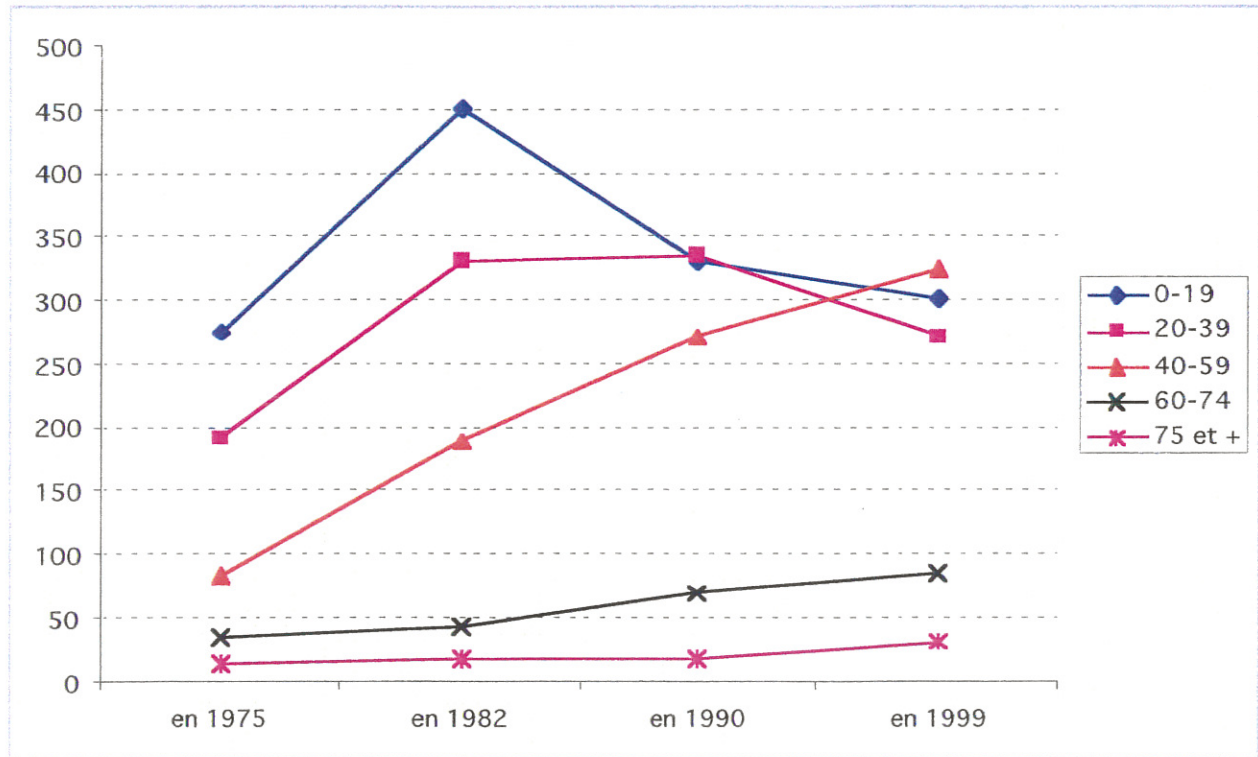


Le taux de natalité de la Commune était très élevé entre 1975 et 1982. Il chute à partir de 1982 et rejoint les chiffres du canton, de l'arrondissement et de département.

Le taux de mortalité est relativement stable et a depuis 1990 tendance à baisser. Ce taux est très nettement inférieur à ceux du canton, de l'arrondissement et du département. La population très jeune de la commune explique le taux de mortalité très faible.

La chute du taux de natalité et la baisse du taux de mortalité montre que la population de la commune tend vers le vieillissement.

Graphique 6 - Répartition de la population par classe d'âge



Ce graphique illustre parfaitement le vieillissement de la population :

- Diminution significative des courbes représentant les 0-19 ans et les 20-39 ans.
- Augmentation des trois autres courbes : 40-59 ans, 60-74 ans et 75 ans et plus.

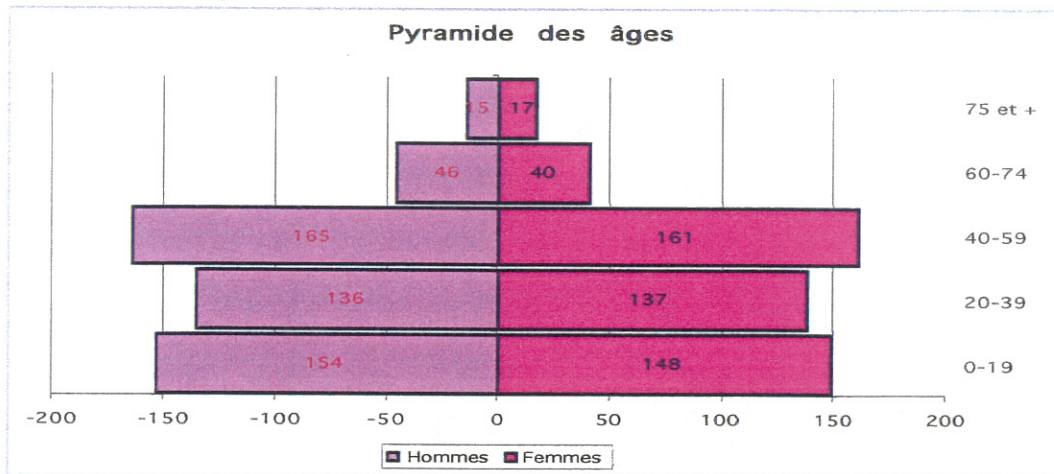
L'indice de jeunesse diminue également :

5,43 en 1975
7,17 en 1982
3,70 en 1990
2,15 en 1999

Les enfants appartenant à la tranche d'âge des 10 - 20 ans dans les années 1970 et arrivés avec leur parents sont maintenant en train de former leur propres cellules familiales.

Ceci est confirmé par la pyramide des âges qui représente une population encore jeune mais dont la classe d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans.

Graphique 7 - Pyramide des âges en 1999



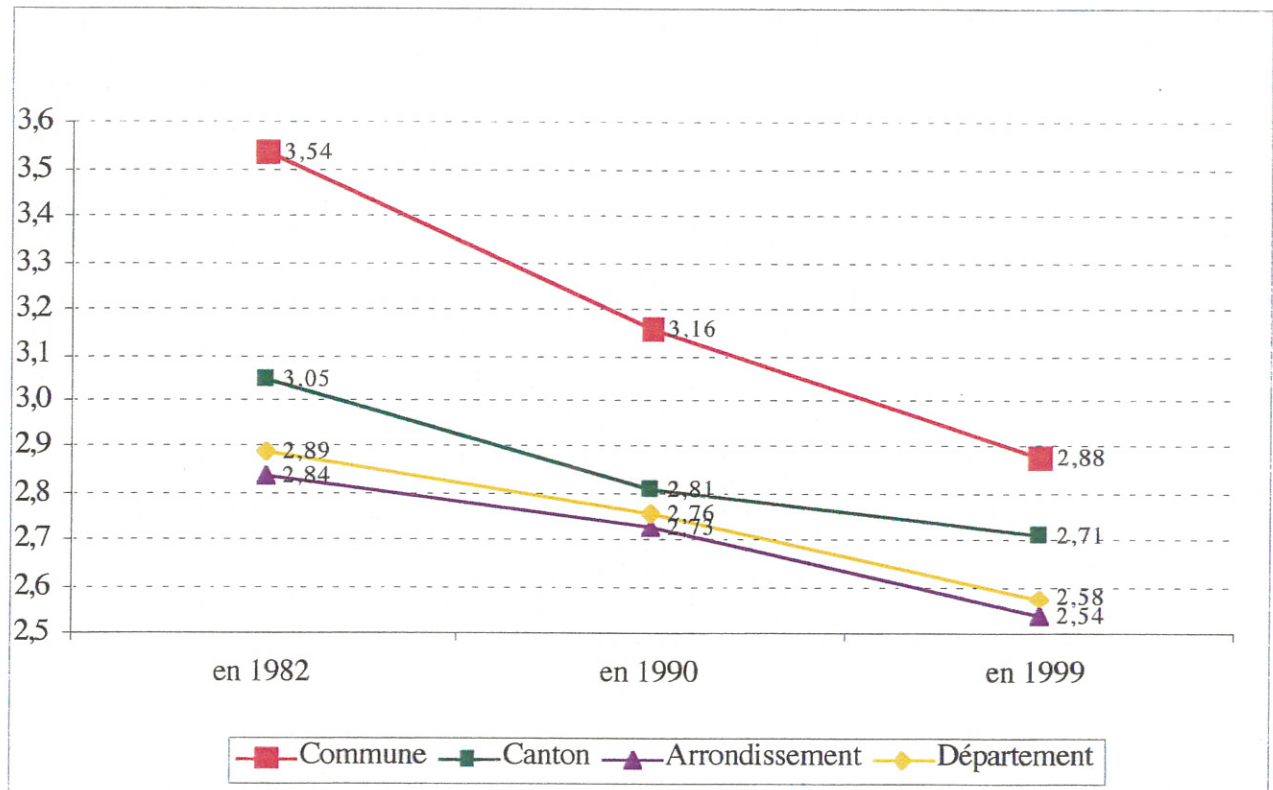
La répartition par sexe est illustrée par la pyramide des âges : la proportion d'hommes et de femmes est relativement équilibrée quelle que soit la classe d'âge.

Les étrangers sont très peu nombreux : 9 seulement ont été recensés en 1999 dont 6 hommes et 3 femmes.

- Le nombre de personnes par ménage

Le nombre de ménages a augmenté d'environ 20% entre 1982 et 1999. Il passe de 292 à 354 soit 62 ménages supplémentaires pour une population qui est restée stable. La taille des ménages diminue donc considérablement.

Graphique 8 - Evolution du nombre de personnes par ménage entre 1982 et 1999



Le graphique illustre nettement la diminution du nombre de personnes par ménage.

En comparant les chiffres de la commune et des autres circonscriptions administratives, on se rend compte qu'il s'agit d'un phénomène général puisque tous suivent la même tendance.

On constate cependant que le chiffre de la commune reste supérieur à celui du Canton, de l'Arrondissement ou du Département.

Les ménages à 1 et 2 personnes ont augmenté de façon significative depuis 1982 : +33 ménages à 2 personnes par rapport à 1990 et +61 par rapport à 1982.

Le nombre de ménages à 3 ou 4 personnes est resté relativement stable depuis 1982.

Le nombre de ménages de 5 personnes et + a chuté pendant la même période : de 75 en 1982 à 38 en 1999 (-50%)

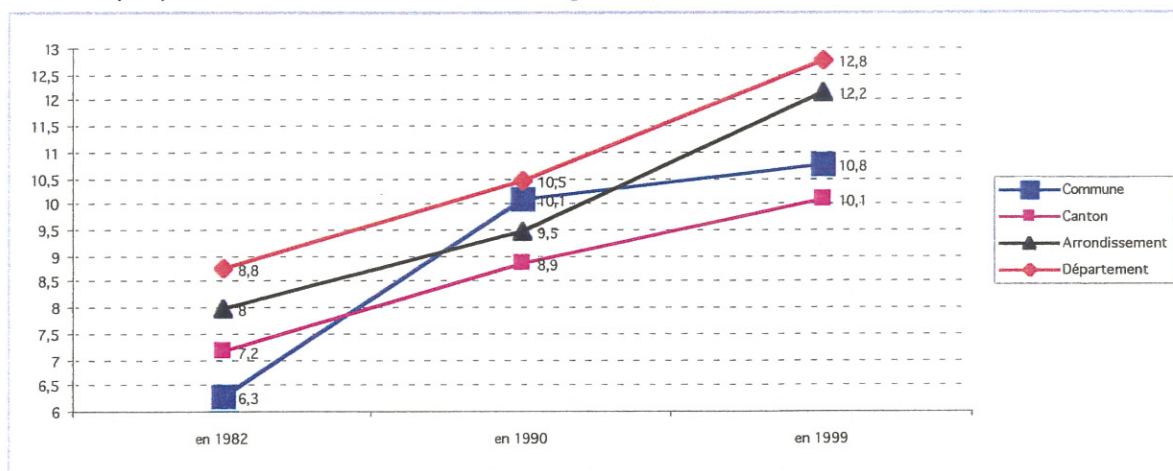
#### - La population active

En 1999, la commune compte 519 actifs dont 463 travaillent et 56 sont à la recherche d'un emploi.

Le taux d'activité de la commune a diminué de 0,8% entre 1990 et 1999, contrairement aux taux de ses circonscriptions administratives. Son taux est égal à celui du département mais inférieur à celui du canton ou de l'arrondissement.

#### - Le taux de chômage

Graphique 9 : Evolution du taux de chômage entre 1982 et 1999



Le taux de chômage de la commune était peu élevé en 1982 par rapport à ses circonscriptions administratives. Mais, entre 1982 et 1990, il augmente de près de 4 points alors que les taux de chômage du canton, de l'arrondissement et du département n'augmentent que de 1,6 point en moyenne. Entre 1990 et 1999, son augmentation est beaucoup plus modérée. Avec un taux de chômage de 10,8% en 1999, la commune a un taux inférieur à celui de l'arrondissement et du département mais supérieur à celui du canton.

#### - Le lieu de travail des actifs ayant un emploi :

Sur les 1019 habitants de la commune, 519 sont actifs dont 290 hommes et 229 femmes. Les chômeurs sont au nombre de 56 soit environ 11% de la population active totale. Le taux de chômage est supérieur à celui du canton (10%) et inférieur à ceux de l'arrondissement (12%) et du Département (13%).

La population active ayant un emploi est de 463 personnes. Le nombre de personnes travaillant sur la commune est peu important. Les habitants de la Chapelle Réanville travaillent dans d'autres communes (Paris, Vernon, Rouen).

436 personnes sont salariés, soit 95% de la population active ayant un emploi.

### 3- LE LOGEMENT

En 1999, la commune compte 390 logements répartis de la façon suivante :

- 354 résidences principales
- 32 logements occasionnels
- 4 logements vacants

En 1990, le nombre de logements était de 360 soit une augmentation de 30 logements en 9 ans et une moyenne d'environ 3 logements par an.

De même que l'évolution démographique des années 70, le nombre de résidences principales a suivi la même tendance.

Depuis 1982, cette évolution s'est fortement ralentie comme celle de la population.

L'évolution des résidences principales de la Chapelle Réanville est spectaculaire notamment en comparaison de celle du canton.

La part des résidences secondaires reste stable sur la commune entre 90 et 99 alors qu'elle tend à diminuer dans le canton et le département. La part des résidences secondaires est très variable selon les communes.

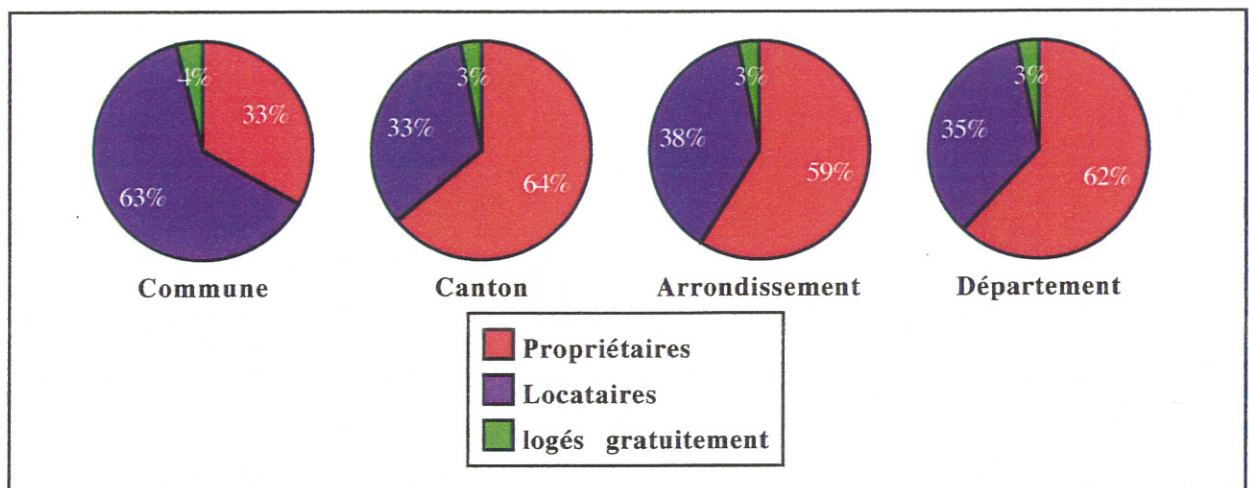
Les résidences principales sont réparties comme suit :

- 341 maisons individuelles ou fermes soit 96% des résidences principales
- 6 logements en immeuble collectif soit 2%
- 7 autres soit 2%

Le parc de logements locatifs est très important sur la commune de la Chapelle Réanville : 63% des résidences principales, contre 66% en 1990.

Cette situation est très particulière au regard des chiffres du canton, de l'arrondissement et du département :

Graphique 10 - Statut des occupants des logements en 1999



Le parc de logements est relativement récent : 21% des logements datent d'avant 49 et 46% ont moins de 25 ans.

La plupart des logements (le lotissement Genevray) ont été construits lors de la très forte augmentation démographique des années 70.

Les logements de la commune sont grands : 91% ont + de 4 pièces dont 43% + de 5 pièces. Ces valeurs sont plus élevées que celles du canton : 76% ont + de 4 pièces dont 44% + de 5 pièces. Cependant cet écart s'est amoindri entre 1990 et 1999.

Le confort des logements de la Commune est bon : Seulement 1% des résidences principales sont sans aucun confort. Ce chiffre est identique à celui du canton mais meilleur que ceux de l'arrondissement et du département (2%).

87% des résidences principales ont les 3 éléments de confort.

Le nombre de voitures par résidence principale est élevé par rapport au canton : 4% seulement n'ont pas de voiture et 56% en ont 2.

La plupart des habitants de la commune ne travaillant pas sur le territoire communal, ils ont l'obligation de se déplacer fréquemment sur des distances parfois importantes.

Autorisations de construire :

75/81 : 53 nouveaux logements soit une moyenne de 8 logements par an

82/90 : 25 nouveaux logements soit une moyenne de 3 logements par an

91/99 : 25 mises en chantier soit une moyenne de 3 logements par an

#### 4- L'EDUCATION :

Maternelle : 2 classes intégrant chacune 2 niveaux scolaires :

Petite Section / moyenne Section : 27 élèves

Moyenne Section / Grande Section : 26 élèves

53 élèves

Primaire : 4 classes :

C.P : 19 élèves

CE1 - CE2 : 21 élèves

CE2 - CM1 : 20 élèves

CM2 : 21 élèves

81 élèves

Collège :

Saint Marcel : 4 élèves

Vernon : 43 élèves

47 élèves

Les parents d'élèves ont signé une pétition pour que les élèves de collège de la Commune soient rattachés au collège de Saint Marcel et non au collège Cervantes à Vernon.

Lycée :

Vernon : 33 élèves

Soit un total de 214 élèves sur la commune de La Chapelle Réanville.

Les transports scolaires sont effectués par le SITS (Syndicat Intercommunal de Transport Scolaire) du secteur de Vernon. 81 élèves sont ainsi transportés par jour.

Vernon car assure également des liaisons quotidiennes entre la Chapelle Réanville et Vernon :

- 2 Aller-Retour de la Chapelle Réanville à la gare de Vernon
- 1 Aller-Retour de la Chapelle Réanville au marché de Vernon les mercredis et samedis matin

## 5- L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :

### Entreprises :

- 1 entreprise de plus de 10 salariés :
  - CARAL : Vente de produits d'entretien, désinfectants, produits chimiques. Effectif : 73
- 2 entreprises de + de 5 salariés :
  - P. LECLERC : Transports - Effectif : 9
  - LES MADRIES : Hôtel restaurant - Effectif : 5
- 8 entreprises de - de 5 salariés :
  - BIGOT : Transports - Effectif : 2
  - TOUTIN : Charcutier ambulant - Effectif : 1
  - POINT : Achat vente de cadeaux publicitaires - Effectif : 1
  - TERRASSEMENT ASSAINISSEMENT COURCELLOISE - Effectif : 1
  - GROUPE 2B : Participations financières dans entreprises - Effectif : 0
  - CARAL FINANCES : Participations financières dans entreprises - Effectif : 0
  - HAMEL : Crèmerie sédentaire et ambulant - Effectif : 0
  - JAMET: Exportation pièces détachées automobiles - Effectif : 0

**Artisans :** (en attente d'une réponse de la chambre des métiers)

- 1 Maçon : Monsieur RAOUL
- 1 Plombier : Monsieur LEFEBVRE
- 1 Menuisier : Monsieur CARIDROIT
- 1 Coiffeuse à domicile

### Activité libérale :

- 1 Infirmière
- 1 Médecin : Dr METAY

### Agriculteurs :

- 3 Exploitations sur la commune
- 3 Agriculteurs d'autres communes exploitant les terres communales

**Autres activités,** dont les sièges ne sont pas sur la commune :

- CNPP : Centre National de Prévention et de Protection.
- Centre d'Enfouissement Technique.

## 6 - VIE ASSOCIATIVE :

Il existe 6 associations actives sur la commune :

- AGVR : Association de Gymnastique Volontaire Réanvilloise - 50 Personnes
- Association de Préservation de la vallée de St Ouen - 45 Personnes
- ARIA : Association pour la Réflexion, l'Information et l'Animation en milieu rural  
210 Familles
- Club de l'Amitié : 25 Personnes

- Le Trait d'Union : Entretiens thérapeutiques - 50 Personnes
- Société de chasse des fonds de Réanville : 6 Personnes

## 7 - INTERCOMMUNALITÉ ET CONCESSIONS :

Eau : Syndicat d'Houlbec Cocherel. Concession donnée à la CGE de Pacy sur Eure  
Assainissement (Le Genevray) : Concession donnée à la CGE de Pacy sur Eure

Electricité : SIEGE à Evreux

Ordures Ménagères : SIDOM à Bueil. Le centre d'enfouissement se trouve sur le territoire communal de la Chapelle Réanville.

Voirie : Syndicat de voirie du canton de Vernon nord (goudronnage et entretien)

Collèges :

- Syndicat de gestion et maintenance des équipements sportifs (Mairie de St Marcel, Collège Léonard de Vinci) - 4 élèves.
- Syndicat intercommunal de gestion et de construction des équipements sportifs des cantons de Vernon et Ecos (Mairie de Vernon - Collège de Vernon) - 43 élèves.

La commune a demandé le rattachement de la Chapelle Réanville au collège de St Marcel.

Il est à noter qu'un projet de création de communauté d'agglomération est en cours, au sein de laquelle la Chapelle Réanville est candidate.

## 8 - TRANSPORTS COLLECTIFS :

- Syndicat intercommunal de transport scolaire du secteur de Vernon (Mairie de St Just).

La commune est adhérente au Syndicat de transport scolaire du secteur et 81 élèves (rentrée 2000) sont véhiculés quotidiennement.

Aucun autre transport collectif ne dessert la Commune.

## Première partie - B - : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1- ENVIRONNEMENT HISTORIQUE :

La Chapelle Réanville est issue de la fusion de 2 communes : La Chapelle Genevray et Réanville. Elles ont été réunies en 1844.

Sur le sol de la chapelle Réanville se trouve la hameau du Froc de Launay où des traces d'occupation gallo romaine ont été découvertes fin XIX ème : 2 sarcophages ont été retrouvés ainsi que des vases d'époque gallo romaine et franque.

Le site a probablement été déserté suite à la chute de Charlemagne en 814 lors des invasions nordiques (d'où le nom de Froc)

La reconquête du site par les normands s'est faite avec le 4ème duc de Normandie Richard II. Il partage le territoire de la région par des actes datant de 1026 :

- La rive gauche de la vallée (St Pierre de Bailleul, Villez sous Bailleul et Réanville) est concédée aux moines de St Ouen de Rouen. Le Prieuré est installé à Notre Dame de Grâce.
- Le pays de Longueville (St Marcel, St Just, St Pierre d'Autils) et la rive droite de la vallée du St Ouen (St Etienne sous Bailleul, la Chapelle Genevray) sont confiés à l'Abbaye de Jumièges. Le prieuré est installé à St Pierre d'Autils, chef lieu de la baronnie.

Les habitants de la commune sous l'influence des moines réapprennent à cultiver les terres. Une des principales ressources de la commune est la fabrication des meules de moulins.

Richard II, sous les baronnies des moines, crée des fiefs et donne des responsabilités à des seigneurs locaux pour administrer les biens et exercer la justice : Installation d'un système féodal.

A l'issue de la 2ème guerre de 100 ans en 1417, Henri V conquiert progressivement toute la Normandie qui subira l'occupation anglaise pendant 30 ans.

Après 10 ans d'occupation, encouragée par les succès de Jeanne d'Arc et le sacre du dauphin de France, la Normandie se soulève. Les représailles anglaises sont immédiates. Une épidémie de peste noire aggrave la situation, les normands ont perdu beaucoup de soldats. En Août 1449, Dumois, ancien camarade d'armes de J. d'Arc a repris les places fortes de Normandie et est nommé comte de Longueville et gouverneur de Vernon.

A partir de là et jusqu'au XVII ème siècle, quelques familles seulement se succèdent au Château du Froc de Launay :

- Les LOUVEL : Le Froc de Launay prend alors le nom de Launay-Louvel. La partie centrale du château pourrait dater de cette époque (fin XVème début XVIème)
- Les ESTIMAUVILLE : Le domaine passe dans cette famille au début du XVIème. En 1518, Jean d'Estimauville est nommé gouverneur de Vernon.
- Les BONENFANT : Le domaine ne leur reviendra que peu de temps. En 1528, il revient à la fille de M. Bonenfant Madame de Villemare.
- Les VILLEMARE : Dame de Launay-Louvel et de la Chapelle. Un bail signé en 1588 décrit le domaine de Launay tel qu'il est encore aujourd'hui. Madame de Villemare était la dame d'honneur de la Reine de Navarre, épouse de Henri IV. Madame de Villemare cède sa seigneurie en 1598 à Jean de Grimouville.

Jusqu'à la révolution française, la famille de Grimouville est seigneur de Launay et de la Chapelle Genevray. C'est une puissante famille protestante qui a reçu des appuis des rois de France Henri III et IV.

A partir de 1666, les seigneurs de Launay vont porter le nom de Langlois du Roule suite à une alliance.

Pendant ce temps Réanville est toujours sous l'autorité des moines de St Ouen à Rouen, et ce jusqu'à la révolution.

En 1789, La Chapelle Genevray compte un peu plus de 100 habitants. En 1791, le curé de la Chapelle refuse de prêter serment à la constitution civile du clergé et est "démissionné". Monsieur Langlois du Roule le remplace mais, peu après, il est arrêté, son fils a émigré. Il est sauvé de l'échafaud par la chute de Robespierre.

En 1802, Adrien Langlois du Roule est de retour d'émigration et transforme le manoir du XVIème pour l'adapter à un style plus moderne (photo 14 page 35). Il fut maire de la Chapelle Genevray en 1812 et démissionna à la restauration.

En juin 1843, le conseil municipal de la Chapelle Genevray accepte que la commune de Réanville soit réunie à celle de la Chapelle Genevray, chaque commune conservant la jouissance de ses droits communaux.

En juillet 1843, les membres du conseil de Réanville se réunissent au sujet de leur éventuel rattachement à la commune de la Chapelle Genevray. Ils refusent ce rattachement pour trois raisons :

- 1 - Réanville est considérée comme un chef lieu sur le site,
- 2 - La population de Réanville est plus importante,
- 3 - Elle projette de rétablir son église, ce qui la séparerait de la Chapelle Genevray sur le plan spirituel.

Le conseil conclut que la réunion des deux communes ne serait onéreuse que pour les habitants de Réanville.

En 1844, La Chapelle Genevray et Réanville sont réunies par une ordonnance royale pour s'appeler La Chapelle Réanville. La commune comptait aux alentours de 1860 près de 300 habitants soit environ 120 habitants de plus qu'en 1968.

La gestion de la Commune dans les années qui suivent est très difficile en raison des différents qui opposent les habitants de la Chapelle Genevray et de Réanville.

En 1871, le conseil municipal constate que les terres sont difficiles à cultiver faute d'engrais, de marne et leur prix élevés. La commune souhaite donc établir une marnière à Réanville sur un terrain de Monsieur Bourdon (16 au cadastre)

En 1875, Monsieur Langlois projette de réaliser une prise d'eau pour alimenter un lavoir qu'il proposait de faire en bas de la côte du Froc. Le décès de Monsieur Langlois reporte ce projet à 1913 (photo 15 page 35).

En 1913, le domaine est racheté par Monsieur Dupont, inspecteur des Impôts. Il souhaite restaurer le manoir. Sa mobilisation en 1914 reporte la restauration en 1919-1920.

A la fin des années 1920, Nancy Cunard, fille du fondateur de la compagnie transatlantique Cunard, achète sur un coup de cœur une maison à La chapelle Réanville appelée "Le Puits Carré". Elle la partage avec Aragon, à son heure surréaliste, et y installe sa propre imprimerie.

En 1940, la propriété est occupée par les allemands lors de la deuxième guerre mondiale. En 1944, la chute d'une fusée V1 près du hameau du Froc endommage le domaine. Les descendants de Monsieur Dupont ont restauré le domaine.

## 2- ENVIRONNEMENT PHYSIQUE :

### 2.1 - Topographie :

Le relief de la commune se décompose en différentes zones :

- A l'Ouest et au Sud, on trouve un plateau à dominance agricole d'une altitude comprise entre 130-140 m, sur lequel passe l'Autoroute de Normandie. C'est sur ce plateau que vient s'installer divers éléments visuellement observables : le château d'eau et le silo localisé sur la commune de St Colombe-près-Vernon.
- A l'Est, un autre plateau sur lequel s'implante le bois de Mercey, le lotissement de la Genevray (ayant ainsi un impact visuel fort) et le CNPP. Plus au Nord le hameau de Froc de Launay, ainsi qu'une forêt de feuillus et de conifères implantés sur ce plateau allant jusqu'à St-Marcel, à une altitude d'environ 130 m pour les points les plus élevés.
- Le village s'installe donc sur les deux versants reliant ces plateaux au milieu desquels coule le St-Ouen (à une altitude allant de 107 m au Sud à 70 m au Nord), ruisseau affluent de la Seine qui prend sa source à la Chapelle Réanville et part vers le Nord le long de la vallée de St-Ouen qui constitue ainsi la partie la plus accidentée et la plus caractéristique du site.

*D'un plateau à l'autre, La Chapelle Réanville s'installe sur les deux versants de la vallée de St-Ouen.*

### 2.2 - Le Paysage :

- Au Sud et à l'Ouest : Plateau composé de cultures céréalières,
- Au Nord et à l'Est, les boisements s'intensifient,
- Le ruisseau de St Ouen crée un vallonnement important (herbage et haies bocagères). Au Nord de la commune, le vallon de St Ouen est à protéger,
- L'autoroute A 13 traverse le territoire de la Commune. Elle a bénéficié d'un traitement paysager et reste assez discrète
- L'urbanisation s'est faite en croix le long des départementales 63, 64 et 75.

**Le Bâti ancien :** Il est situé dans les anciens bourgs de La Chapelle et de Réanville et dans le hameau du Froc de Launay. Il est composé de fermettes, corps de ferme, maisons de maître et 1 château.

Les constructions anciennes sont en pierres jointées à la chaux avec parfois un chaînage en briques. Les couvertures sont en tuiles. Seul le Château est couvert en ardoises.

**Le bâti récent :** Il est essentiellement composé du lotissement du Genevray. Il est constitué de pavillons individuels ou groupés. Les couvertures sont en tuiles. Les haies sont essentiellement constituées de thuyas.

La Direction Départementale de l'équipement suggère les mesures suivantes dans le porter à la connaissance de l'Etat afin de conserver son identité à la commune :

- Clôtures : Conseiller la plantation de haies bocagères et favoriser les murs hauts. Interdire les thuyas en façade, leur préférer des essences champêtres.
- Eviter les faux colombages qui ne constituent pas l'identité de la commune dont les habitations sont traditionnellement construites en pierres.
- Préserver une coupure verte entre le bourg et le hameau du Froc de Launay (vallon de St Ouen). De même préserver le lieu dit "La Court-Côte".

### 2.3 - Les sites archéologiques :

Il n'y a pas de site classé sur la commune. Cependant la commune possède un patrimoine archéologique important, 15 sites archéologiques ont été recensés :

- 1 - Ferme de Court-Côte : Maison forte du XVI ème
- 2 - Ferme du Boulet : Maison forte moderne
- 3 - le Clos Pernel : Cimetière à inhumation du haut moyen âge
- 4 - Le Froc de Launay (parc du château)
- 5 - La Chapelle (église Notre Dame) : Cimetière à inhumation du haut moyen âge
- 6 - Dépendances du château du Froc de Launay : Cimetière médiéval
- 7 - Triage des grandes pièces de la Remise, la Mare Plate : Indices d'occupation Gallo-romaine
- 8 - Ferme de Cour-Côte, ruisseau de St Ouen : mobilier lithique (paléolithique moyen)
- 9 - Le Fond de Champenard, ruisseau de St Ouen : mobilier lithique (néolithique)
- 10 - Eglise Notre Dame : église paroissiale datant du XIIè siècle
- 11 - Le Froc de Launay, la Jacquaise : Mobilier lithique
- 12 - Réanville, le grand Froc : Grande dimière médiévale
- 13 - Eglise St Barthélemy : église paroissiale médiévale
- 14 - Cimetière aux Anglois : Cimetière datant du moyen âge - moderne
- 15 - Les Bouleaux Verts : enclos quadrangulaire.

### 2.4 - Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) :

La commune est concernée par une ZNIEFF de type II correspondant au vallon de St Ouen. ZNIEFF de type II : Vaste ensemble écologique diversifié et sensible correspondant à une unité géomorphologique ou à une formation végétale de grande taille (vallée, forêt, estuaire, boutonnière du pays de Bray).

Fiche de La ZNIEFF du Vallon de Saint Ouen ( 651):

Liste des communes concernées : **La Chapelle Réanville, Saint Etienne sous Bailleul, Saint Pierre d'Autils, Saint Pierre de Bailleul, Saint Pierre la Garenne, Villez sous Bailleul.**

*Date de la description* : 1987/10

*Lithologie* : Argiles, Marnes ou Limons

*Date de la mise à jour* : aucune

*Activités de la Zone* : Agriculture

*Altitude de la zone* : 30 m - 130 m

*Mesures de gestion et de protection* :

*Superficie* : 907,3 Ha

Indéterminé

*Principaux intérêts* : Ecologique

*Intérêt de la zone* : Non explicité

*Evolution du site et propositions de gestion* : Non explicité

### 2.5 - Les marnières :

Une parcelle située près du lieu dit "la Chapelle" a été recensée pour une recherche de marne en 1871. Réunion du Conseil Municipal du 14 Mai 1871, terrain de M. BOURDON cadastré 16. Aucune autre allusion n'a été faite dans les Conseils Municipaux depuis 1790 à ce jour.

### 2.6 - L'eau :

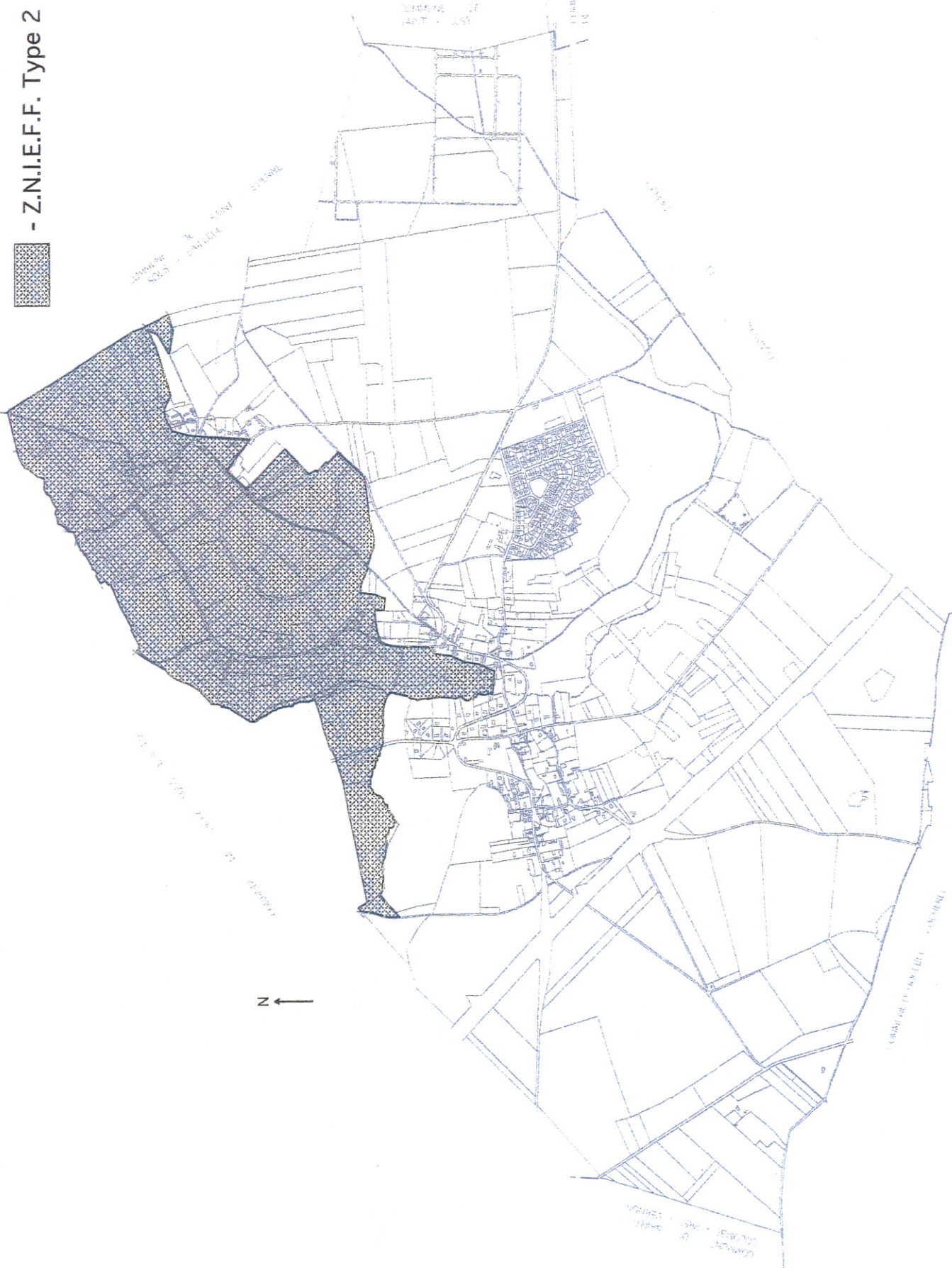
Une partie du territoire communal est desservie par un réseau de collecte des eaux usées d'origine domestique. Il dirige les eaux usées vers une station de traitement de type boues activées mise en service en 1978. Capacité de 100 équivalent / habitants. Le rejet se fait dans le ru de St Ouen. 800 habitants environ sont raccordés à ce réseau.

La DDE suggère de porter une attention particulière sur le site ancien occupé par l'entreprise LOHEAC sur le plan des nappes d'eaux souterraines : suspicion de pollution. Les études d'un schéma directeur d'assainissement ont été effectuées par la commune (dossier en annexe).

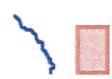
- Sites Archéologiques recensés à la date du 10.07.2000



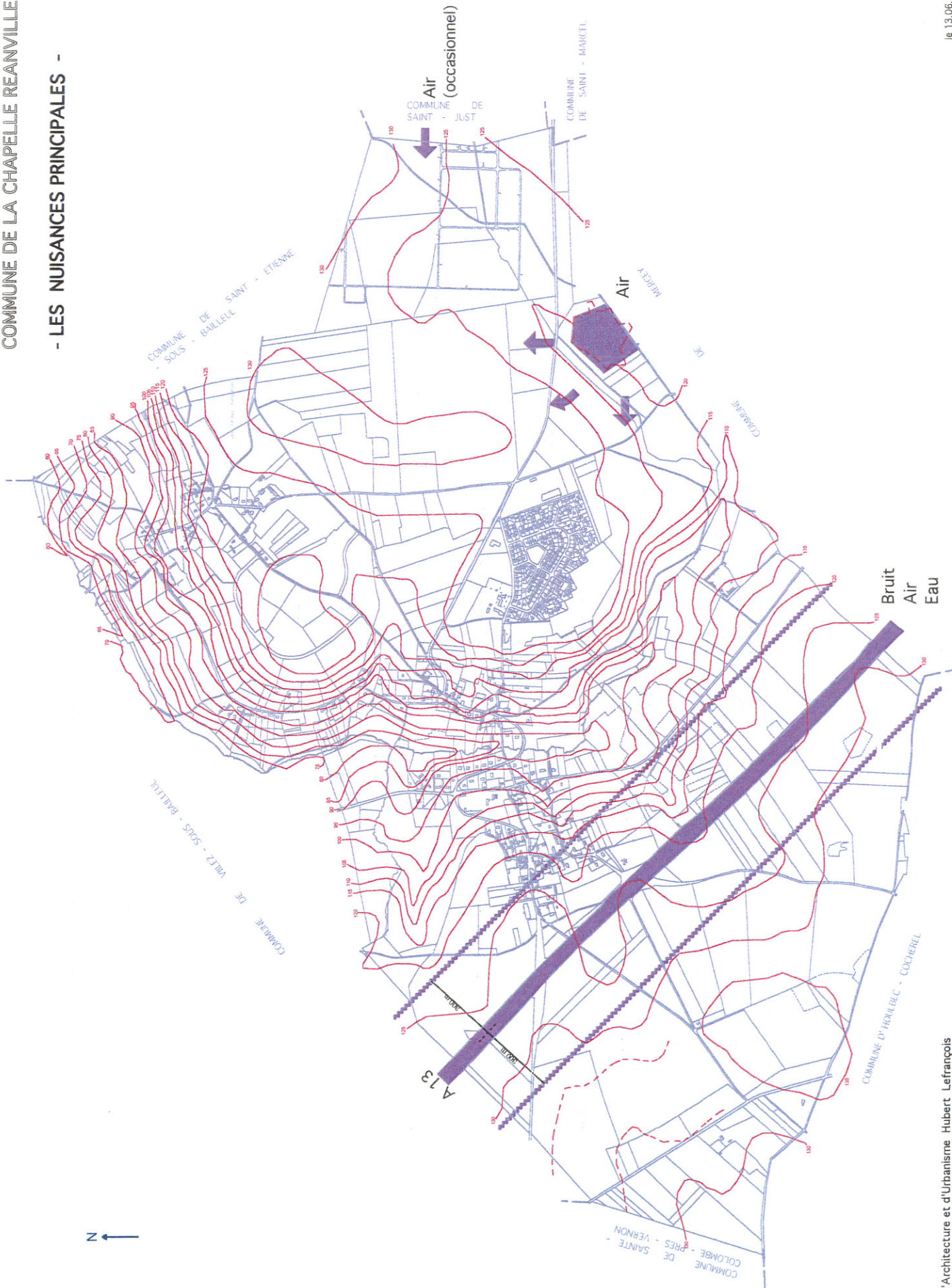
- Z.N.I.E.F.F. Type 2



- Hydrographie
- Présomption de Cavité Souterraine



- LES NUISANCES PRINCIPALES -



## 2.7- Etude géologique :

Le plateau agricole situé à l'Ouest est composé :

- d'une part de **limon des plateaux**, formation superficielle, formant des terres de grandes cultures (zone formant un arc au Sud du village jusqu'à Mercey);
- d'autre part, de **sables de Lozère**, formations tertiaires et crétacées qui, non remaniés, apparaissent comme un mélange de grains de quartz millimétriques, non usés, mélangés à une argile ferrugineuse.

Cette formation résulte de la décomposition sur place de graviers et de galets granitiques. A cette formation s'ajoutent des galets de silex.

Le versant Ouest se compose principalement :

- au Sud, de **colluvions de pente** constituées d'argile de meulière, de matériel limoneux ou de sable de Lozère remanié ;
- au Nord, de **colluvions de vallées sèches** ;
- d'une zone de **calcaire grossier moyen supérieur** (au niveau de la route de Villez-sous-Bailleul), riche en galets de silex, très sableux que l'on retrouvera sur l'autre versant de façon plus étendue suivant l'axe du ruisseau.

Le talweg où se trouve le St-Ouen se compose d'**alluvions modernes**, texture de limon et d'argile, comportant de nombreux silex, ainsi que des tourbes.

Le versant Est contient alternativement des zones de **calcaire grossier** et des zones de **sable de cuise**, sable fin, blanc jaunâtre comportant de petits galets de silex arrondis.

A plusieurs endroits (particulièrement en remontant vers le Froc de Launay), ces zones sont recouvertes de **colluvions de pente**.

Le plateau Est est constitué :

- au Sud du Froc de Launay, de **cailloutis de très haut niveau**, placages formés de silex noir et bruns ;
- de deux zones de **calcaire de St-Ouen** (une au Sud du Froc de Launay et une, vers Mercey) ;
- une zone d'**argile verte et de meulière de Brie** (également représentée au Sud-Ouest de Court-Côte) ;  
Le calcaire de Brie est surmonté par une argile verte à brunâtre et forme l'entablement du plateau entre la Heunière, la Chapelle Réanville et la Seine. Ce calcaire est recouvert de sable de Lozère mêlés à un épandage de cailloutis.
- enfin, aux limites de la commune, on retrouve du **limon des plateaux**, du **sable de Lozère** (au niveau du CNPP), recouvert d'un épandage de cailloutis.

## 2.8 - Sols et végétations :

Selon la nature des sols, on distingue divers types de végétations :

- Le **limon des plateaux** est propice aux *terres cultivables* notamment pour une agriculture céréalière ou de luzerne ;
- Les sols composés de **sables de lozère** sont des sols siliceux, favorables au développement de *formations herbacées acidophiles*, puis à *des groupements arbustifs* et enfin à *des chênaies*.  
Ces zones sont souvent exploitées ; en particulier pour la construction de l'Autoroute de Normandie, pour laquelle on a ouvert une vaste carrière dans le bois de Mercey.
- Les **alluvions modernes** donnent des sols hydromorphes qui accueillent *aulnaie, peupleraie...*  
L'homme bloque parfois ce processus naturel en extrayant des graviers ou, au contraire, l'accélère en plantant des peupleraies.



### 3- REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE

#### LEGENDES PHOTOS AÉRIENNES :

- 1- Réanville : Entrée Ouest, vue vers le Nord
- 2- Réanville : Continuité vue 1, vers le St Ouen
- 3- Réanville : Vue vers l'Est
- 4- Réanville : Continuité vue 2, vers le St Ouen
- 5- Réanville : Le fond de vallée, vue vers l'Est
- 6- Réanville : Le mitage, vue vers le Nord
- 7- La Chapelle : le fond de vallée, vue vers le Nord Est
- 8- La Chapelle : Cimetière, salle polyvalente, vue vers le Nord Est
- 9- La Chapelle : Salle polyvalente, Mairie, Eglise, vue vers l'Est
- 10- Vers le Froc de Launay : Mitage de la vallée, vue vers l'Est
- 11- Continuité de la vue 10
- 12- Le Château du Froc de Launay + pavillons récents, vue vers le Nord Est
- 13- Le Château du Froc de Launay, vue vers l'Est
- 14- Le Château du Froc de Launay, vue vers le Sud
- 15- Le C.N.P.P, vue vers le Nord
- 16- Centre d'enfouissement, vue vers le Nord
- 17- Groupe d'habitations de la Genevray, vue vers le Nord
- 18- Proximité centre d'enfouissement, la Genevray, vue vers le Sud Est
- 19- La ferme fortifiée de la Court Côte, vue vers l'Est.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



1



2



3



4



5



6



7



8

LA FERME DE LA COUR CÔTE / 1



9



10



11



12



13



14



15



16

LA FERME DE LA COUR CÔTE / 2



1



2



3



4



5



6



7



8

La Chapelle Réanville / 1



9



10



11



12



13



14



15



16

La Chapelle Réanville / 2



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32

#### 4- ENVIRONNEMENT BATI, LES SECTEURS :

Nous dénombrerons principalement trois secteurs inscrits le long du CD 64 (le secteur ancien, le cœur du village, le groupe d'habitations de la Genevray), et d'autres secteurs excentrés au Nord et au Sud (le Froc de Launay, les zones longeant la route des Perriers, le secteur de Court Côte.)

##### - Le secteur ancien :

La place de Réanville résume les principales caractéristiques de ce secteur:

- . Des constructions anciennes en pierres aux toitures de petites tuiles ; implantées en fonds ou limites de parcelles;
- . Des rues bordées de longs murs aveugles, de pignons de pierres ou de hautes haies ;
- . Une végétation dense et variée divisée en différentes strates :
  - Le bord des routes composé d'herbes et de mousses ;
  - Les haies de charmilles et les végétaux grimpants accrochés aux murs ou aux maisons ;
  - Les feuillus et conifères de tailles moyennes donnant la sensation d'un foisonnement végétal ;
  - Quelques grands arbres remarquables (rue des Perriers, rue d'Houlbec).

Le maillage étroit des rues, ainsi que les nombreuses vues offertes par les courbes du site, nous renseignent sur la haute densité de ce secteur qui intègre également, assez habilement certaines maisons nouvelles implantées en milieu de parcelle.

L'altitude élevée des lieux nous permet de lire les différents paysages de la commune :

- Le cœur du village, en creux;
- Le versant Est principalement composé d'herbages et de zones boisées;
- La crête de ce versant encadrée de bois d'où émergent les toitures de la Genevray.

##### - Le cœur du village :

Le cœur du village s'installe sur les premières lignes du versant Est. Cette zone dessert les différents secteurs de la commune et accueille les équipements publics.

On y observe un nombre supérieur de constructions récentes, d'implantations et de compositions végétales répétitives, de manière à obstruer quelquefois les qualités paysagères du site.

En outre, la zone "église-mairie" renvoie davantage au premier secteur.

##### - Le Groupe d'habitations de la Genevray :

Le groupe d'habitations, à l'Est du cœur du village, est séparé de celui-ci par une zone de friches et de bois.

Ce secteur accueille environ deux cents maisons dans un tissu relativement dense. Ces maisons, de taille moyenne, recouvertes d'un crépi blanc, de tuiles mécaniques brunes et de volets alternativement verts, rouges ou bleus, s'installent sur de petites parcelles clôturées de poteaux en ciment blanc, de haies de thuyas ou de murs maçonnés.

Ces parcelles s'articulent autour d'une voirie interne et de zones plus aérées (aire de jeux ou parking).

Aux abords de ce groupe d'habitations, on trouve l'école communale, une usine de construction ancienne, un "hôtel-bar-restaurant" d'aspect industriel donnant sur le CD 64, un stade de foot et une entreprise de transport.

L'impact de ce secteur est de deux ordres : démographique et paysager, étant une vue fréquente à différents endroits du village.

- Le secteur de Court Côte :

Le territoire Sud-Est de la commune est essentiellement recouvert d'une forêt et de terrains agricoles, le tout historiquement lié à la ferme de Court Côte, ancienne ferme fortifiée, dotée d'un pigeonnier, implantée le long de la route de Mercey. Le bois de Court-Côte compte de nombreux chemins dont celui dit "des bruyères" qui est bordé d'un mur de pierre.

- Le Froc de Launay :

Ce gros hameau, au passé historique conséquent, est isolé à l'extrême Nord de la commune parmi les bois et les champs. La ferme du Froc et le château de Launay, d'esthétique classique, composent deux points essentiels du hameau. Au niveau de la ferme, on retrouve des bâtisses caractéristiques du premier secteur; puis on longe toute une série de pavillons contemporains éparpillés le long de la côte du Froc, interrompant les perspectives sur la vallée vers Villez-sous-Bailleul.

- Le Moulin des Perriers - Les Prés Sûrs :

Cette zone est traversée par la route des Perriers qui joint le bourg au Froc de Launay. A flanc de coteau, quelques pavillons sont construits sur le haut du vallon, en fond de celui-ci, d'autres pavillons en continu bordent la route boisée, leur implantation le long de la route, sans aménagements d'intégration, n'a pas mis en valeur ce fond de vallée; tant peut-être par le peu de cohérence entre le bâti, que surtout du fait des niveaux d'implantation et du rapport du bâti à la topographie.



## Deuxième partie : LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

### 1- LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES :

La commune a eu à vivre une évolution atypique suite à la réalisation, au début des années 70, du groupe d'habitations locatif de la Genevray.

Cette population locative, qui représente 63% des ménages de la commune, apparaît stabilisée, le solde migratoire pratiquement stable (à - 1,13%) présente plutôt une légère tendance à la baisse, renforcée par un vieillissement de la population autochtone marquée (voir statistiques population).

La commune doit donc s'interroger sur les équilibres qu'elle souhaite voir dans son développement, seul son renouvellement naturel et la baisse du taux de mortalité ont réussi à maintenir difficilement le nombre d'habitants de la commune (-0,13% en 10 ans).

L'urbanisation par mise à disposition plétorique de terres agricoles éparses, a conforté une politique de repli sans que la volonté en ait été précisément énoncée.

Il y a donc lieu, tel que cela a émergé des réunions d'élaboration du projet urbain, d'identifier en cohérence avec les structures urbaines et paysagères, les emprises foncières qui accueillent les types d'habitations nécessaires au renouvellement et au développement durable de la commune, en accord avec l'agglomération en constitution.

La commune a besoin de ménages jeunes pouvant s'insérer dans un habitat diversifié. La vocation et la volonté locale résidentielle doit prendre en compte l'évolution importante des coûts de fonctionnement des infrastructures et des services publics concédés dans le cas d'une récession démographique confirmée.

Aussi, la progression démographique raisonnable projetée, est envisagée autour de 0,7% à 1,5% de la population, équivalent à 3 à 6 ménages par an, à pondérer par l'évolution du taux de mortalité dans le contexte d'une population vieillissante (43% au dessus de 40 ans, il y a 20 ans, la commune comptait 19% de + de 40 ans).

On peut ainsi envisager à l'échéance 2010, une population de 1.100 à 1.150 habitants (1.125 moyen).

Le taux d'occupation, s'il poursuit son évolution actuelle, peut être envisagé à hauteur de 2,70 hab/ménage, soit une évolution de 38 ménages, que nous prenons comme base d'élaboration du projet.

## 2- LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES :

En Octobre 2000, 92 salariés travaillent sur la commune dont une cinquantaine résident sur la commune, une entreprise en particulier emploie l'essentiel de ces habitants salariés.

L'économie de la commune est largement dépendante des activités des communes du centre de l'agglomération (St Marcel, Vernon ou au-delà)

L'économie agricole s'étend sur le plateau vers St André, coupé par l'Autoroute A 13 puis par la vallée de St Ouen et sur une surface plus restreinte du Froc de Launay au C.N.P.P.

Il y a lieu de définir tant en cohérence avec l'urbanisation existante, avec les sites sensibles à protéger, qu'avec les espaces d'exploitations agricoles, les surfaces destinées à l'urbanisation future.

Cette définition devra prendre en compte les problématiques de voisinage (Résidence d'habitation / Exploitation agricole).

Il y a lieu d'éviter toute implantation d'habitation en contre bas de zones exploitées (coulées de boues en cas d'orage), de même qu'il sera préférable d'éviter l'urbanisation de terres de qualité.

## Troisième partie : LES BESOINS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

### 1- LES BESOINS EN MATIERE ÉCONOMIQUE :

La commune n'a pas vocation à s'équiper dans le but de voir s'implanter des activités économiques nouvelles. La création dans l'agglomération de site d'accueil (exp Douains), répond à ce besoin.

La problématique à résoudre se trouve plutôt vers une incitation aux activités existantes (CNPP, Décharge contrôlée, transports...) à qualifier les sites de leur implantation par une baisse de pollution engendrée et un paysagement de leurs abords dans un souci de qualité environnementale.

### 2- LES BESOINS EN MATIERE D'AMÉNAGEMENT :

#### - INFRASTRUCTURES :

##### - Assainissement :

La rénovation de l'assainissement de la commune est un objectif prioritaire. La réalisation très défectueuse des réseaux du lotissement de Genevray nécessite une reprise intégrale de ceux-ci. En outre, le Schéma Directeur d'Assainissement (annexe), propose plusieurs solutions pour réaliser un traitement des effluents pérennes :

- 1ère solution : - Réhabilitation de la station d'épuration existante.
- 2ème solution : - Création d'une nouvelle station.
- 3ème solution : - Raccordement à la station d'épuration de St Marcel, actuellement sous exploitée.

Il apparaît après comparaison que la 3ème solution présente les meilleures garanties de durabilité. Les solutions 2 et 3 impliquent que les zones de développement urbain se situent à l'Est du St Ouen.

##### - Voirie :

La D 64 qui traverse la Chapelle et Réanville par un tracé en S d'un vallon à l'autre du St Ouen nécessite des dispositions de sécurité garantissant la prudence des automobiles en transit.

Une étude de sécurité de Janvier 1999 a mis en lumière les risques dus aux vitesses excessives pratiquées à certains emplacements.

Il a lieu de matérialiser cette voie de façon à l'identifier clairement, telle une voie urbaine par certains dispositifs tels que :

- Entrée de commune marquée et parfaitement identifiable de part et d'autre de la traversée.
  - Eclairage public suffisant pour éviter les trous d'ombres.
  - Traitement des sols,
- et tous dispositifs qui seront définis par le projet à réaliser.

L'accès depuis St Marcel à la hauteur de la Genevray, préalablement au cimetière et à la salle polyvalente, doit faire l'objet d'un aménagement fort, étant à l'arrivée d'une ligne droite importante le long du CNPP.

Par l'arrivée à Réanville depuis le pont sur l'autoroute, l'identification de l'entrée de commune est peu lisible et nécessite de même un aménagement.

### 3- MISE EN VALEUR ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Les incidences des orientations du projet sur l'environnement :

La commune de la Chapelle Réanville a eu le souci dans ce projet de :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation,
- Préserver l'économie agricole et son développement,
- Protéger les espaces naturels.

Les incidences recherchées par la mise en oeuvre du plan devraient contribuer à préserver le patrimoine paysager et bâti, et renforcer l'image de village rural. Image qui reste synonyme de qualité du cadre de vie.

Pour ce faire, le regroupement de l'habitat autour d'équipements existants, permet de confirmer la centralité, et dans le même temps, cela permet de réduire les zones d'habitat, et cela a pour incidence :

- la préservation des espaces naturels, comme la vallée saint Ouen, qui ont eu à supporter des implantations éparses, au fur et à mesure des cessions d'espaces naturels ou agricoles.
- L'augmentation des surfaces à restituer à l'activité agricole, au détriment des surfaces urbanisables.

La lutte contre le mitage de la vallée de Saint Ouen, a pour incidence :

- La préservation des bords de la rivière et de ses accès.

La prise en compte de l'environnement se traduit dans le règlement et le projet par :

- Un classement des espaces boisés même ceux de faibles importances en zone N,
- Un classement des espaces agricoles en zone A,
- Un classement des sites de qualité tels que la ferme de la Cour Côte, le château de Froc en zone UD
- La limitation des activités polluantes.
- Le raccordement à la station d'épuration de Vernon.
- Une réglementation plus contraignante pour les terrains situés entre la zone Nord depuis le CD 64 : ZNIEFF de type II et la zone Sud intégrant la ferme de la Court Côte, afin de protéger la continuité naturelle du site .
- Des prescriptions architecturales particulières même dans les secteurs U, de manière à favoriser le développement des espaces verts privés ( faible emprise des constructions, fort pourcentage de surfaces réservées au paysagement.....).

La mise en valeur du Patrimoine et de l'environnement se fera par des opérations simples :

- Outre la protection de cette vallée, élément du projet, une zone d'accès de promenades le long du St Ouen sera aménagée afin de permettre à chaque habitant de bénéficier d'un lieu public agréable.

- Le classement en zone UD des sites du château du Froc de Launay et de la Ferme de Cour Côte sont de même à protéger ; Si le premier de ces édifices est entretenu et en état satisfaisant, la Ferme de la Cour Côte, quant à elle, présente des signes de dégradation graves. La Collectivité n'a pas à ce jour de solution à apporter mais a défini la préservation de cet édifice comme étant un axe de son projet d'aménagement.
- Le retraitement des entrées de village :
  - Aménagement paysagé et minéral pour l'entrée Ouest (emplacement réservé N°2)
  - Aménagement paysagé de l'entrée Est, le long de cette voie. L'aménagement se fera par la création d'un espace paysagé le long de l'activité de stockage de véhicules.
  - Aménagement viaire , liaison de sécurité entre les deux parties de développement urbain existantes (emplacement réservé N°3).

Concernant les effets secondaires des activités structurantes du territoire, la Chapelle Réanville a à souffrir de 3 types de pollution :

- 1- Pollution sonore et rejet d'hydrocarbure dans l'écoulement pluvial par l'autoroute A13
- 2- Pollution olfactive par le CET (Centre d'Enfouissement Technique) dont la pérennité est programmée au plan départemental de valorisation des déchets ménagers et assimilés et, occasionnellement par le CNPP.
- 3- Pollution agricole propre à l'industrialisation des productions agro-alimentaires dont les effets sont inconnus à long terme.

#### 4- IDENTIFICATION DES ZONES D'AMÉNAGEMENT À L'USAGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :

On a repéré précédemment un certain nombre de critères qui nous permettent d'évaluer les emplacements les mieux adaptés à recevoir le développement évalué de la commune sur la (ou les) décennie(s) à venir :

- 1 - Critère de centralité urbaine,
- 2 - Critère d'assainissement,
- 3 - Critère de desserte viaire et de transports,
- 4 - Critère de voisinage agricole,
- 5 - Critère d'écoulement des eaux pluviales,
- 6 - Critère de protection de site,
- 7 - Critère de proximité des équipements.

Le groupe d'habitations de la Genevray, ensemble locatif privé, a profondément modifié les équilibres ruraux de la commune entre 1970 et 1980. Le taux d'occupation en location est le double des ratios de l'arrondissement ou du canton (63% de résidents locataires), moyenne de l'arrondissement : 38%.

Les besoins de développement de la commune s'orientent donc plutôt vers une aide à l'accession que vers une ouverture vers le locatif social, les coûts de location du groupe d'habitations de la Genevray étant situés dans les fourchettes basses environ 35 F/m<sup>2</sup> .

La plus forte densité d'habitations se situe à cet emplacement et, c'est naturellement que l'on y retrouve le groupe scolaire et les équipements de loisirs de proximité (terrain de plein air et de sports), pour ces derniers, la commune a en cours un projet d'aménagement.

- Les équipements existants de la commune, hors ceux cités ci-dessus, se trouvent dans les 500 mètres qui séparent la Mairie du groupe scolaire, église, salle polyvalente, cimetière, en descendant vers le talweg du St Ouen.

C1 à C7 : la zone de développement peut se situer à proximité de ce site pour répondre au critère de centralité et de proximité des équipements existants.

- Les études d'assainissement ont mis en avant la nécessité d'implanter une nouvelle station d'épuration (derrière le cimetière) ou de se raccorder à la station de St Marcel.

C2 : Cette situation se recoupe avec les hypothèses des critères 1 et 7. Il serait en effet anti-économique de déplacer les zones d'aménagement sur l'autre rive du St Ouen dès lors qu'il est prévu la réhabilitation du système d'assainissement, autant prévoir de s'y raccorder dans des conditions techniques simples (par gravitation).

- La vocation de la Chapelle Réanville au sein de l'agglomération de Vernon sous-tend que les structures viaries existantes de raccordement à la ville centre doivent permettre à terme d'envisager le transport en commun aisé.

La desserte par l'Est de la commune, évitant la traversée difficile du village, paraît celle qui doit être privilégiée, d'autant que son gabarit et son état sont satisfaisants.

C3 : Les critères de desserte viarie et de transport commun à terme encouragent de même à situer les zones de développement à l'Est de la commune.

Les zones de développement devant respecter l'orientation de centralité, pour les raisons économiques évoquées, nous écartons l'hypothèse d'un développement au-delà de l'autoroute A 13 ; sauf quelques possibilités restreintes à l'extrémité du village auprès du "Bois de Réanville" qui est en fait intégré à une zone urbanisée diffuse d'Houlbec Cocherel et en fait structurellement partie, malgré la frontière communale.

En deçà de l'autoroute, le recul de 300 mètres pour des raisons de pollution acoustique est respecté, aucune raison ne permet à ce jour d'envisager la réalisation de protection acoustique importante le long de l'A 13 dans le seul but de rendre constructible des terres agricoles, d'autant que la problématique assainissement ne serait pas pour autant résolue.

Une urbanisation informelle s'est engagée le long de la route de Villez sous Bailleul depuis le CD 64 au pied du lieu dit "La Côte Margot". Situées à mi-pente de zones agricoles exploitées, en voisinage direct, les risques de désagréments en période d'orage pour ces habitations sont élevés ; D'autre part, cette zone est desservie par le CD 64 à l'intérieur de virage à faible visibilité ; Enfin, cette zone obtue de façon flagrante la perception du site de la vallée du St Ouen. La qualité paysagère de la commune a eu à souffrir des premières implantations réalisées, il n'apparaît pas opportun d'envisager un développement de cette zone sauf à faire fi des intentions de la loi.

C4, 5 et 6 : La desserte viarie périlleuse, la proximité immédiate de zones d'exploitations agricoles en surplomb, les risques d'écoulement important d'eaux pluviales, la dégradation de la qualité paysagère de la vallée du St Ouen, ces critères amènent à ne pas retenir comme hypothèse cette zone Ouest de la commune dans le cadre d'un développement durable.

(il apparaît en outre que cette zone aurait été identifiée en 1871 comme devant être exploitée comme marnière, aucun élément complémentaire n'en a confirmé l'existence).

Pour ces raisons, il apparaît que les zones à identifier pour permettre le développement durable de la commune se situeront entre la Genevray ou à proximité et les équipements existants, et engloberont le lieu dit "Le Prieur".



## Zonage - Tableau de surfaces

PLU				Ancien POS			
UA	38 hec	U +AUa	139 hec	UA	44 hec	U +NA +NB	169 hec
UB	19 hec			UB	17 hec		
UC	14 hec			UZ	28 hec		
UD	2 hec			NAa	24 hec		
UZ	60 hec			NAz	24 hec		
AUa	6 hec			NB	32 hec		
AU	8 hec	AU	8 hec				
A	444 hec	A	444 hec	NC	428 hec	NC	428 hec
N	216 hec	N	216 hec	ND	210 hec	ND	210 hec
Total			807 hec	Total			807 hec

## Quatrième partie : EXPOSÉ DES MOTIFS QUI ONT PRÉVALUS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Des dispositions arrêtées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune découlent un zonage et une transcription réglementaire propre à chaque zone.

L'évolution du Code de l'Urbanisme par la loi du 13 Décembre 2000 a modifié les terminologies et les affectations de certaines zones.

### 1- LES ZONES URBAINES - U :

#### - Zone UA :

Les 2 zones historiques de La Chapelle Réanville (La Chapelle Genevray et Réanville), comprenant le bâti ancien et ses extensions récentes, répondent aux termes de l'article R 123-5. Ces zones sont équipées et adaptées à l'habitat résidentiel ou aux activités commerciales, artisanales ou tertiaires qui ne nuisent pas au voisinage résidentiel et dès lors qu'elles respectent les contraintes d'implantation, d'aspect et de volumétrie propres à conserver la qualité paysagère de la Vallée de St Ouen.

Les obligations réglementaires tendent à éviter les effets constructifs trop voyants ou, contrastés avec la trame urbaine existante, qui modifie la topographie des pentes vallonnées que la Collectivité a choisie de protéger.

Les effets dévastateurs de la structure du site qui ont été remarqués sur les dernières constructions implantées route de Villez sous Bailleul, ne peuvent être reconduits dès lors que les intentions énoncées sont le respect du paysage.

Les perceptions, en site de vallée, d'un versant à l'autre trouvent leur qualité à partir des matériaux employés pour la construction des murs des bâtiments et leur prolongation en mûrs de clôture mais surtout par l'intégration des surfaces de toitures aux plantations structurantes du vallon (arbres, bosquet, ...).

Aussi le règlement s'attache dans cet espace sensible à limiter les matériaux de couverture à des produits de qualité, qui s'intègrent au bâti ancien. De même, la limitation d'intervention sur la topographie naturelle garantira que les bâtiments s'adaptent au site et non que le site ne s'adapte au bâtiment.

Justification des principaux articles :

- UA 5 : La caractéristique des 10 mètres mitoyens horizontalement de la voie a été prescrite pour éviter les subdivisions de terrains, laissant des accès exigus et peu praticables à ces mêmes terrains. Cette règle a pour objet de lutter contre les découpes ultérieures en "drapeau".

- UA 6 : La proximité de la voirie s'explique par la nécessité de marquer le caractère de centralité et de continuité du bâti dans la zone, tout en regroupant les constructions à proximité des équipements.

- UA 7 : Le recul prévu de 5 mètres, doit permettre de préserver l'intimité des personnes, de faciliter l'ensoleillement des pièces, tout en participant à réduire les espaces d'interstices, qui sont difficiles d'entretien.

- UA 9 : La volonté de préserver au centre son image rurale , se traduit par une emprise au sol des constructions de 15%.

De plus comme précisé dans l'article UA8, la végétalisation des espaces extérieurs permet de réduire les effets néfastes du ruissellement des eaux pluviales, tout en préservant l'image rurale de la commune.

- UA10 : Les hauteurs existantes correspondent aux hauteurs prescrites dans le règlement, et ce dans la mesure où l'on souhaite conserver une unité de gabarits, d'architecture dans le centre. Cependant du fait qu'il existe quelques bâtiments anciens de bonne qualité architecturale ayant un niveau supplémentaire, est laissée la possibilité de remise en état de ces constructions.

- Zone UB :

Cette zone concerne en particulier le groupe d'habitations de la Genevray, composé de maisons très identiques les unes aux autres. Le règlement permet la réhabilitation ou la reconstruction selon des règles plus souples qu'en zone UA, du fait de la différence de qualité paysagère du site, les contraintes résultent des nécessités d'homogénéité dans l'aspect général du groupe d'habitations.

La zone UB 2, jointive au groupe d'habitations, est réservée aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les équipements qui peuvent s'y construire à cet usage.

- Zone UC :

3 secteurs sont constitutifs de cette zone, Le Froc de Launay, le versant Est du ruisseau de St Ouen au lieu dit "Le Moulin des Perriers" ainsi qu'une petite zone excentrée mitoyenne d'une zone d'urbanisation diffuse d'Houlbec Cocherel.

Cette zone est caractérisée par l'urbanisation d'accession à la propriété sur le modèle de pavillons individuels émiétés le long des voies d'accès à un village centre. Ce mode d'urbanisation est interrompu dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle Réanville qui projette une restructuration plus centralisée, permettant une meilleure organisation de l'espace construit au titre de l'économie, de l'accès aux services, et du respect de l'environnement.

Ces zones sont conservées en l'état en y intégrant les quelques parcelles encore urbanisables, situées tel des "dents creuses" assorties d'un règlement qui, à long terme, permette, au fur et à mesure des adaptations de constructions existantes, une amélioration de l'intégration dans les sites d'implantation.

Pour cela, en cas de remplacement de matériaux existants ou d'extension, les nouveaux matériaux employés, s'ils ne sont pas rigoureusement identiques aux existants préalables, devront être de nature équivalente aux caractéristiques énoncées sur la zone UA proche, il en est de même pour la végétalisation des parcelles par le biais des clôtures.

- Zone UD :

Cette zone concerne les 2 ensembles bâti remarquables sur la commune et ayant été à ce titre désignés par la Collectivité pour être préservés.

Le règlement spécifique de la zone UD confirme cette décision en instituant des obligations de nature à garantir l'identité des lieux, leurs aspects et par là même, leurs valeurs historiques, patrimoine de la commune ( article UD7, 8,10).

Les matériaux de construction existants doivent être conservés et remplacés à l'identique en cas de sinistre.

Les proportions de la construction, sa géométrie générale, son rapport au site, la disposition et la composition de ses ouvertures doivent être respectés. Pour autant les adaptations ou les modifications qui peuvent garantir l'habitabilité, ou la pratique d'activités économiques nécessaires au maintien et à l'entretien des lieux, peuvent être autorisées dès lors que les conditions ci-dessus sont respectées et en particulier celles définies à l'introduction de l'article 11.1 de la zone.

- Zone UZ :

Composée de 3 secteurs, la zone UZ regroupe 3 activités distinctes :

1 - Une partie du CNPP (Centre National de Prévention et de Protection), situé sur l'emprise d'une ancienne raffinerie BP, et, dont les activités expérimentales peuvent créer de façon très sporadique, des gênes par la retombée de résidus de fumées d'hydrocarbures dans des conditions météorologiques très particulières. La réglementation affectée à cette zone à caractère industriel et de recherche doit permettre à l'établissement d'élaborer les installations nécessaires à sa vocation.

Le positionnement des installations existantes et son encadrement boisé n'a pas d'incidence visible sur le site de La Chapelle Réanville.

2 - Le Centre d'enfouissement technique de La Chapelle Réanville, qui fait partie des dispositions structurelles du plan départemental de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés de l'Eure, qui est situé en bord de forêt le long du CD 64.

Ce centre qui concoure à la résorption des décharges brutes crée certaines pollutions olfactives dont les habitants se sont plaint à plusieurs reprises.

Ces pollutions sont de nature à être gérées dans les années à venir par une meilleure maîtrise des émanations dues aux fermentations des déchets qui nécessiteront des installations de plus en plus techniques dont l'architecture ne peut être une contrainte pour le process.

Aussi, la réglementation en matière d'aspect se borne à des principes simples évitant toute tendance ou style non avenu à la fonction (UZ 11).

L'encadrement boisé du lieu, comme le CNPP, permet de garder une souplesse réglementaire que les hommes de l'art devront exploiter au mieux des intérêts de la collectivité.

3 - Une activité économique de transport et de mécanique située à l'entrée Est de la commune.

Justification des principaux articles :

- UZ 6 : Afin de réduire les nuisances pour les riverains tout en permettant le paysagement des espaces extérieurs, le recul des constructions est porté à 10 mètres. Les mêmes arguments sont repris pour le UZ7.

- UZ 9 : L'emprise au sol de 20 % doit permettre de répondre aux besoins de stationnements plus importants du fait de l'activité présente sur le site, mais aussi doit permettre le paysagement des espaces extérieurs afin de masquer les aires de stockages de matériaux, de déchets....

- UZ 10 : La hauteur de 7 mètres s'explique et se justifie par le fait que la zone UZ1 est à proximité du lotissement de la Genevray, il est ainsi souhaité préserver l'image d'entrée de village ainsi qu'une uniformité dans les gabarits. dans le secteur UZ2, la réglementation de la hauteur est plus souple du fait que l'ensemble de ce secteur est bordé d'espaces boisés.

## 2- LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT - AU :

La modestie des besoins identifiés en matière de développement durable de la commune, en cohérence avec les tendances démographiques régionales (INSEE - Cahier AVAL Nov. 2001 - Horizon 2030) amène à une projection qualitative des nouvelles implantations qui sont en contraste avec l'éparpillement pavillonnaire de la dernière décennie (recréation de clos mesure (règle de composition des constructions les unes par rapport aux autres, au-delà d'implantations normalisées par le marché, pour recréer la hiérarchie des espaces, public/privé - minéral/végétal - fonction/esthétique, et parvenir à une requalification urbaine par identification aux formes d'urbanisme anciennes existantes sur la commune, comme sur la région) qui en ont fait l'agrément.

Les différents critères d'identification des zones à retenir ont amené la collectivité à retenir les espaces reliant la zone urbanisée du Genevray à la Chapelle, facilement desservie. Ces terrains de part et d'autre du CD 64 répondent au mieux aux besoins évoqués et à leur économie (constructibilité, assainissement, accès, préservation des sites et paysages sensibles, équilibre et diversité de l'habitat, cohérence des trames urbaines).

- La zone AU est subdivisée en 2 secteurs :

- Le secteur **AU** indiquée **a** dont l'urbanisation peut être envisagée dès que les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement auront été arrêtées, au fur et à mesure, à condition de respecter les directives générales d'aménagement et d'élaborer un plan d'ensemble qui soit cohérent avec le PADD.  
Ce secteur répond aux besoins immédiats de développement pour une période qui peut s'étaler sur 10 ans.
- Le secteur **AU** strict qui peut faire l'objet d'une urbanisation ultérieure dès lors qu'une étude d'ensemble de l'urbanisation du secteur aura été effectuée en rapport direct avec le PADD.

- La zone A :

Zone agricole dont la surface a été augmentée par rapport au document d'urbanisme précédent du fait d'un recentrement des répartitions des zones à urbaniser.  
Cette zone est exclusivement réservée aux activités à caractère agricole de culture ou d'élevage.

- La zone N :

Les études de diagnostic ont mis en évidence la nécessité de sauvegarder la qualité du site du St Ouen qui commence à souffrir d'implantations éparses de construction.

La zone recouvre en particulier cette vallée dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée (sauf cas d'installation décrite au règlement).

Justification des principaux articles :

- N 2 et N13 : L'interdiction d'abattage et de coupe des bois est une mesure qui permet de préserver les espaces boisés et ainsi le patrimoine naturel existant.
- N 7 : Le recul de 15 mètres par rapport à la voie dans le cas d'une parcelle jouxtant une parcelle construite a pour but de lutter contre le mitage des espaces verts, de préserver le paysage, d'empêcher la création de continuité bâtie.