

Département de l'Eure  
Commune de SAINT-MARCEL



Mise en compatibilité n°1

**Mise en compatibilité n°1 du PLU**

Arrêté du Maire engageant la procédure, le 12-01-2023 Approuvé, le 20-12-2023

accompagné par



## SOMMAIRE

### SOMMAIRE

<b>La procédure</b> .....	<b>4</b>
Engagement de la procédure .....	4
Rappel du cadre juridique .....	4
Déroulement de la procédure .....	5
Étude d'impact .....	6
Autorisations nécessaires .....	7
<b>Le projet et son intérêt général</b> .....	<b>8</b>
Les principes du projet .....	8
Le site de projet .....	9
Justification de l'intérêt général du projet .....	10
<b>Exposé des changements du Plan Local d'Urbanisme (PLU)</b> .....	<b>12</b>
Délimitation du périmètre du projet nécessitant mise en compatibilité .....	12
Incidences du projet sur le règlement .....	12
Incidences du projet sur le plan de zonage du PLU .....	14
Justification des évolutions réglementaires de la zone « Ne », étendue et modifiée, par la présente procédure .....	16
Justification des évolutions réglementaires de « espaces naturels protégés » créée, par la présente procédure .....	19
<b>Exposé des changements du rapport de présentation</b> .....	<b>20</b>
Description de la réglementation environnementale s'appliquant au site et dans l'aire d'étude .....	20
Le site d'étude .....	20
L'aide d'étude (5 et 10km) .....	20
État actuel de l'environnement (rédigé à partir de l'Étude d'Impact valant dossier de déclaration de projet Loi sur l'Eau, rédigée par Ouest Am) .....	21
État de la Faune .....	21
État des corridors écologiques et fonctionnalités environnementales .....	21
Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur (rédigé à partir de l'Étude d'Impact valant dossier de déclaration de projet Loi sur l'Eau, rédigée par Ouest Am) .....	23
Sur les zones Natura 2000 .....	23
Sur le milieu physique .....	24
Sur la flore et le milieu naturel .....	24
Sur la faune .....	24
Sur les corridors écologiques et les fonctionnalités écologiques .....	25
Incidences du projet sur le rapport de présentation .....	26
<b>Modifications apportées au PLU</b> .....	<b>28</b>
Avant modification – p.9 du règlement .....	28
Après modification – p.9 du règlement .....	29
Avant modification – p.99 du règlement .....	30
Après modification – p.99 du règlement .....	31

## SOMMAIRE

Avant modification – p.101 du règlement.....	32
Après modification – p.101 du règlement .....	33
Avant modification – p.101 du règlement.....	34
Avant modification – p.105 du règlement.....	36
Après modification – p.105 du règlement .....	37
Avant modification – p.66 du vol. 2 du rapport de présentation.....	38
Après modification – p.66 du vol. 2 du rapport de présentation.....	39
Avant modification – p.69 du vol. 2 du rapport de présentation.....	40
Après modification – p.69 du vol. 2 du rapport de présentation.....	41
Avant modification – p.151 du vol. 2 du rapport de présentation.....	42
Après modification – p.151 du vol. 2 du rapport de présentation.....	43
Avant modification – plan général du zonage.....	44
Après modification - plan général du zonage .....	45
Zoom sur les changements réalisés dans le zonage .....	46

## La procédure

### Engagement de la procédure

La commune de Saint-Marcel dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12/05/2017.

Depuis l'approbation du PLU, l'intercommunalité Seine Normandie Agglomération a :

- défini et approuvé son Plan Climat Air Énergie Territorial, en décembre 2020, dont les objectifs sont, notamment :
  - o Réduire de 50% la consommation d'énergie entre 2010 et 2040, avec un palier à moins 40% de consommation d'énergie en 2030 ;
  - o Couvrir à 100% les besoins énergétiques du territoire par des énergies renouvelables, avec un palier de 50% à 2030.
- engagé la démarche « territoire 100% énergies renouvelables en 2040 » (mars 2018) ;
- engagé la construction d'un Contrat de Transition Écologique, CTE (juillet 2019).

Ainsi, étant donné les ambitions de l'intercommunalité et de la commune en matière de transition énergétique et de contribution aux énergies renouvelables sur son territoire. La commune de Saint-Marcel engage la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, puisque, dans son PLU actuel :

- le projet de parc photovoltaïque est situé en zone naturelle du PLU sur une ancienne friche industrielle ;
- l'implantation d'une ferme photovoltaïque n'est pas permise par le Plan Local d'Urbanisme en zone naturelle en l'état actuel du règlement applicable et de la cartographie du plan de zonage actuellement opposable.

### Rappel du cadre juridique

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération publique ou privée présentant un caractère d'intérêt général, elles peuvent évoluer dans le cadre d'une déclaration de projet permettant la compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement ou de construction. L'implantation du projet de centrale d'énergie solaire photovoltaïque au sol sur la friche de SMURFIT-SOCAR est incompatible avec le classement actuel des terrains concernés dans le secteur de la zone N du PLU. En effet, les dispositions règlementaires relatives à cette zone autorisent « les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines » mais ne spécifient pas les installations d'équipement d'intérêt collectif et général nécessaires au fonctionnement du service public et d'une unité de production d'énergie renouvelable. « Une centrale photovoltaïque est un moyen de production d'électricité industriel qui permet de produire de l'électricité grâce à la lumière du soleil » (définition EDF). La procédure de modification ne peut pas être mise en œuvre car la réduction d'une zone naturelle n'entre pas dans le champ de ce type de procédure. Le projet exige donc un réexamen et une adaptation du zonage et du règlement.

Dès lors qu'il s'agit de permettre un projet que la collectivité considère comme étant d'intérêt général, la mise en compatibilité du PLU par la voie d'une déclaration de projet peut être engagée. (Articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme)

En effet, le caractère d'intérêt général de cette procédure est bien établi dans la mesure où l'opération consiste à produire de l'énergie d'origine renouvelable, et ce notamment en vue d'assurer progressivement une indépendance énergétique accrue pour la commune de Saint-Marcel. L'opération rentre donc dans les objectifs d'intérêt général du développement durable.

Il est précisé que le projet de centrale photovoltaïque donne lieu à une demande de permis de construire qui est instruit par les services de l'État. Le permis de construire d'un tel équipement compte tenu de la puissance développée relève d'une décision du Préfet au nom de l'État.

Ce projet est soumis à étude d'impact au titre du code de l'environnement (article R122-2) et s'inscrit donc dans un processus d'évaluation environnementale.

## Déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure sont les suivantes :

1. Engagement de la procédure par arrêté du Maire, du 12/01/2023, prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Marcel ;
2. Élaboration d'un dossier présentant le caractère d'intérêt général ainsi qu'un dossier de mise en compatibilité du PLU :
  - **Note de présentation** comprenant le cas échéant l'évaluation environnementale du document d'urbanisme (Art.L.104-1 à L.104-8 ; R.104-1 à R.104-34)

Concernant les déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU sont expressément concernés les articles L.104-2, R.104-8 et R.104-9 du CU.

Ces articles imposent la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU à l'occasion d'une déclaration de projet lorsque celle-ci est susceptible d'affecter de manière significative un site « Natura 2000 » et réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière. Elle permet de mettre à jour le rapport de présentation et fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, avis qui est joint au dossier d'enquête en vue d'éclairer le public. Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et est rendu dans les 3 mois suivant la date de saisine. A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La friche SMURFIT-SOCAR, site concerné par la mise en compatibilité du PLU, n'est pas concerné par une zone « Natura 2000 », la procédure de déclaration de projet ne rentre donc pas dans l'obligation d'une évaluation environnementale systématique mais dans la procédure préalable d'examen au cas par cas impliquant la saisine de l'autorité environnementale afin que celle-ci se prononce par décision sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du P.L.U à l'occasion de la déclaration de projet.

- **Dossier de mise en compatibilité du PLU** (Pièces du PLU dans leur version initiale en vigueur et dans leur version revue pour être mise en compatibilité avec le projet).

3. Le dossier a été transmis à la MRAe et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
4. Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique : État, Région, Département, autorités compétentes en matière de transports urbains et de programme local de l'habitat, établissement public de coopération intercommunale chargé de la révision du SCoT (SNA), chambres consulaires. Cet examen conjoint se traduit par une réunion qui devra être formalisée par l'établissement d'un procès-verbal ou d'un compte-rendu joint au dossier d'enquête. (Art. L.153-54 du Code de l'Urbanisme).
5. Déroulement de l'enquête publique unique : durée 1 mois minimum + 1 mois pour avis du commissaire enquêteur) portant à la fois sur l'intérêt général du projet, la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
6. Délibération motivée du Conseil Municipal prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. (Art. L.153-58 du Code de l'Urbanisme)
7. Mesures de publicité de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU. (Art. R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme)
8. Caractère exécutoire (Art.153-59 du Code de l'Urbanisme)  
Exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet.
9. Obtention du permis de construire par arrêté préfectoral.

Compte tenu de la nature du projet et du fait que le PLU relève de la compétence communale, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité sera conduite par la Ville de Saint-Marcel. (Art. R.153-15 du Code de l'Urbanisme)

## Étude d'impact

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact réalisée par le cabinet d'écologues Ouest Am, mandaté par le maître d'ouvrage, la Société Urba 303. Cette étude, annexée au présent dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Marcel, porte non seulement sur la prise en compte de l'environnement dans le projet, mais aborde également le projet de manière complète, notamment l'aménagement principal que constitue la centrale, tous les aménagements associés (tels que le raccordement électrique, les éventuels accès à aménager, etc ...) et les différentes étapes du projet (chantier, exploitation, démantèlement et remise en état).

## Autorisations nécessaires

Le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009 relatif aux procédures administratives applicables à certains ouvrages de production d'électricité, ainsi que la circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol, définissent les règles en matière d'autorisation d'urbanisme pour les parcs photovoltaïques en fonction des caractéristiques du projet. Conformément aux articles R.421-1 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme, modifié par décret n°2022-1688 du 26 décembre 2022 art. 1, un permis de construire est exigé pour les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol dont la puissance crête est supérieure à 1MWc quelle que soit la hauteur, selon le tableau ci-après.

Puissance du projet en watts crête (Wc)	Conditions	Autorisations requises
Puissance < 3 kWc	hauteur < à 1,80 m	Aucune autorisation d'urbanisme
	hauteur > à 1,80 m	Déclaration préalable
	secteurs sauvegardés délimités site classé réserves naturelles parcs nationaux	Déclaration préalable
Puissance comprise entre 3kWc et 1MWc		Déclaration préalable
	secteurs sauvegardés délimités site classé réserves naturelles parcs nationaux	Permis de construire
Puissance > 1MWc		Permis de construire Étude d'impact Enquête publique

Source : articles R.421-1 à 12 du Code de l'Urbanisme et article R.122-2 du Code de l'environnement, en vigueur depuis le 30 décembre 2022.

## Le projet et son intérêt général

### Les principes du projet

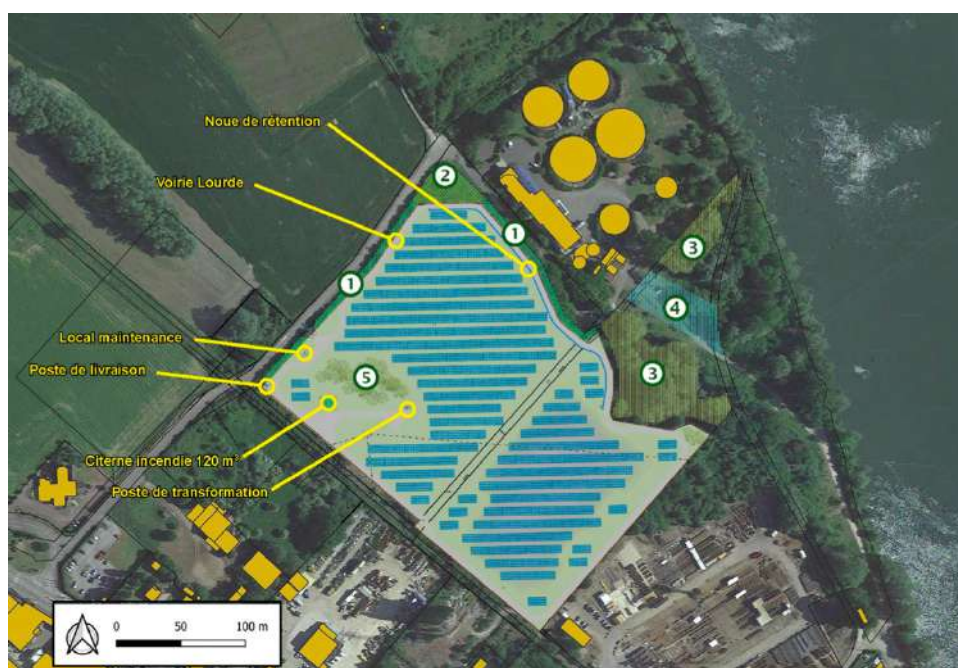
Le site identifié (friche SMURFIT-SOCAR) est caractérisé principalement par :

- Une emprise des parcelles concernées de 7,13 ha ;
- Une superficie totale **clôturée** d'environ **5,59 ha** ;

Le projet, donnant lieu à cette mise en compatibilité vise l'implantation, sur ce site de :

- Environ **232 tables** portant chacune 39 modules photovoltaïques soit 9 048 modules photovoltaïques, d'une **puissance unitaire d'environ 440 Wc** ;
- **Un poste de transformation** ;
- **Un poste de livraison** (transformation de la tension et livraison) ;
- **Un local de maintenance** ;
- **Une réserve d'eau** pour la défense incendie (poche souple à eau de 120 m<sup>3</sup>).

L'objectif étant d'atteindre une production d'énergie annuelle **estimée à 4080 MWh/an**, soit l'équivalent de la consommation d'environ **900 foyers fournis en électricité** (soit, 19,6% de la population communale).



Modélisation aérienne du projet (source : Ouest Am)

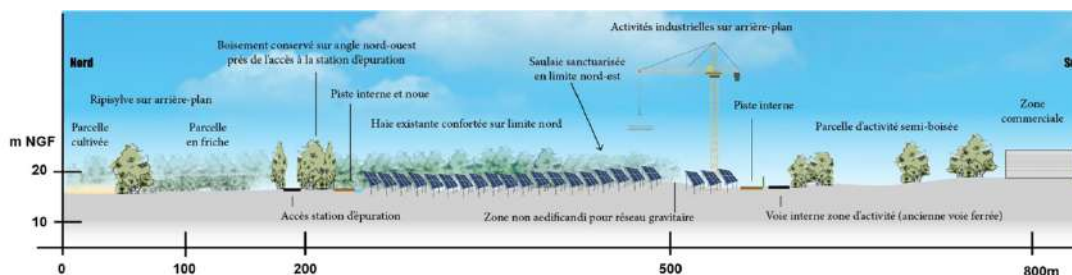
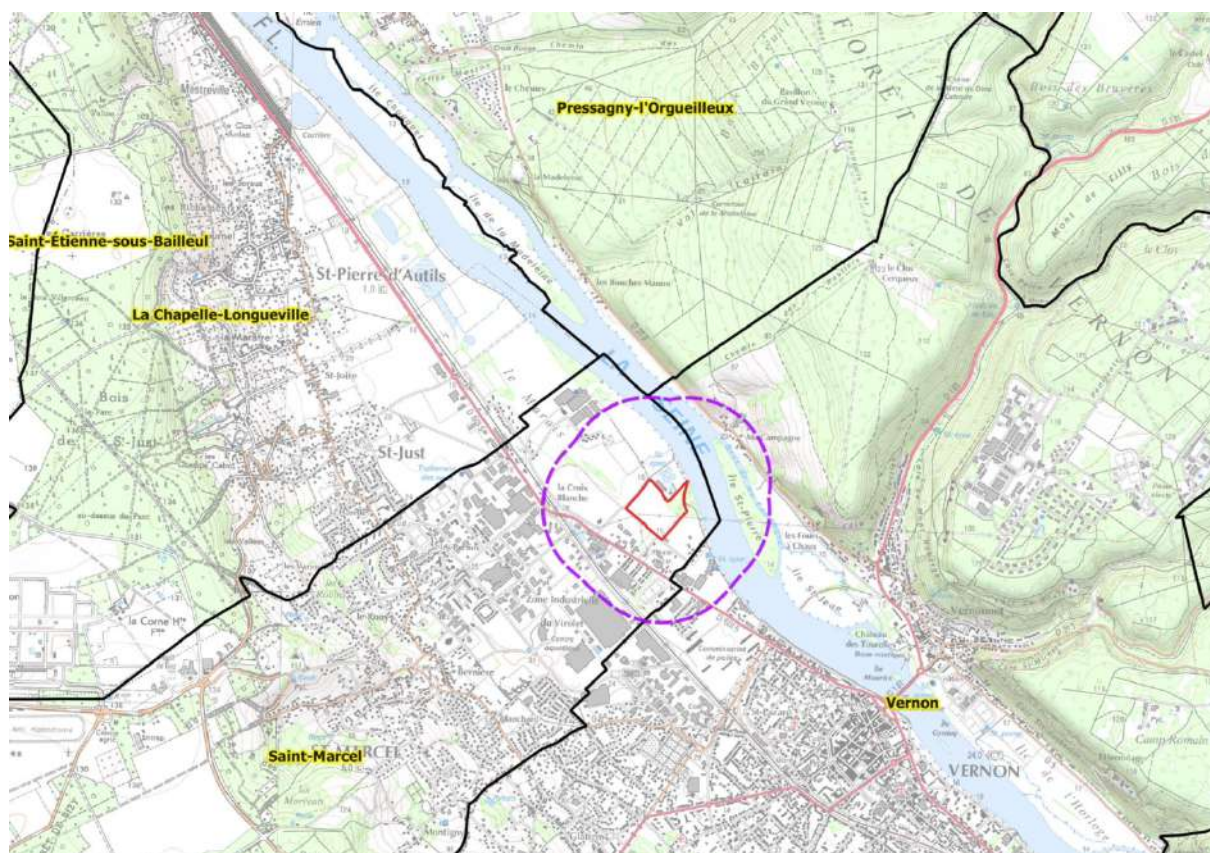


Figure 1 : Coupe du projet de centrale photovoltaïque (source : Ouest Am)

Dans une démarche de développement durable et de transition énergétique, la Ville souhaite poursuivre son action en faveur des énergies renouvelables et contribuer à la production d'énergie renouvelables sur son territoire. Dans cette perspective, l'implantation d'une centrale d'énergie photovoltaïque au sol sur la friche, valorisera un terrain en friche tout en participant à l'effort national de production d'énergie renouvelable.

Par arrêté, du 12 janvier 2023, le Maire a validé le principe du projet de centrale photovoltaïque sur la friche de l'ancien site SMURFIT-SOCAR (actuellement en friche) et l'engagement d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## Le site de projet



Emplacement du projet solaire Urbasolar, sur la commune de Saint-Marcel (source : Ouest Am)

La friche de SMURFIT-SOCAR, assiette du projet d'une surface de 5,59ha, pour une emprise de parcelles de 7,13 ha est essentiellement en friche, présentant des parties boisées / haies arborées et située sur la rive gauche de la Seine.

Les friches industrielles font partie des « sites dégradés » cités dans les terrains d'implantation éligibles par la Commission de Régulation de l'Énergie. Le terrain de Saint-Marcel n'ayant fait l'objet d'aucun réaménagement, notamment agricole ou forestier, a ainsi obtenu, le 13 septembre 2021 de la DREAL pour le Préfet de Normandie, un certificat attestant que l'installation répond aux conditions d'implantation du cahier des charges, ouvrant à un complément de rémunération si le projet est lauréat. Ce terrain ayant été identifié comme prioritaire, il a été l'objet de premières vérifications portant sur l'environnement et le patrimoine local.

Ainsi, le site en question est situé en dehors des zonages environnementaux réglementaires : les parcelles concernées sont hors de toute Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 ou 2, de tout site Natura 2000 (que ce soit au titre des Directives Oiseaux ou Habitats), de toute Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), ou encore des réserves naturelles régionales par exemple.

Par ailleurs, le site n'est pas concerné par un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.

## Justification de l'intérêt général du projet

Au niveau national, l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales (codifié par la loi n°96-142 du 21 février 1996 et modifié par la Loi n°2022-1158 du 16 août 2022) a fait évoluer le SRADDT en SRADDET. A ce titre, il fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants et notamment le Schéma Régional Climat Air Énergie.

Au niveau régional, les objectifs de transition énergétique sont traduits au travers le SRADDET, approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020. Il se donne notamment l'objectif « Agir pour réduire les causes du changement climatique » (Règles 37,38 et 39 du Schéma).

**Règle 37 :** Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux

**Règle 39 :** Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol :

- **aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :**
  - o qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique
  - o et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques
  - o et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues
- et aux délaissés portuaires et aéroportuaires (1).

Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.

Au niveau intercommunal, la Seine Normandie Agglomération s'est dotée d'un Plan Climat Air Énergie, qui est en cours de traduction dans le SCoT, en cours de révision de la Seine Normandie Agglomération. Ce plan a notamment pour objectif de devenir un **territoire 100% énergies renouvelables en 2040**, avec un objectif d'augmentation de la production d'énergies renouvelables sur le territoire (couvrir entre 25% et 35% des besoins énergétiques par des énergies renouvelables d'ici à 2025).

Dans son SCoT en cours d'application, dans lequel se situe la commune de Saint-Marcel (le SCoT de la CAPE), le territoire vise :

### 5.3.2 Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux favorables au développement durable

Mettre en œuvre des solutions visant à :

- améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- **diversifier les sources d'énergie au profit des énergies renouvelables : solaire, micro-éolien, géothermie, biomasse.**

### 5.3.4 Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités

Il est recommandé, pour les zones d'activités existantes et futures, des principes communs d'aménagement, notamment en matière d'énergies renouvelables et de gestion des dépendances vertes (plantations de haies, mobilier urbain homogène, gestion des entrées...). Prévoir des dispositifs favorables au développement durable. Outre le traitement paysager des eaux pluviales évoqué ci-dessus :

- recherche d'utilisation locale des déblais/remblais ;
- plan de nivellement général du site ;
- utilisation des volumes excédentaires pour conforter la trame paysagère, constituer des talus de protection phonique ou climatique ;
- **recherche de production et utilisation des énergies renouvelables.**

### 6.2.3 Développer la production et l'usage des énergies renouvelables

**Favoriser l'implantation de capteurs solaires thermiques ; mais interdire l'implantation de fermes photovoltaïques en zones agricoles et sur les espaces naturels protégés (cf. chapitre 4).**

Au niveau communal, ce projet reflète une volonté de développer les énergies renouvelables sur son territoire, permettant notamment d'atteindre les objectifs fixés par les documents cadres applicables actuellement et de prendre en compte, à son échelle, les enjeux liés à la transition énergétique. Pour ces raisons, la ville de Saint-Marcel reconnaît le caractère d'utilité publique du projet.

## Exposé des changements du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Délimitation du périmètre du projet nécessitant mise en compatibilité

Le périmètre, nécessitant mise en compatibilité du PLU est circonscrit à l'intégralité de la parcelle de l'ancienne friche industrielle qui correspond à l'aire d'implantation du parc d'énergie solaire photovoltaïque.

Le projet d'intérêt général à mettre en compatibilité consiste en la création d'une centrale solaire photovoltaïque au sol sur la friche industrielle. La réalisation de ce projet d'intérêt général nécessite de connecter au réseau électrique l'aire d'implantation du parc solaire. L'accès au parc solaire doit également être pris en compte.

### Incidences du projet sur le règlement

**Avant mise en compatibilité** du PLU, la friche industrielle est classée en zone N du PLU approuvé le 12 mai 2017. Cette zone correspond aux :

« zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs. ».

Elle identifie en particulier le secteur ouest du territoire communal, dont l'espace forestier. Elle comprend :

- un secteur Nc spécifique au camping ;
- un secteur Ne spécifique aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration) ;
- un secteur Nv spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Elle comporte des secteurs complémentaires, spécifiés sur le plan de zonage et en annexe du document :

Spécifications apportées sur le plan de zonage et en annexe	Secteur de projet concerné ?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des secteurs inondables, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, correspondant à la côte des plus hautes eaux connues. Dans ces secteurs, s'applique des <b>extensions limitées des constructions existantes</b>, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20m au-dessus de la côte de la crue de référence de la Seine, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue</li> </ul>	Oui
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des <b>périmètres de protection immédiate rapprochée et éloignée des captages de la source du Père Cotton et « la Nouelle »</b>, les occupations du sol respectant les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique du 4 août 1986 et du 17 juin 2005, joints en annexe du règlement.</li> </ul>	Non

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans la zone d'effets irréversibles correspondant à la traversée de canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL</b> (voir localisation et distances en annexe), les constructions sont autorisées sous réserve d'en informer le transporteur et d'obtenir son accord.</li> </ul>	Non
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans <b>les secteurs de protection des zones humides identifiées au règlement graphique</b>, le maintien ou le développement de pratiques agricoles est autorisé sous réserve de respecter la qualité de l'eau et de la biodiversité.</li> </ul>	Non
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des <b>phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux</b>. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.</li> </ul>	Non

Pour rappel, le code de l'urbanisme (art. L.151-11) vise, de manière générale, sur les zones Naturelles, Agricoles et Forestières : « Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

S'agissant de la reconversion d'un ancien site industriel, aucune activité agricole, pastorale ou forestière n'y est exercée et ne sera donc compromise.

**Après mise en compatibilité**, le sous-secteur Ne élargi les implantations autorisées dans ce secteur, en adoptant cette nouvelle rédaction :

**Sont seules autorisées en secteur Ne :**

- les extensions et aménagements liés au fonctionnement des équipements culturels et techniques ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de ces équipements et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage ;
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements ;
- **Les constructions et installations, les exhaussements et affouillements des sols permettant la production et la transformation d'énergie produite par des panneaux photovoltaïques.**

**Après mise en compatibilité**, l'emprise au sol en sous-secteurs Ne est règlementée :

*Zone Ne : l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à l'implantation et à la gestion d'un équipement destiné à la production et à la transformation d'énergie photovoltaïque est limitée à 35% de la partie de l'unité foncière concernée par le projet incluse dans le secteur Ne.*

*L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol dépasse le plafond prévu dans la zone est autorisée, dans la limite d'une extension cumulée maximale de 20% de la surface d'emprise au sol existante.*

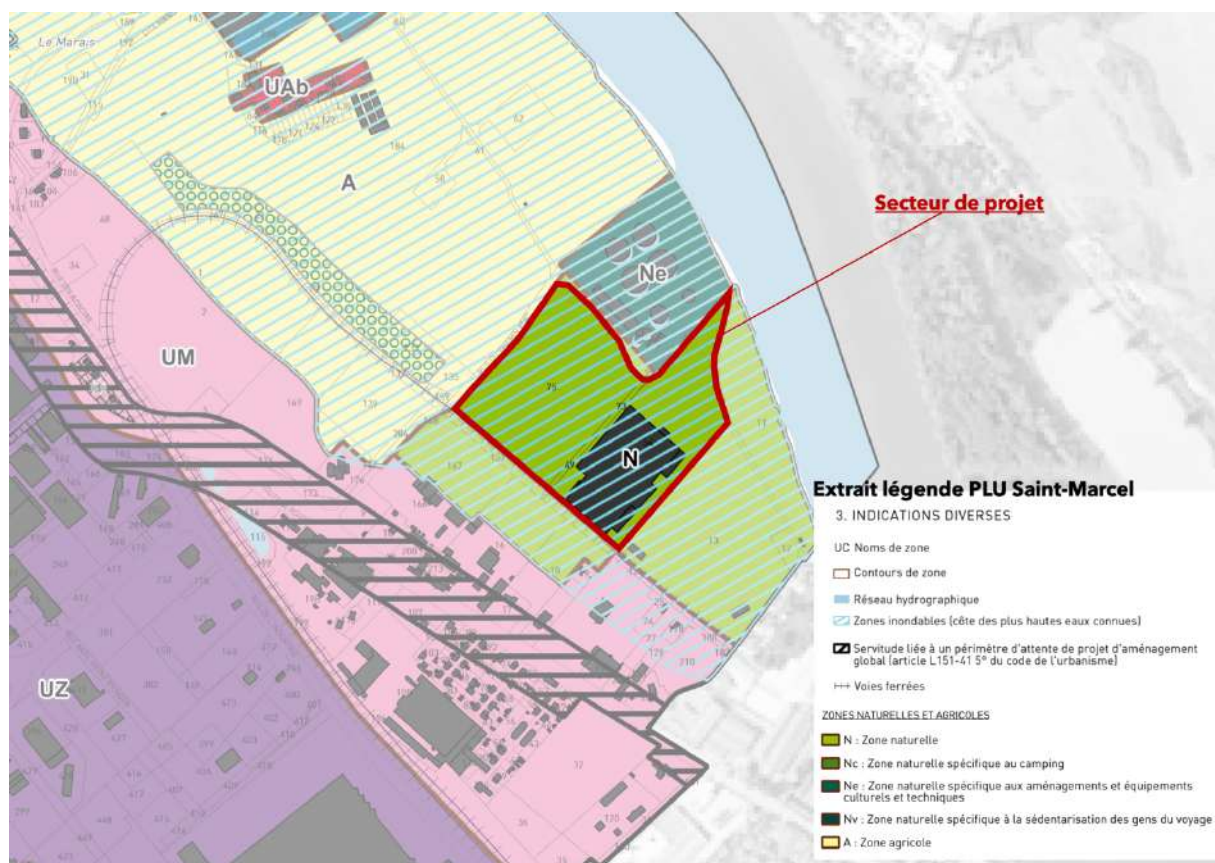
**Après mise en compatibilité**, est ajouté, aux dispositions générales, un espace naturel protégé, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

*Les espaces naturels protégés (boisements, ripisylve, haies et alignements d'arbres), recensés au document graphique du PLU, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée.*

*Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour des raisons phytosanitaires, de dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).*

## Incidences du projet sur le plan de zonage du PLU

Avant mise en compatibilité du zonage, comme illustré ci-dessous, Le projet se situe actuellement en zone N, accolé à la station d'épuration de la commune, en zone Ne.



Situation de la zone de projet dans le zonage actuel du PLU (atopia)

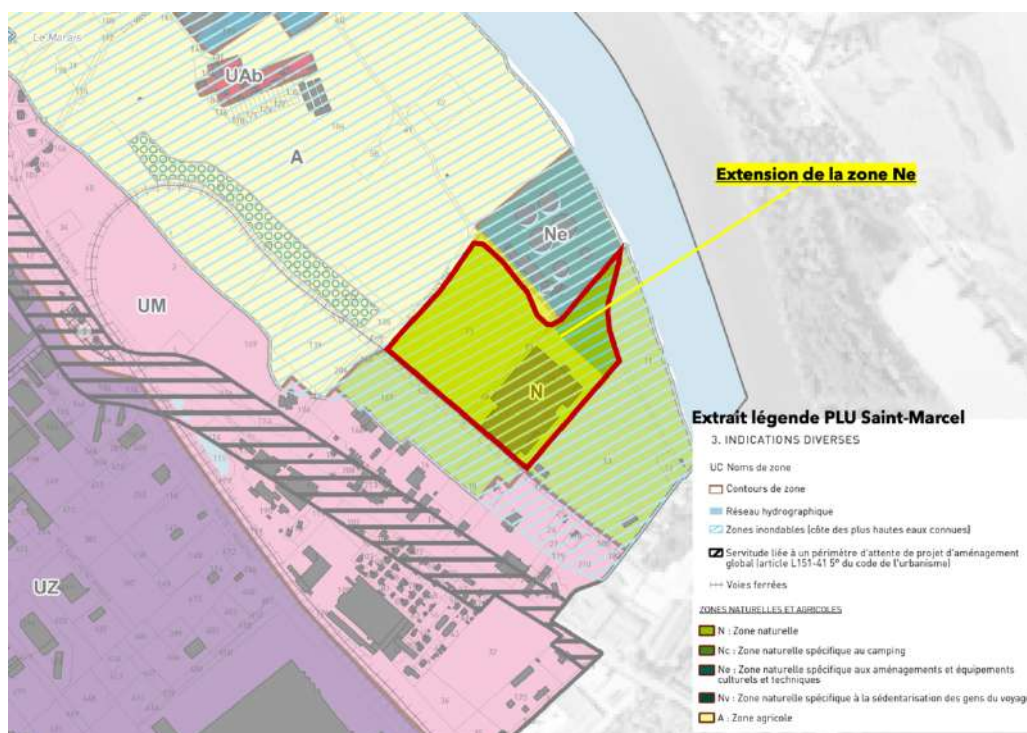
Comme présenté ci-dessus (cf. partie présentation du projet), l'intégralité de la zone n'est pas impactée par le projet de panneaux photovoltaïques :

- Une haie est conservée/créer le long de la rue du Chemin Vert et entre le projet et la station d'épuration ;
- Un espace boisé est conservé dans l'angle Nord de la parcelle ;
- Un espace boisé est sanctuarisé entre la Seine et la zone de projet.



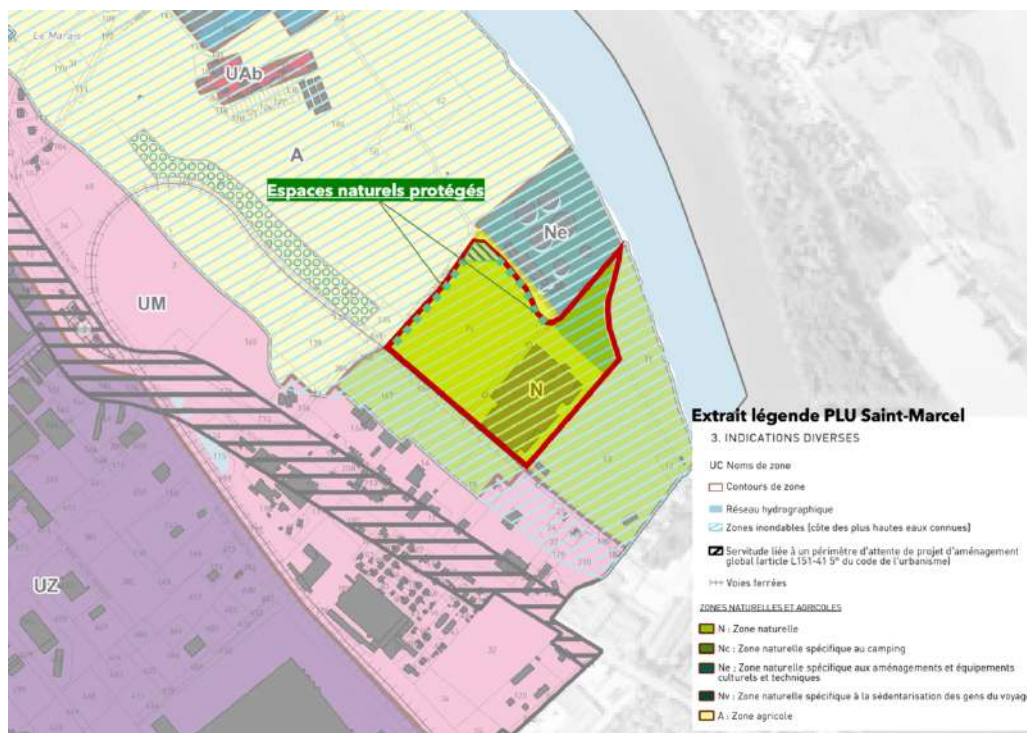
Plan du projet de parc photovoltaïque (source : Ouest Am)

Après mise en compatibilité du PLU, le zonage évolue par la modification d'un secteur Ne existant, identifiant la station d'épuration de la commune et le projet de centrale photovoltaïque, spécifique aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration)



Principe d'extension de la zone Ne du PLU (atopia)

Après mise en compatibilité du PLU, le zonage évolue par la création de prescriptions linéaire relatives aux haies et la création d'un nouvel espace boisé classé.



Prescriptions linéaires de protection des haies et espace boisé classé (atopia)

**Justification des évolutions réglementaires de la zone « Ne », étendue et modifiée, par la présente procédure**

Les articles rappelés ci-dessous sont uniquement ceux concernés par des évolutions dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU en lien avec le projet de parc photovoltaïque sur la friche industrielle.

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article DG 3 – Définition des zones	
Rappel de l'article	Évolution et justification de la règle
<p>Cet article décrit le contenu des zones et secteurs associés. Les modifications ont été apportées au sein du paragraphe « Zones naturelles (N) », et dans la description du secteur <b>Ne, modifié par la présente procédure.</b></p>	<p>Il s'agit d'interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux installations d'équipement d'intérêt collectif et général nécessaires au fonctionnement du service public ou d'une unité de production d'énergie renouvelable.</p> <p>« Elle comporte [...] des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée), techniques (station d'épuration) <b>et d'unité de production d'énergies renouvelables photovoltaïque.</b> »</p>

**ZONE N**

Article N2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	
Rappel de l'article	Évolution et justification de la règle

<p>Cet article décrit les occupations du sol autorisées au sein des zone « N » et de ses sous-secteurs, dont le sous-secteur « Ne ».</p> <p><u>Il admet sous conditions, dans les zones N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'agrandissement mesuré des constructions existantes ;</li> <li>- Les annexes, sans création de nouveaux logements, de moins de 10m<sup>2</sup></li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ;</li> <li>- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.</li> </ul> <p><u>Au sein du secteur Ne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions et aménagements liés au fonctionnement des équipements culturels et techniques</li> <li>- Les constructions nécessaires à l'exploitation de ces équipements et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage</li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements avoisinants</li> </ul>	<p>En l'état actuel de la réglementation, aucun zonage PLU n'est spécifiquement prévu pour l'implantation de projets de ce type. Toutefois, il est privilégié, dans l'ensemble de la zone N et en particulier du secteur Ne, l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement du services publics.</p> <p>Des opportunités existent sur des friches industrielles, d'anciennes carrières, déchèteries... Le terrain de la friche industrielle est pertinent pour l'implantation d'une centrale solaire, tout en veillant à la préservation des espaces et espèces remarquables.</p> <p>Selon la jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Nantes du 12 novembre 2008, une centrale photovoltaïque au sol, lorsqu'il s'agit d'une centrale raccordée au réseau, est considérée comme étant une installation nécessaire à un équipement collectif. Cette implantation est ainsi possible sous réserve de l'étude d'impact favorable et de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU.</p> <p>L'article est donc modifié comme suit, pour permettre l'intégration de l'équipement de production énergétique renouvelable d'intérêt général, <u>au sein de la zone Ne</u>, par l'ajout «</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Les constructions et installations, les exhaussements et affouillements des sols permettant la production et la transformation d'énergie produite par des panneaux photovoltaïques.</i></b> »</li> </ul>
--	--

#### Article N9 – Emprise au sol

<p>Cet article décrit l'emprise au sol à laquelle est soumise la construction ou l'extension des bâtiments situés au sein des différentes zones N</p>	<p>Dans l'état actuel du règlement, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans le secteur Ne.</p> <p>Le règlement modifié vient donc préciser les conditions selon lesquelles les constructions peuvent s'implanter dans la zone.</p> <p>Il est modifié comme suite :</p> <p>« Zone Ne : <b><i>l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à l'implantation et à la gestion d'un équipement destiné à la production et à la transformation d'énergie photovoltaïque est limitée à 35% de la partie</i></b></p>
---	---

	<p><i>de l'unité foncière concernée par le projet incluse dans le secteur Ne.</i></p> <p><i>L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol dépasse le plafond prévu dans la zone est autorisée, dans la limite d'une extension cumulée maximale de 20% de la surface d'emprise au sol existante. »</i></p>
--	--

**Justification des évolutions réglementaires de « espaces naturels protégés » créée, par la présente procédure**

Les articles rappelés ci-dessous sont uniquement ceux concernés par des évolutions dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU en lien avec le projet de parc photovoltaïque sur la friche industrielle.

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

<b>Article DG 3 – Définition des zones</b>	
<b>Rappel de l'article</b>	<b>Évolution et justification de la règle</b>
<p>Cet article décrit le contenu des zones et secteurs associés. Les modifications ont été apportées au sein du paragraphe « Les emplacements réservés et les espaces boisés classés ».</p>	<p><b>Il s'agit d'affirmer la protection de haies identifiées comme disposant d'un rôle écologique sur le secteur et participant à l'intégration paysagère du site.</b></p> <p><b>Le titre du paragraphe a évolué : « Les emplacements réservés, espaces boisés classés et espaces naturels protégés ».</b></p> <p><b>A été ajouté un paragraphe :</b></p> <p><b>« - Les espaces naturels protégés (boisements, ripisylve, haies et alignements d'arbres), recensés au document graphique du PLU, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée.</b></p> <p><b>Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour des raisons phytosanitaires, de dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).»</b></p>

## Exposé des changements du rapport de présentation

### Description de la réglementation environnementale s'appliquant au site et dans l'aire d'étude

#### Le site d'étude

Le site faisant l'objet de la mise en compatibilité, ne dispose, règlementairement, d'aucune contrainte environnementale.

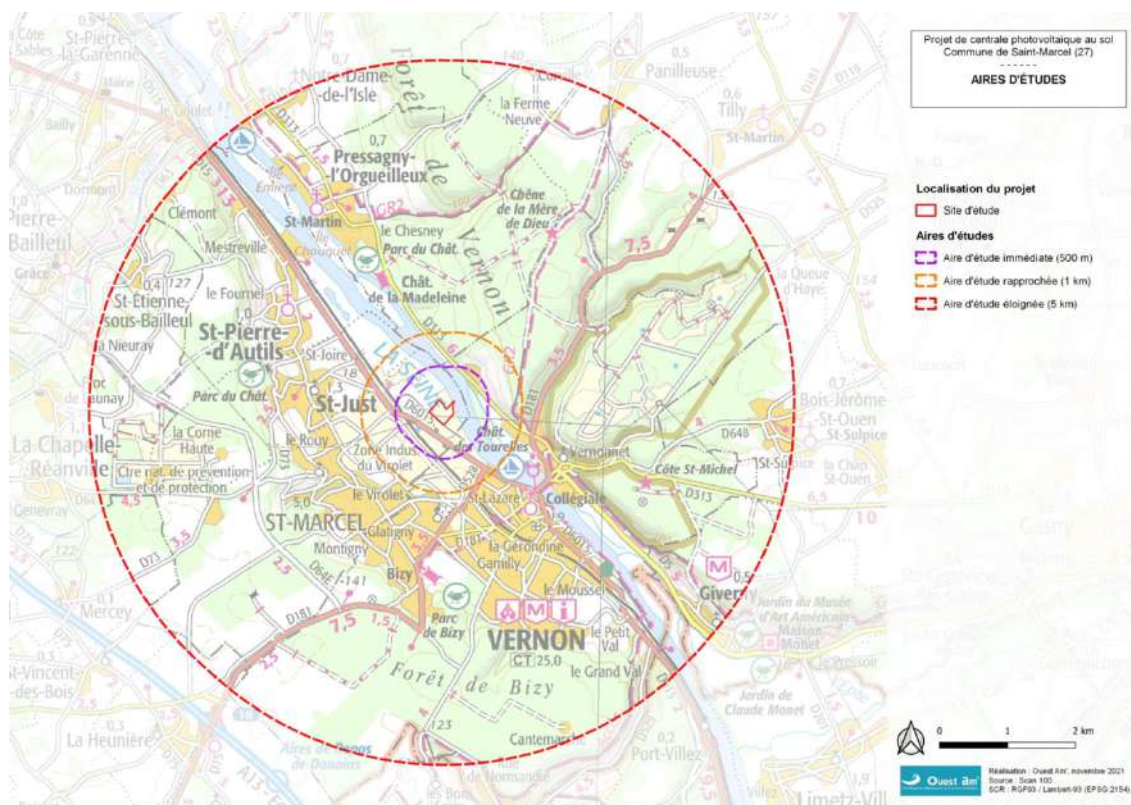
#### L'aide d'étude (5 et 10km)

Dans les aides d'études éloignée (5km), se trouvent :

- 32 ZNIEFF 9 de type II et 23 de type I. Aucune ne se trouve sur le site d'étude ;
- 4 ZSC se trouve à moins de 5 km du site : Les grottes du mont Roberge (1,5km du site), la Vallée de l'Epte (2km), les coteaux et boucles de Seine (4,7 km), les Iles et berges de la Seine dans l'Eure (4,7km).

Dans une aire élargie à 10km, se trouvent, en complément des éléments identifiés ci-dessous :

- 1 ZICO : la Boucle de Moisson (n°IF01) à plus de 10 km au sud-est du site ;
- 1 PNR du Vexin français est localisé à environ 8 km du site d'études ;
- 1 ZPS se trouve à un peu plus de 5km de la zone d'études. Il s'agit des « Terrasses alluviales de la Seine » (n°FR2312003). Le site recouvre une grande partie des terrasses alluviales de la Seine entre Poses et Vernon ;
- 2 ZSC : Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents (5,6km) et Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon (7km).



Identification des aides d'études (source : Ouest Am)

## État actuel de l'environnement (rédigé à partir de l'Étude d'Impact valant dossier de déclaration de projet Loi sur l'Eau, rédigée par Ouest Am)

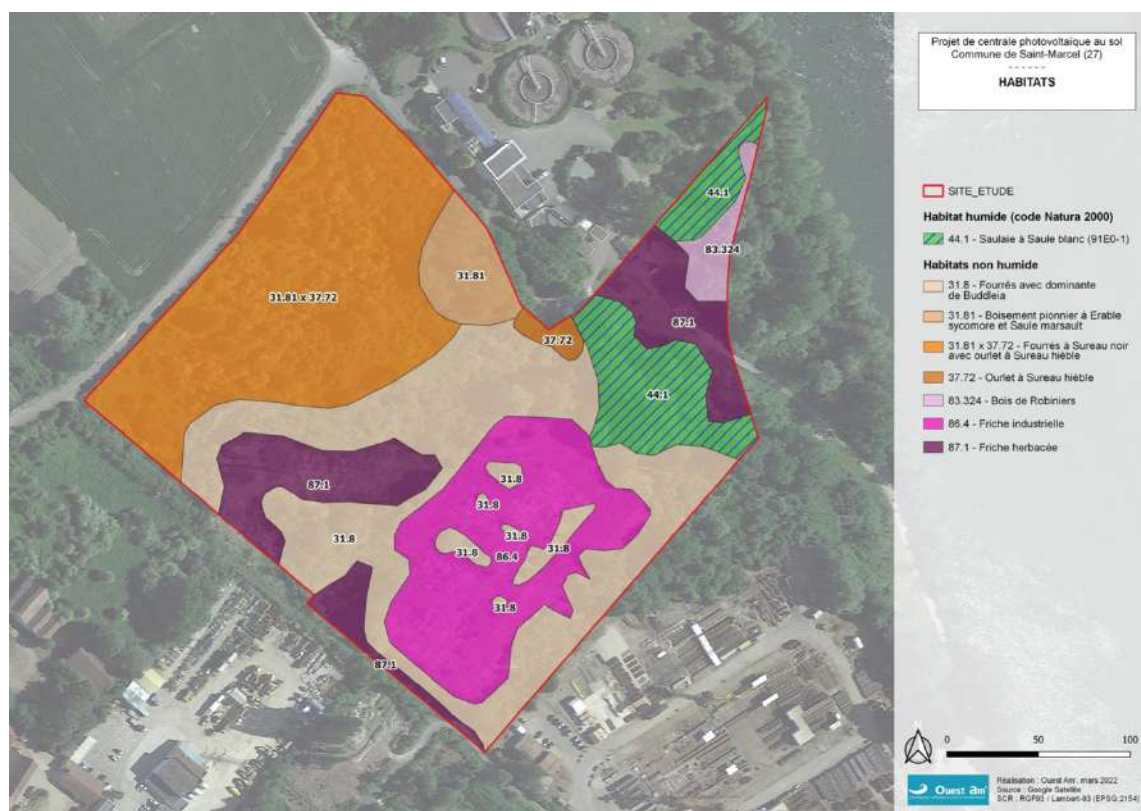
### État de la Faune

L'étude de Ouest Am a établi, au travers ses 13 études de terrain, menées entre février 2020 et juin 2021 un inventaire des amphibiens, des reptiles, des mammifères, des oiseaux nicheurs et des invertébrés (disponibles en annexe).

Celles-ci nous montrent que :

- 1 espèce de reptile a été identifiée et est protégée à l'échelle nationale (le Lézard des murailles) ;
- 8 espèces de mammifères terrestres ont été inventoriées, aucune n'est patrimoniale ;
- 37 espèces d'oiseaux ont été identifiées et les espèces patrimoniales sont, en majorité des espaces de boisements et de bosquets ;
- 9 espèces de chiroptères ont été inventoriées, toutes sont protégées et 4 sont patrimoniales (Barbastelle d'Europe, Petit rhinolophe, Noctule commune, Noctule de Leisler) ;
- 6 espèces d'invertébrés odonates, dont 1 « En danger », l'Aeschne printanière ;
- 18 espèces d'invertébrés rhopalocères, aucune espèce patrimoniale n'a été notée ;
- 18 espèces d'invertébrés Orthoptères, dont une vulnérable, la Decticelle chagrinée.

### État des corridors écologiques et fonctionnalités environnementales



Carte des habitats (source : Ouest Am)

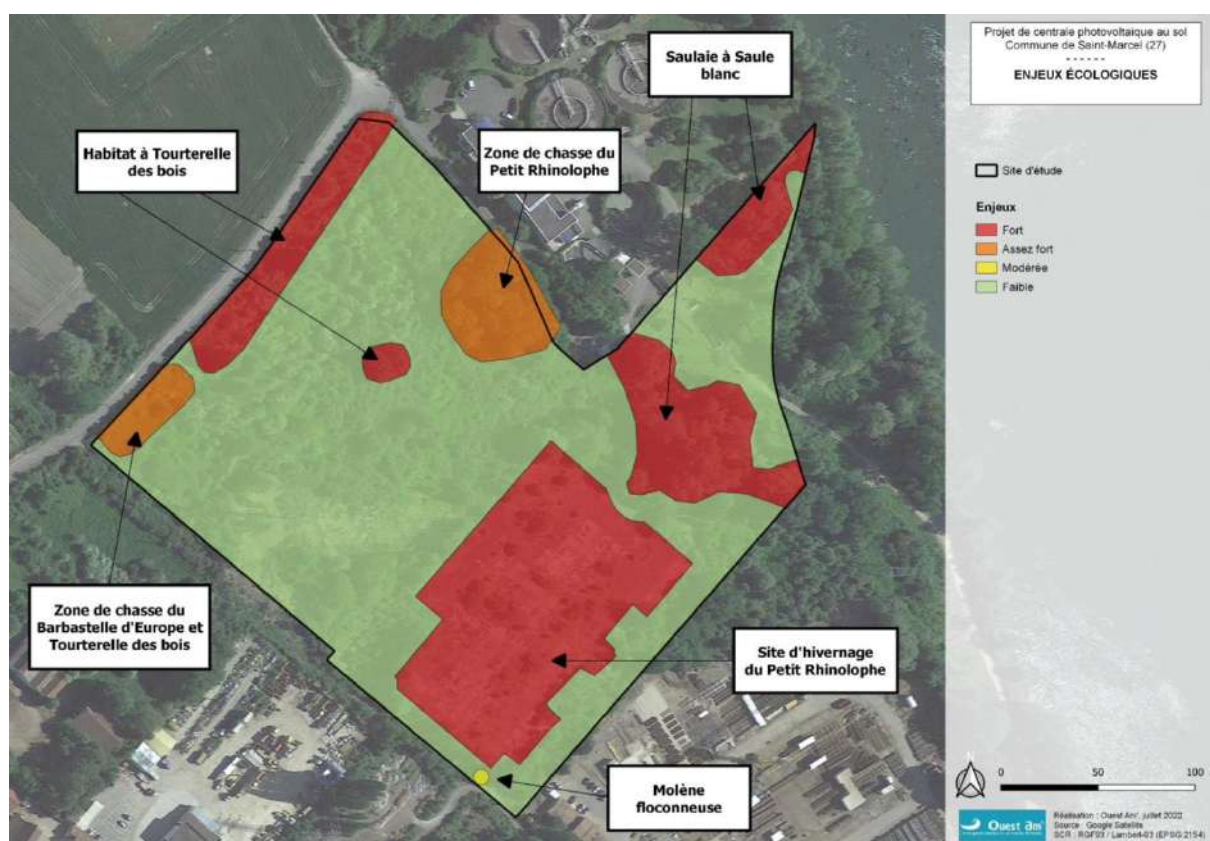
À l'échelle du site, le principal corridor écologique correspond au bord de Seine et au reliquat de ripisylve que constituent les boisements, en particulier, la saulaie à Saule Blanc.

Les corridors écologiques sont également représentés par les boisements au sud-ouest du site. Ils font le lien entre la ripisylve et quelques zones boisées situées à l'ouest.

Ces corridors sont bénéfiques à plusieurs espèces comme les oiseaux forestiers et les chiroptères.

Par ailleurs, à l'échelle du site, les fonctionnalités écologiques concernent également la mosaïque d'habitats boisés (boisements et fourrés) et d'habitats ouverts. Beaucoup d'espèces utilisent des deux types d'habitats. C'est le cas par exemple de certains oiseaux comme le Merle noir, la Grive musicienne, la Tourterelle des bois... ou certains reptiles qui utilisent des boisements et fourrés pour se reproduire ou se réfugier en cas de danger, et les milieux ouverts pour se nourrir. Cependant, les milieux ouverts ici ont fortement régressé avec la colonisation du site par les fourrés et ceux qui subsistent (dalle en béton principalement) présentent des potentialités trophiques faibles. Les milieux ouverts situés en périphérie ont également des potentialités trophiques assez faibles (cultures intensives, pelouses rases, friches peu végétalisées...).

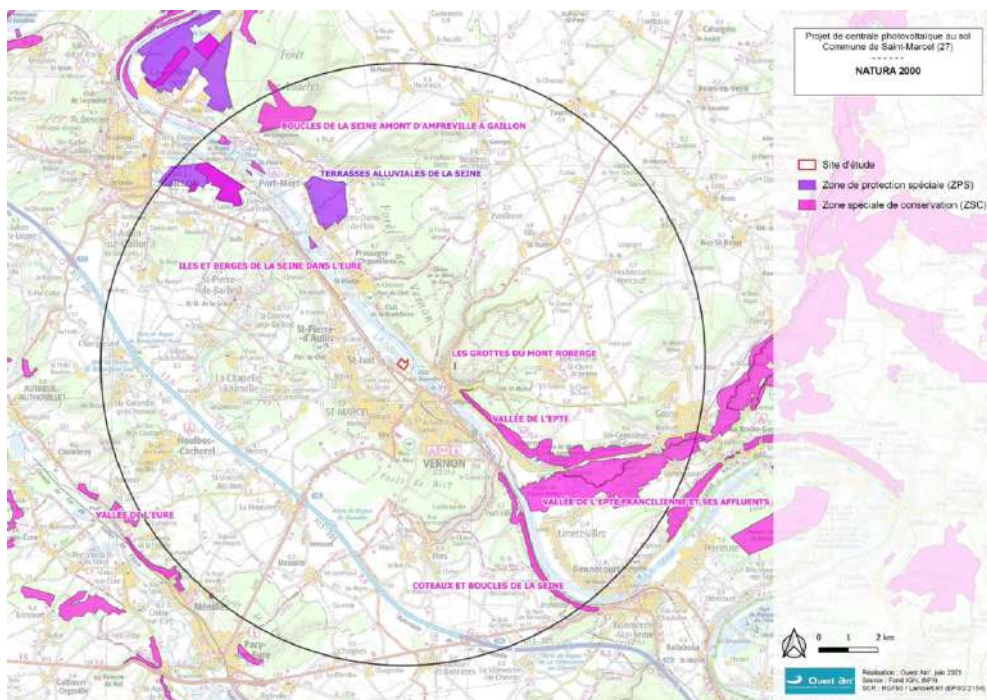
Ainsi, les corridors et les fonctionnalités écologiques du site peuvent être considérés comme forts, mais uniquement au niveau des boisements situés de partie nord du site.



Carte de synthèse des enjeux environnementaux sur le site (source : Quest Am)

## Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur (rédigé à partir de l'Étude d'Impact valant dossier de déclaration de projet Loi sur l'Eau, rédigée par Ouest Am)

### Sur les zones Natura 2000



Identification des zones Natura 2000 situées à proximité du site (source : Ouest Am)

D'après l'évaluation réalisée par Ouest Am, les impacts potentiels du projet sur ces secteurs sont les suivants :

- Aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire ne sera impacté. Le seul habitat Natura 2000 présent dans le site fait l'objet d'un évitement, d'une mise en défens et de mesure de gestion et de sanctuarisation afin d'en assurer un meilleur état de conservation ;
- Les perturbations hydrologiques seront inexistantes ;
- Les perturbations liées aux bruits et aux déplacements de véhicules seront très faibles, compte tenu de la distance vis-à-vis du site Natura 2000 ;
- Il existe un risque de dérangement des Petits Rhinolophes hivernant sous la dalle en béton. Il s'agit d'une des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 le plus proche (Les grottes du mont Roberge, FR2302008). Ce risque a été identifié et il fait l'objet d'une mesure spécifique : non intervention pouvant engendrer des nuisances (vibrations et bruit importants, comme l'utilisation d'outils à percussion) durant la phase d'hivernage des individus, entre novembre et mars. Par ailleurs, d'autres mesures visent à maintenir voire augmenter les potentialités trophiques du site vis-à-vis des chiroptères en générale et du Petit Rhinolophe en particulier : maintien et gestion d'habitats boisés (corridors et zone de chasse) au nord, gestion de la végétation herbacée, gestion de lisière, création d'un îlot de sénescence.
- Pour ce qui concerne les espèces envahissantes, le risque est faible, car le site fait l'objet de mesure spécifique visant à éradiquer les plantes invasives et d'un suivi environnemental pour s'en assurer.

**De ce fait, le projet n'aura pas d'impact sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 les plus proches.**

### ***Sur le milieu physique***

---

De manière générale, l'Étude d'Impact réalisée par Ouest Am met en avant l'impact du projet concernant :

Le ruissellement des eaux pluviales, pour y répondre, le projet veillera à :

- l'enherbement des surfaces mises à nu au cours des travaux d'aménagement ;
- la création de noues peu profondes (50cm) ;
- la mise en place de canalisations ou d'un passage à gué pour conserver l'écoulement des eaux vers l'aval ;
- la conservation des imperfections topographiques pour favoriser l'infiltration de l'eau.

**De ce fait, le projet limitera son impact sur l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux pluviales.**

Les inondations, pour veiller à limiter l'impact, le projet veillera à :

- espacer les fondations du parc de plus de 5m ;
- surélever le point bas des modules à au moins 30cm de la limite des plus hautes eaux connues ;
- conserver le piège le embâcles naturel que constitue la ripisylve.

**Ainsi, le projet veillera à ne pas augmenter le risque inondation en amont ou en aval.**

### ***Sur la flore et le milieu naturel***

---

L'Étude d'Impact réalisé par Ouest met en exergue :

- l'impact limité sur les zones naturelles d'intérêt reconnu ;
- l'impact potentiel sur les zones humides, qui, dans le cas de ce projet, font l'objet d'un évitement et ne sont pas impactés par le projet ;

**Le projet n'aura pas d'impact sur les zones naturelles d'intérêt reconnues et n'aura pas d'impact sur les zones humides.**

### ***Sur la faune***

---

En lien avec l'inventaire de faune présenté plus haut, les impacts ont été mesurés, dans le cadre de l'Étude d'Impact de Ouest Am :

- pour les amphibiens, pas d'impact prévisible ;
- pour les reptiles, la proportion de milieux ouverts sera plus importante en phase d'exploitation qu'à l'état actuel, plus favorable à son alimentation qu'une friche herbacée. Les haies épaisses et lisières qui seront préservées constitueront des habitats de repos et de reproduction pour les espèces de ce groupe ;
- pour les mammifères terrestres, l'ouverture du milieu et la préservation d'une haie épaisse en périphérie favoriseront la présence du Lapin de Garenne et du Hérisson. A l'inverse, le site sera moins favorable à l'Écureuil roux ;
- pour les d'oiseaux, les centrales photovoltaïques au sol en activité génèrent très peu de nuisances vis-à-vis des oiseaux (faible fréquentation, peu de bruit, pas d'éclairage nocturne...). La zone herbacée, qui recouvrira une bonne partie du site (principalement entre les panneaux et sous les panneaux), constituera des zones favorables pour l'alimentation de plusieurs

espèces. C'est le cas pour des espèces patrimoniales (Tourterelle des bois, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe), mais également pour des espèces communes (Pinson des arbres, Pic Vert, Rougegorge, Grive musicienne, Merle noir, Pie bavarde, Pigeon ramier...). Certaines espèces nichant au sol peuvent également être amenées à nicher au sein de la centrale (Tarier pâtre, Faisan).

- pour les chiroptères, en phase exploitation, le projet ne générera pas d'impact sur les chiroptères. La lutte contre les plantes exotiques envahissantes est de nature à préserver les habitats naturels qui offriront de meilleures potentialités trophiques pour ces animaux. Une gestion spécifique des lisières situées entre les deux saulaies à Saule blanc, avec pour objectif d'obtenir des lisières pluri-stratifiée, permettra également d'augmenter les potentialités trophiques dans ce secteur ;
- pour les invertébrés, l'habitat à Grand Mars changeant (Saulaie à Saule blanc) fait l'objet d'un évitement. Celui de la Decticelle chagrinée est situé actuellement en dehors du périmètre du site. Pour ce qui concerne les autres espèces, les odonates ne se reproduisent pas sur le site et elles fréquenteront toujours les secteurs exposés au soleil. Grâce à une gestion extensive, beaucoup de papillons seront favorisés par l'augmentation de la superficie des milieux herbacés. Il en est de même pour beaucoup d'espèces d'orthoptères qui apprécient les milieux thermophiles. La limitation des plantes exotiques envahissantes sera également un élément positif pour de nombreuses espèces qui ne peuvent s'y alimenter et s'y reproduire (cas des papillons en particulier).

En complément, la dalle constitue un habitat de repos pour le Petit Rhinolophe. Il s'agit donc d'un habitat protégé.

**En résumé, le projet aura peu d'impact, sur les différentes espèces recensées sur le site.**

### ***Sur les corridors écologiques et les fonctionnalités écologiques***

---

La pointe nord-est du site, qui est principalement concerné par les corridors écologiques à l'échelle de la région (ripisylve de la Seine) fait l'objet d'un évitement. A l'échelle du site, la sauvegarde d'une bande boisée au nord-ouest contribuera à maintenir les continuités écologiques pour de nombreuses espèces entre la ripisylve de la Seine et les petits secteurs boisés situés à l'ouest du site.

Les centrales photovoltaïques au sol en activité génèrent très peu de nuisances (faible fréquentation, peu de bruit, pas d'éclairage nocturne...). L'impact sur les corridors est donc faible. Seule la pause d'un grillage autour du site peut nuire au déplacement des certains mammifères (sanglier, lapin, lièvre). Cependant, ce grillage sera posé au sein d'une emprise minimale et les secteurs boisés qui seront sauvegardés sont situés à l'extérieur de cette emprise. De plus, ce grillage permettra tout de même le passage de la petite faune.

**Ainsi, le projet permettra à la petite faune de circuler au sein du site et aux espèces plus imposantes de le contourner par des continuités écologiques préservées.**

## Incidences du projet sur le rapport de présentation

<i>Partie du document</i>	<i>Incidence du projet par thématique</i>	<i>Changements réalisés</i>
<b>C. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu physique et mesures liées</b>		
Le climat	La mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'incidence climatologique significative	<b>Pas de modification</b>
La qualité de l'air	La mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'impact sur la qualité de l'air sur la commune	<b>Pas de modification</b>
Les sols		
Géologie	La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'influence sur la géologique de la commune	<b>Pas de modification</b>
Sols pollués	La mise en compatibilité du PLU ne vise pas un sol pollué de la commune.	<b>Pas de modification</b>
L'eau		
Hydrogéologie	La mise en compatibilité du PLU ne vise pas les secteurs de captage d'alimentation en eau potable identifiés dans le rapport de présentation.	<b>Pas de modification</b>
Alimentation en eau potable	La mise en compatibilité du PLU ne concerne pas les secteurs des différents captages identifiés dans le rapport de présentation et n'aura pas d'impact sur ceux-ci.	<b>Pas de modification</b>
<b>D. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu humain et mesures liées</b>		
Les risques		
Le risque inondation	La mise en compatibilité du PLU est concernée par le risque inondation mais respecte les règles données par le PLU. Elle n'accroît pas l'exposition aux risques, le rapport de présentation ne connaît pas d'évolution.	<b>Pas de modification</b>
Le risque mouvement de terrain	La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur les secteurs concernés par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux.	<b>Pas de modification</b>
Le risque Transport de matière Dangereuses	La mise en compatibilité du PLU ne génère pas de transport de matière dangereuses sur la commune.	<b>Pas de modification</b>
Le risque industriel	La mise en compatibilité du PLU n'augmente pas le nombre d'installations classées sur la commune et n'a donc pas d'impact sur le risque industriel.	<b>Pas de modification</b>
Acoustique	La mise en compatibilité du PLU n'aggrave pas l'exposition des populations aux nuisances acoustiques.	<b>Pas de modification</b>
Déchets	La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur le nombre d'habitants du territoire et donc, sur la quantité de déchets produits.	<b>Pas de modification</b>
Assainissement	La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur les stations d'épurations.	<b>Pas de modification</b>

Energie renouvelable	La mise en compatibilité du PLU vise la création d'énergie renouvelables, qui est permise dans le cadre du PLU et n'implique pas de modification du rapport de présentation.	<b>Pas de modification</b>
<b>E. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le paysage</b>		
Paysage	La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impact paysager ou architectural notable à l'échelle de la commune. Celle-ci vise la protection de certains éléments paysagers identitaires tels que réalisés sur le reste du territoire permettant de préserver l'insertion paysagère. Celle-ci n'implique pas de modification du rapport de présentation.	<b>Pas de modification</b>
<b>F. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu naturel et mesures liées</b>		
Sites naturels remarquables et inventoriés	La mise en comptabilité ne vise pas de site naturel remarquable de la commune.	<b>Pas de modification</b>
Incidences sur le milieu forestier	La mise en compatibilité du PLU ne concerne pas les espaces forestiers de la commune.	<b>Pas de modification</b>
Espaces naturels ordinaires, trame verte et bleue	La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impact sur les éléments majeurs de trame verte et bleue du territoire. Les espaces classés le long de la Seine sont conservés.	<b>Pas de modification</b>

## Modifications apportées au PLU

### Avant modification – p.9 du règlement

Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel– Règlement écrit

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **Zones naturelles (N) :**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration).

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **Les emplacements réservés et les espaces boisés classés**

- **Les emplacements réservés**

Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le document annexe.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Ils sont, au titre de l'article L113-2, repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article DG.8 du présent règlement général.

## Après modification – p.9 du règlement

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **Zones naturelles (N) :**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée), techniques (station d'épuration) **et d'unité de création d'énergies renouvelables**.

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **Les emplacements réservés, espaces boisés classés et espaces naturels protégés**

- **Les emplacements réservés**

Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le document annexe.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Ils sont, au titre de l'article L113-2, repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article DG.8 du présent règlement général.

- **Les espaces naturels protégés**

Ils sont, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, recensés au document graphique du PLU.

Boisements, ripisylve, haies et alignements d'arbres, doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leur aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour des raisons phytosanitaires, de dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

## Avant modification – p.99 du règlement

Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel– Règlement écrit

# ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones naturelles et forestières, dites “zones N”, sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration).

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.»

## Après modification – p.99 du règlement

# ZONE N

### Extrait du rapport de présentation :

« Les zones naturelles et forestières, dites “zones N”, sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée), techniques (station d'épuration) **et d'unité de création d'énergies renouvelables.**

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.»

## Avant modification – p.101 du règlement

### Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel– Règlement écrit

#### **ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

- toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant
- le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...)

##### **En outre, sont interdits en zone inondable (repérée au document graphique) :**

- Toute installation ou construction en zone inondable qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Seine
- Les remblais, digues, exhaussements, dépôts de toute nature et les sous-sols

##### **Sont également interdits, dans les secteurs de protection des zones humides** identifiées au règlement graphique :

- toute construction, imperméabilisation du sol ou création de plan d'eau
- l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol et les dépôts de matières

##### **Sont également interdites dans les zones de danger graves et très graves pour la vie humaine, correspondant à la traversée de canalisation d'hydrocarbures exploitée par TRAPIL** (voir localisation et distances en annexe), les constructions mentionnées en annexe.

#### **ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont admis sous conditions pour l'ensemble de la zone N :**

- L'agrandissement mesuré tel que défini à l'article DG.4 et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation
- Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, sous réserve de ne pas être distantes de plus de 10m par rapport à la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.

##### **Sont seules autorisées en secteur Nc** les constructions nécessaires à l'exploitation du camping et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage

##### **Sont seules autorisées en secteur Ne :**

- les extensions et aménagements liés au fonctionnement des équipements culturels et techniques
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de ces équipements et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements avoisinants

##### **Sont seuls autorisés en secteur Nv :**

- Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage, à la condition qu'elles ne disposent pas d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, à la condition que la surface de plancher finale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>. Pour les constructions dont la surface de plancher est déjà égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>, l'agrandissement n'est pas autorisé.
- Les annexes, sous réserve de ne pas être distantes de plus de 10m par rapport à la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

##### **Sont seules admises en zone inondable** (repérée au document graphique), les extensions limitées des

## Après modification – p.101 du règlement

### **ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont admis sous conditions pour l'ensemble de la zone N :**

- L'agrandissement mesuré tel que défini à l'article DG.4 et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation
- Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, sous réserve de ne pas être distantes de plus de 10m par rapport à la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.

**Sont seules autorisées en secteur Nc** les constructions nécessaires à l'exploitation du camping et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage

#### **Sont seules autorisées en secteur Ne :**

- les extensions et aménagements liés au fonctionnement des équipements culturels et techniques
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de ces équipements et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements avoisinants
- **Les constructions et installations, les exhaussements et affouillements des sols permettant la production et la transformation d'énergie produite par des panneaux photovoltaïques.**

#### **Sont seuls autorisés en secteur Nv :**

- Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage, à la condition qu'elles ne disposent pas d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, à la condition que la surface de plancher finale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>. Pour les constructions dont la surface de plancher est déjà égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>, l'agrandissement n'est pas autorisé.
- Les annexes, sous réserve de ne pas être distantes de plus de 10m par rapport à la construction principale et que leur surface de plancher n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

**Sont seules admises en zone inondable** (repérée au document graphique), les extensions limitées des constructions existantes, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20m au-dessus de la côte de la crue de référence de la Seine, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue.

## Avant modification – p.101 du règlement

Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel– Règlement écrit

### **ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.**

En cas de boisement en limite séparative, l'implantation ne peut pas se faire à une distance inférieure à 10 mètres.

Les constructions nouvelles à caractère d'équipements et présentant une gêne pour les habitations proches devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à une zone de construction d'habitation.

### **ARTICLE - N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 10m maximum des bâtiments principaux.

### **ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.**

En zone N, l'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

En zone Nc, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

En zone Nv, l'emprise au sol des constructions, extensions comprises, à usage d'habitat liées et nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

En zones N et Nv, l'emprise au sol des annexes (jointives ou non à la construction principale), est limitée à 10 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLU.

Zone Ne : non réglementée.

### **ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Pour l'ensemble des zones N et Nc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur Nv, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres.

### **ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter

**ARTICLE - N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 10m maximum des bâtiments principaux.

**ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.**

En zone N, l'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

En zone Nc, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

En zone Nv, l'emprise au sol des constructions, extensions comprises, à usage d'habitat liées et nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

En zones N et Nv, l'emprise au sol des annexes (jointives ou non à la construction principale), est limitée à 10 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLU.

Zone Ne : l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à l'implantation et à la gestion d'un équipement destiné à la production et à la transformation d'énergie photovoltaïque est limitée à 35% de la partie de l'unité foncière concernée par le projet, incluse dans le secteur Ne.

L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol dépasse le plafond prévu dans la zone est autorisée, dans la limite d'une extension cumulée maximale de 20% de la surface d'emprise au sol existante.

**ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Pour l'ensemble des zones N et Nc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur Nv, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres.

## Avant modification – p.105 du règlement

### Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel– Règlement écrit

atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.  
Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes (notamment ravalement, couverture, pentes de toit).

- **Prescriptions architecturales**

- a) *Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

- b) *Toitures*

Les toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire parfaitement dans le contexte environnant.

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

Les couvertures des locaux d'activités et des bâtiments agricoles pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants. Leur couleur devra ressembler aux couleurs des tuiles et ardoises.

- c) *Clôtures, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de haies végétales champêtres, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux bois ou métalliques.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

En Ne et Nt, en cas de réalisation d'équipement ou d'établissement recevant du public, une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

## Après modification – p.105 du règlement

### *c) Clôtures, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de haies végétales champêtres, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux bois ou métalliques.

Dans les secteurs Ne, sur les limites de parcelle en contact avec une zone Agricole (A) ou une zone Naturelle (N), les clôtures devront être perméables au passage de la faune (grillage à large maille, haies, etc.)

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

### **ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

En Ne et Nt, en cas de réalisation d'équipement ou d'établissement recevant du public, une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

## Avant modification – p.66 du vol. 2 du rapport de présentation

### Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel – Rapport de présentation Volume 2

Une zone d'activités existante est souhaitée être maintenue et étendue aux bâtiments actuels de l'ancienne usine Bata. Les activités qui sont souhaitées y être développées devront être en lien avec l'activité nautique, c'est pourquoi un zonage UZ indicé « n » a été utilisé. Le caractère inondable de ce secteur est pris en compte dans la réglementation qui s'y applique.

Une poche d'habitat ouvrier et ancien, lié à l'exploitation de l'usine Bata, est maintenue et classée en zone UA indicée « b ». Le caractère inondable de ce secteur est pris en compte dans la réglementation qui s'y applique.

Une station d'épuration est également localisée sur ce secteur. Un zonage N indicé « e » a été utilisé afin de rendre compte de la présence de ces équipements techniques et de permettre leur éventuelle extension.

Enfin, les espaces naturels situés au Sud de la station d'épuration sont préservés par leur maintien en zone non constructible (N).

## Après modification – p.66 du vol. 2 du rapport de présentation

Une zone d'activités existante est souhaitée être maintenue et étendue aux bâtiments actuels de l'ancienne usine Bata. Les activités qui sont souhaitées y être développées devront être en lien avec l'activité nautique, c'est pourquoi un zonage UZ indicé « n » a été utilisé. Le caractère inondable de ce secteur est pris en compte dans la réglementation qui s'y applique.

Une poche d'habitat ouvrier et ancien, lié à l'exploitation de l'usine Bata, est maintenue et classée en zone UA indicée « b ». Le caractère inondable de ce secteur est pris en compte dans la réglementation qui s'y applique.

~~Une station d'épuration également localisée sur ce secteur.~~ Un zonage N indicé « e » a été utilisé afin de rendre compte de la présence d'équipements techniques (station d'épuration, parc photovoltaïque), et de permettre leur éventuelle extension.

~~Enfin, les espaces naturels situés au Sud de la station d'épuration sont préservés par leur maintien en zone non constructible (N).~~

## Avant modification – p.69 du vol. 2 du rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel – Rapport de présentation Volume 2

réalisation des équipements nécessaires à la zone, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP.

### **3. Zones agricoles**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

### **4. Zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée) et techniques (station d'épuration).

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

## Après modification – p.69 du vol. 2 du rapport de présentation

réalisation des équipements nécessaires à la zone, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP.

### **3. Zones agricoles**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue). Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

### **4. Zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée), techniques (station d'épuration) **et d'unité de création d'énergies renouvelables**.

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables **et protégés** ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

## Avant modification – p.151 du vol. 2 du rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme – Commune de St-Marcel – Rapport de présentation Volume 2

### C. ANALYSE CHIFFREE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES

#### 1. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU de 2010 (après révision simplifiée n°1)

Désignation de la zone	Surface	Proportions
UA	32 ha	
UB	87 ha	
UC	63 ha	
UZ	131 ha	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>313 ha</b>	<b>31,5 %</b>
AU	138 ha	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>138 ha</b>	<b>13,9 %</b>
A	294 ha	29,6 %
N	248 ha	25,0 %
<b>Total zones non urbanisées</b>	<b>542 ha</b>	<b>54,6 %</b>
Total	993 ha	

#### 2. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU en cours de révision

Désignation de la zone	Surface	Proportions
UA (dont UAb : 0,7 ha et UAv : 5,5 ha)	29,8 ha	
UB	22,0 ha	
UC (dont UCa : 9,4 ha, UCm : 4,2 ha et UCs : 0,9 ha)	104,3 ha	
UH	35,1 ha	
UM	34,8 ha	
UZ (dont UZa : 38,8 ha et UZn : 5,2 ha)	127,9 ha	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>353,9 ha</b>	<b>35,8 %</b>
AU	17,1 ha	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>17,1 ha</b>	<b>1,7 %</b>
A	293,8 ha	29,8 %
N (dont Nc : 5,0 ha, Ne : 4,8 ha et Nv : 7,1 ha)	322,6 ha	32,7 %
<b>Total zones non urbanisées</b>	<b>616,4 ha</b>	<b>62,5 %</b>
Total	987,4 ha	

#### 3. Comparaison des superficies des zones du PLU actuel (2010) et du PLU en cours de révision

Il est à noter une légère différence en termes de superficie entre le PLU actuel et celui en cours de révision. Ceci doit être dû à l'utilisation de logiciels et de bases de données différents (AutoCAD pour le PLU actuel et SIG pour le PLU en révision ; la surface de la commune, d'après la base de données de l'IGN étant de 993 ha et d'après les données communiquées par l'IGN de 987 ha). Il a donc été choisi de comparer les pourcentages de superficies et non les superficies elles-mêmes.

## Après modification - p.151 du vol. 2 du rapport de présentation

### C. ANALYSE CHIFFREE DE L'EVOLUTION DES ESPACES

#### 1. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU de 2010 (après révision simplifiée n°1)

Désignation de la zone	Surface	Proportions
UA	32 ha	
UB	87 ha	
UC	63 ha	
UZ	131 ha	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>313 ha</b>	<b>31,5 %</b>
AU	138 ha	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>138 ha</b>	<b>13,9 %</b>
A	294 ha	29,6 %
N	248 ha	25,0 %
<b>Total zones non urbanisées</b>	<b>542 ha</b>	<b>54,6 %</b>
Total	993	

#### 2. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU en cours de révision

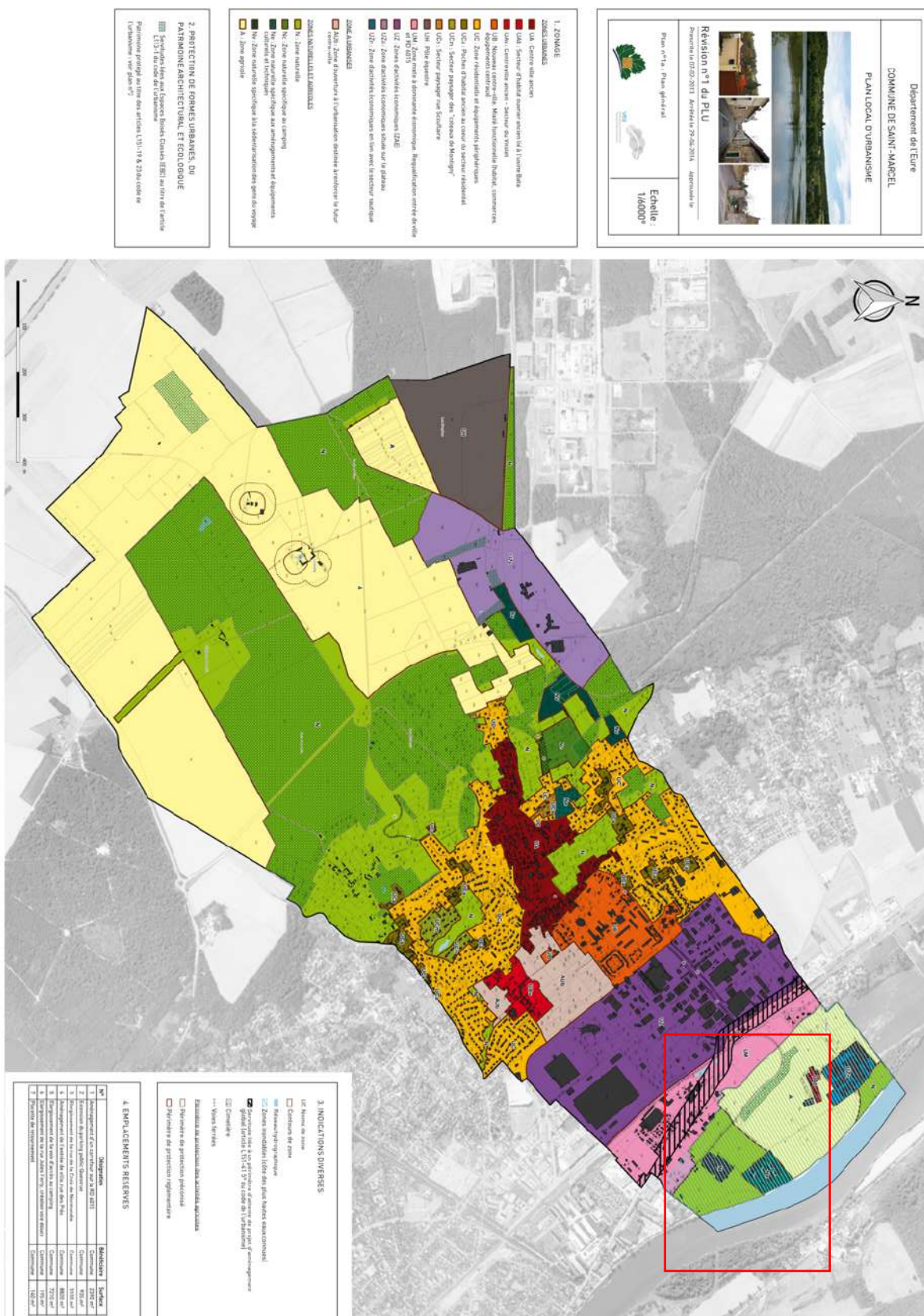
Désignation de la zone	Surface	Proportions
UA (dont UAb : 0,7 ha et UAv : 5,5 ha)	29,8 ha	
UB	22,0 ha	
UC (dont UCa : 9,4 ha, UCm : 4,2 ha et UCs : 0,9 ha)	104,3 ha	
UH	35,1 ha	
UM	34,8 ha	
UZ (dont UZa : 38,8 ha et UZn : 5,2 ha)	127,9 ha	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>353,9 ha</b>	<b>35,8 %</b>
AU	17,1 ha	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>17,1 ha</b>	<b>1,7 %</b>
A	293,8 ha	29,8 %
N (dont Nc : 5,0 ha, Ne : 11 ha et Nv : 7,1 ha)	322,6 ha	32,7 %
<b>Total zones non urbanisées</b>	<b>616,4 ha</b>	<b>62,5 %</b>
Total	987,4 ha	

#### 3. Comparaison des superficies des zones du PLU actuel (2010) et du PLU en cours de révision

Il est à noter une légère différence en termes de superficie entre le PLU actuel et celui en cours de révision. Ceci doit être dû à l'utilisation de logiciels et de bases de données différents (AutoCAD pour le PLU actuel et SIG pour le PLU en révision ; la surface de la commune, d'après la base de données INSEE étant de 993 ha et d'après les données communiquées par l'IGN de 987 ha).

Il a donc été choisi de comparer les pourcentages de superficies et non les superficies elles-mêmes.

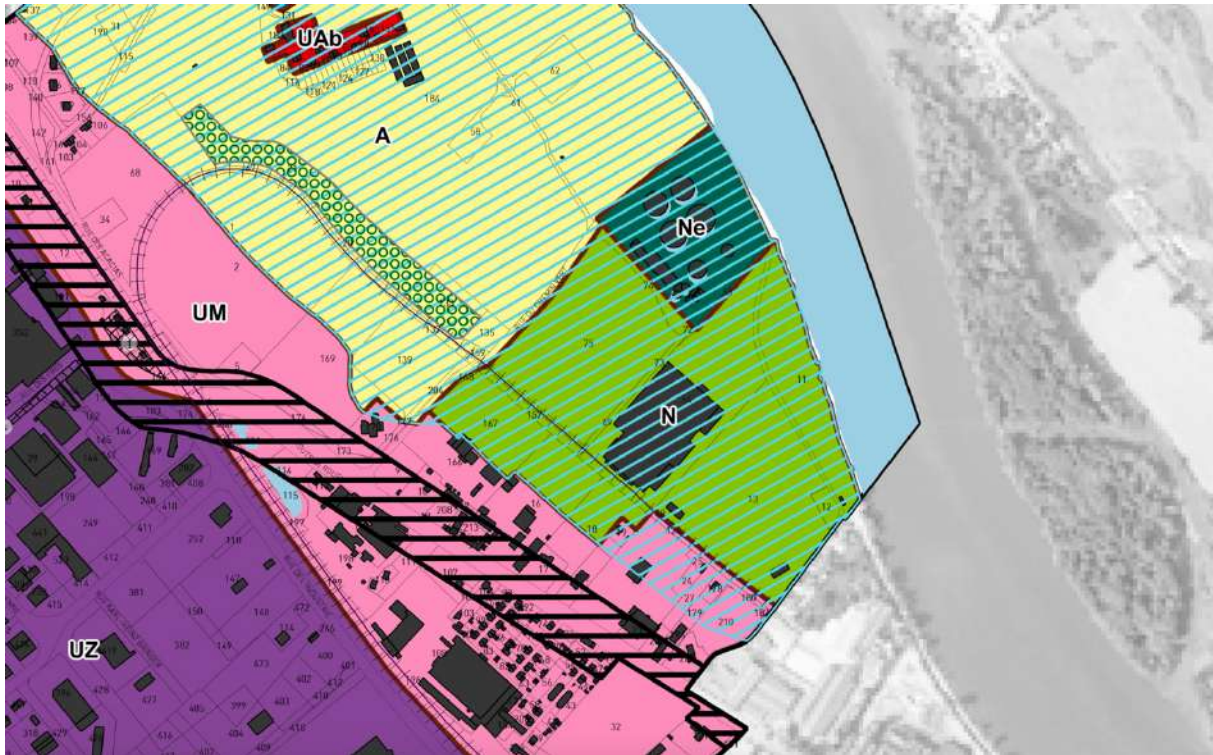
## Avant modification - plan général du zonage





### Zoom sur les changements réalisés dans le zonage

Avant modification



Après modification



Département de l'Eure  
Commune de  
**SAINT-MARCEL**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Rapport de présentation Volume 1

### DIAGNOSTIC ET PROJET DE VILLE



Pièce n° **1a**

**Mise en compatibilité n°1 du PLU**

Arrêté du Maire engageant la procédure, le 12-01-2023 Approuvé, le 15-12-2023





# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>	<b>IV/ ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE</b>	<b>59</b>
<b>1ÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE ET PROJET DE VILLE</b>	<b>7</b>	A. Rappel des objectifs du SCOT de la CAPE	60
<b>I/ APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE</b>	<b>9</b>	B. St Marcel, pôle économique d'un territoire dynamique	61
A. Présentation générale : Un positionnement stratégique au sein de l'axe Seine	10	C. Un pôle commercial et des ZAE de fort rayonnement local à valoriser	62
B. Cadre réglementaire et administratif	11	D. Révéler les potentiels touristiques	63
C. Compatibilités avec les documents supra-communaux	13	E. Préserver l'agriculture locale (Synthèse du diagnostic agricole)	64
D. Prise en compte des documents supra-communaux	20	<b>V/ ÉQUIPEMENTS</b>	<b>67</b>
E. Le document d'urbanisme en vigueur : le PLU de 2005	29	Une offre en équipements et services nombreuse et diversifiée	68
<b>II/ APPROCHE SPATIALE</b>	<b>31</b>	<b>VI/ MOBILITÉS</b>	<b>71</b>
A. Évolution de la forme de la ville : Une ville lovée entre coteaux boisés et bords de Seine	32	A. Rappel des objectifs du SCOT de la CAPE	72
B. Évolution des formes urbaines	34	B. Répondre à une mobilité pendulaire conséquente	73
C. Une commune aux nombreuses qualités paysagères, mais «fragmentée»	40	C. Organiser le flux routier de transit et internes à la commune	74
D. Approche transversale : Lecture sensible de la commune / Image vécue et ressentie	44	D. Inventaire des capacités de stationnement	76
E. Des projets envisagés sur la communes pour faciliter les liens à travers la ville	47	E. Les modes alternatifs à la voiture	77
F. Mettre en place le projet de ville - Le potentiel foncier brut urbanisable	48	<b>VII/ ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>81</b>
<b>III/ DÉMOGRAPHIE, HABITAT</b>	<b>49</b>	A. Analyse, consommation et équilibre entre les différents espaces	82
A. Un récent tassement démographique	50	B. Milieu physique	83
B. Des besoins importants en logements non comblés	52	C. Milieu humain	84
C. Quel type de ménages sur le territoire?	54	D. Le paysage	95
D. Habitat	55	E. Milieu naturel	96
		<b>VIII/ PROJET DE VILLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>103</b>
		A. Synthèse des contraintes et invariants	104
		B. Enjeux prospectifs	105
		C. Projet de ville	106
		<b>ANNEXE : DIAGNOSTIC AGRICOLE</b>	<b>111</b>





# PREAMBULE

La commune de Saint-Marcel a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2013 la **révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 28 janvier 2005, ayant fait l'objet de deux modifications les 16 février 2007 et 19 mai 2009 et d'une 1<sup>ère</sup> révision simplifiée le 21 mai 2010.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003, et complété par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi Alur du 27 mars 2014 ont profondément réformé les documents de planification urbaine et notamment le PLU afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme.

A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'Urbanisme ont été revalorisés de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement.

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ce document comprend :

- .....
- **Un rapport de présentation**, le présent document, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- .....
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- .....
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- .....
- **Un règlement écrit** qui 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 à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les

zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

.....

- **Un règlement graphique** que sont les plans de zonage sur lesquels apparaissent le territoire divisé selon quatre types de zones : en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N).

.....

- **Des annexes** qui comportent des documents, indépendants du projet de PLU, apportant des informations complémentaires au public sous la compétence d'autres services, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et selon les cas les documents spécifiques à la situation de la commune (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques naturels et technologiques, etc.)



**1<sup>ère</sup> partie :**  
**DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE  
ET  
PROJET DE VILLE**





I.

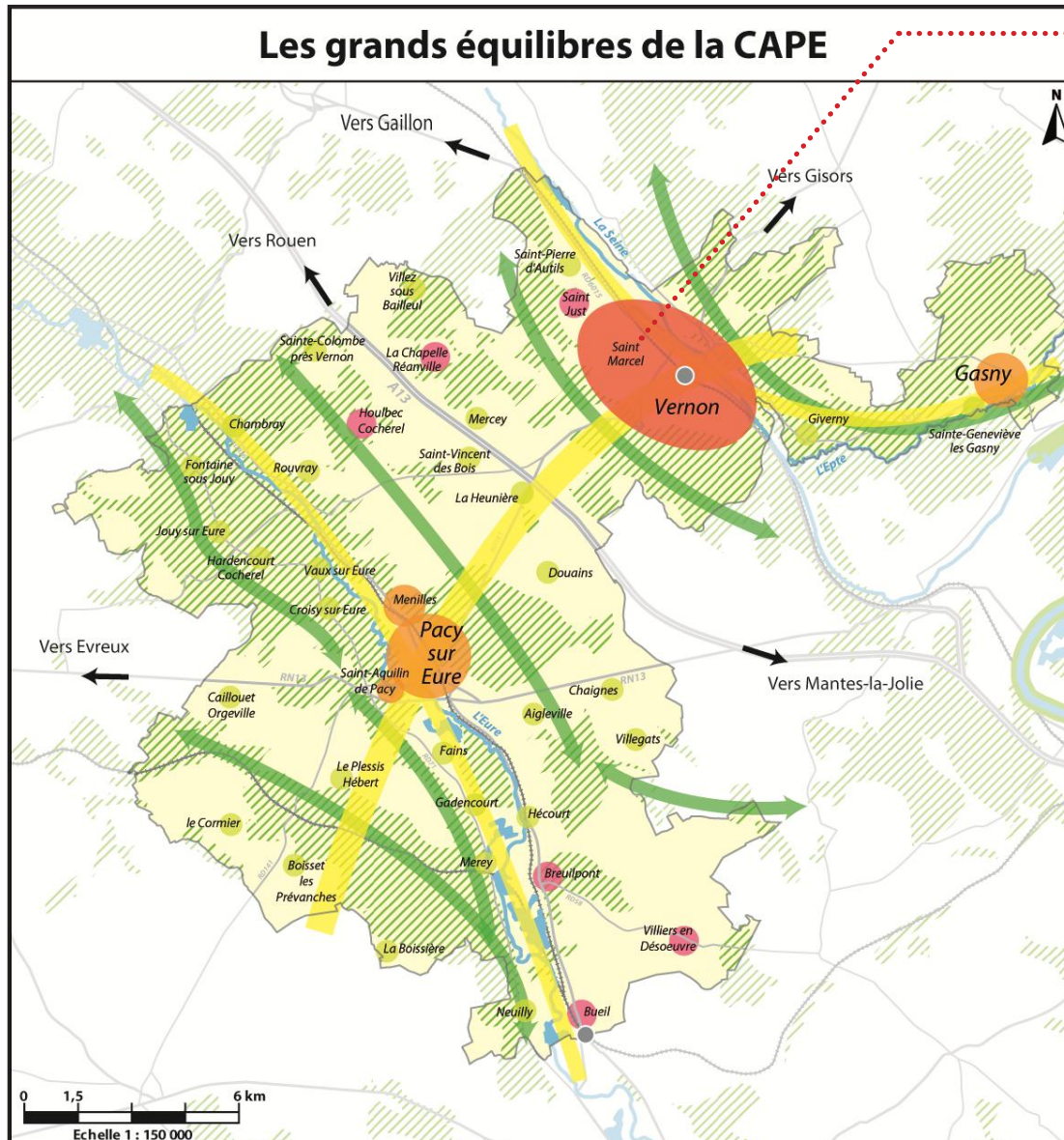
---

# APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

---

## A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE : UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE AU SEIN DE L'AXE SEINE

Extrait du PADD du SCOT de la CAPE



### Saint-Marcel en Haute-Normandie

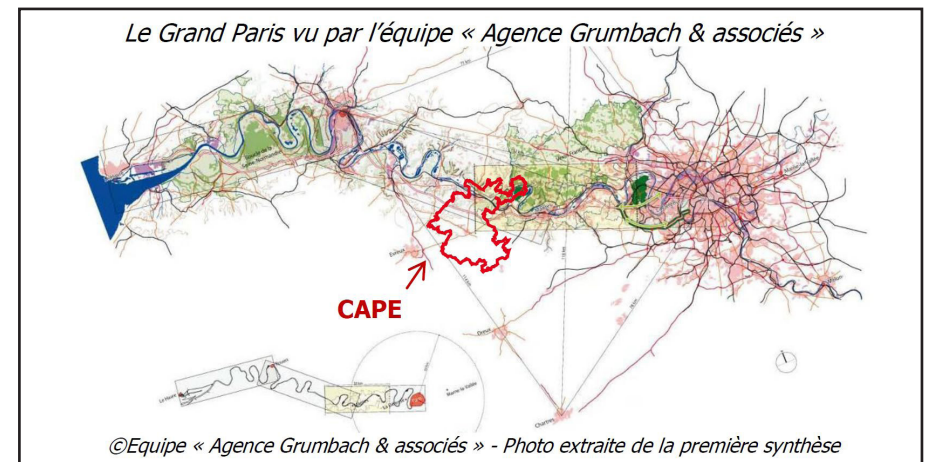
La commune se situe dans le département de l'Eure, le long de trois axes majeurs :

- La Seine
- La voie ferrée de la ligne le Havre-Paris
- L'autoroute A13

A 80 km au Nord-Ouest de Paris intramuros et à 60 km au Sud-Est de Rouen, la commune, de **990 ha**, accueille **4935 habitants** en 2009\*, et appartient au **coeur urbain** (St Marcel-Vernon) de la **Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure** (CAPE).

Ce coeur urbain s'inscrit dans la **dynamique de projets de l'Axe Seine**.

\* source : INSEE recensement de la population 2009



©Equipe « Agence Grumbach & associés » - Photo extraite de la première synthèse

## B. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF

### 1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en oeuvre pour l'avenir de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'agglomération (SCOT, PLH, ...).

### 2. Les objectifs de développement durable

Les dispositions L101-2 du code de l'urbanisme précisent que « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces natu-

rels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute

nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

### 3. La loi « Engagement National pour l'Environnement » dite loi Grenelle 2



La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

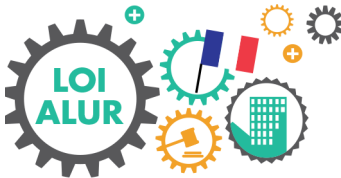
Les principaux objectifs de cet engagement national pour l'environnement sont :

- la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'es-

- pace et des ressources,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

#### 4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)



La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires** ».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées** et à **lutter contre l'étalement urbain**. Il prévoit également la **suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS)** et de la taille minimale des terrains dans les PLU.

#### 5. Les dispositions législatives particulières

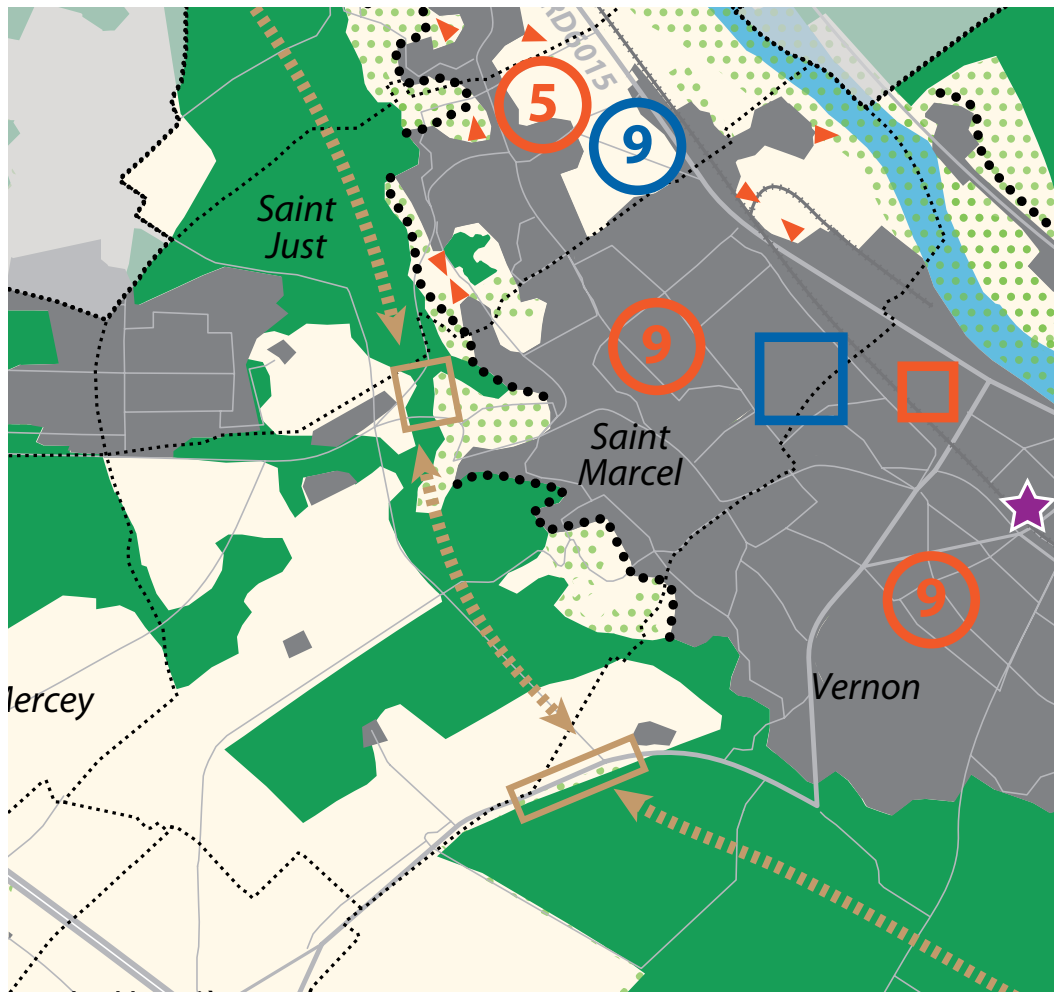
Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent :

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (articles L.111-6 à 111-8 du code de l'urbanisme).

## C. COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Extrait du DOG du SCOT de la CAPE



Préserver la grande armature écologique et favoriser sa fonctionnalité	Garantir la préservation des ceintures vertes et/ou agricoles et des alternances ville/campagne	Assurer un développement urbain économe en espace et des alternances ville/campagne
<ul style="list-style-type: none"> <li>Massifs forestiers et principaux boisements à préserver</li> <li>Fonds de vallées et grandes liaisons naturelles à conforter (site NATURA 2000 Directive "Habitats", parties naturelles des sites classés et ZNIEFF de type I : secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable)</li> <li>Perméabilité biologique à préserver (zones humides restanques, pentes et fonds de vallées occupés par des prairies, des haies ou des vergers, parties naturelles des sites inscrits et ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes)</li> <li>Corridors biologiques d'intérêt local pour la faune terrestre à préserver</li> <li>Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces agricoles</li> <li>Limites paysagères de développement à respecter (route, haie, ligne de crête ou lisière urbaine)</li> <li>Espaces de respiration non bâti à préserver entre deux espaces urbanisés</li> <li>Infrastructures à réaliser ou à conforter</li> <li>Gare à conforter</li> <li>Principe de contournement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces urbanisés</li> <li>Direction d'urbanisation</li> <li>Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares) à horizon 2025</li> <li>Nouvelle zone de développement économique et sa surface urbanisable maximum (en hectare)</li> <li>Site potentiel de développement économique, localisé au droit de l'échangeur</li> <li>Direction d'extension limitée de la zone d'activités</li> <li>Site privilégié de renouvellement urbain habitat/activités</li> </ul>

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAPE

#### • Une mise en compatibilité du PLU nécessaire

Outil de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire en matière d'habitat, d'infrastructures, de déplacements, d'implantations commerciales et de protection de l'environnement, le SCOT de la CAPE a été **approuvé le 17 octobre 2011**. Son aire d'intervention est celle de la **Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure**. Créée en janvier 2003, elle s'étend sur **41 communes** (dont Saint Marcel) et comptait **58 394 habitants** en 2010.

Conformément à l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations du SCOT s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Diverses orientations, relatives :

- à l'urbanisme,
- à la préservation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger,
- à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
- à l'équipement commercial et artisanal
- au paysage (cf. charte paysagère et écologique de la CAPE)

cadrent ainsi l'aménagement des communes du territoire de la CAPE.

#### ENJEUX pour Saint Marcel :

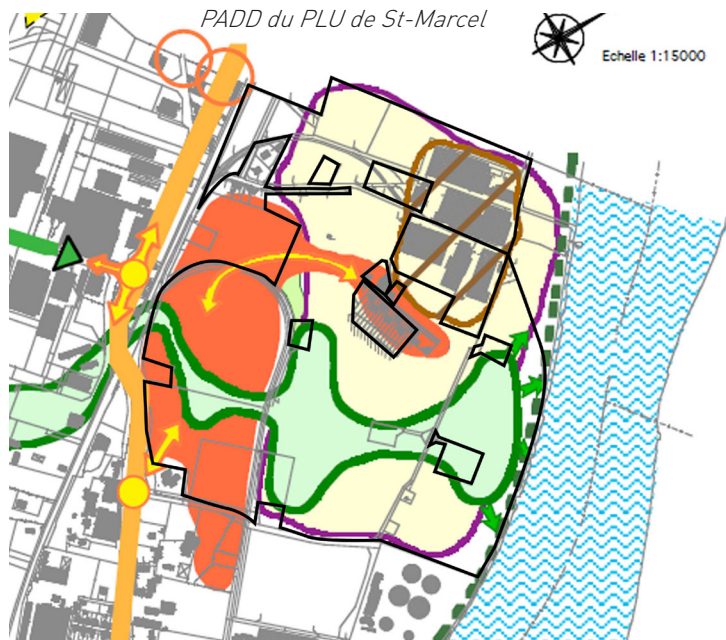
- Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT
- Intégration des prescriptions du SCOT lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, surtout à partir d'octobre 2014 (3 ans après l'approbation du SCOT)

- Le PLU en vigueur (2005) : Quelles (in)compatibilités majeures avec le SCOT?

## AMÉNAGEMENT DES BORDS DE SEINE (SITE BATA)

- > Dans le PLU : Bata site pressenti pour de l'habitat le long de la voie ferrée
- > Dans le SCOT : Bata site pressenti pour de l'extension urbaine mais à vocation d'activité le long de la voie ferrée, l'habitat étant plutôt pressenti en lieu et place de l'usine actuelle

=> Un PADD à priori non conforme au SCOT...



- Aménagement des bords de Seine  
Conservation de la ripisylve
- Protection des espaces boisés
- Espaces boisés à préserver
- Création d'une coulée verte paysagée
- Paysagement des rues à fonction centrale
- Aménagement d'espaces destinés aux loisirs et au développement du tourisme fluvial
- Actions sur les friches
- Création de liaisons viaires vers la commune de Saint Just
- Aménagement de carrefours sécurisés
- Élargissement de voirie pour l'accès au camping
- Amélioration de la sécurité et atténuation des nuisances
- Réaménagement des entrées de ville
- Confirmation de zones centrales anciennes et nouvelles
- Identification de zones de développement de l'habitat

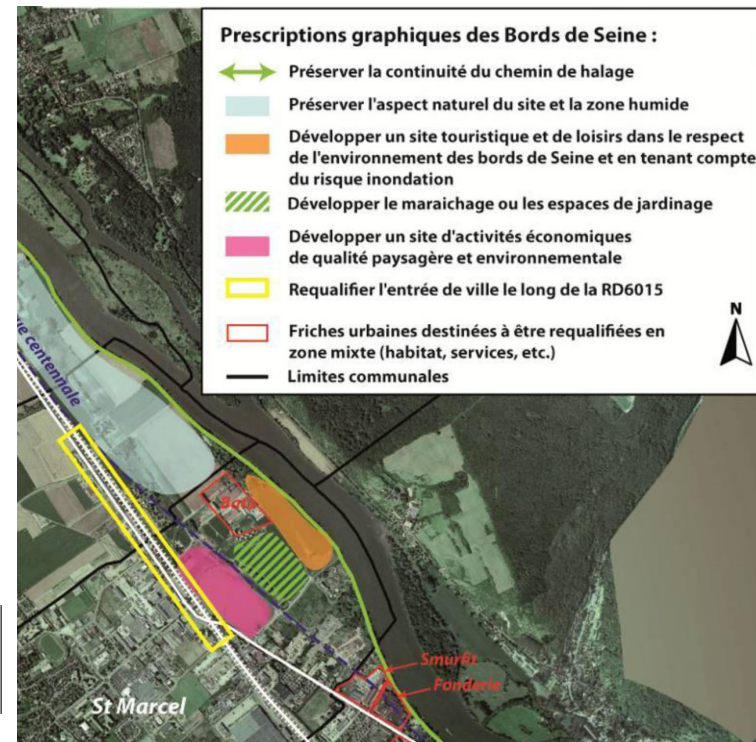
Extrait du DOG du SCOT de la CAPE - carte générale



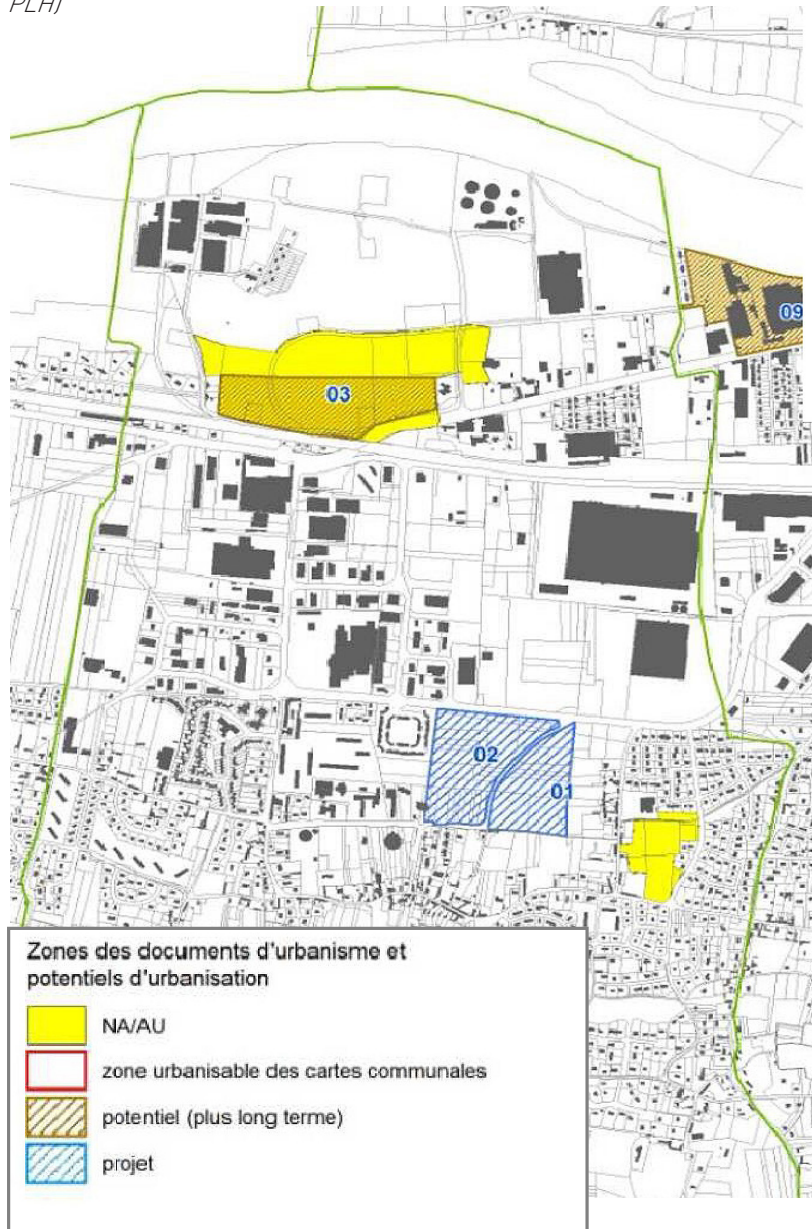
Assurer un développement urbain économe en espace

- Espaces urbanisés
- Direction d'urbanisation

Extrait du DOG du SCOT de la CAPE - Orientations d'aménagement des «Bords de Seine»



Projets et potentiels d'urbanisation du coeur urbain de la CAPE (extrait du PLH)



- **Le PLU en vigueur (2005) : Quelles (in)compatibilités majeures avec le SCOT?**

### AMÉNAGEMENT DES BORDS DE SEINE (SITE BATA)

=> Un PADD non conforme au SCOT...

... mais conforme au PLH

qui identifie la possibilité de construire 50 logements le long de la voie ferrée.

#### ENJEUX :

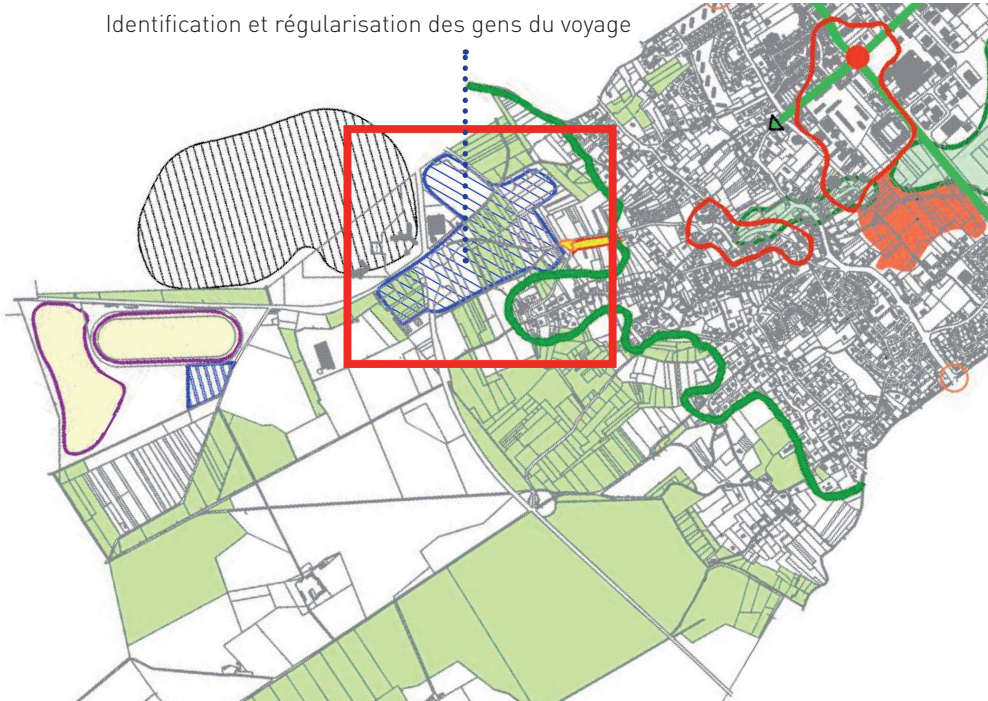
- Une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT est nécessaire et prise en compte par la commune.
- Au niveau du PLH, il est plus important de respecter le nombre de logements à construire (plutôt que l'emplacement).

• **Le PLU en vigueur (2005) : Quelles (in)compatibilités majeures avec le SCOT?**

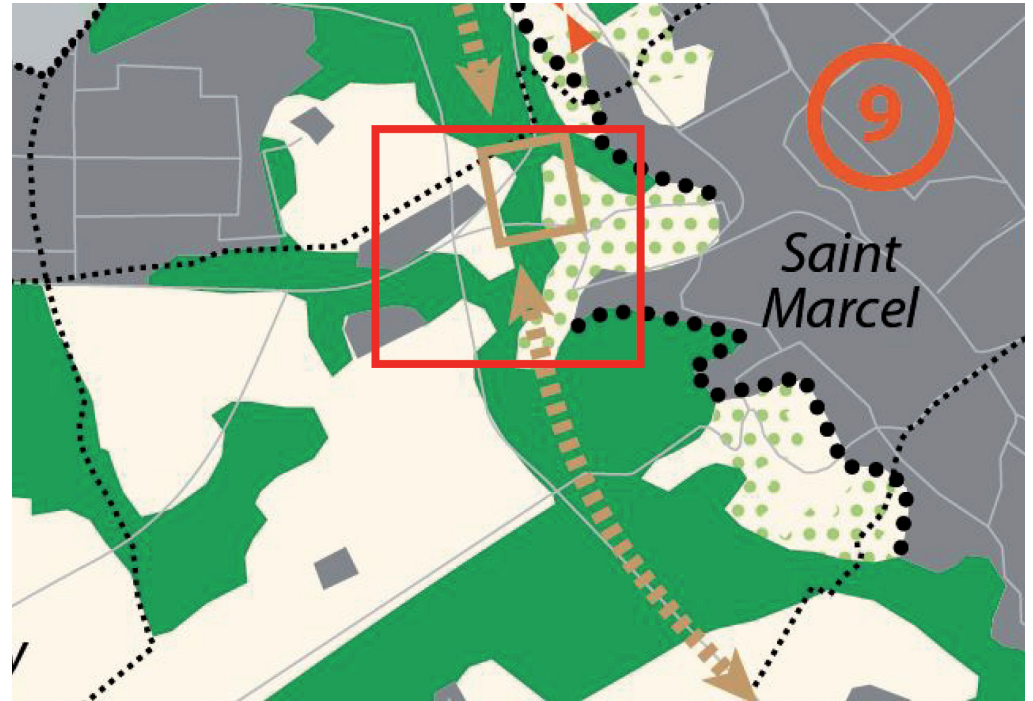
**LA PRISE EN COMPTE DES GENS DU VOYAGE**

*PADD du PLU de St-Marcel*

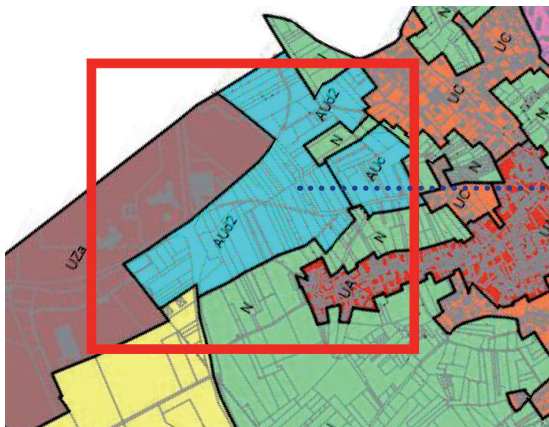
Identification et régularisation des gens du voyage



*Extrait du DOG du SCOT de la CAPE - carte générale*








*Extrait du plan de zonage du PLU de St-Marcel*



Zone AUd2 : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage et plus particulièrement à la maîtrise de la sédentarisation des familles des gens du voyage

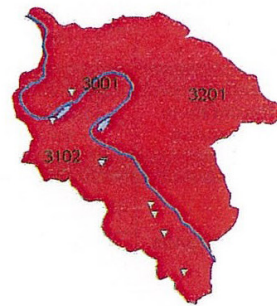
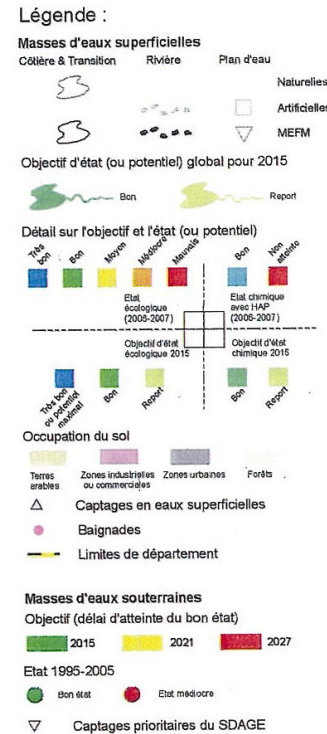
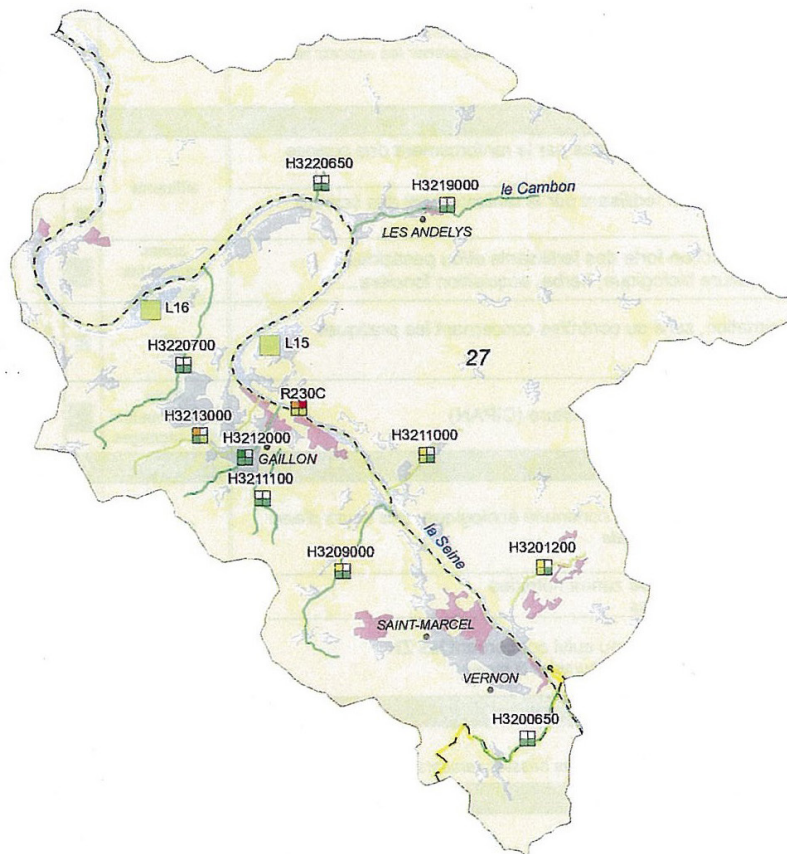
**Préserver la grande armature écologique et favoriser sa fonctionnalité**

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter (site NATURA 2000 Directive "Habitats"; parties naturelles des sites classés et ZNIEFF de type I : secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable)

-  Perméabilité biologique à préserver (zones humides restantes, pentes et fonds de vallées occupés par des prairies, des haies ou des vergers, parties naturelles des sites inscrits et ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes)
-  Corridors biologiques d'intérêt local pour la faune terrestre à préserver
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir

**Incompatibilité de l'objectif du PLU de sédentarisation des gens du voyage avec l'orientation du SCOT de préservation de la grande armature écologique? avec le SRCE?**

Extrait de la fiche de l'unité hydrographique correspondant à la commune



Masses d'eaux souterraines  
 0 8 Km

Masses d'eaux superficielles  
 0 2,5 5 Km

## 2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Saint Marcel est située dans le périmètre du SDAGE Seine Normandie (approuvé le 20 novembre 2009 et applicable depuis le 17 décembre 2009).

De ce fait, le PLU doit être **compatible avec les orientations** fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau** et avec les **objectifs de qualité et de quantité** des eaux.

**La commune de St-Marcel appartient à l'unité hydrographique «Seine fleuve - amont Poses» qui fait l'objet de diverses mesures à mettre en oeuvre pour :**

- la réduction des pollutions éventuelles
- la réduction des pollutions diffuses agricoles
- la protection et la restauration des milieux
- la gestion quantitative de la ressource en eau
- la connaissance des milieux

### 3. Programme Local de l'Habitat (PLH)

Adopté par les élus de la CAPE le 31 mai 2010, le Programme local de l'habitat (PLH) est un document d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement qui s'applique à l'échelle d'un territoire et s'étend sur 6 ans (2010-2016).

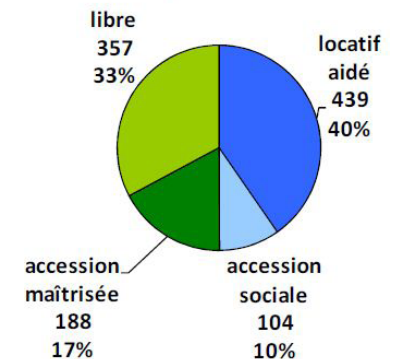
Le PLH considère Saint Marcel comme **une composante** à part entière **du pôle Vernonnais** et a défini des objectifs communs à ce « coeur urbain de la communauté » :

- **1089 logements** à réaliser **d'ici à 2016**, soit un objectif total de **180 logements par an** sur les 2 communes.

Proportionnellement aux poids de population de chaque ville, le PLH préconise **pour Saint Marcel** la construction d'un total de :

- **187 logements** (31 par an)
- Dont **75 logements sociaux**

Répartition de la production indiquée par le PLH pour le pôle Vernon-Saint-Marcel

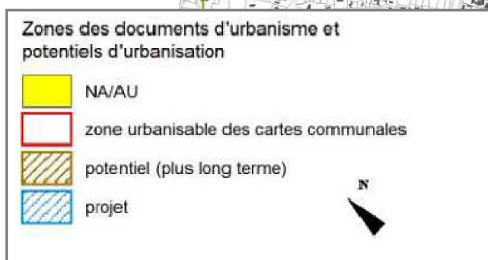
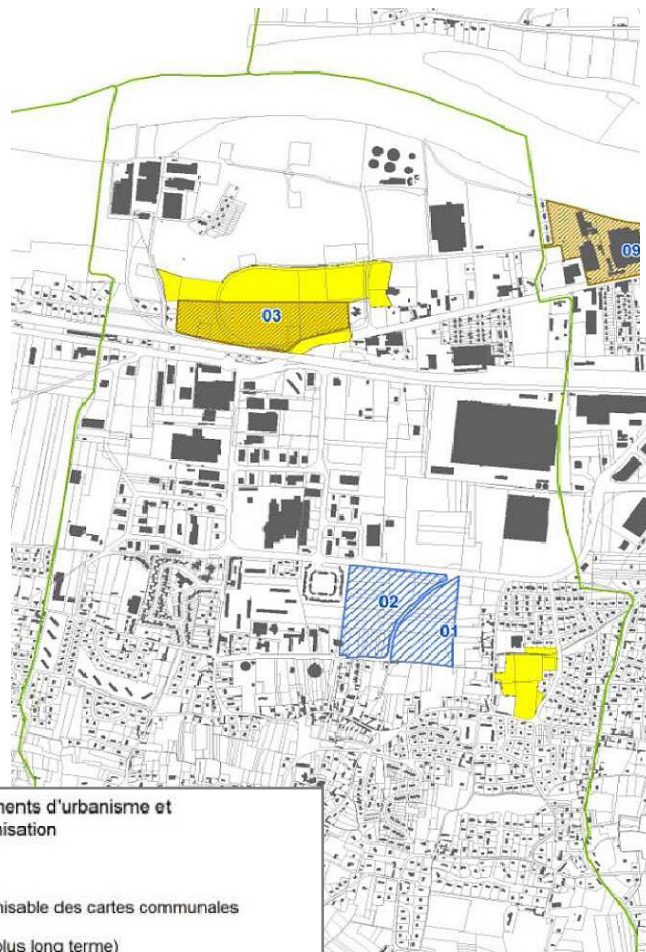


#### ENJEUX :

- Respecter les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH de la CAPE et notamment mettre en oeuvre les opérations de logements sur les sites des maraîchers et Bata (où seul le nombre de logements est opposable au PLU).

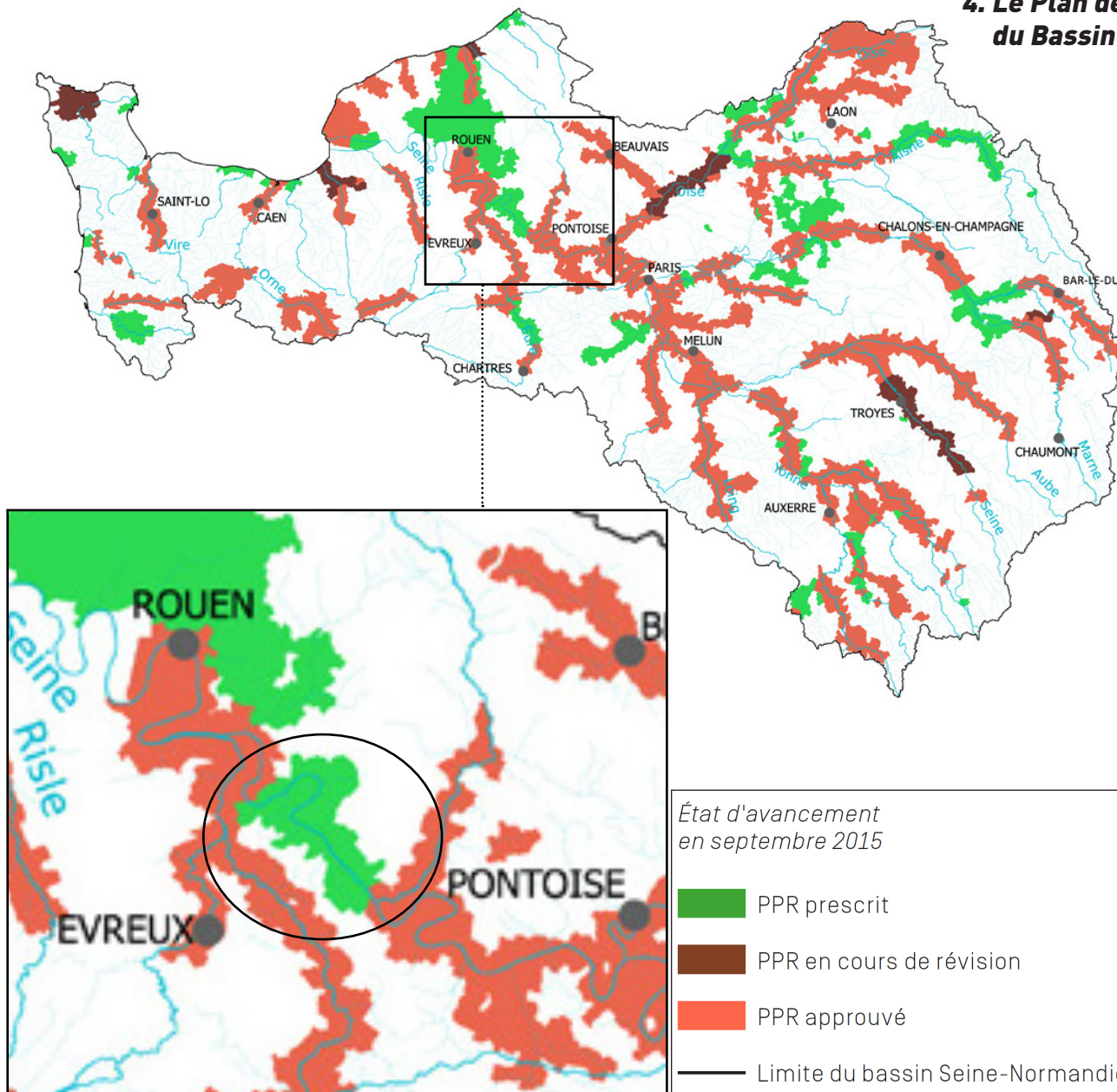
**Note : La CAPE a mené, en parallèle de l'élaboration du SCOT, l'élaboration du PLH qui définit des orientations et un programme d'action dans le domaine de l'habitat, pour une période de 6 ans.**

**Le DOG s'appuie sur les réflexions issues du PLH. Le SCoT définit la politique de l'habitat sur une période prospective de 10-15 ans.**



Projets et potentiels d'urbanisation du coeur urbain de la CAPE (extrait du PLH)

#### 4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du Bassin Seine Normandie



Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) est le document de planification qui accompagne l'ensemble des TRI du Bassin Seine-Normandie. Il a été approuvé le 7 décembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin. Il fixe quatre objectifs pour la période 2016-2021 pour réduire les conséquences négatives des inondations :

- Réduire la vulnérabilité des territoires;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés;
- Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque.

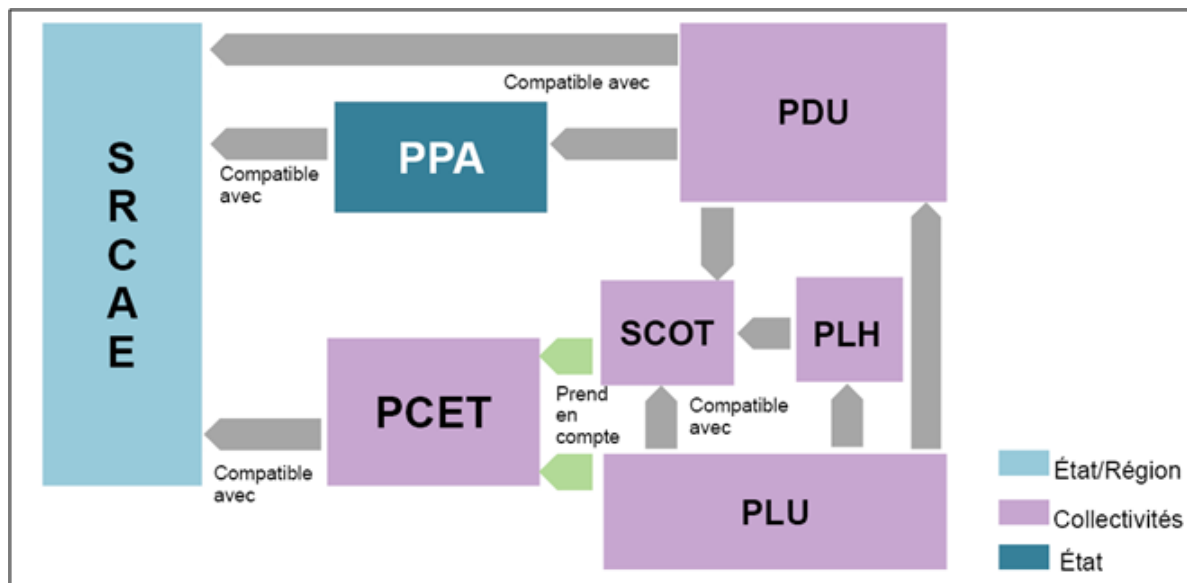
**Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PGRI.**

**St-Marcel n'appartient pas à un Territoire à risque inondation (TRI).**

**En revanche, un PPRI a été prescrit sur son territoire, concernant le risque d'inondation par de débordement de la Seine.**

## D. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 1. Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)



Le SRCAE de Haute-Normandie doit définir une **stratégie régionale** permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

Il a été approuvé le 21 mars 2013.

Il s'applique sur **plusieurs secteurs** : le bâtiment, le transport des voyageurs, le transport des marchandises, l'agriculture, l'industrie, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique.

Pour chaque secteur sont définies des **orientations** en vue de répondre aux objectifs.

## **2. Plan régional de l'agriculture durable (PRAD)**

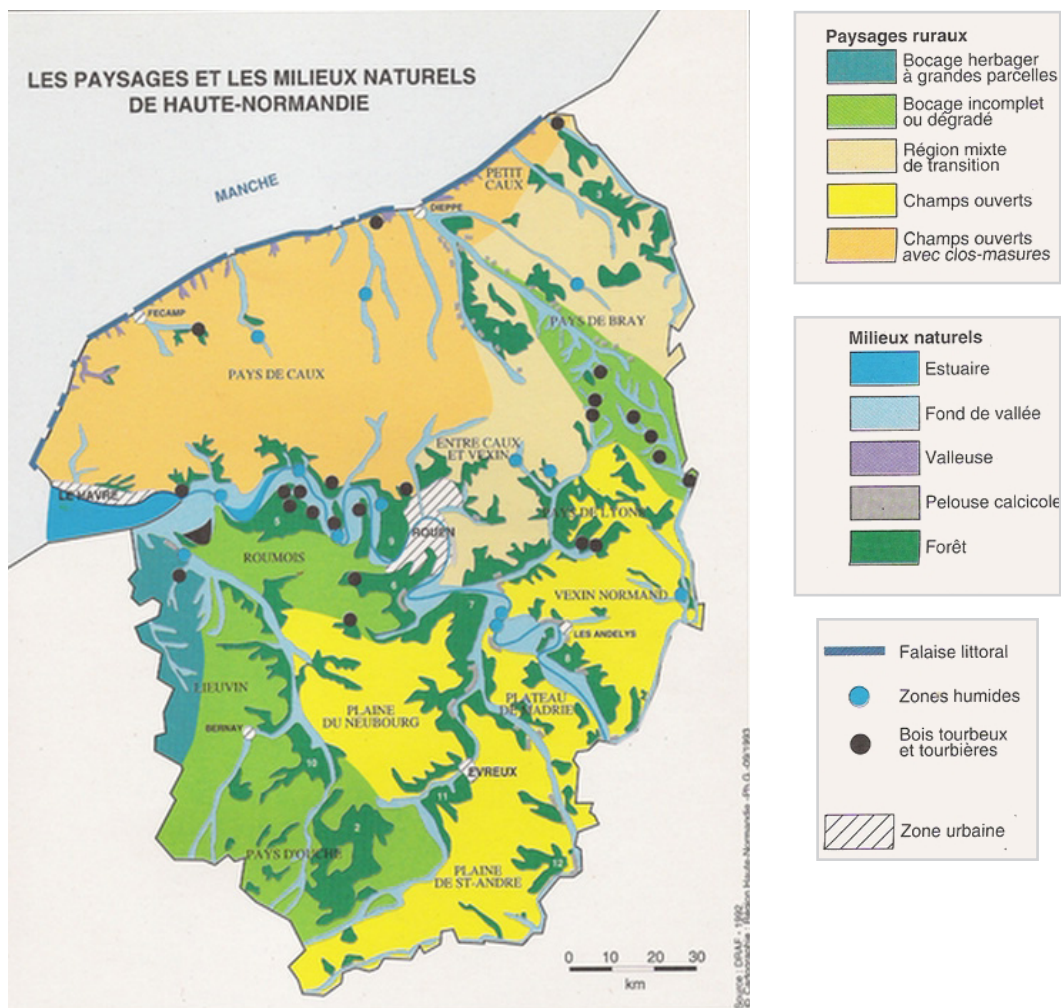
Le plan régional de l'agriculture durable a été institué suite à la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche** en juillet 2010. Elle fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielles de l'Etat dans la région. Il doit permettre une bonne appropriation des enjeux agricoles régionaux par les communes, notamment lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme.

Le PRAD de Haute-Normandie a été **approuvé le 5 avril 2013** et est applicable pour une durée de 7 ans.

## **3. Plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF)**

Le plan pluriannuel régional de développement forestier a pour objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois dans le respect des conditions durables de gestion des forêts.

Le PPRDF de Haute-Normandie a été **approuvé le 27 mars 2012**. Il est composé d'un **état des lieux des caractéristiques de la forêt** et de son positionnement sur le territoire. Il contient ensuite une partie sur la gestion des forêts et la récolte de bois. Différents thèmes sont pris en compte dans l'analyse du territoire : sols, climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux et l'accueil du public.



#### 4. Plan Climat Énergie Territorial (PCET)

Le PCET est une démarche participative visant à mettre en place une stratégie de **réduction des émissions de GES** et de **maîtrise de l'énergie**.

**4 objectifs** pour le PCET de Haute-Normandie:

- Maîtriser les consommations énergétiques
- Responsabiliser les acteurs afin d'optimiser les économies d'énergie
- Développer l'autonomie énergétique
- Conforter le rôle de leader de la Haute-Normandie dans la production d'énergie

#### 5. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Haute-Normandie

Le SRCE constitue un engagement majeur pour l'identification et la **mise en oeuvre** de la **Trame Verte et Bleue** à l'échelle régionale.

L'objectif est de préserver les continuités écologiques et stopper ainsi l'érosion de la biodiversité.

**La lisière du bois de la Folie, ainsi que les coteaux et bois entre St-Pierre-d'Autils et St-Just sont ainsi inventoriés pour leur fonction notamment de corridors écologiques.**

## 6. Schéma Régional du Tourisme en Vallée de Seine et Schéma Départemental du Tourisme

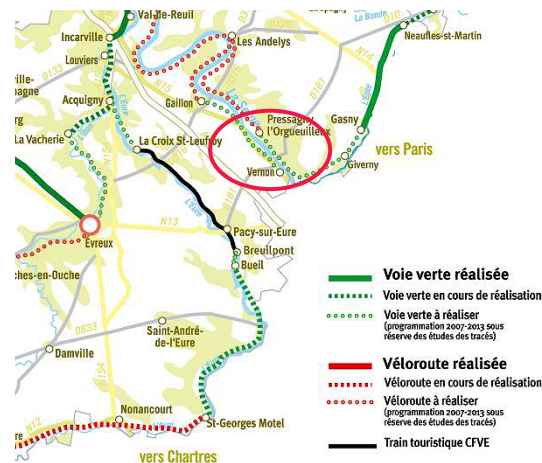
Les grandes orientations touchant St Marcel :

Agir en faveur d'une augmentation et d'une diversification des capacités d'accueil, d'hébergements touristiques sur le territoire, de manière à favoriser un **allongement des temps de séjour**.

Il s'agit notamment de :

- Aménager et agrandir le camping de St Marcel pour atteindre 4 étoiles ;
- Développer une nouvelle offre d'hébergement touristique de type : **résidences de loisirs, tourisme d'affaire , gîtes et chambres d'hôtes, hôtels...**
- Améliorer la capacité d'accueil des camping cars, notamment dans le secteur de Giverny.
- En **s'appuyant sur Giverny**, développer une offre touristique : train touristique, étang, canoë, tourisme fluvial

### SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES VÉLOROUTES ET VOIES VERTES



Adopté en 2003 par le Conseil Général, le Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes prévoit la constitution d'un itinéraire qui longera la Seine des Andelys à Giverny. Celui-ci devrait prendre la forme d'une piste en site propre entre Vernonnet et Giverny et requièrerait l'utilisation du chemin de halage de l'île St Jean à Pressagny l'Orgueilleux (rivage opposé).



## 7. L'accueil des gens du voyages

### UN ENJEU TERRITORIAL FORT

- Une **forte présence** des familles du voyage sur le département,
- Un **phénomène de sédentarisation** relativement important sur le territoire de la CAPE et notamment à Saint-Just, Vernon et Saint-Marcel.

### Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Établi en 2000 - Révision approuvée le 21 décembre 2012

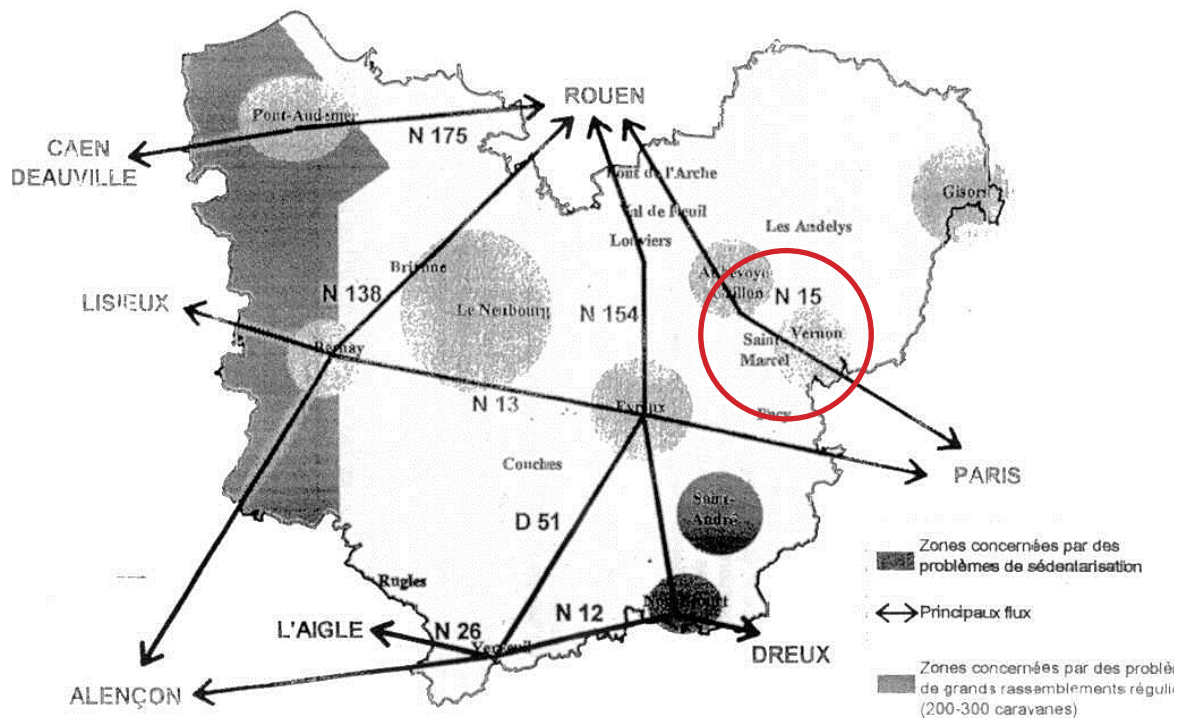
Vernon : une commune de plus de 5000 habitants tenue de respecter le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.

**Saint Marcel** : aucune obligation mais une **volonté communale de répondre aux réalités de son territoire** rapportée dans le schéma. Ce dernier préconise une action intercommunale pour mettre en oeuvre ces initiatives.

- Rappel du contexte à St Marcel :  
*En 2004, la commune s'est dotée grâce à la CAPE d'une aire de petit passage de 24 places mais suite à de nombreuses dégradations puis pour des raisons d'insalubrité, celle-ci a été fermée fin 2006.*

**Le Schéma Directeur enjoint à une réponse intercommunale** des besoins de ces familles.

Il définit également les modalités d'accueil des gens du voyage pour assurer la meilleure intégration physique (environnement...) et sociale possible et précise les règles (droit et devoir de chacune des parties entre gens du voyage et commune) de stationnement selon les contextes.



## Dans le SCoT :

Le SCoT de la CAPE rappelle l'ensemble des enjeux présents dans le Schéma Départemental.

**Les prescriptions du SCOT** sont de :

- Aider les communes à répondre aux besoins d'habitat des familles du voyage sédentarisées et des personnes adoptant un type d'habitat similaire à Vernon et Saint-Marcel/St-Just
- Réaliser des aires d'accueil pour les Gens de passage conformément au Schéma Départemental

## Dans le PLH :

Le PLH inscrit dans la liste des actions à mettre en oeuvre la nécessité de :

- **Répondre aux besoins d'habitat des familles du voyage sédentarisées et des personnes adoptant un type d'habitat similaire...**

L'objectif fixé est de fournir un appui aux communes de Vernon, Saint-Just et Saint-Marcel pour répondre aux enjeux auxquels elles font face. Sont citées des **actions** visant :

- Au relogement et régularisation, notamment dans le cadre des situations de non-respect du droit les plus fortes
- A la recherche de solutions d'habitats adaptés ou de terrains pour des familles en voie de sédentarisation, notamment les jeunes couples ;
- A l'enrayement du phénomène de densification et de ghettoïsation qui se développe sur le site St Marcel / St Just
- Mettre en place sur le territoire de la CAPE un ensemble de documents d'urbanisme permettant de répondre de façon équilibrée à cette thématique.

Des **moyens** sont également conseillés :

- Mobiliser une MOUS insalubrité / publics défavorisés
- Négocier avec les partenaires pour proposer des solutions d'habitat adaptées

## ENJEUX :

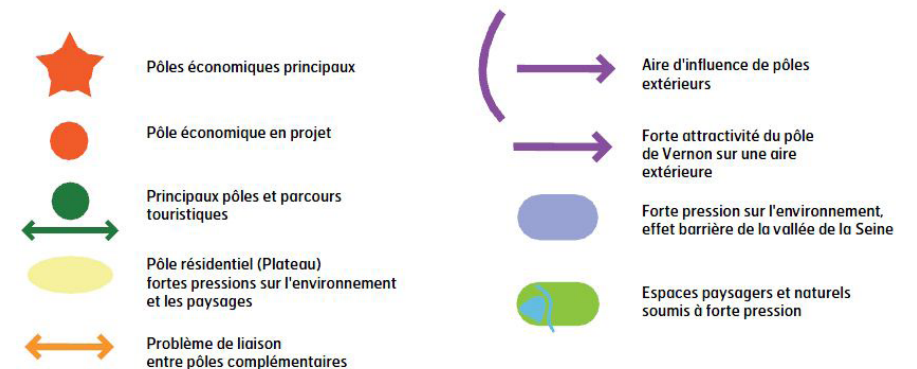
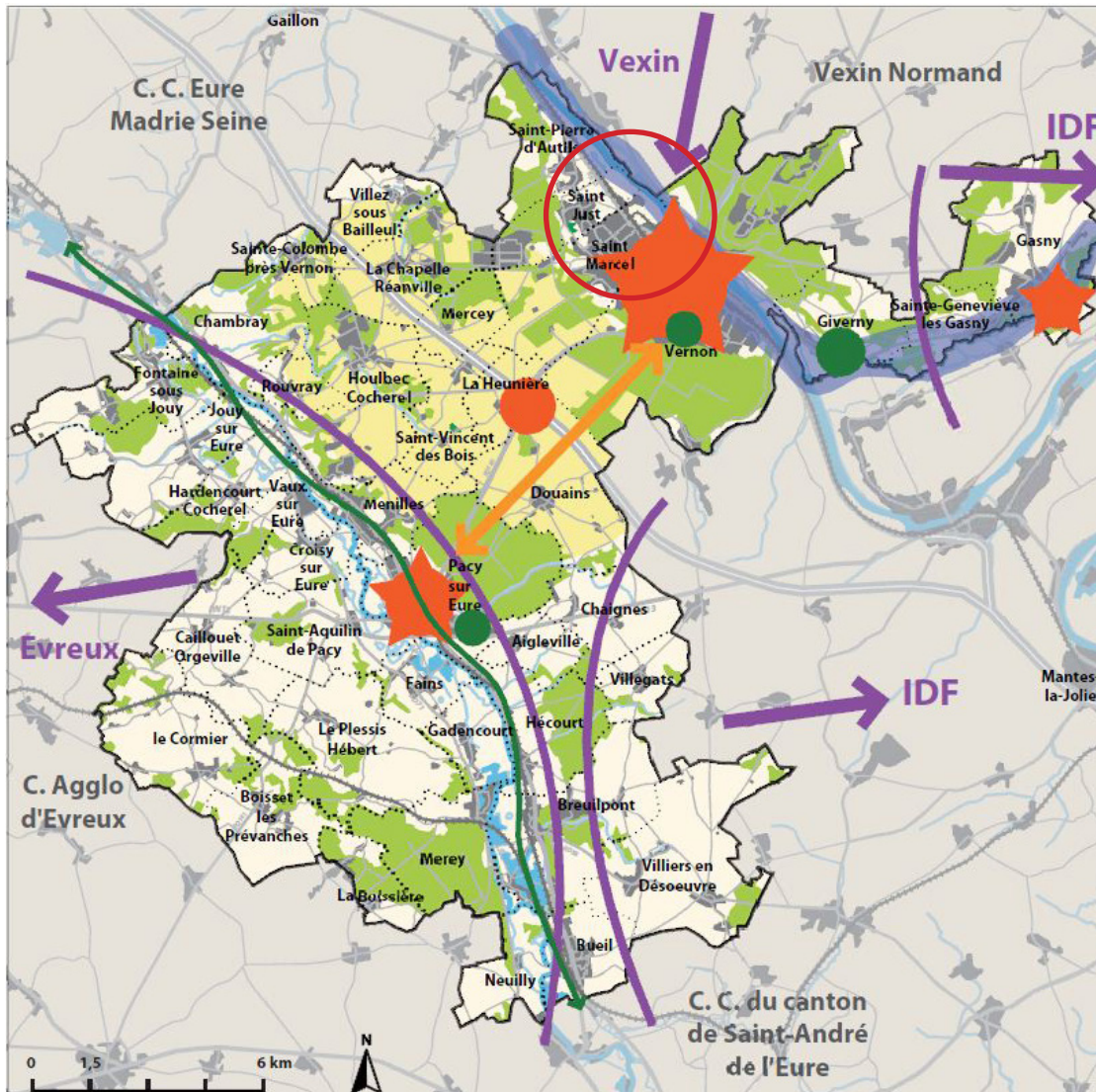
- **Concilier les objectifs du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, du PLH, du SCOT, du SRCE et les volontés communales.**

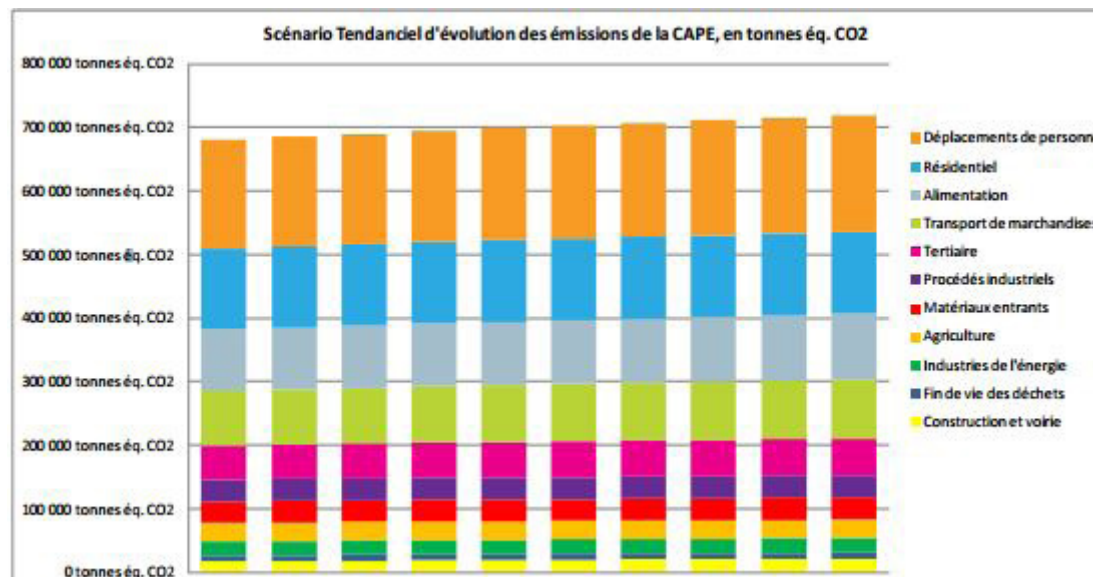
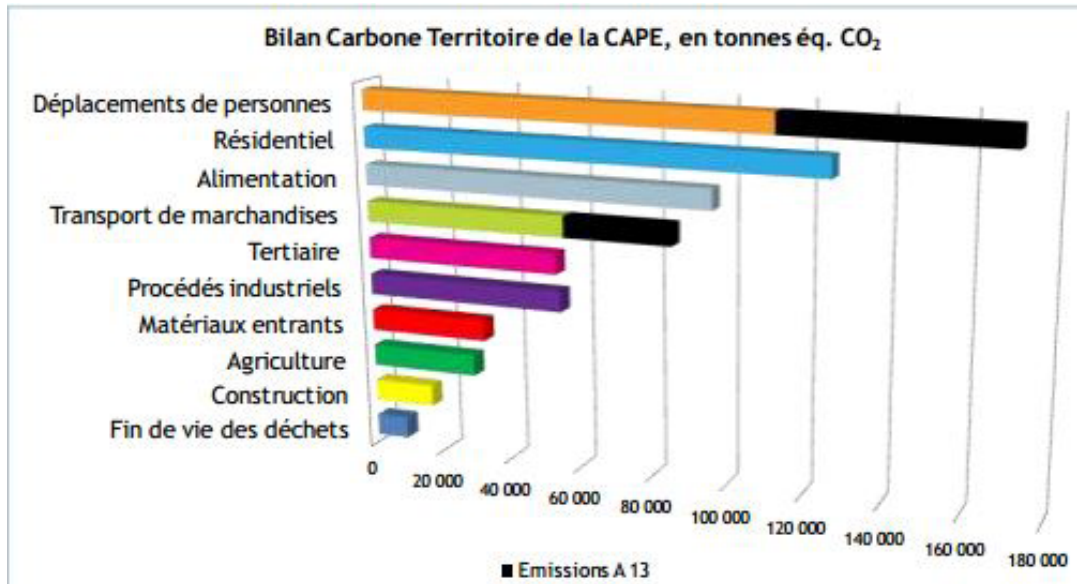
## 8. Contrat d'agglomération de la CAPE 2008/2013

### Projets réalisés à Saint Marcel dans le cadre de ce contrat :

- Création d'une maison des associations et y intégrer la bibliothèque de Saint Marcel
- Afin de compléter la mise en réseau des bibliothèques de la CAPE, la bibliothèque de Saint Marcel doit être informatisée
- Acquisition et aménagement de locaux pour l'association L'arbre aux légumes (L'AAL)

- Quelles perspectives dans le cadre du futur contrat d'agglomération (définition des objectifs ~septembre 2014) ?





## 9. Plan Climat Énergie Territorial de la CAPE

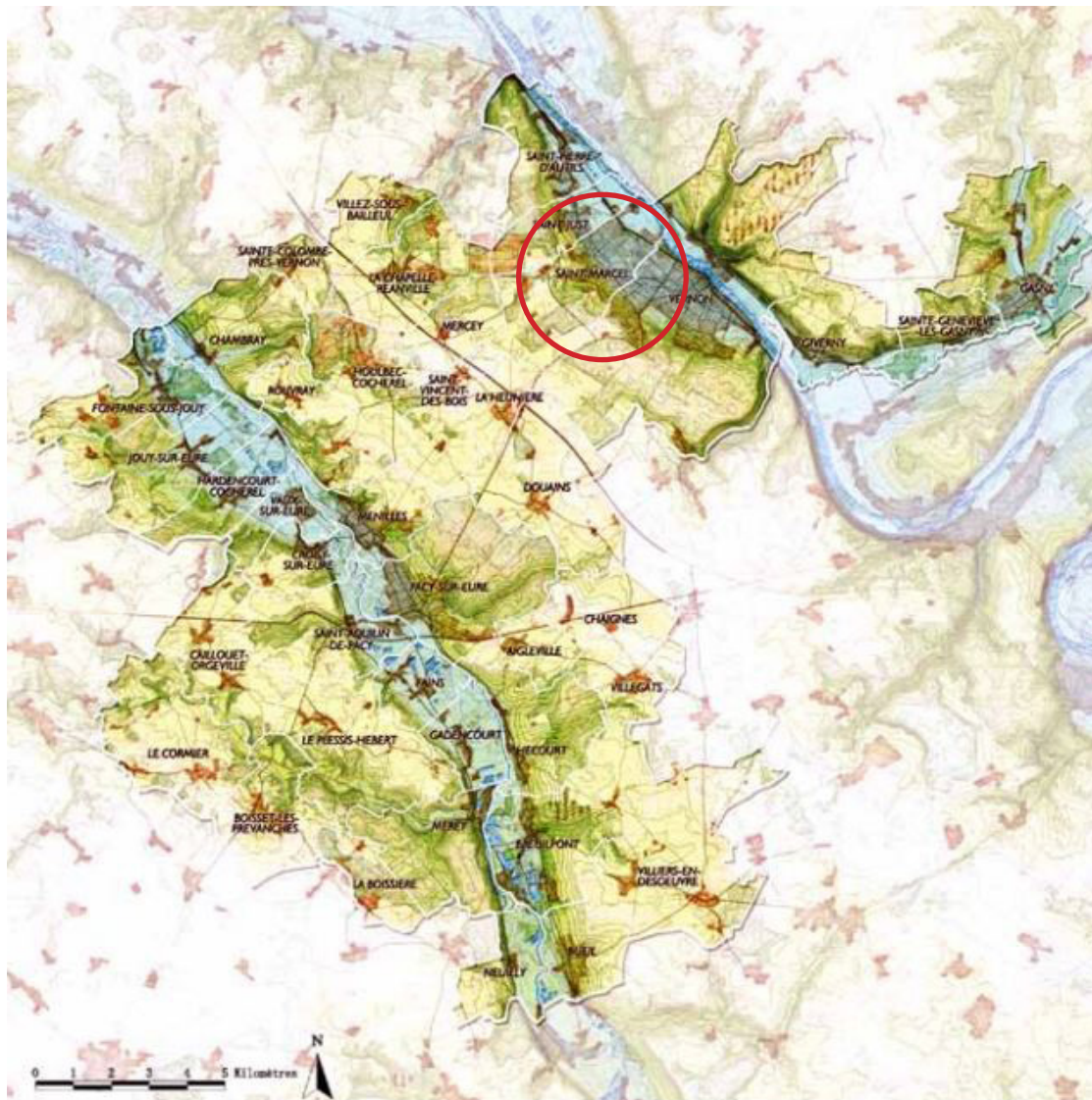
En accord avec les objectifs internationaux, nationaux et régionaux, la CAPE s'est engagée depuis 2012 dans la réalisation d'un PCET local.

A travers cette démarche participative la CAPE souhaite mettre en place une stratégie de **réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES** et vise à **augmenter la capacité de production du territoire en matière d'énergies renouvelables**.

**5 axes stratégiques déclinés en 24 fiches action** pour le PCET de la CAPE:

- Favoriser l'optimisation énergétique du territoire
- Orienter les transports et les déplacements vers des logiques durables
- Accompagner le territoire vers un changement des modes de consommations
- Devenir une collectivité territoriale exemplaire
- Anticiper les impacts des changements climatiques

**Une réflexion est actuellement en cours sur la création d'un réseau de chaleur autour des équipements.**



## 10. La charte paysagère et écologique de la CAPE

Signée le 12 janvier 2012, cette charte définit **des principes de préservation et de gestion du cadre naturel**, mais aussi sa mise en valeur au bénéfice des habitants et des visiteurs du territoire.

Élaborée en partenariat avec les acteurs intercommunaux du paysage et de l'environnement, elle se veut être l'**expression d'un intérêt commun pour la qualité du cadre de vie et des milieux naturels**.

**De nombreuses actions y sont développées dont 7 qui touchent plus particulièrement notre territoire :**

- Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités
- Recentrer le développement urbain des villages de vallées
- Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux
- Retrouver des usages sociaux et économiques aux vergers de haute tige
- Mettre en valeur les rives de la Seine
- Mettre en valeur les entrées de ville et traiter les «points noirs» paysagers aux abords des RN 13 et RN 15
- Améliorer l'image des abords de voies ferrées et des gares

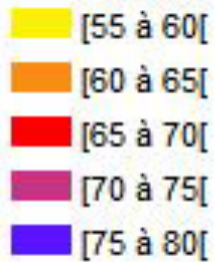
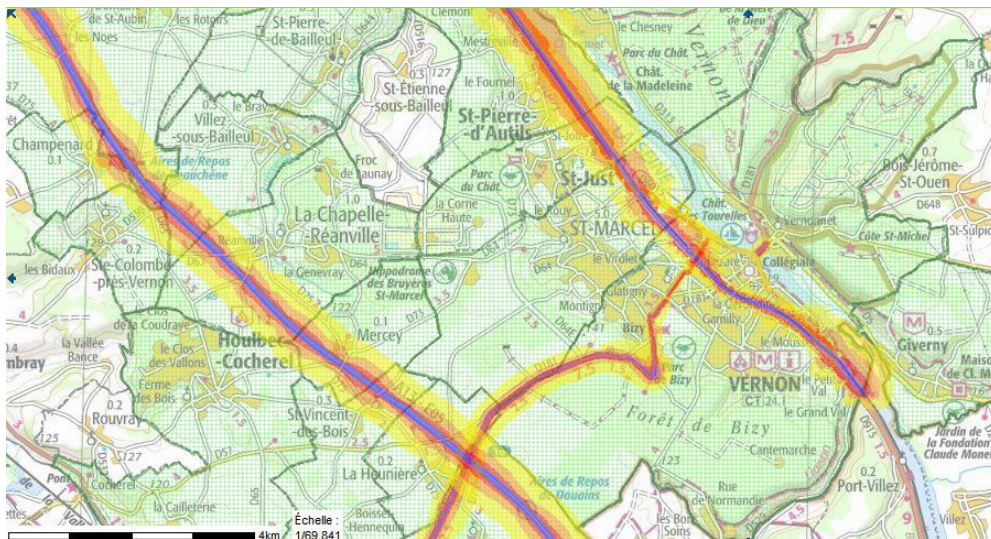
**Au-delà de l'engagement moral, pour donner un poids réglementaire aux orientations et principes portés par la Charte, la plupart des objectifs ont été intégrés, de manière prescriptive ou à titre de recommandations, au Schéma de Cohérence Territorial.**

## 11. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Eure et les cartes de bruit stratégiques

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2014 couvre le département de l'Eure.

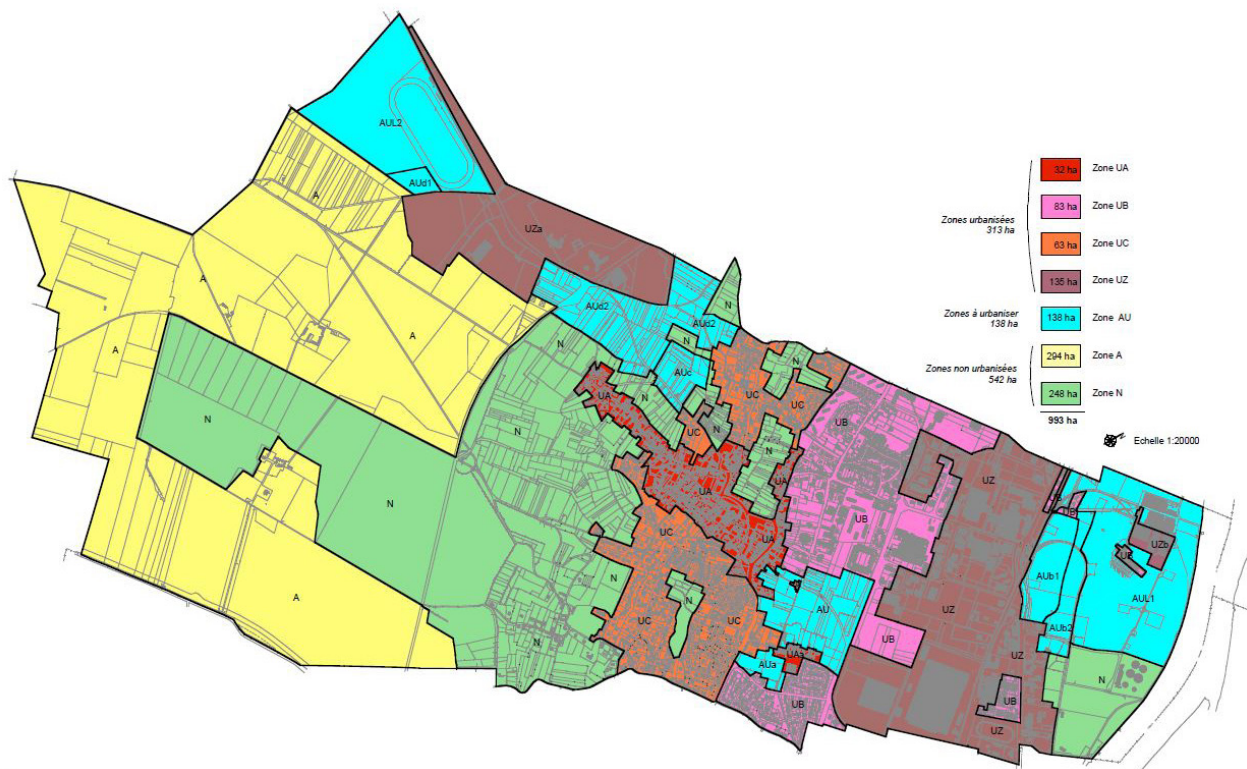
Des **cartes de bruit stratégiques** approuvées par arrêté préfectoral du 31 juillet 2013 concernent la commune, au niveau de la voie ferrée Paris-Le Havre et les RD 181 et 6015. (voir ci-contre).

La carte ci-contre (de type A) localise les zones exposées au bruit, à l'aide de courbes isophones par pas de 5 dB(A) : de 55 dB(A) à plus de 75 dB(A) pour l'indice Lden, et de 50dB(A) à plus de 70dB(A) pour l'indice Ln.



Tenir compte de ces secteurs bruyants lors des réflexions menées en termes d'aménagement de secteurs d'habitat.

## E. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU DE 2005



Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune est le **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2005**.

Ce PLU a subi **2 modifications et 1 révision simplifiée** :

- modification n°1 le 16 février 2007
- modification n°2 le 19 mai 2009
- révision simplifiée n°1 le 21 mai 2010

Il a permis la **réalisation de nombreux projets** sur la commune :

- la densification du tissu urbain
- la création d'un espace nautique, d'une médiathèque et d'une maison des associations
- la densification de la zone d'activités
- la mise en place de projets d'aménagement liés à une «coulée verte» reliant les coteaux aux bords de Seine
- la protection des EBC (Espaces Boisés Classés), espaces naturels remarquables (vergers notamment) et espaces agricoles

Par délibération du conseil municipal du 7 février 2013, la commune prescrit la **révision générale n°1 du PLU** afin de répondre à plusieurs objectifs :

- **Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure**, approuvé le 17 octobre 2011 et les **évolutions législatives et réglementaires (Grenelle, Alur, ...)**.
- **Articulation du développement de l'urbanisation avec une gestion économe de l'espace** tout en favorisant la cohésion et la mixité sociale, en assurant les besoins communaux en matière de qualité de vie, d'habitat, de services, de développement économique, en préservant et valorisant l'environnement.
- **Prise en compte des contraintes liées à la sédentarisation des gens du voyage.**



II.  
APPROCHE SPATIALE

## A. ÉVOLUTION DE LA FORME DE LA VILLE : UNE VILLE LOVÉE ENTRE COTEAUX BOISÉS ET BORDS DE SEINE

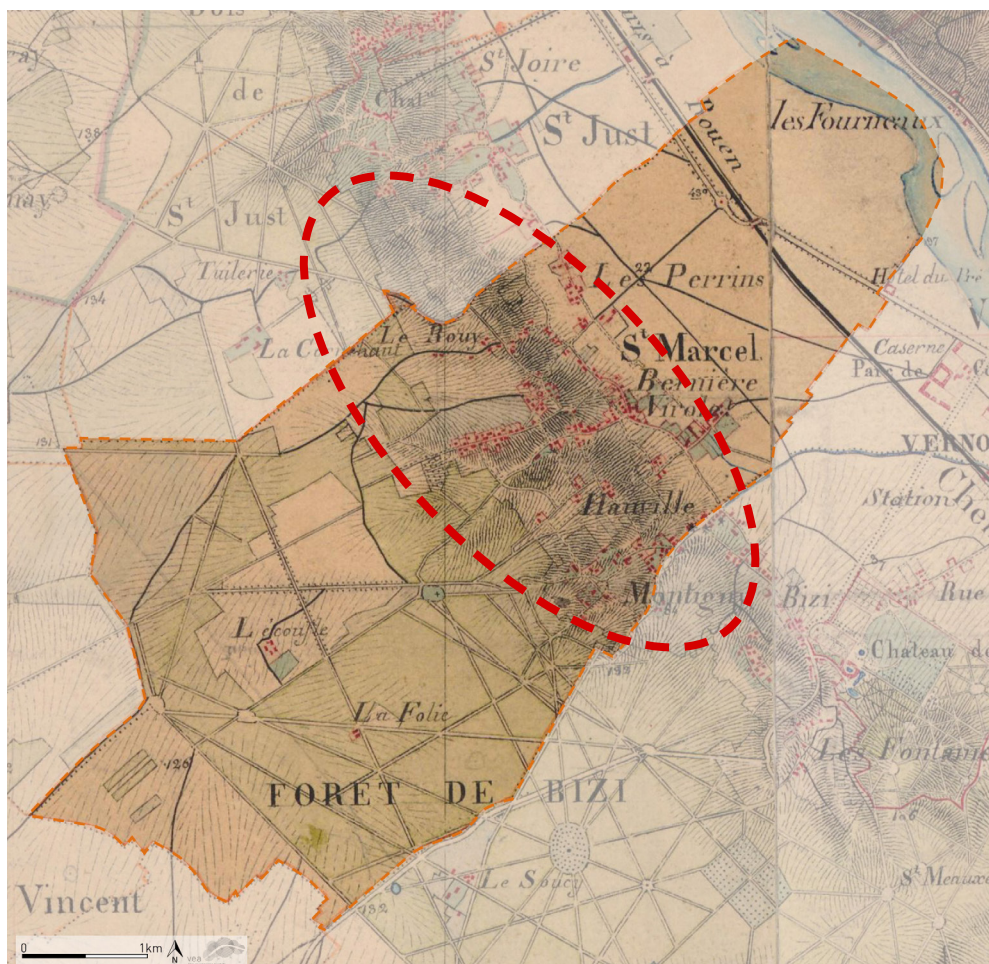


### 1. Un développement urbain à partir des coteaux

D'après les cartes anciennes, la commune s'est d'abord construite sur les coteaux, là où la topographie est prononcée, en continuité de l'urbanisation des communes voisines. Entre la forêt de Bizi et la Seine, la position de la ville permettait d'avoir une vue sur la Seine et d'être protégée des inondations.

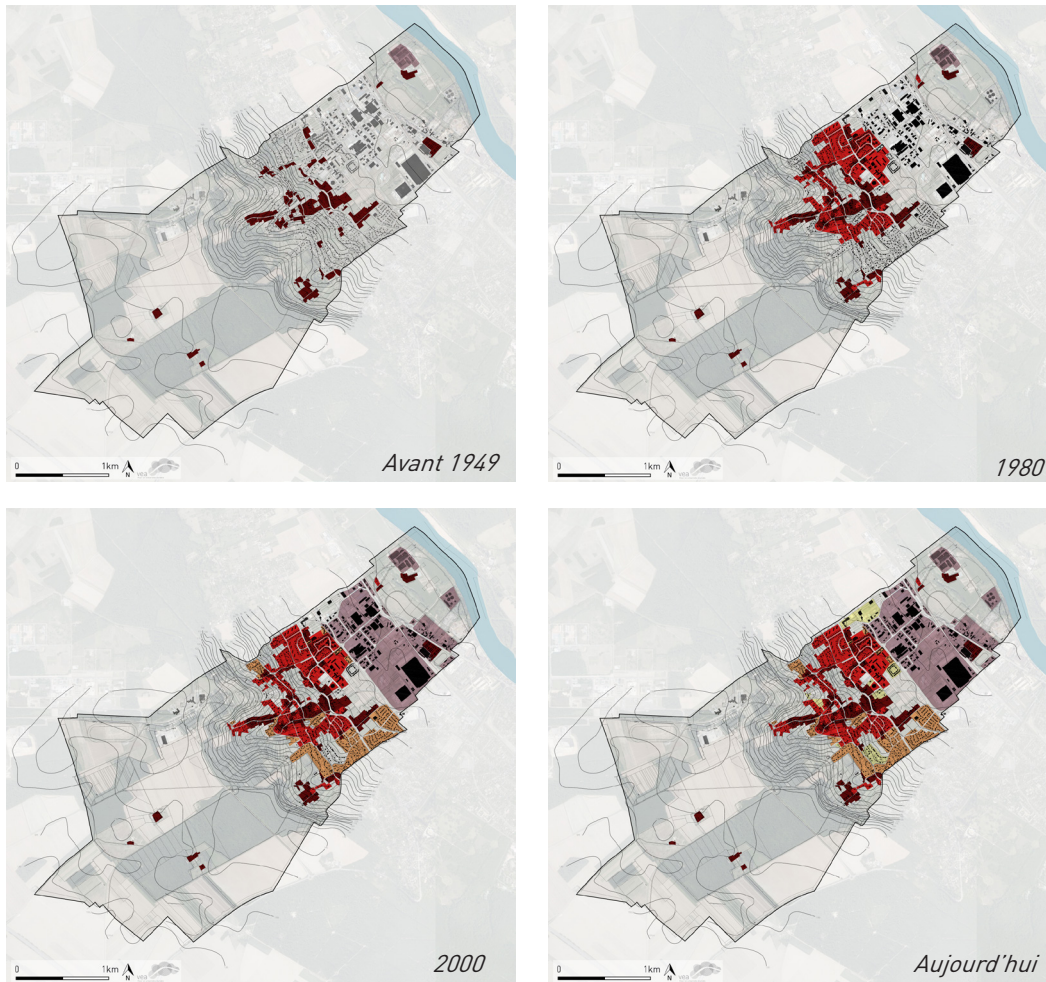
Saint-Marcel est marquée par la révolution industrielle. L'Eure est considérée comme le premier département industriel. En 1860, la ville compte 4 moulins. Plus tard, des usines s'installent dans le bas de la ville, puis apparaissent des cités ouvrières, notamment la cité Meyer.

A partir du XX<sup>ème</sup> siècle, la commune connaît une croissance démographique importante.



#### Enjeux :

Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux constitutifs de l'histoire de la commune encore présents dans le tissu urbain, notamment sur les coteaux.



**Légende :**

- Avant 1949
- 1950-1980
- 1980-2000
- 2000-aujourd'hui
- Activités

## 2. Une évolution de la ville selon la topographie et l'activité

La commune de Saint-Marcel s'est d'abord installée sur les coteaux face à la Seine, formant un tissu dense et adapté à la topographie. Progressivement, l'urbanisation s'est poursuivie le long des coteaux vers le Sud et le Nord-Est, jusqu'à l'implantation d'activités en partie basse de la commune.

Cette zone d'activités, et surtout l'axe constitué par la RD 6015 et la voie ferrée, marquent la fin du tissu urbain.

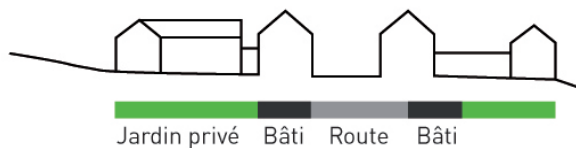
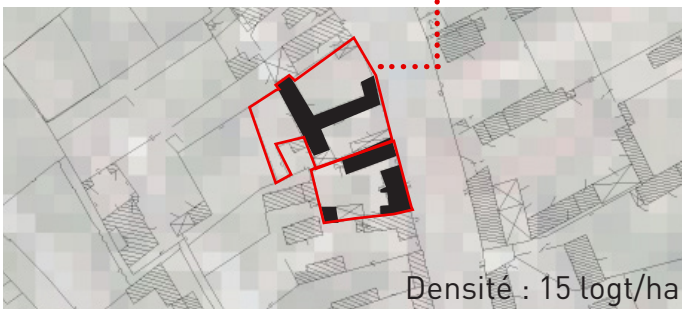
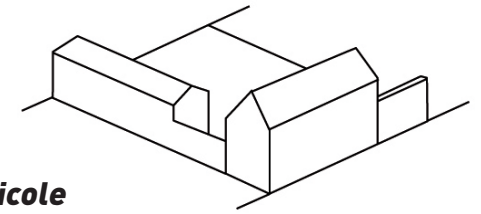
La période de développement la plus forte de la commune se situe entre les années 1950 et 1980. Durant les deux dernière décennies, la ville a peu bâti, privilégiant pour les nouvelles constructions un comblement de la tache urbaine.

**Le centre ville s'est «dilué» au fil du temps : depuis le centre ancien vers la zone d'activités.**

### Enjeux :

- **Quels liens possibles entre les coteaux et la Seine?**
- **Quelle centralité? Quel coeur de ville? Où?**

## B. ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES



### 1. Avant 1949 : Une ville agricole

L'habitat agricole forme une partie du centre ancien. Les **anciens corps de ferme** ont une typologie particulière en formant un **front bâti sur rue**, offrant une **cour intérieure** entourée de bâti, aujourd'hui rénové parfois en habitat.

L'implantation du bâti s'est faite en rapport à la topographie présente et prononcée, dessinant des **rues étroites et sinueuses**.

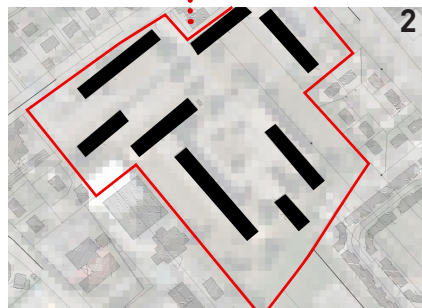
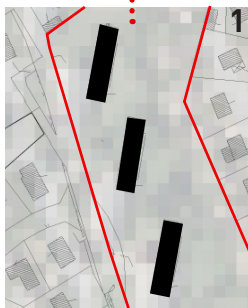
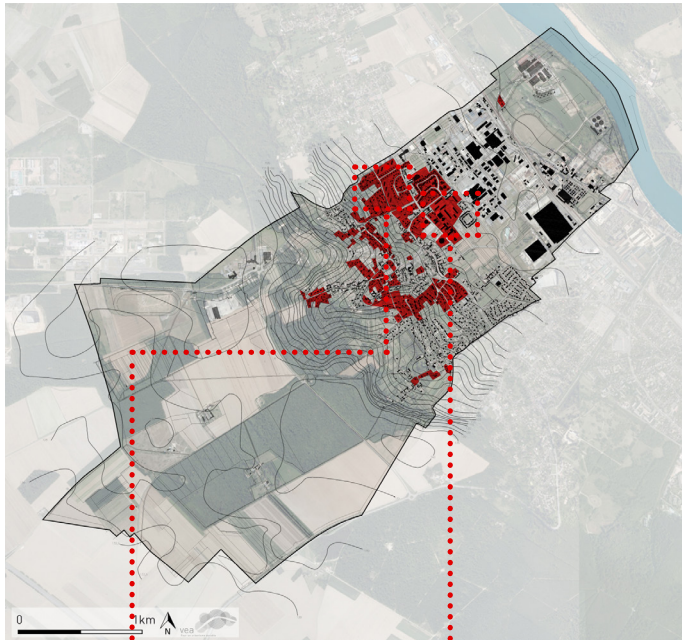
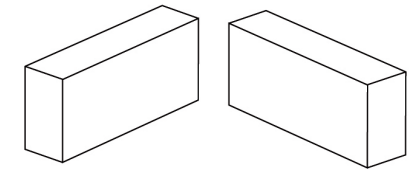
Les matériaux les plus utilisés dans les constructions anciennes sont la **Pierre, le torchis et la tuile**.



#### Enjeux :

- Préserver et valoriser (réhabiliter) ce tissu ancien.
- Favoriser la reconversion des corps de ferme en habitat de qualité.

**Note : la ferme de l'Ecoufle et la ferme de la Folie ne peuvent faire l'objet de densification ou d'extension limitée (cf. DOG du SCOT de la CAPE).**



Densité : 84 logt/ha

## 2. Entre 1950 et 1980 : Logements collectifs

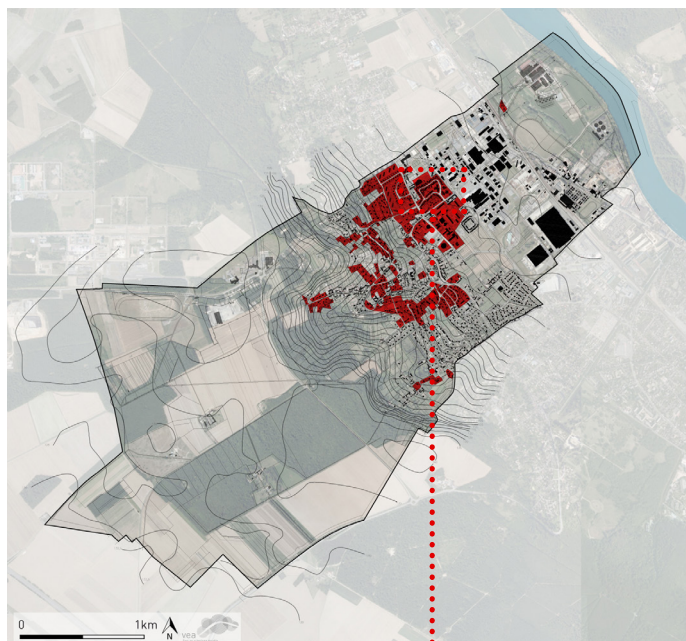
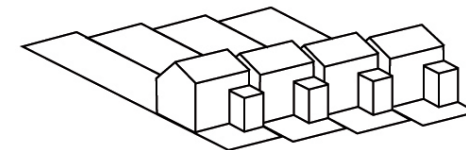
Dans les années 1970 sont implantés des **logements collectifs**. Dans la ville, ils sont situés en dehors du centre ancien mais intégrés à des opérations d'ensemble comprenant du logement individuel sous forme de lotissement.

**Différentes organisations spatiales** créant différentes ambiances urbaines peuvent être identifiées.

Les collectifs associés à des opérations d'aménagement de type lotissement (1) sont construits en R+4+C, parallèles les uns aux autres, permettant de cadrer des vues sur le grand paysage. La végétation est présente dans les espaces publics, offrant aux habitants des espaces de détente et de rencontre.

Les «barres» de logements (2), d'une hauteur R+3 à R+4, situées à proximité de la zone d'activité actuelle sont disposées de manière à former des cours permettant le stationnement et offrant quelques espaces de détente, moins importants que dans la typologie précédente. Ces espaces semblent traversés et utilisés seulement par les habitants des immeubles.

- Enjeux :**
- Revaloriser les espaces en coeur d'îlot et améliorer leur qualité d'espaces de détente
  - Question de la facture énergétique de ces bâtiments peu ou pas isolés.



### 3. Entre 1950 et 1980 : Habitat groupé

Deux types d'habitats groupés construits entre 1950 et 1980, sont recensés sur la commune.

Le premier fait partie d'une composition d'ensemble avec de l'habitat collectif et intermédiaire. Il se trouve entre le centre ancien et la zone d'activité actuelle. Les hauteurs sont R+1+C avec des toitures en pentes.

Le deuxième se trouve sur les coteaux et s'inscrit en harmonie avec la topographie. Les hauteurs sont de R+2 côté entrée et de R+1 côté jardin.

Chaque maison est mitoyenne sur au moins un côté. Elles bénéficient chacune d'une entrée individuelle, ainsi que d'un garage.

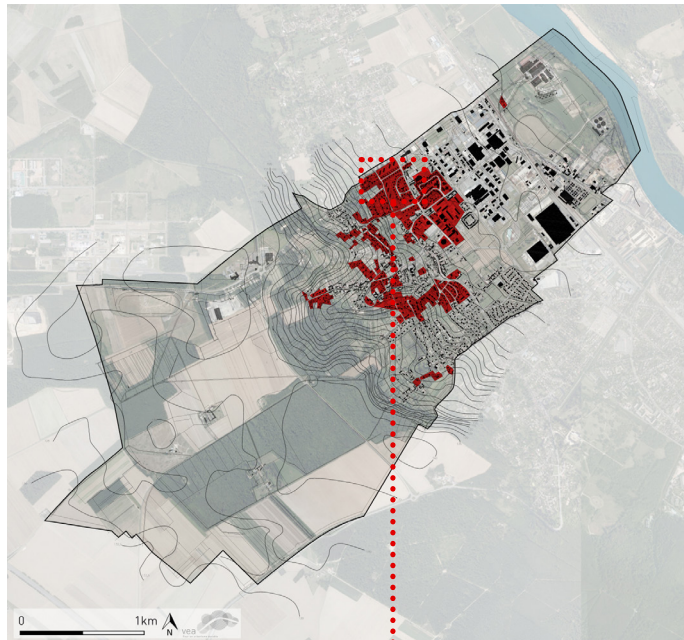
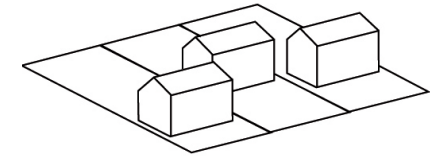


Densité : 19 logt/ha



#### Enjeux :

- Question de la facture énergétique de ces bâtiments peu ou pas isolés.



#### 4. Entre 1950 et 1980 : Habitat individuel

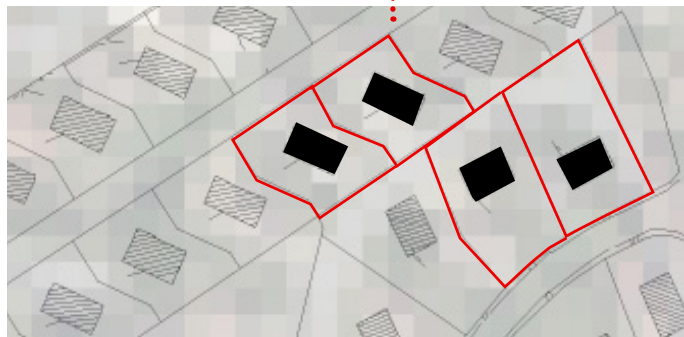
L'habitat individuel pavillonnaire commence à se développer à partir des années 1960.

Les maisons sont souvent construites **avec des retraits plus ou moins importants par rapport à la rue**, créant ainsi une ambiance mi-rurale, mi-urbaine.

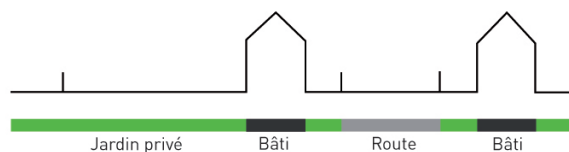


La surface des parcelles varie selon les opérations. Le lotissement ci-contre montre le souci d'un alignement sur la rue avec des habitations disposées parallèlement les unes aux autres et toutes de la même dimension.

Les opérations en retrait des rues principales ont une organisation plus libre, sans alignement particulier.



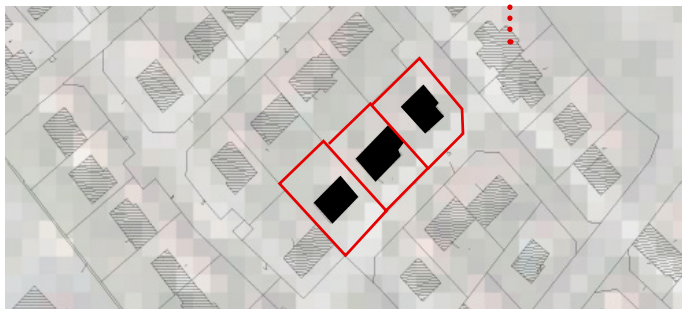
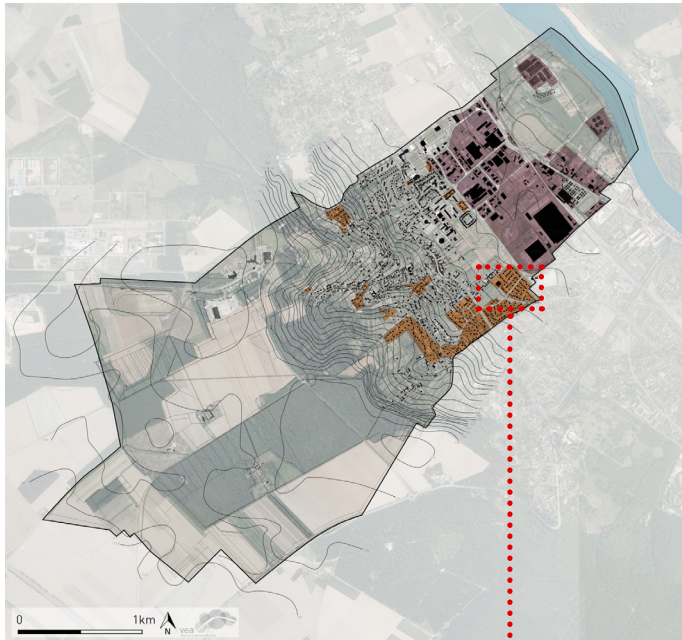
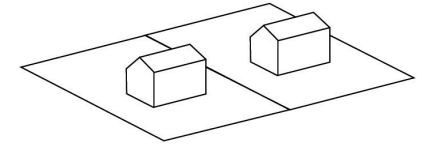
Densité : 12 logt/ha



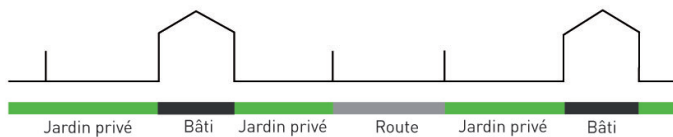
#### Enjeux :

Question de la qualité énergétique de ces constructions souvent peu ou pas isolées (très énergivores).

Limiter l'étalement de cette forme urbaine, fortement consommatrice de foncier.



Densité : 15 logt/ha



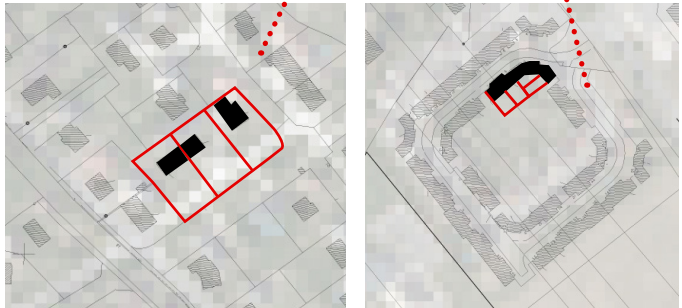
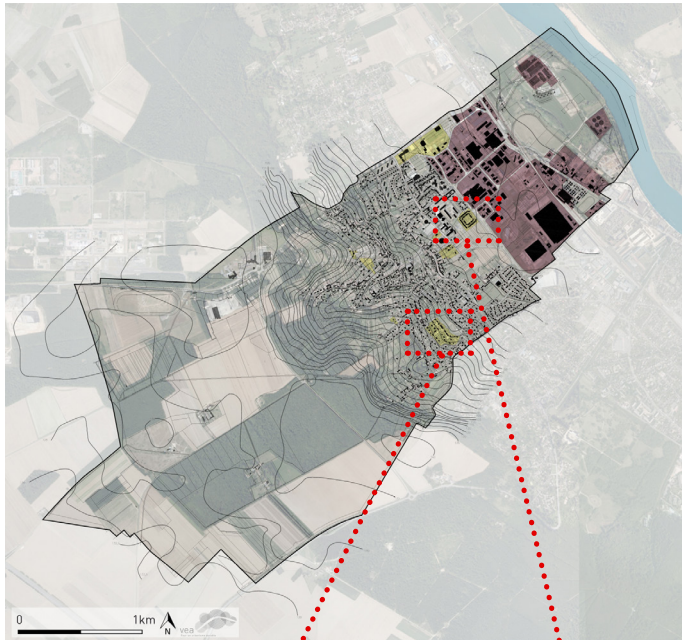
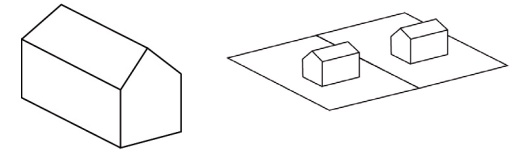
Les années 1980 marquent le début des **extensions pavillonnaires**. Des zones à urbaniser sont ouvertes en dehors du tissu urbain existant bien qu'en continuité de la tache urbaine. Les maisons sont bien souvent érigées au **milieu de leur parcelle** avec toutefois un certain ordonnancement. Les espaces publics sont peu qualifiés et peu qualitatifs, à l'image de la qualité architecturale des constructions. Ces îlots urbains communiquent peu avec les quartiers alentours (certains lotissements en forme de raquette).

En parallèle, l'**habitat diffus** se développe également, notamment dans certains fonds de parcelles du tissu ancien (avant 1949). La maison se trouve aussi au milieu de sa parcelle.

A partir des années 1980, la zone d'activités au nord de la ville se développe également.

**Enjeux :**

Prêter attention à la qualité des espaces publics.  
Ouvrir ces espaces d'entre-soi, créer des perméabilités et connexions avec le reste de la ville.



## 5. Entre 2000 et aujourd'hui : Habitat individuel et résidences

Le développement de la ville se fait de deux manières :

- **Renouvellement du tissu ancien**
- **Extensions pavillonnaires**

Des **résidences de logements collectifs** sont construites à l'intérieur du tissu urbain existant. Elles créent des espaces fermés au public mais collectifs aux habitants des résidences.

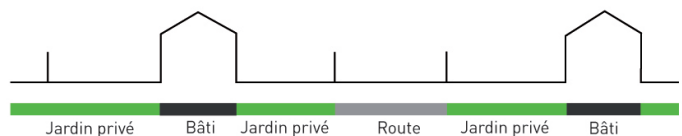
L'**habitat individuel** de cette période reprend les principes de la période précédente (1980-2000) et se caractérise par le manque général de vie sociale (quartiers à fonction uniquement résidentielle et individuelle).

De l'**habitat groupé** se développe également sur cette période, moins consommateur d'espace et formant des coeurs d'îlot pouvant être vecteurs de liens sociaux.

### Enjeux :

- Poursuivre le travail sur le renouvellement du cœur urbain
- Prêter attention aux liens entretenus avec l'espace public et l'intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Limiter les opérations peu «sociables» (repli sur soi) et consommatrices d'espaces naturels (pour les quartiers en extension urbaine).

Densité : 11 logt/ha



## C. UNE COMMUNE AUX NOMBREUSES QUALITÉS PAYSAGÈRES, MAIS «FRAGMENTÉE»



### 1. Une commune aux paysages variés

La commune est constituée de 4 paysages différents en rapport étroit avec une topographie prononcée :

1. paysage de bord de Seine
2. paysage urbain
3. paysage de coteaux boisés
4. paysage de plateaux agricoles

La ville s'est développée selon la topographie, contribuant à la construction de ce paysage.

Des cônes de vue permettent d'apprécier le paysage lointain.

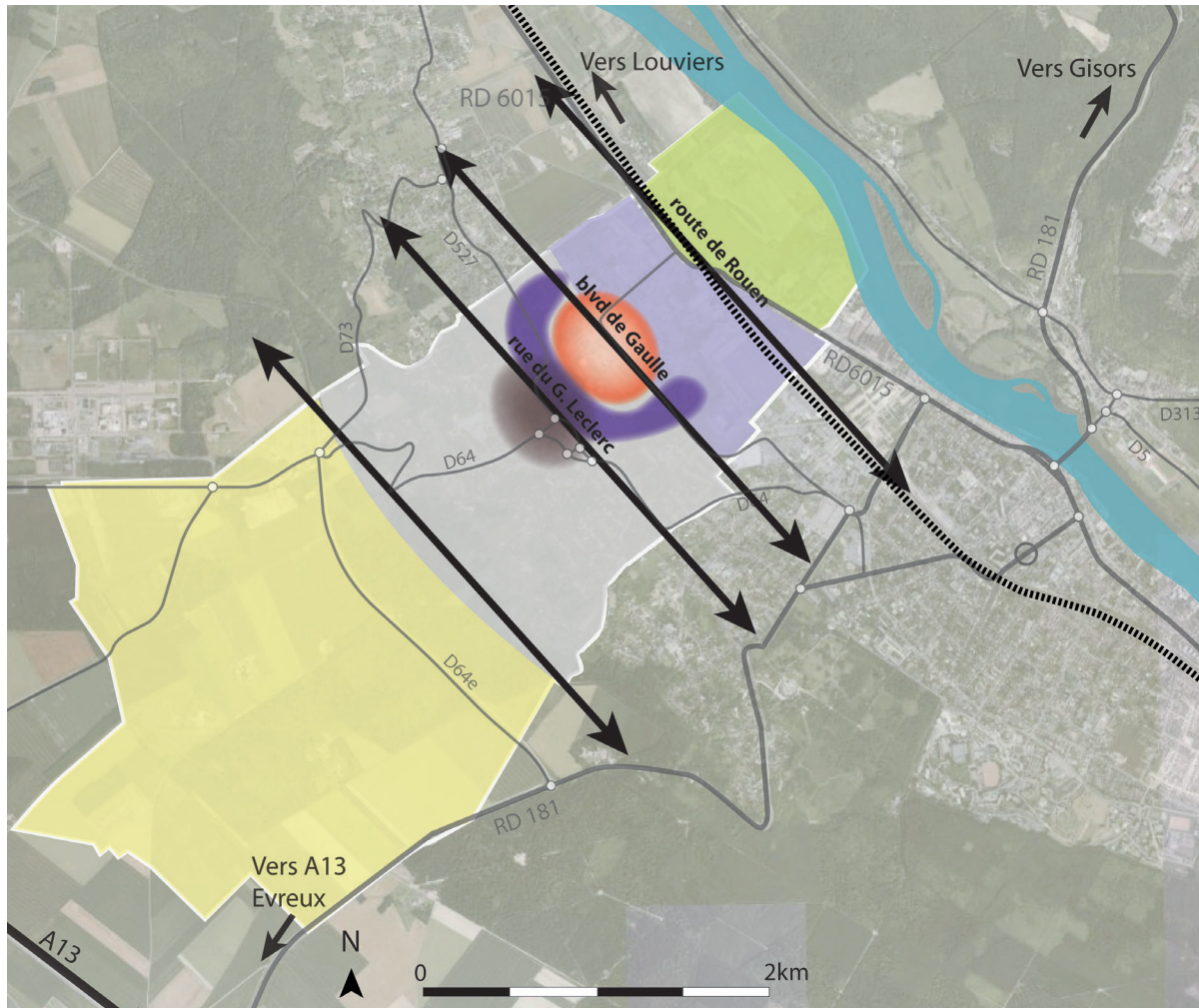
#### Légende :

- |   |                         |  |                  |
|---|-------------------------|--|------------------|
|    | Espace agricole         |   | Cône de vue      |
|   | Espace paysager/naturel |  | Limite communale |
|  | Espace urbain           |  |                  |
|  | Seine                   |  |                  |

#### Enjeux :

- **Préserver et valoriser les qualités paysagères de la commune**
- **Préserver les cônes de vue** vers la Seine et les coteaux rive droite
- Poursuivre le travail paysager de qualité engagé en milieu urbain, via le plan de paysage du bureau d'études Interscène





**Les différents «secteurs» de St Marcel**

- |   |   |
|---|---|
|  Prairie/labour/maraîchage   |  «Banane» d'équipements, |
|  Activités                   |  Secteurs de commerces   |
|  Habitat                     |  Centre historique       |
|  Espaces boisés et agricoles |   |

**2. Différents paysages à l'origine de différentes séquences paysagères**

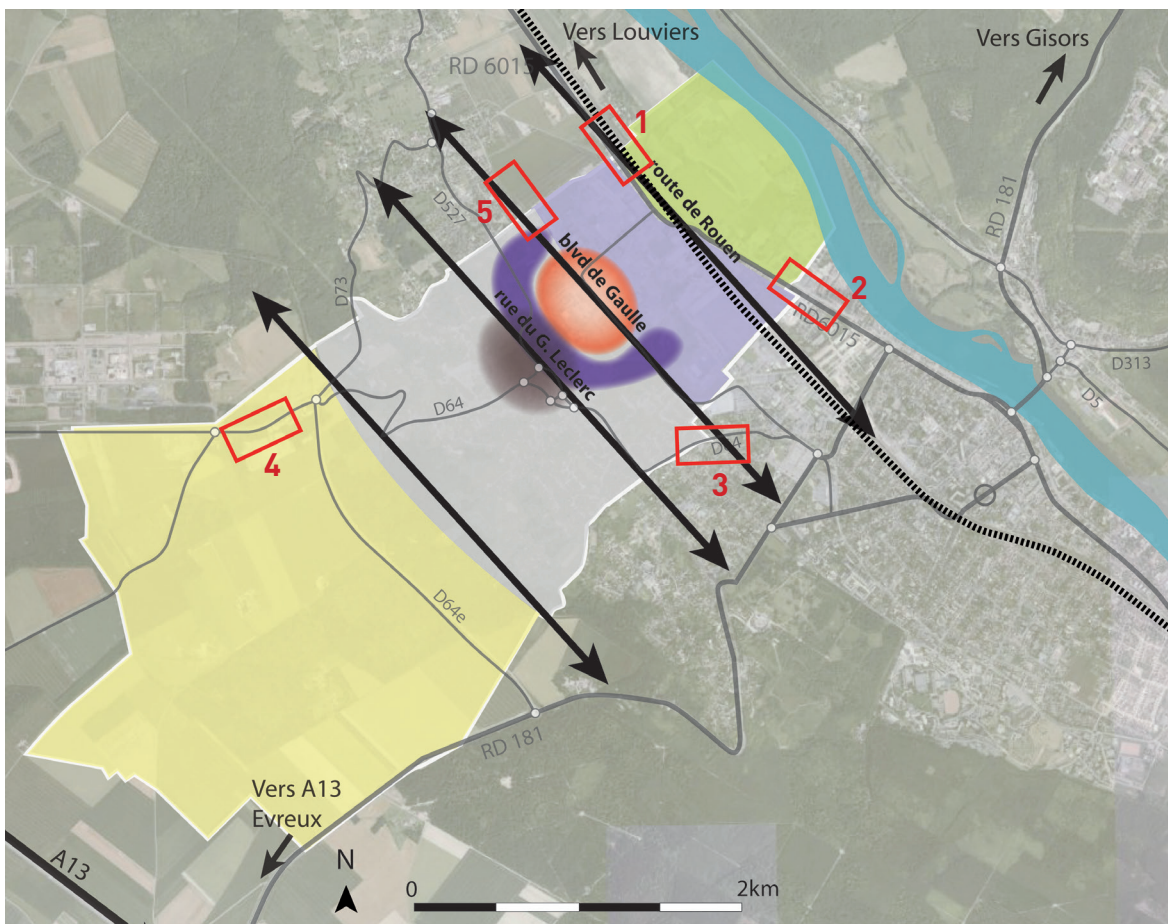
En 2011, une étude a été réalisée par INTERSCENE en vue de définir le développement des projets paysagers et urbains de Saint-marcel. Elle a permis de définir la **structure urbaine** de la commune et d'observer l'**organisation** de son **maillage** :

La ville se divise en **quatre zones** ou sections paysagères **délimitées par les différents réseaux viaires** de la ville :

- Entre la Seine et la route de Rouen : Une zone occupée par des prairies/labours, ainsi que quelques activités économiques et poches d'habitat;
- Entre la Route de Rouen et le Boulevard de Gaulle : un espace occupé par les activités ;
- Entre le Boulevard de Gaulle et la Rue du Général Leclerc (et plus particulièrement le long des rues des Prés et du Général Leclerc) : concentration de la majorité des équipements, services et commerces ;
- Et plus généralement du Boulevard de Gaulle jusqu'à la naissance des coteaux se trouve un secteur d'habitat important.

On observe donc des **espaces très cloisonnés marquant différentes séquences et différents seuils.**

Une particularité de la commune réside en son **absence de centre-ville clairement visible et affirmé : centralité autour d'équipements, du centre historique, des commerces?**



### 3. Les entrées sur le territoire communal : des entrées de ville Nord à requalifier

L'identité de la commune passe en partie par les entrées de ville. Elles marquent le seuil entre les différentes communes, et jouent également un rôle d'interface entre différents paysages.

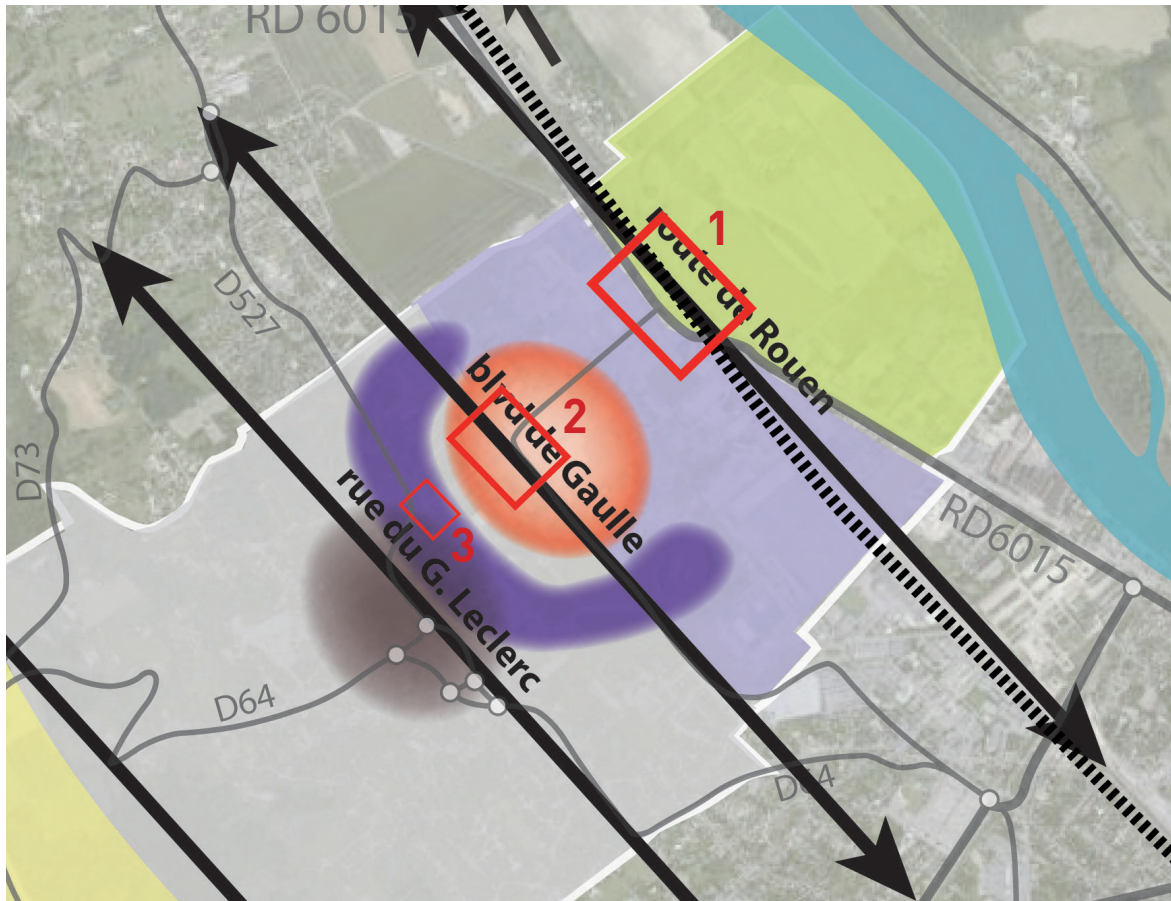
Les entrées de ville situées au Sud, à l'Est et à l'Ouest de la commune sont plutôt qualitatives et soulignent le grand paysage.

En revanche, les entrées de ville au Nord sont fortement marquées par les infrastructures routières et ferrées, créant de véritables fractures dans le paysage et les continuités urbaines.

#### Enjeux :

- **Atténuation visuelle des infrastructures au Nord de la commune : traitement paysager et intégration urbaine.**





#### 4. Les entrées sur le territoire communal : une entrée progressive vers le coeur de ville

L'accès au coeur urbain se fait à travers différents «filtres» depuis la route de Rouen le long de la rue des Prés, accès majeur menant à la commune.

- Un premier seuil consiste en l'entrée dans la zone d'activités : **peu qualitatif, peu urbain, n'invitant pas au parcours, voire repoussant.**
- Un second seuil est constitué par le rond-point au carrefour de la rue des Prés et du blvd de Gaulle. Ce carrefour marque la «sensation» d'entrée en coeur urbain/centre-ville.
- Le dernier seuil est le carrefour entre les rues des Prés, J. Ferry et Leclerc. Il donne accès aux équipements structurants (écoles et collège notamment) et au centre ancien (mairie, église). **Peu visible, il semble étriqué.**

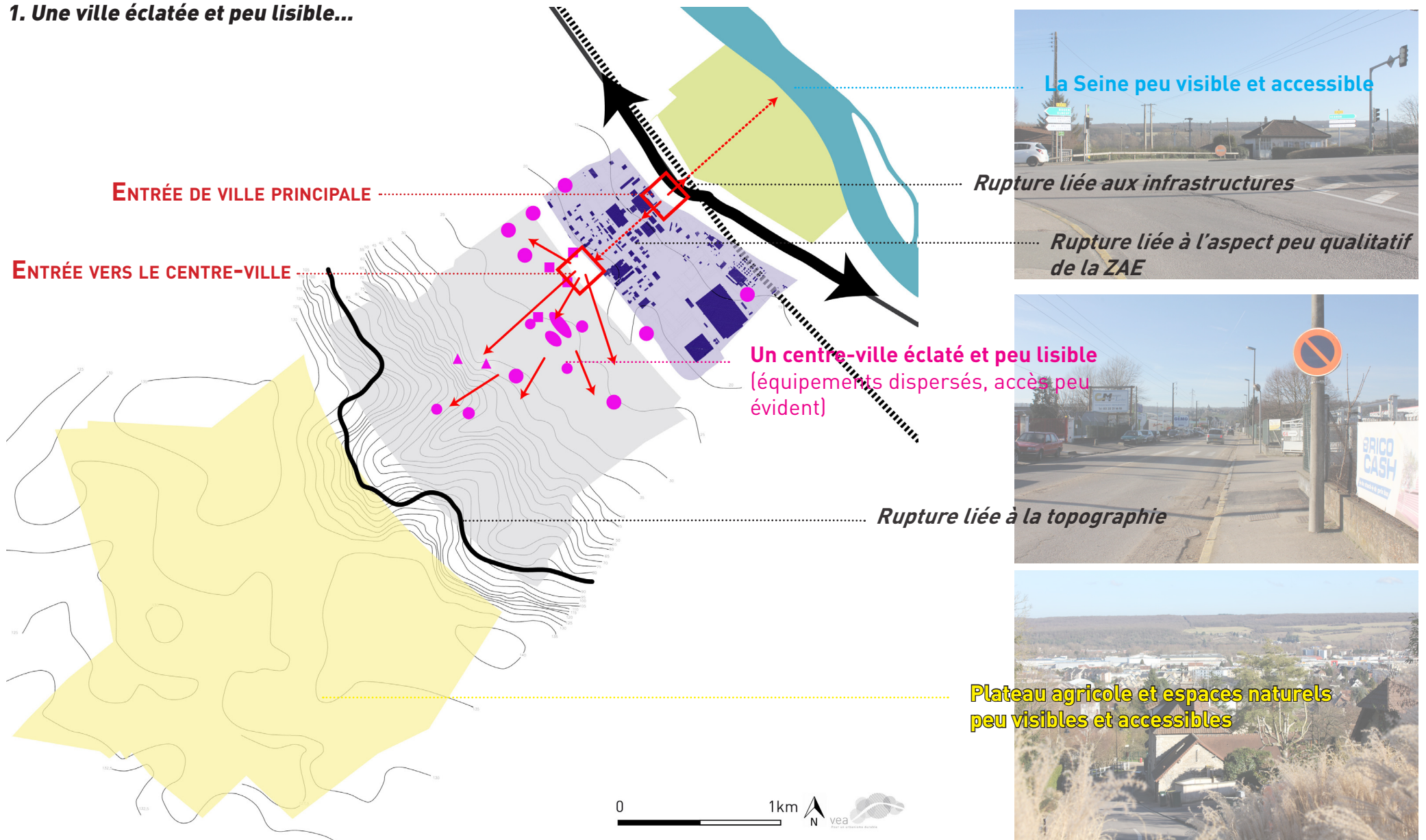


#### Enjeux :

- Meilleure lisibilité et qualité du parcours urbain menant au coeur de ville.
- Un travail sur les seuils est à opérer.
- Réfléchir à une nouvelle entrée vers le coeur urbain?

## D. APPROCHE TRANSVERSALE : LECTURE SENSIBLE DE LA COMMUNE / IMAGE VÉCUE ET RESSENTIE

### 1. Une ville éclatée et peu lisible...







## 2. ... mais présentant une qualité paysagère et un patrimoine architectural singulier




### 3. Créer du lien entre les quartiers



#### Les différents «secteurs» de St Marcel

-  Agriculture/tourisme
-  Activités
-  Habitat
-  Espaces boisés et agricoles

 Créer du lien entre les différents secteurs de la ville

 Affirmation d'une centralité

#### Enjeux :

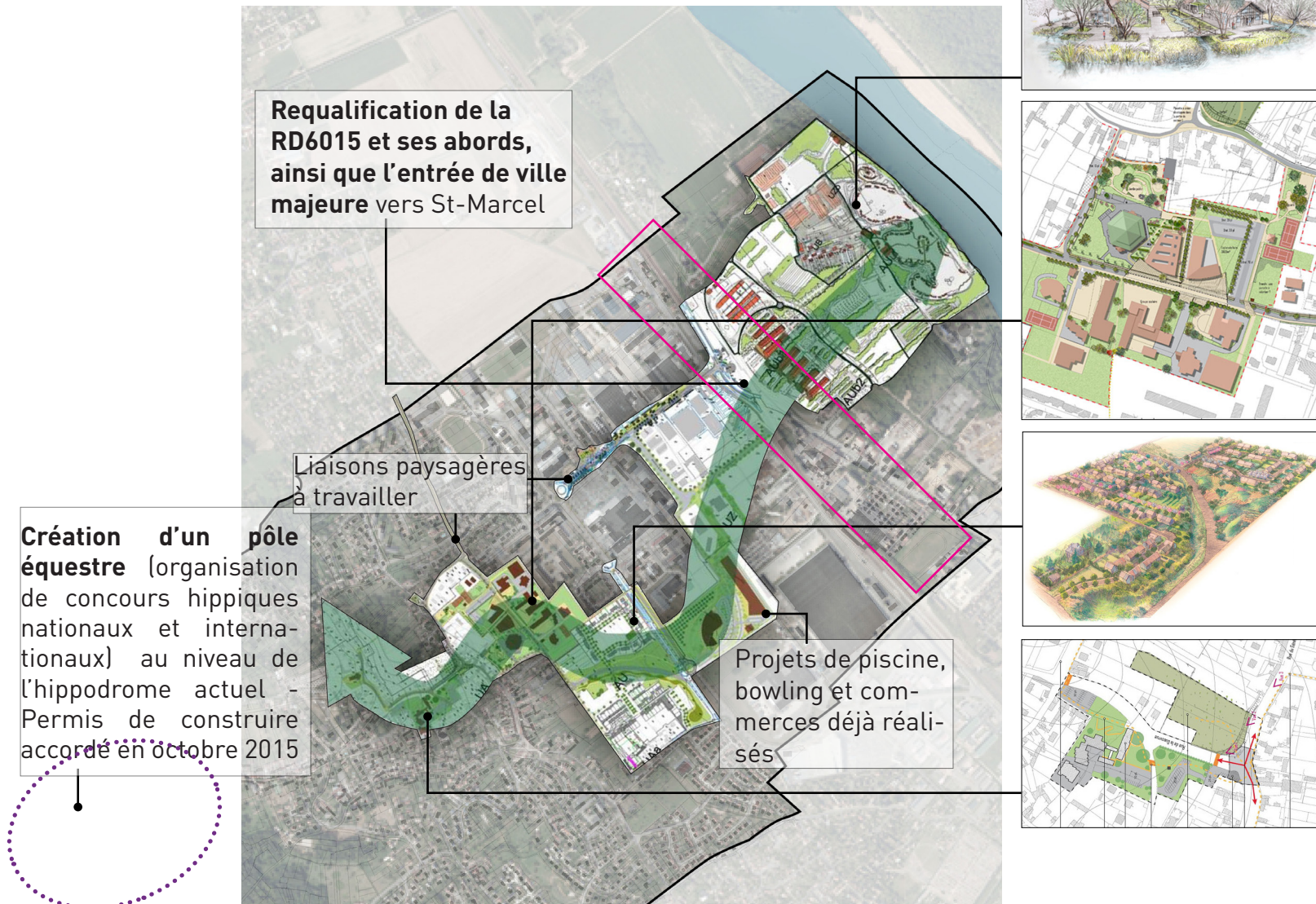
Faciliter les liaisons inter-quartiers, les connexions Nord-Sud, entre plateaux agricoles et bords de Seine.

Rendre le parcours de la ville plus agréable (déplacements automobiles et doux + qualité des espaces publics)

Conférer à la commune une véritable centralité :  
**Quelle vision de la centralité pour les élus?**

## E. DES PROJETS ENVISAGÉS SUR LA COMMUNE POUR FACILITER LES LIENS À TRAVERS LA VILLE

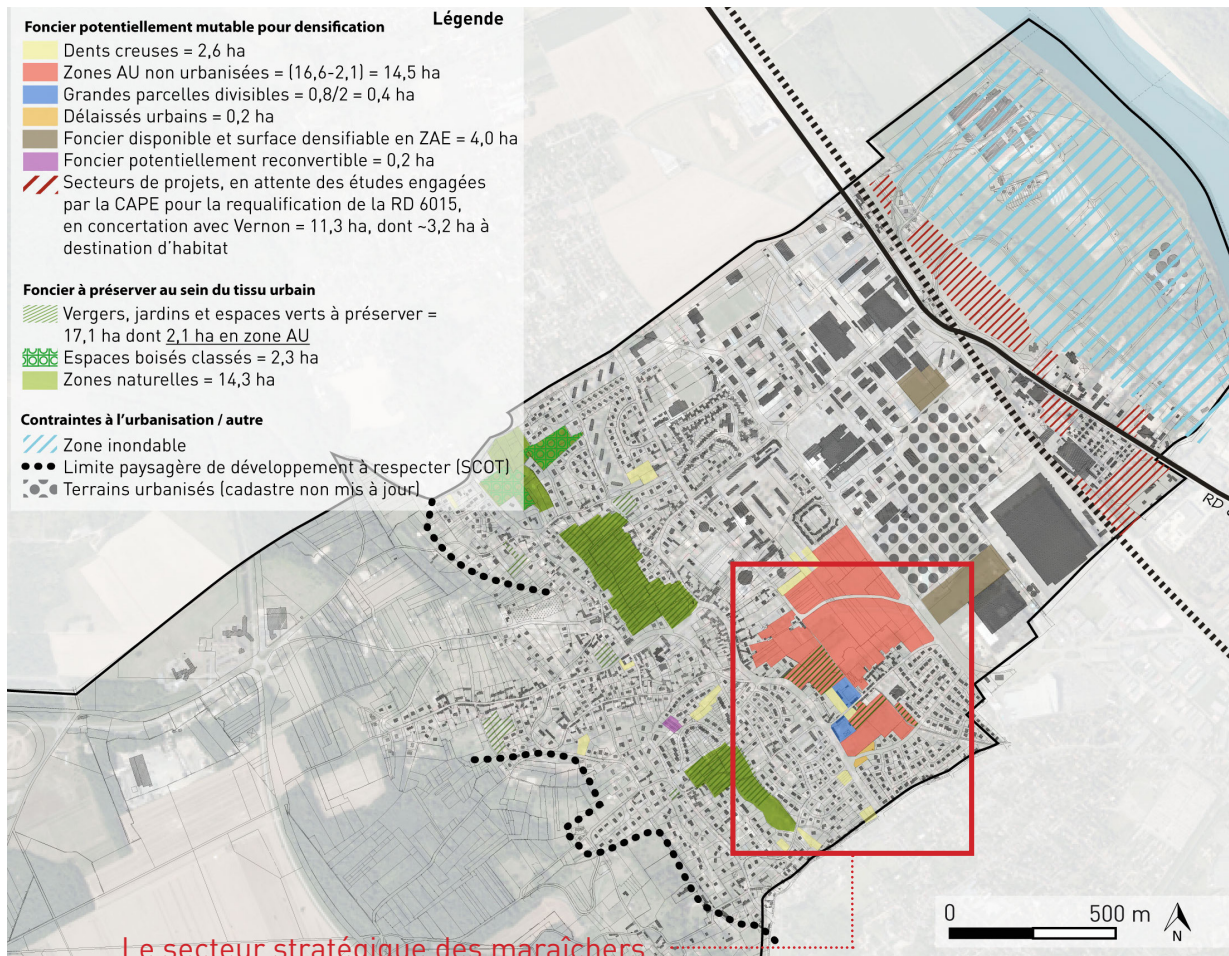
### Plusieurs projets autour d'une trame verte fédératrice



- **Reconversion des usines Bata et des berges de Seine :**
  - > Logements, accueil de tourisme, aménagements paysagés, activités économiques...
- Développer une ambiance parc autour des équipements :
  - > ouvrir les équipements sur un espace public paysagé.
  - > nouvel emplacement de la mairie.
- Réflexion en cours sur l'aménagement du secteur des Maraîchers/Virolet :
  - > logements, activités, équipements, ...
- Mise en cohérence autour de la mairie :
  - > restructuration de l'ancien lavoir
  - > verger conservatoire
  - > traitement qualitatif des espaces publics

**Le secteur des Maraîchers/Virolet : l'opportunité de répondre aux besoins en logements et relancer la croissance démographique.**

## F. METTRE EN PLACE LE PROJET DE VILLE - LE POTENTIEL FONCIER BRUT URBANISABLE



\* en milieu urbain dense, sont désignées par dents creuses, les terrains non bâtis (généralement inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>) situés entre plusieurs zones bâties.

L'ensemble des surfaces disponibles au sein du tissu urbain constitué représente un **potentiel foncier brut** non négligeable d'environ **33,2 ha** composé de :

- **dents creuses\*** et **secteurs non urbanisés** : ~17,1 ha (en jaune et saumon).
- **grandes parcelles divisibles** : ~0,4 ha (en bleu), étant entendu que la moitié de la parcelle reste occupée par le propriétaire actuel
- **parcelles dont l'occupation peut muter** vers de l'habitat ; il s'agit de zones de garages, délaissés urbains et secteurs d'activités peu qualitatifs en bordure de la RD 6015 qui pourraient être densifiés : ~3,6 ha (en orange, violet et hachures rouges)
- **parcelles inoccupées** mobilisables pour des activités : ~4,0 ha (en marron)

**Ne sont pas comprises dans le calcul :**

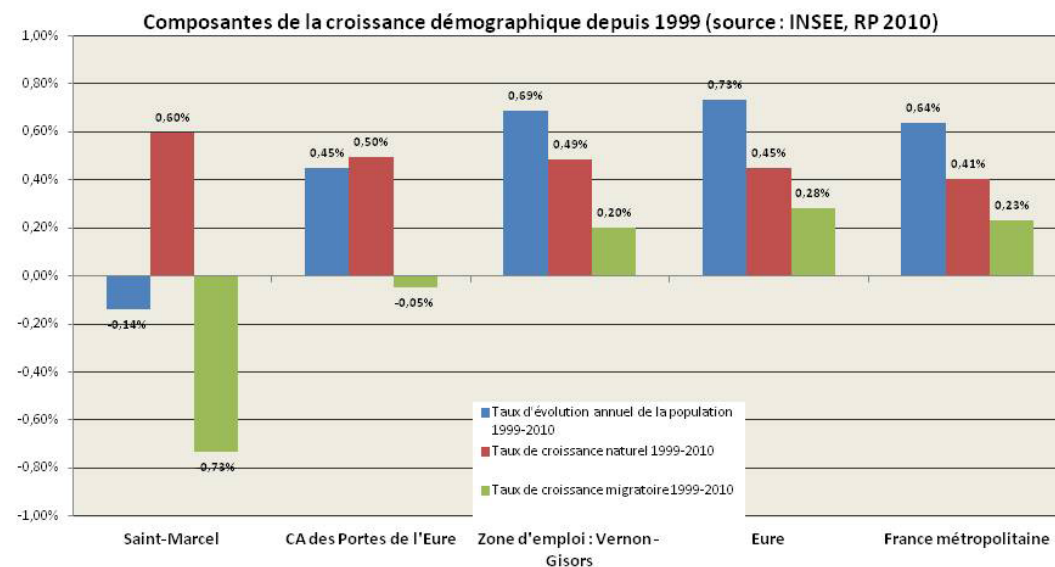
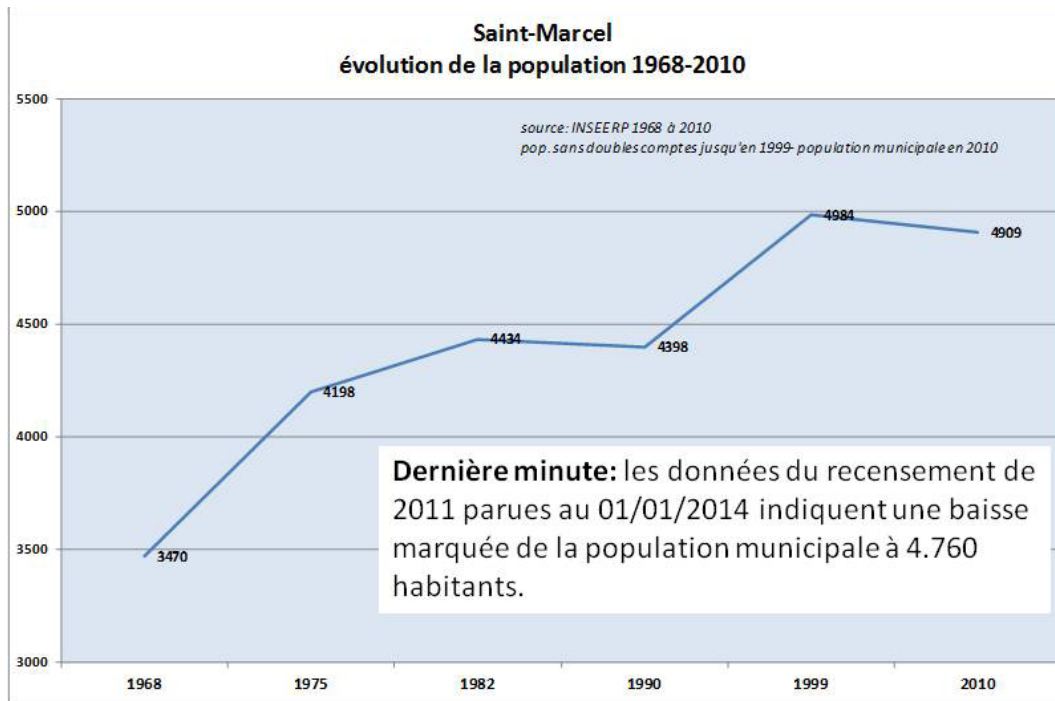
- les parcelles ayant un caractère paysager remarquable (vergers, jardins et espaces verts publics ou privés, espaces boisés remarquables), parties intégrantes de la trame verte de la commune
- les parcelles difficilement urbanisables de par leur topographie et leur accessibilité
- les parcelles impactées par les risques et protections environnementales recensés sur le territoire communal

**Enjeux : Prendre en compte et optimiser ce potentiel foncier mutable dans l'élaboration du projet de ville, dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces** (la justification de la prise en compte de ces éléments est indiquée dans le volume 2 du rapport de présentation / Pièce 1b).



III.  
DÉMOGRAPHIE,  
HABITAT

## A. UN RÉCENT TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE



### 1. Un récent tassement démographique après 3 décennies de forte croissance...

Au 1er janvier 2014, St-Marcel compte 4760 habitants (INSEE, RP 2011). Après une **forte augmentation** du nombre d'habitants entre 1968 et 1999, ce dernier **diminue** progressivement entre 1999 et 2011.

### 2. ... qui s'explique par un solde migratoire nettement négatif...

Entre 1999 et 2010, le **taux de croissance migratoire** (rapport entre entrées et sorties sur la commune) est **nettement négatif**.

En parallèle, le **taux d'accroissement naturel** (naissances-décès) est **positif**, voire supérieur aux secteurs de comparaison, mais **insuffisant** pour engendrer une croissance démographique positive sur la commune.

#### ENJEUX :

- Retrouver une certaine croissance démographique en rapport avec le niveau d'équipement de la commune
- Offrir des logements adaptés aux besoins permettant ainsi de rendre la commune plus attractive.

**La construction neuve depuis 1999 (source : SITADEL 2012)**

	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
<b>Construction neuve 1999-2009 inclus (SITADEL)</b>	132	2531	6661	34339	3983943
<i>Construction neuve 1999-2009 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel</i>	12	230	606	3122	362177
<b>Indice de construction par an pour 1000 habitants 1999-2010</b>	<b>2,4</b>	<b>4,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>6,0</b>

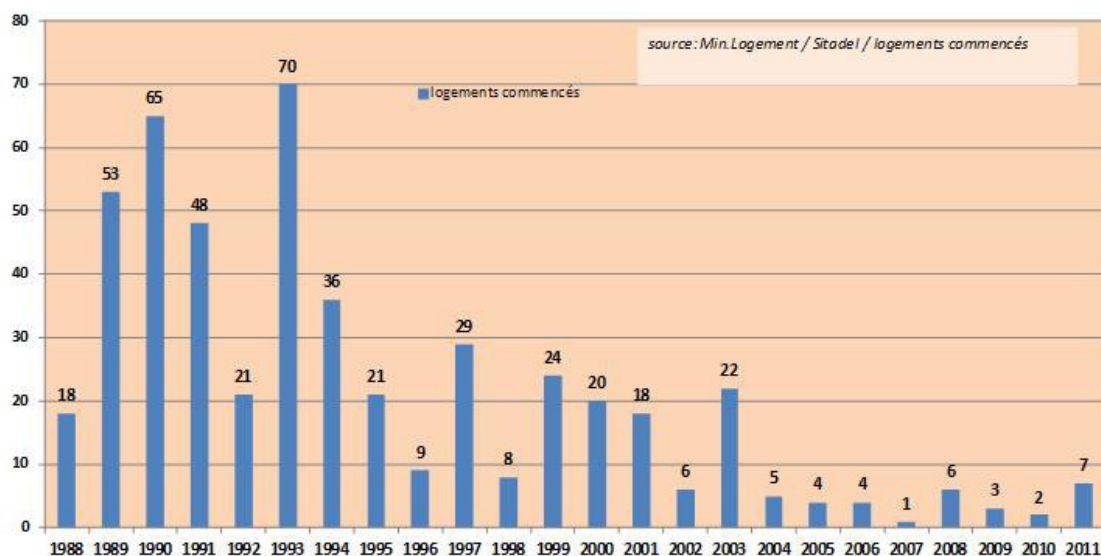
*Méthode / définition : l'indice de construction (exprimé par an pour 1000 habitants) est le nombre de logements construits chaque année, sur une période donnée, pour 1000 habitants. En pondérant le nombre de constructions sur un territoire par le poids de sa population, on peut ainsi comparer les dynamiques de construction à des échelles différentes*

*Le nombre de logements construits est établi à partir des données SITADEL. Ce décompte repose sur le nombre de logements commencés (en date réelle) auxquels est appliqué un décalage d'une année pour les logements individuels et de deux années pour les logements collectifs. Ce décalage temporel correspond à une évaluation du temps nécessaire à la réalisation des opérations.*

### 3. ... et un fort ralentissement de la construction à partir du début des années 2000

Avec une moyenne de 12 logements neufs construits par an entre 1999 et 2010, St-Marcel affiche un **indice de construction (2,4 logts /an /1.000 hab.) largement inférieur aux moyennes de l'agglomération, départementale et nationale.**

**SAINT MARCEL**  
évolution des mises en chantier de logements - 1988-2011



### 4. Des réalisations très en-deçà des objectifs du PLH

Le PLH de la CAPE adopté pour la période 2010-2016 fixe un objectif de constructions de l'ordre de 150 à 187 logements pour la commune (soit 25/30 par an).

Les principaux projets identifiés en 2010 étaient celui des Maraîchers (100 logements) et celui du terrain Bata (50 logements).

L'objectif de construction en locatif social a été ciblé dans une **fourchette de 75 à 106 logements.**

#### ENJEUX :

- Une relance de la construction nécessaire pour **restaurer l'attractivité de la commune et répondre aux objectifs du PLH**

## B. DES BESOINS IMPORTANTS EN LOGEMENTS NON COMBLÉS

Jeunesse et personnes âgées - données de synthèse (source : INSEE, RP 2010)					
	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
Indice de jeunesse 2010	1,19	1,28	1,33	1,25	1,06
Indice de jeunesse 1999	1,45	1,53	1,61	1,43	1,15
% des 60 ans et + en 2010	22%	21%	20%	21%	23%
Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 1999-2010	1,09%	1,72%	1,98%	1,73%	1,33%
% des 80 ans et + en 2010	4%	5%	4%	5%	5%

Méthode / définition : l'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. Si il est inférieur à 1, le rapport s'inverse, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

Evolution de la taille moyenne des ménages (source : INSEE, RP 2010)					
	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon -	Eure	France métropolitaine
Taille moyenne des ménages en 2010	2,37	2,41	2,46	2,41	2,26
Desserrement des ménages 1999-2010	-0,82%	-0,61%	-0,68%	-0,62%	-0,55%
Taille moyenne des ménages en 1999	2,60	2,58	2,65	2,58	2,40
Desserrement des ménages 1990-1999	-0,53%	-0,57%	-0,62%	-0,74%	-0,74%
Taille moyenne des ménages en 1990	2,72	2,72	2,80	2,76	2,57

Méthode / définition : le taux de desserrement des ménages traduit la rapidité de la baisse de la taille moyenne des ménages. Plus le taux est négatif, plus la diminution de la taille moyenne des ménages à été importante sur la période considérée. Précisons qu'un taux de desserrement est forcément négatif. Si celui-ci est positif, alors on parle de taux de resserrement de la taille moyenne des ménages. Dans ce cas (plutôt rare), la taille moyenne des ménages a augmenté.

### 1. Une population vieillissante...

L'indice de jeunesse (inférieur aux secteurs de comparaison) a diminué entre 1999 et 2010. Même s'il reste supérieur à la moyenne nationale, il est inférieur aux référents locaux.

### 2. ...doublée d'une baisse rapide de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages, bien que supérieur à la moyenne nationale, est inférieure aux moyennes locales.

Le **taux de desserrement** des ménages est par ailleurs **plus important que la tendance nationale et que les référents locaux**.

### ENJEUX :

Prévoir une offre suffisante en petits logements (T2, T3) pour l'accueil des jeunes décohabitants, familles monoparentales et personnes âgées.

<b>Le point mort 1999-2010 exprimé en logements / an (sources : INSEE, RP 2010 ; SITADEL, 2012)</b>					
	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon -	Eure	France métropolitaine
Besoins liés au desserrement des ménages 1999-2010 - exprimé en annuel	16	134	298	1321	136016
Renouvellement du parc 1999-2010 - exprimé en annuel	-1	-8	-26	-45	15085
Variation des logements vacants 1999-2010 - exprimé en annuel	0	32	91	466	28606
Variation des résidences secondaires 1999-2010 - exprimé en annuel	-2	-33	-87	-281	18774
<b>Point mort - exprimé en annuel</b>	13	125	277	1460	198481
Construction neuve 1999-2009 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel	12	230	606	3122	362177
<b>Effet démographique - exprimé en annuel</b>	-1	105	329	1662	163696

*Méthode / définition : la notion de point mort détermine le nombre de logements qui ont du être construit pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Ces besoins "endogènes" sont la somme de trois phénomènes :*

*- le desserrement des ménages. La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un nombre équivalent de personnes.*

*- le renouvellement du parc. Le parc de logements se transforme en permanence. Certains logements font l'objet de réhabilitation (ex : ANRU), ils sont alors indisponibles pendant un temps, d'autres font l'objet de division, on crée alors du logement sur de l'existant. La notion de renouvellement du parc permet de faire la synthèse de l'ensemble de ces mouvements qui participe à la création ou à la diminution du stock de logements dans le parc existant.*

*- la variation des logements vacants et des résidences secondaires. La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.*

*C'est la somme de ces trois facteurs qui détermine le point mort. Si la construction neuve a été supérieure à ce point mort, alors une partie des logements construits a permis de soutenir la croissance démographique, on parle alors d'"effet démographique".*

### **3. Des besoins importants liés au desserrement des ménages non comblés**

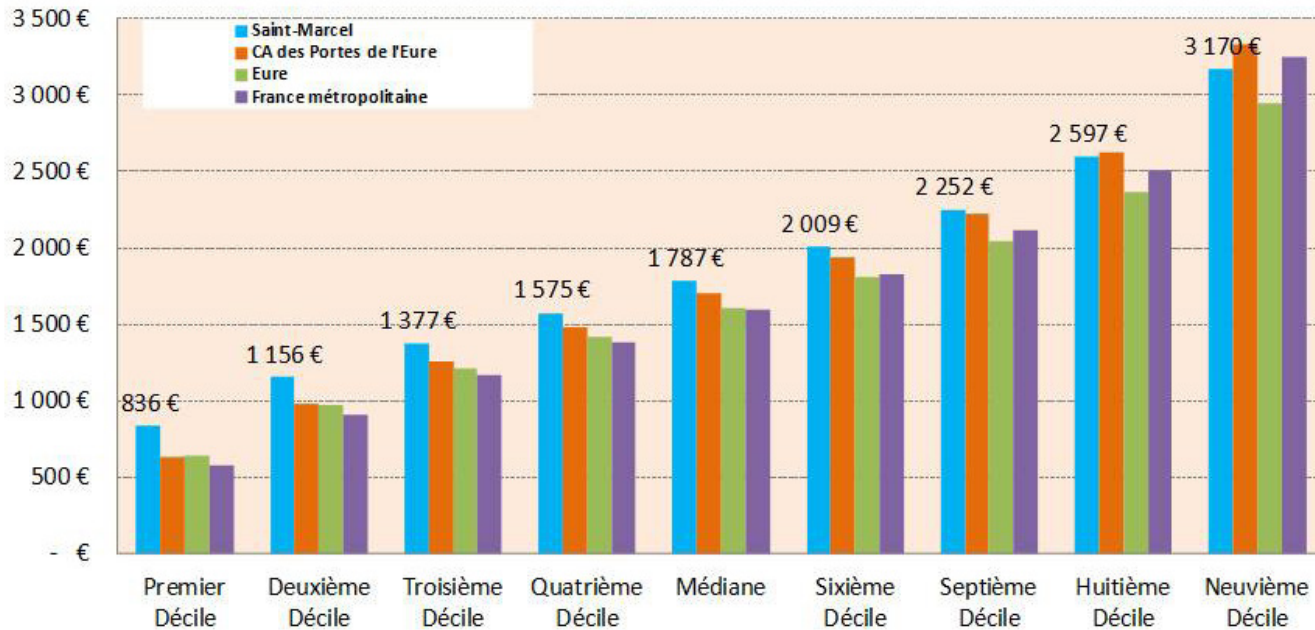
Le nombre de constructions neuves sur la période 1999-2010 est inférieur aux besoins engendrés par l'important taux de desserrement des ménages.

#### **ENJEUX :**

Une relance nécessaire de la construction pour maintenir à minima le même nombre d'habitants sur la commune.

## C. QUEL TYPE DE MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE ?

Revenus mensuels des ménages par unité de consommation en 2011



### 1. Des revenus globalement supérieurs à ceux de l'agglomération et du département

En 2011, avec un revenu médian de **1787€ des ménages**, la population de St-Marcel est légèrement plus aisée que celle de l'agglomération et du département.

### 2. Un niveau de chômage relativement faible

La population est également caractérisée par un taux de chômage relativement faible (8,1% contre 11,6% en France en 2010).

### 3. Un poids important des retraités et des professions intermédiaires

Plus d'un tiers (36%) des ménages saint-marcellois est représenté par un retraité et 19% par une personne exerçant une profession intermédiaire.

Le chômage en 2010 et son évolution depuis 1999 (sources : INSEE, RP 2010 ; Pôle Emploi, 2012)					
	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
Nombre de DEFM fin 2011 - catégorie A	230	2956	6312	27391	2882970
Nombre de DEFM fin 2009 - catégorie A	216	2624	5613	24847	2664146
Nombre de chômeurs en 2010 (RP)	187	3215	7174	32526	3397319
Taux d'évolution annuel du nombre de chômeurs 1999-2010	-2,94%	0,01%	0,92%	0,04%	-0,01%
Taux de chômage en 2010	8,1%	11,7%	12,3%	11,7%	11,6%

Méthode / définition : le nombre de DEFM correspond au nombre de Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois. Les DEFM de catégorie A sont les personnes en recherche d'emploi sans aucune activité (à l'inverse des catégories B et C qui ont une activité réduite).  
Il faut bien distinguer les deux sources INSEE, RP et INSEE, pôle emploi - DEFM. La première se base sur les résultats du recensement rénové de la population (enquête auprès de la population) alors que la seconde correspond aux situations telles qu'elles sont enregistrées par les services de pôle emploi (suivi administratif).

Catégories socio-professionnelles des chefs de ménages en 2010 (source : INSEE, RP 2010)					
	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
Ménages en 2010 (compl)	1980	23720	48986	238302	27106517
% chefs de ménages agriculteurs en 2010	0%	0%	1%	1%	1%
% chefs de ménages artisans, commerçants et chefs d'entreprises en 2010	3%	5%	4%	5%	5%
% chefs de ménages cadres et professions intellectuelles supérieures en 2010	12%	13%	10%	9%	11%
% chefs de ménages professions intermédiaires en 2010	19%	15%	15%	15%	15%
% chefs de ménages employés en 2010	10%	10%	10%	10%	12%
% chefs de ménages ouvriers en 2010	16%	19%	23%	23%	17%
% chefs de ménages retraités en 2010	36%	33%	32%	33%	33%
% chefs de ménages autres en 2010	4%	4%	4%	4%	6%

## D. HABITAT

### 1. Un parc de résidences principales assez diversifié

**Parc de logements en 2010 - zoom sur l'évolution de la vacance depuis 1999 (source : INSEE, RP 2010)**

	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
<b>Logements 2010</b>	2096	26566	54798	273996	32520024
% des résidences principales en 2010	95%	89%	89%	87%	83%
% des résidences secondaires et logements occasionnels en 2010	1%	5%	5%	7%	10%
% des logements vacants en 2010	4%	6%	6%	6%	7%
% des logements vacants en 1999	4%	5%	5%	5%	7%

#### Un taux de vacance très faible qui témoigne de l'attractivité de la commune

Les logements vacants sont globalement moins nombreux sur St-Marcel par rapport aux secteurs de comparaison.

#### Une forte proportion d'individuels dans le parc de logements de la commune et un secteur locatif bien représenté

Bien qu'inférieur aux référents locaux, le taux de logements individuels est relativement important sur la commune, supérieur aux référents régional et national.

Une majorité de propriétaires occupants mais un secteur locatif tant privé (22% des RP) que social (14% des RP en logements familiaux) bien représenté.

Un **parc immobilier relativement ancien**, d'où la présence d'**OPAH** passées et en cours sur le territoire. Ainsi, depuis 2011, **15 logements ont été réhabilités**.

	% maisons en 2010
Saint-Marcel	65%
CA des Portes de l'Eure	67%
Zone d'emploi : Vernon - Gisors	71%
Unité urbaine : Vernon	48%
Eure	77%
Haute-Normandie	63%
France métropolitaine	56%

source: INSEE RP 2010

**Les statuts d'occupation en 2010 (source : INSEE, RP 2010)**

	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
<b>Résidences principales en 2010</b>	1990	23721	48980	238258	27106997
% des propriétaires occupants en 2010	62%	59%	62%	64%	58%
% des locataires HLM en 2010	14%	17%	17%	15%	15%
% des locataires du secteur privé en 2010	22%	22%	19%	19%	25%
% des logés gratuit en 2010	2%	2%	2%	2%	3%

#### ENJEUX :

- Permettre une certaine densification de l'habitat en rapport avec le niveau d'équipement et de services offerts.
- Encourager la rénovation du parc immobilier pour préserver le patrimoine bâti et réduire les déperditions de chaleur.

## **2. Une mobilisation au profit des personnes vulnérables**



Le foyer ADOMA a pour vocation d'**accueillir principalement des publics immigrés et des publics en difficulté.**

Outre les travailleurs migrants ce foyer est également **habilité pour recevoir d'autres types de public (salariés, bénéficiaires du RMI, jeunes couples sans enfants,...).**

Il s'agit d'une **offre spécifique au territoire**, qui permet aujourd'hui d'accueillir 100 résidents dont 40% de personnes âgées.

Par ailleurs, ce foyer comprend également **une quinzaine d'appartements de type 3 en gestion locative.**

Cette démarche de solidarité **participe à la diversification du parc immobilier de la commune et facilite les parcours résidentiels.** Toutefois, on y observe **une faible rotation** et la **réintroduction de familles dans le parc social** de la commune ne s'effectue que **de manière trop ponctuelle.**

### 3. Une commune qui relève de l'article 55 de la loi SRU

- En 2010, le parc HLM « familial » comptait 272 logements selon la DREAL Haute-Normandie (273 selon le recensement).
- En ajoutant aux logements HLM « familiaux », les logements-foyers, la DREAL Haute-Normandie a établi dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, un inventaire de **387 logements locatifs sociaux au 01/01/2012 soit 19,8 % des résidences principales de la commune.**
- **La commune de St-Marcel relève de l'article 55 de la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbains) qui stipule que les communes concernées doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux en vue d'atteindre, à long terme, **un objectif de 25%.**

#### ENJEUX :

Développer une offre nouvelle en locatif social permettant de répondre aux exigences de la loi et de répondre à la diversité des besoins existants



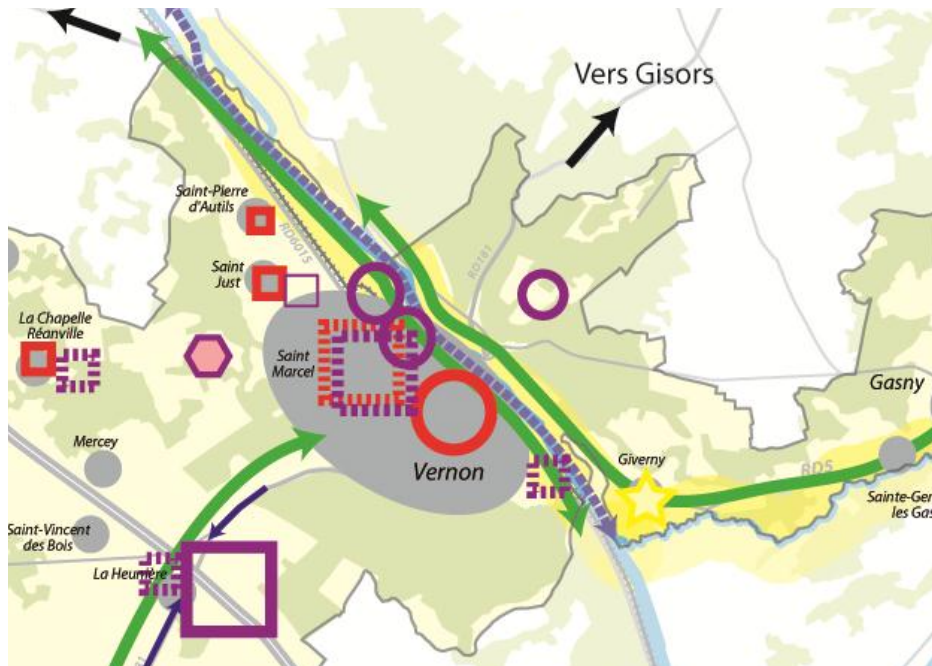




IV.  
**ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE**

## A. RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT DE LA CAPE

Extrait du PADD du SCOT de la CAPE



Les principaux objectifs du SCOT en matière de stratégie économique sont :

- de **valoriser les savoir-faire locaux** et les activités traditionnelles du territoire (industries, gestion des risques avec notamment le CNPP, ...);
- de consolider le tissu économique local par l'**accueil de nouvelles entreprises** ;
- de favoriser une **offre commerciale équilibrée** à l'échelle de la CAPE ;
- de **préserver une agriculture dynamique** ;
- de **développer l'activité touristique** du territoire ;
- de **tendre vers un équilibre global emploi/actifs** à l'échelle du territoire en créant environ 2500 emplois à horizon 2025.

Quelques implications directes pour Saint Marcel :

- Requalifier et valoriser les sites existants en menant des **opérations de renouvellement urbain sur les friches industrielles**. Site identifié : **le site BATA à Saint Marcel**.
- Conforter et compléter l'offre autour des axes et pôles structurants. Sites identifiés : le **bipôle Vernon/St Marcel** ; **améliorer la qualité paysagère et architecturale de l'entrée d'agglomération le long de la RD 6015** (Route de Rouen) à St Marcel, notamment en y interdisant toute activité industrielle ou d'entreposage
- Structurer une offre commerciale de proximité. Pour ce faire, le SCOT préconise : la **redynamisation du centre-ville de Saint Marcel** ; le **réaménagement de la zone d'activités commerciales de Vernon/Saint Marcel** pour lui donner une image plus « urbaine » ; le **développement de services de proximité dans les quartiers saint-marcellois éloignés des commerces existants**, notamment en inscrivant des secteurs spécifiques dans le PLU ou en utilisant le droit de préemption.
- Encourager la création et la diversification des capacités d'hébergements touristiques. Site identifié : le **camping de St Marcel à agrandir et aménager pour atteindre les 4 étoiles + aire de camping-cars?**
- Préserver une agriculture dynamique : Les choix de localisation des zones d'urbanisation future, doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement et les PLU doivent comporter une évaluation des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'agriculture.
- Valoriser les bords de Seine.

### 4.1 Valoriser le tissu économique local et favoriser la création de nouveaux emplois

- Accompagner le développement de Normandie Parc d'une offre de services et d'une desserte en transport en commun
- Veiller à la reconversion des friches industrielles et du site LRBA
- Réhabiliter les espaces d'activités existants
- Encourager la création un pôle sur la "gestion des risques, pollutions et nuisances"
- Etudier l'opportunité/faisabilité d'un nouveau site d'activités au droit de l'échangeur sur la RN13
- Aménager la Zone d'Activités des Saules (Saint Just)

### 4.2 Trouver un équilibre commercial

- Redynamiser le commerce de centre-ville
- Donner une image urbaine aux pôles commerciaux actuels
- Conforter et développer les commerces de proximité

### 4.3 Préserver et diversifier l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles et diversifier l'activité vers d'autres usages

### 4.4 Développer le potentiel touristique local et de loisirs

- Qualifier et conforter le site de Giverny
- Mettre en valeur / aménager d'autres sites touristiques et/ou de loisirs
- Pérenniser et renforcer l'attractivité du train touristique en vallée de l'Eure
- Développer les voies vertes et routes touristiques
- Développer le tourisme fluvial en vallée de Seine

### Le confortement du pôle structurant St-Marcel/Vernon est prioritairement visé par le SCOT :

requalification de friches, densification des ZAE existantes, développement économique de qualité paysagère et architecturale en entrée d'agglomération le long de la RD 6015, ...

## B. ST MARCEL, PÔLE ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

### Une progression sensible de l'emploi depuis 1999 alors que le nombre d'actifs résidents occupés stagne

La population active occupée en 2010 et son évolution depuis 1999 (source : INSEE, RP 2010)					
	Saint-Marcel	CA des Portes de l'Eure	Zone d'emploi : Vernon - Gisors	Eure	France métropolitaine
Nombre d'actifs occupés en 2010	2104	24299	51286	245033	25905489
Nombre d'actifs occupés en 1999	2101	22633	46094	219141	22963168
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2010	3798	21583	40657	202816	25770649
Nombre d'emplois au lieu de travail en 1999	3516	21524	38480	189519	22774306
Indice de concentration de l'emploi en 2010	1,81	0,89	0,79	0,83	0,99
Indice de concentration de l'emploi en 1999	1,67	0,95	0,83	0,86	0,99

*Méthode / définition : le nombre d'actifs occupés correspond à la population en âge de travailler et ayant un emploi. Les personnes au chômage font donc partie de la population active mais pas de la population active occupée. La notion d'emplois au lieu de travail correspond simplement au nombre d'emplois proposés sur le territoire. Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail et le nombre d'actifs occupés. Il permet de positionner le territoire dans son tissu économique. Si le taux d'emploi est supérieur à 1, le nombre d'emplois offerts sur le territoire est plus important que le nombre d'actifs occupés qu'il héberge. Dans ce cas, on est sur un pôle d'emploi. A l'inverse, si le taux d'emploi est inférieur à 1, le nombre d'emplois proposés localement est inférieur au nombre d'actifs occupés présents sur le territoire. Dans ce second cas, la vocation résidentielle prédomine.*

### Enjeux

- Conforter le rôle de moteur économique du bipôle St-Marcel/Vernon
- Quels besoins? Quelle demande? Quel foncier à mobiliser? Mettre en oeuvre des procédures de « vigilance foncière » ou de réserves foncières (ZAD, ZAC, classement spécifique dans le PLU, ...)?
- Mieux répondre à la demande des actifs travaillant sur la commune

### Une économie de territoire tournée autour du bipôle St-Marcel / Vernon

Saint Marcel s'inscrit au cœur d'un **territoire économiquement dynamique** presque auto-suffisant au niveau de l'emploi. Bénéficiant d'une **image positive** liée à une industrie de pointe et à une **situation géographique privilégiée** (à mi-chemin entre Paris et Rouen), avec 16 857 emplois salariés (hors agriculture)\*, la CAPE présente un **rayonnement** qui va au delà de ses frontières et qui attire des actifs extérieurs.

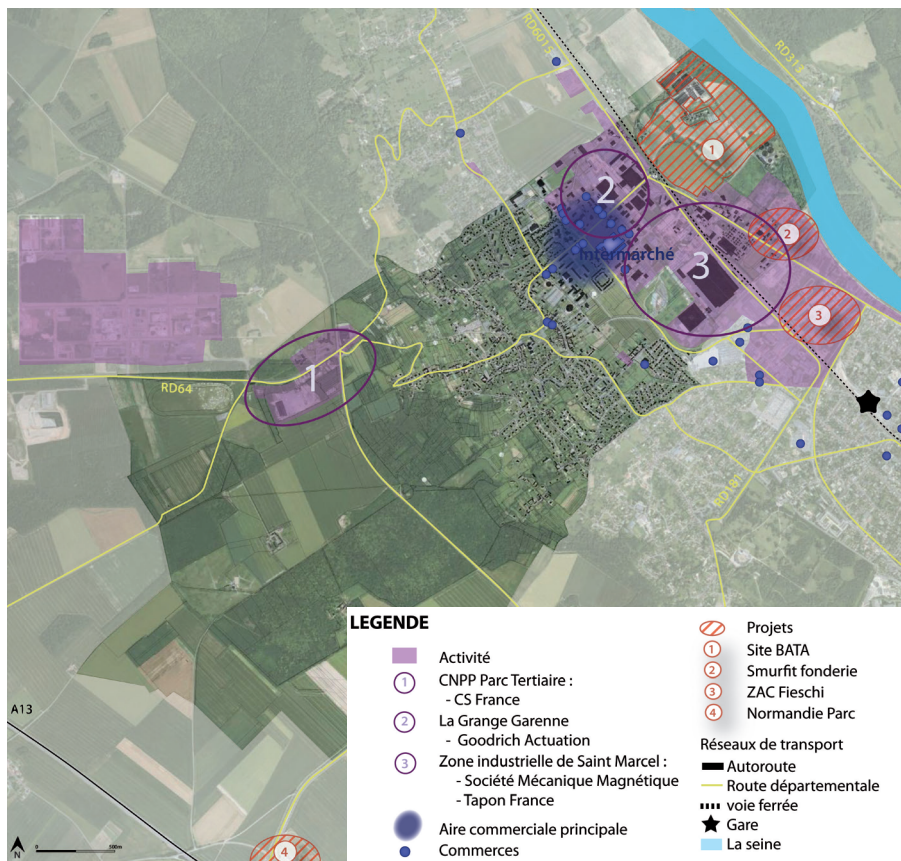
Ainsi, à Saint Marcel, le **taux de chômage est inférieur à la moyenne départementale** et en baisse par rapport aux années précédentes. La commune enregistre un taux de population active de 72,4% dont :

- **30% de la population travaille dans la commune**
- Une autre part importante est employée à Vernon
- La zone est enfin sous l'influence de la proche région parisienne (21,4% de la population travaille dans une autre région).

La CAPE possède une **économie plutôt diversifiée** mais concentrée dans la zone urbaine centrale : le **bipôle Vernon-Saint Marcel compte près de 68% de l'offre d'emplois**. Avec Vernon, Saint Marcel regroupe la majorité de l'activité industrielle, de la construction et des commerces.

\*INSEE 2011

## C. UN PÔLE COMMERCIAL ET DES ZAE DE FORT RAYONNEMENT LOCAL À VALORISER



La commune offre **3810 emplois** répartis au sein de **469 établissements** et majoritairement représentés dans les secteurs :

- du **commerce, des transports et services divers** (62,9% des emplois), dont 23% de **commerce et réparation automobile**,
- de la **construction** (14,1%)
- de l'**administration publique, enseignement, santé et action sociale** (13,0%).

Sur son territoire, Saint Marcel bénéficie :

- D'une **offre commerciale diversifiée et croissante**, portée notamment par **Intermarché** qui joue un rôle de locomotive, et **largement présente** dans le fond de vallée, **dans la zone d'activités**.
- D'**établissements industriels de renom** qui concourent grandement au dynamisme économique local : CS France, SKF, UTC aerospace system, Tapon France... Malgré certains secteurs en déclin (chimie, caoutchouc, plastique, métallurgie...), et d'importantes entreprises spécialisées en **technologies de pointe** qui emploient une **main d'oeuvre hautement qualifiée**.
- De **3 zones d'activités** : le technopôle CNPP Parc tertiaire (65,3 ha dont 47,9 ha disponibles), la Grande Garenne (10,8 ha) et la zone industrielle de St Marcel (75,3 ha dont 0,5 ha disponibles).
- De **projets d'envergure**, vecteurs **potentiels** d'une **attractivité** territoriale accrue (Normandie Parc, ZAC Fieschi, requalification du site BATA...)

source : INSEE, 2009

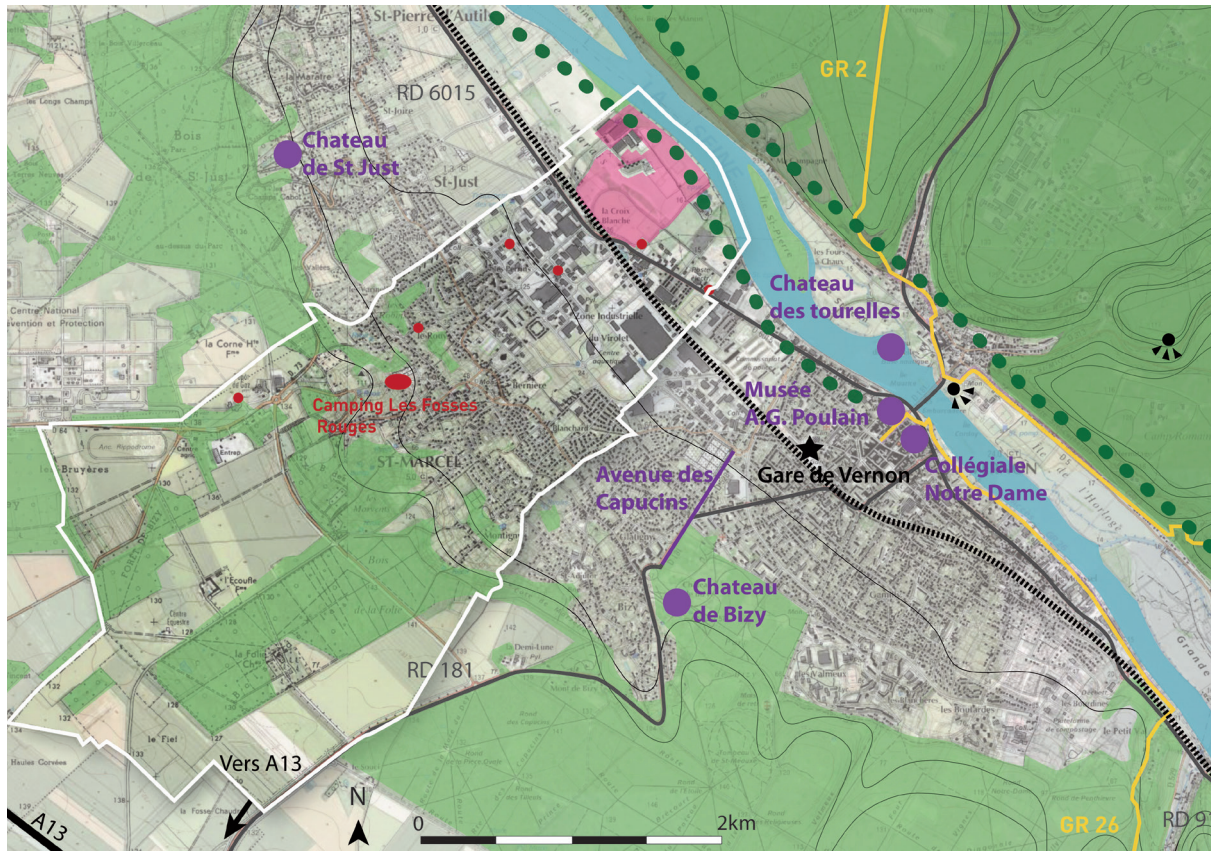
Une étude sur la densification des ZAE (réalisation CCI) a souligné l'importance de :

- Travailler les entrées de ville et de ZAE
- La gestion des eaux pluviales, notamment rue des prés
- Intensifier les liaisons entre les ZAE et le centre ville
- Préserver les flux de marchandises via la voie ferrée et fluviale
- Maintenir les commerces de proximité au niveau du bourg

### Enjeux :

- **Améliorer la qualité environnementale et l'intégration urbaine des zones d'activités, notamment en entrée d'agglomération**
- **Redynamisation des commerces de centre-ville / de proximité : implantation dans le centre ancien? autres quartiers?**
- **Développement du tertiaire (prescription du SCOT)?**

## D. RÉVÉLER LES POTENTIELS TOURISTIQUES



### Un dynamisme touristique porté par Giverny

Le territoire jouit également d'une forte attractivité touristique, largement portée par le site de Giverny (400 000 à 460 000 visiteurs/an), l'ensemble des parcs et jardins situés autour de St-Marcel et le paysage offert par la vallée de la Seine.

Saint Marcel compte près de 60% des lits de la CAPE, offre insuffisante au vue de la renommée territoriale. La commune dispose de :

- 2 hôtels,
- 3 hôtels-restaurants,
- 1 gîte,
- L'unique camping de la CAPE, le camping des Fosses Rouges (1 étoile, 60 emplacements).

Dans la commune et le camping sont proposés des services de locations de vélo. La ville bénéficie également d'un espace nautique La Grande Garenne. La commune est également située sur le futur tracé départemental des véloroutes et voies vertes.

Le projet BATA (en cours d'étude) devrait s'inscrire dans la dynamique touristique territoriale (cité lacustre, halte fluviale...?).

#### Légende :



St Marcel

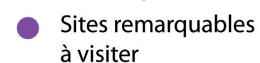
- Espaces boisés
- Coteaux boisés
- La Seine



Périmètre du projet BATA



Hébergements touristiques



Sites remarquables à visiter



Belvédère

#### Axes de transport

Réseaux routiers



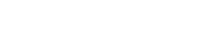
GR



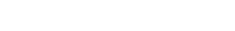
Voie ferrée



Gare



Projet de voie

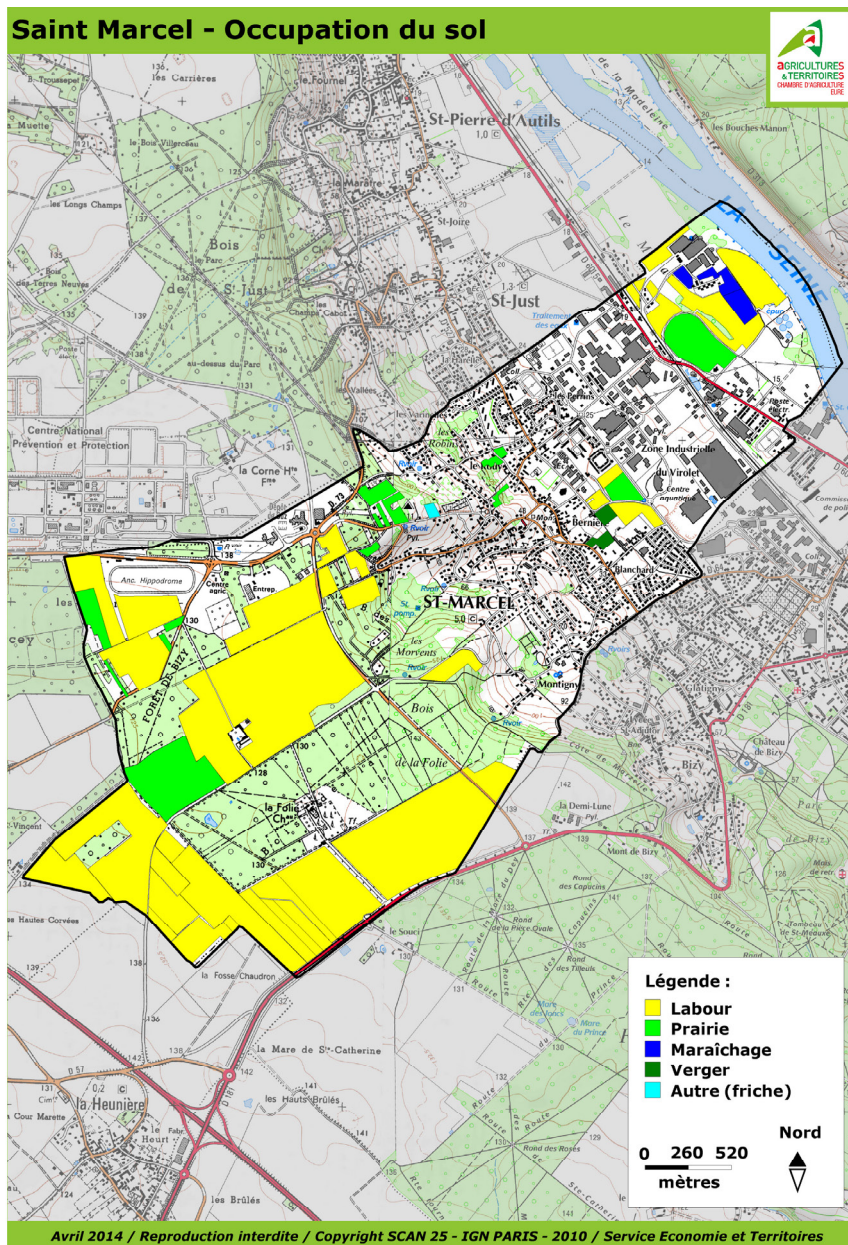


verte/ véloroute

### Enjeux

- Répondre aux objectifs de la CAPE et révéler le fort potentiel touristique et économique du secteur (bords de Seine, Giverny, ...) : le réaménagement du site Bata, l'opportunité de révéler ce potentiel et de relier la ville aux bords de Seine?
- Développer l'offre et la qualité de l'hébergement (diversifier l'offre, aire de camping-cars...).

## E. PRÉSERVER L'AGRICULTURE LOCALE (SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE) \*



### 1. Chiffres clés

La commune s'étend sur une superficie totale de 993 hectares, dont 308,75 ha sont utilisés par l'agriculture en 2014 (contre 325 ha en 2000, selon le RGA), soit **31 % du territoire**, ce qui la place en dessous de la moyenne départementale (63%).

Une part importante de la surface de la commune est boisée.

Le territoire de la commune est **principalement voué à la polyculture**. En effet, les surfaces agricoles en 2014 se répartissent comme suit :

- 264 hectares de labours,
- 37 hectares de prairies,
- 4,8 ha de maraîchage,
- 1,9 ha de vergers,
- 0,5 ha autres (friche).

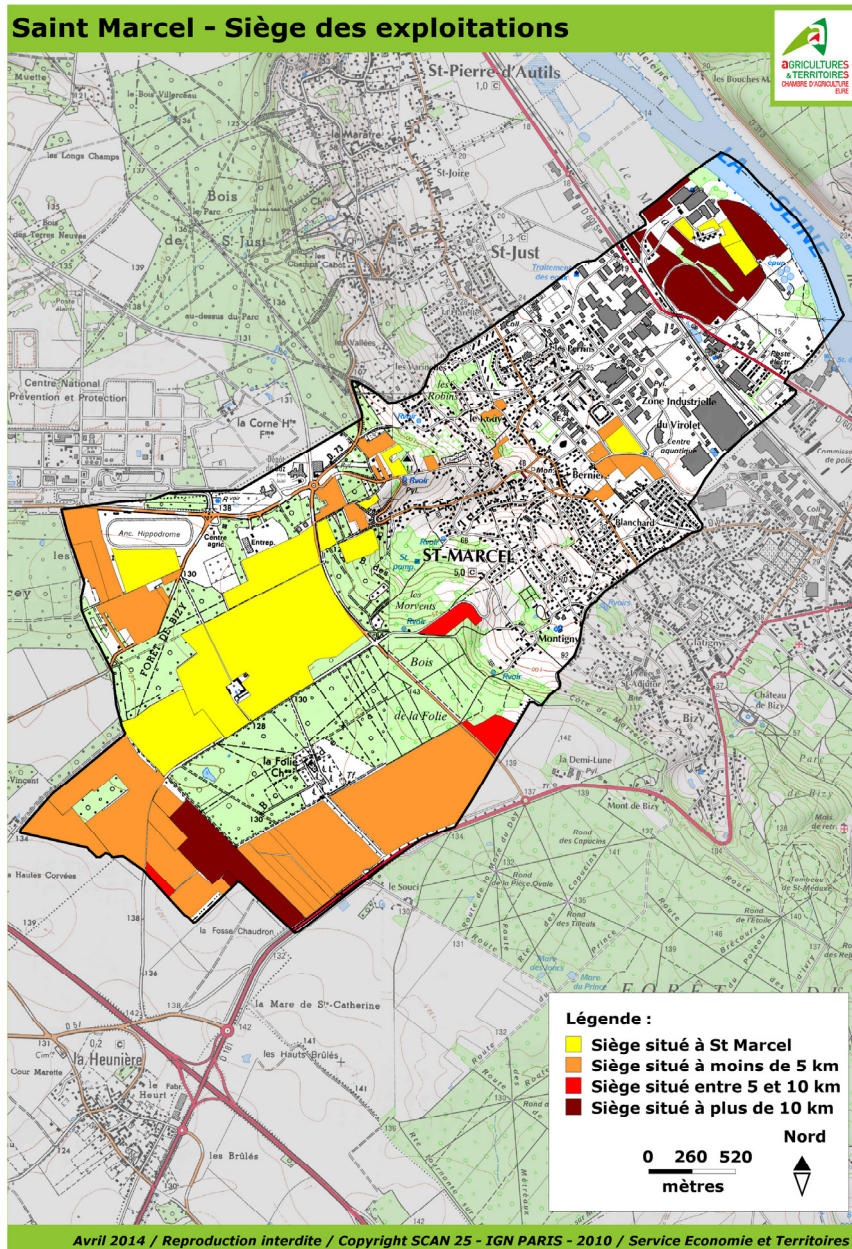
### 2. Exploitations agricoles

Sur la dernière décennie, on observe une **diminution du nombre d'exploitations** et une augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne. Cette évolution suit la tendance nationale actuellement.

La SAU moyenne est moins importante que celle du département de l'Eure (110 hectares), car parmi les trois exploitations, l'une est une exploitation maraîchère et une autre un centre équestre.

En 2014, il reste **3 exploitations agricoles ayant leur siège à Saint Marcel**. Deux sont localisées au sud-ouest de la commune et l'autre au nord-est. Deux exploitations sont éloignées du tissu urbain, l'autre est proche de quelques habitations.

\* Le diagnostic agricole complet se situe en annexe de ce document



### 3. Exploitants

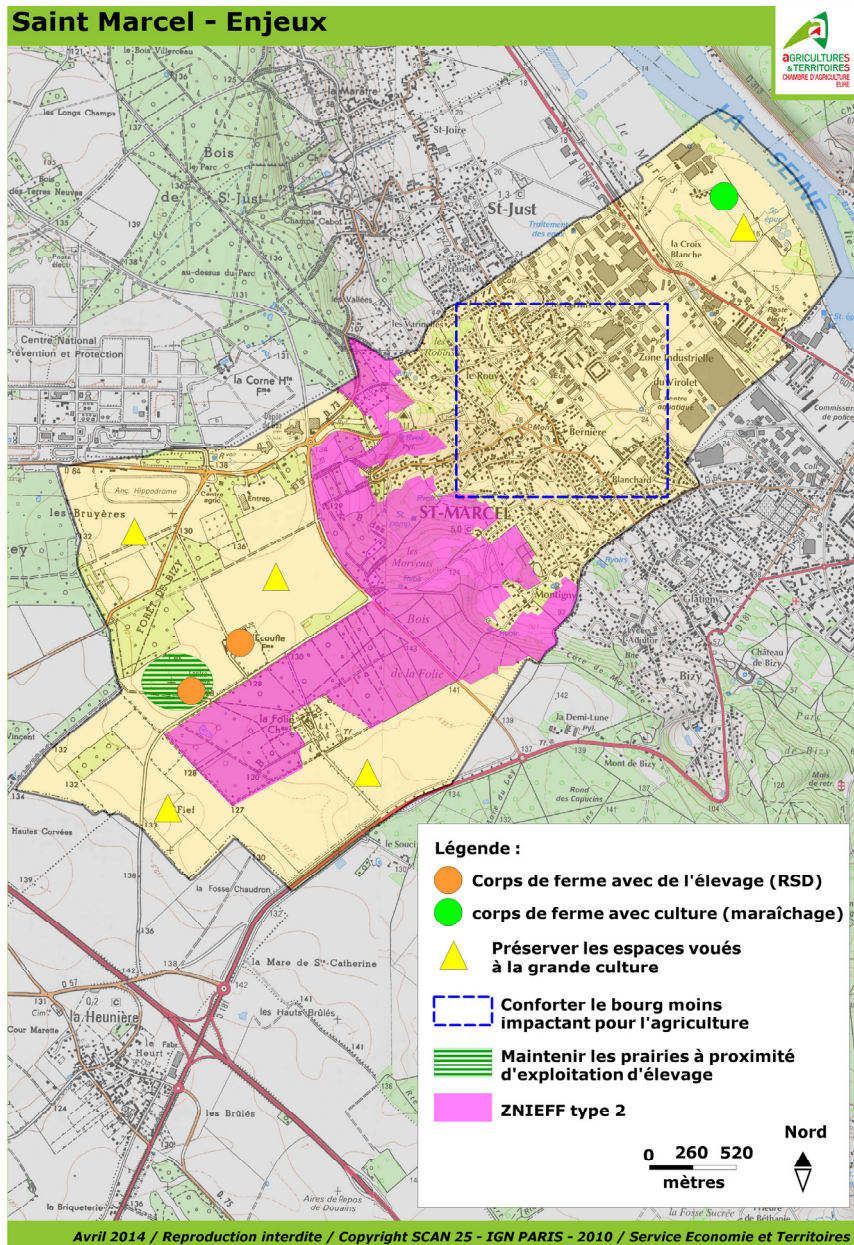
En 2014, **13 exploitations, comprenant au total 33 exploitants**, mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage. Ce chiffre est important au regard de la SAU communale.

Environ 106 hectares (soit 34 % des surfaces agricoles) sont exploités par des agriculteurs ayant leur siège sur Saint Marcel. Les exploitants, venus de l'extérieur, valorisent 203 hectares sur le territoire de la commune. Ils viennent de communes limitrophes (La Heunière, Saint Vincent des Bois, Vernon), avoisinantes (St Pierre d'Autils, Mercey, Douains), mais aussi plus lointaines (Bus Saint Rémy, Saint Aubin sur Gaillon). Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues par les agriculteurs et sur **la circulation des engins agricoles lors de la traversée de la commune**, bien que la majorité prenne les grands axes de circulation pour contourner le bourg.

Les agriculteurs sont généralement **locataires des parcelles qu'ils exploitent**, c'est le cas pour environ 249 hectares renseignés. Les terres exploitées en propriété sont représentées à hauteur de 50 hectares soit 16 %.

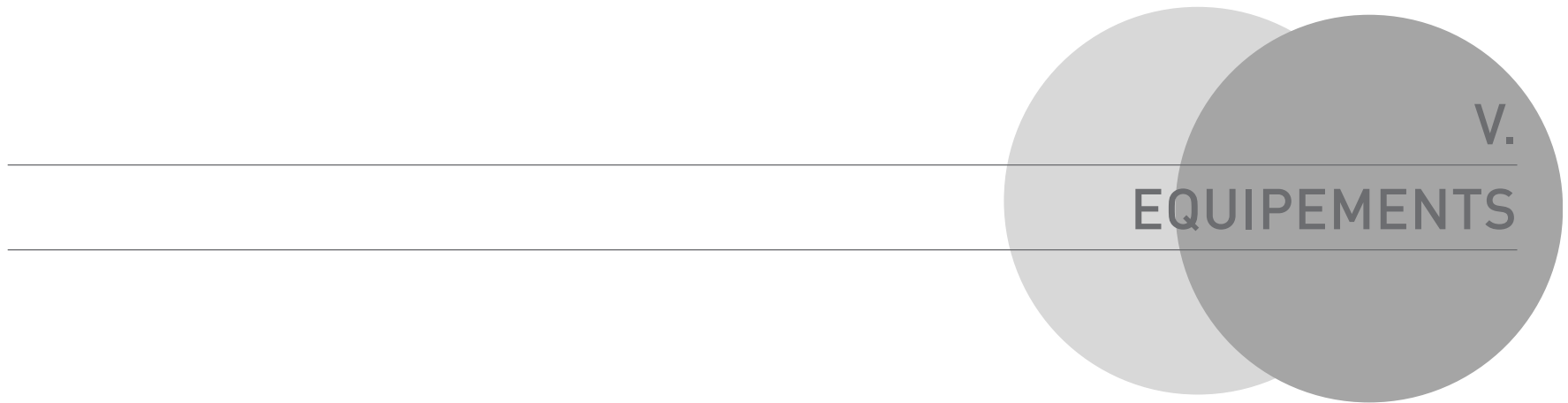
### 4. Situation des corps de ferme

On peut souligner que 2 corps de ferme sont situés en dehors des enveloppes bâties. L'autre exploitation est à proximité de quelques maisons d'habitation de tiers. Cette **cohabitation n'est pas sans poser problèmes** dans un contexte actuel où les nouveaux habitants, majoritairement issus des milieux urbains, ont de plus en plus de difficultés à comprendre et à respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole.



### Enjeux :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un **classement en zone A du PLU** et par un travail sur la **création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation**, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver la prairie aux abords de l'exploitation d'élevage équin.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des boues de station de collectivités).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour **limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses**.
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Préserver et conforter les emplois liés à l'agriculture.
- Enfin, **garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles** sur le territoire communal.



## UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES NOMBREUSE ET DIVERSIFIÉE

Mairie



Eglise



### Des équipements et services de base bien représentés :

- Une mairie, une église, un cimetière

### Les équipements dédiés à l'enseignement et la petite enfance

- 2 écoles
- 1 collège
- Des systèmes d'accueil pour les enfants en bas âge (Relais assistance maternelle, 1 halte garderie intercommunale, 1 centre aéré).

### Les équipements médico-sociaux

- 8 médecins généralistes, 2 dentistes, 4 infirmières, quelques spécialistes et 1 cabinet de radiologie
- 1 résidence pour personnes âgées

### Une offre particulièrement développée en équipements sportifs et de loisirs:

#### Equipements sportifs

- 1 espace nautique (La Grande Garenne)
- 1 complexe sportif
- 1 halle des sports
- 1 stade
- 1 gymnase
- 1 centre équestre
- Plusieurs terrains de jeux (terrains de tennis...)

### Les équipements culturels et de loisirs

- 1 théâtre - centre culturel
- 1 salle des fêtes
- L'Espace Saint-Exupéry : 1 maison des associations & 1 médiathèque intercommunale
- 1 école de musique
- 1 laser-game
- 1 bowling
- 1 comité de jumelage

### Un environnement vert exceptionnel

Si la ville ne compte pas de parc, elle s'inscrit dans un environnement exceptionnel et bénéficie de la proximité immédiate de nombreux bois et forêts (Forêt de Bizy à Vernon, Bois de Saint Just...)

Centre culturel



Espace nautique la Grande Garenne

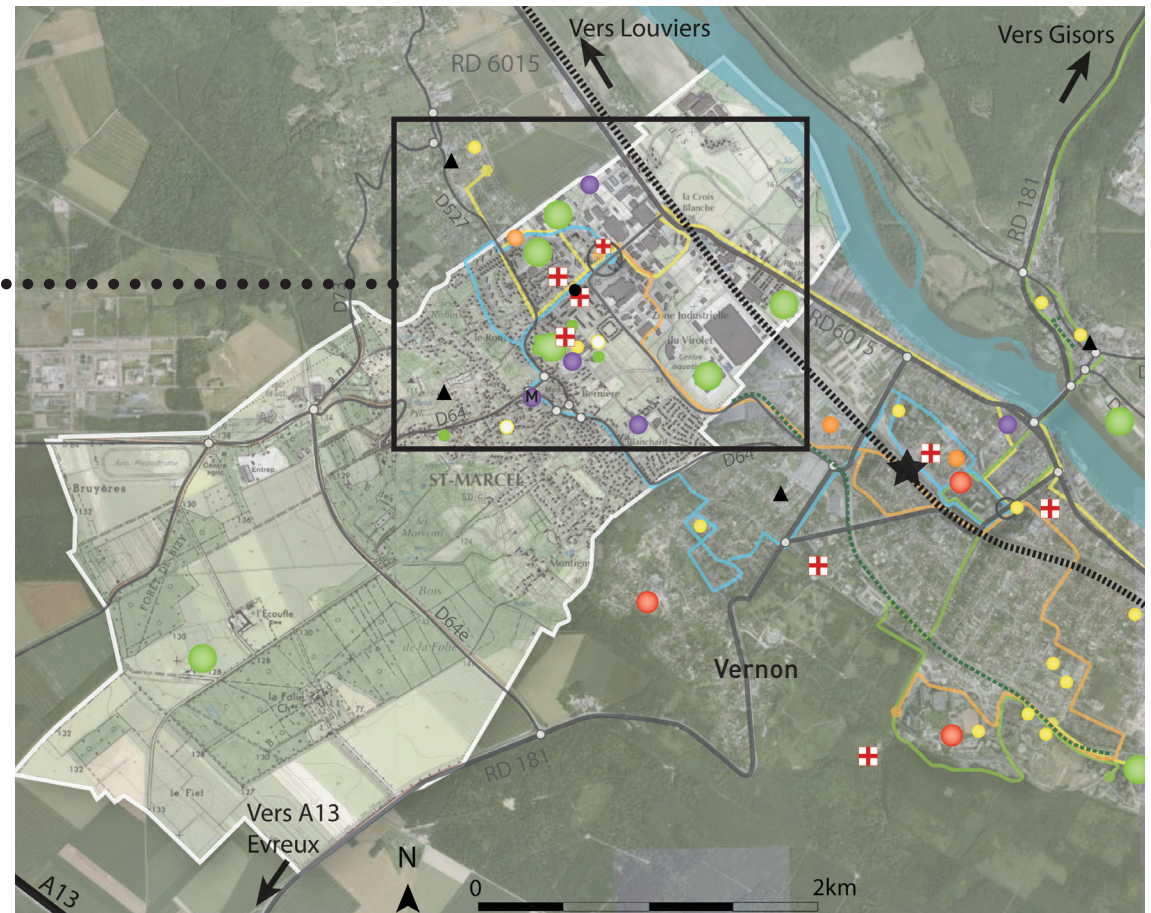
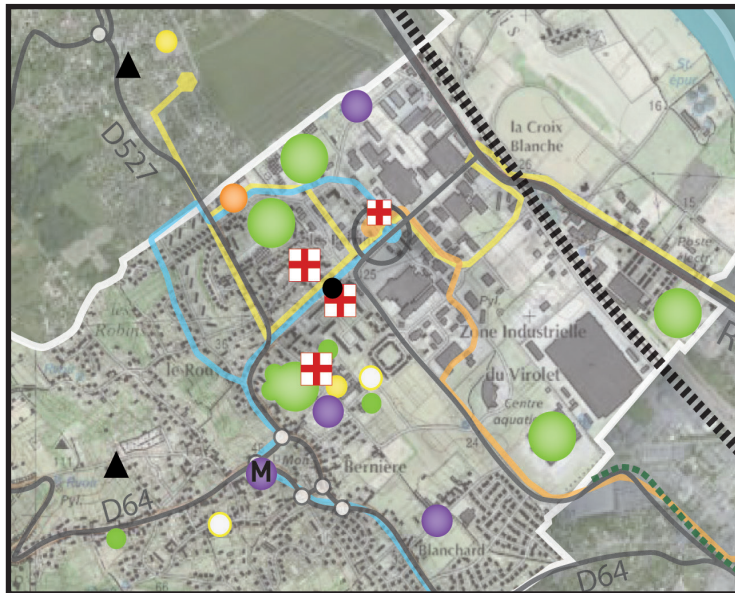


Bibliothèque

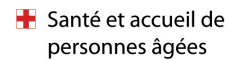
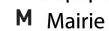


Résidence pour personnes âgées La Pommeraie

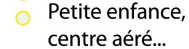
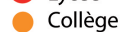
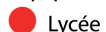




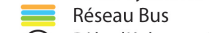
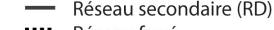
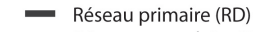
**LEGENDE :**



Equipements scolaires



Réseaux et transport



- Une **offre riche complétée par** les communes voisines, et plus particulièrement **Vernon** ;
- Des équipements et services **concentrés le long de la rue des Prés et de la rue du Général Leclerc** où se trouvent également de nombreux commerces, services et entreprises.
- Des équipements **très bien desservis par les transports en communs**.

**ENJEUX**

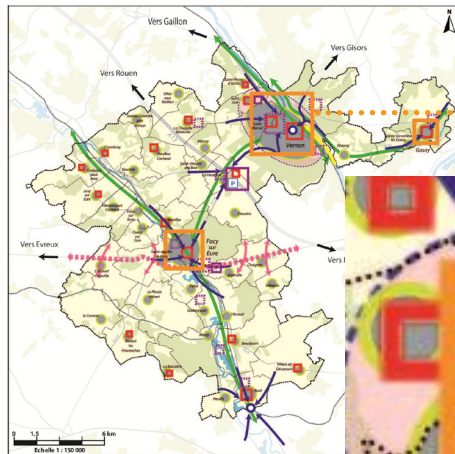
- **Maintenir le niveau et la diversité de l'offre en équipements et services en adéquation avec les besoins de la population**
- **Assurer la cohérence de l'offre à l'échelle de l'agglomération**
- **Renforcer l'accessibilité et la liaison des équipements entre eux via les modes doux.**
- **Poursuivre l'insertion de coeurs de nature au sein de St Marcel, depuis les co-teaux jusqu'aux bords de Seine (cf. plan de paysage de la commune)**



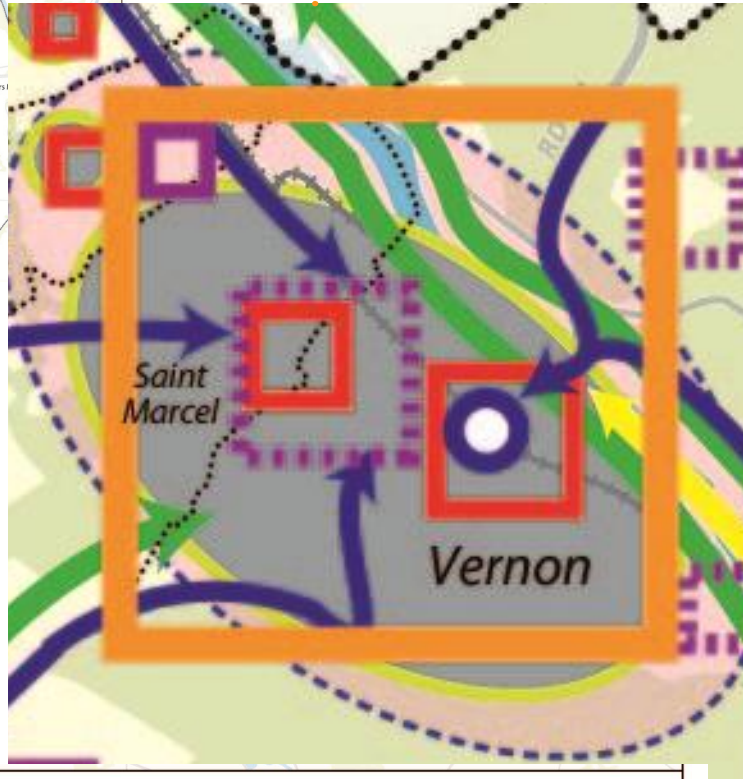


VI.  
MOBILITÉS

## A. RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT DE LA CAPE



Extrait du PADD du SCOT de la CAPE :  
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation  
du territoire à une société «post-carbone»



- Pour **limiter les déplacements motorisés** : **Renforcer** les principaux pôles du territoire, dont le **«cœur urbain» Vernon/Saint Marcel** (consolider les activités qui s'y trouvent, les équipements, services, développer en priorité les zones d'activité existantes, opérations de renouvellement urbain, favoriser la mixité des fonctions...)
- **Favoriser les modes doux** et les rendre attractifs à l'échelle communale et du quartier en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation. **Les PLU devront prévoir l'obligation de réaliser à minima des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos lors de la construction d'habitat collectif.**
- **Mettre en valeur des rives de la Seine** par le développement notamment des modes doux sur le chemin de halage
- Porter une attention particulière aux **entrées de villes** qui jouent un rôle de vitrine pour le pôle Vernon/St Marcel , notamment en requalifiant la **RD 6015**, depuis le rond-point de St Just jusqu'à l'entrée dans Vernon et y interdire toute activité industrielle ou d'entreposage
- Organiser un **rabattement pertinent des transports en commun vers les principaux pôles urbains**, dont St-Marcel.

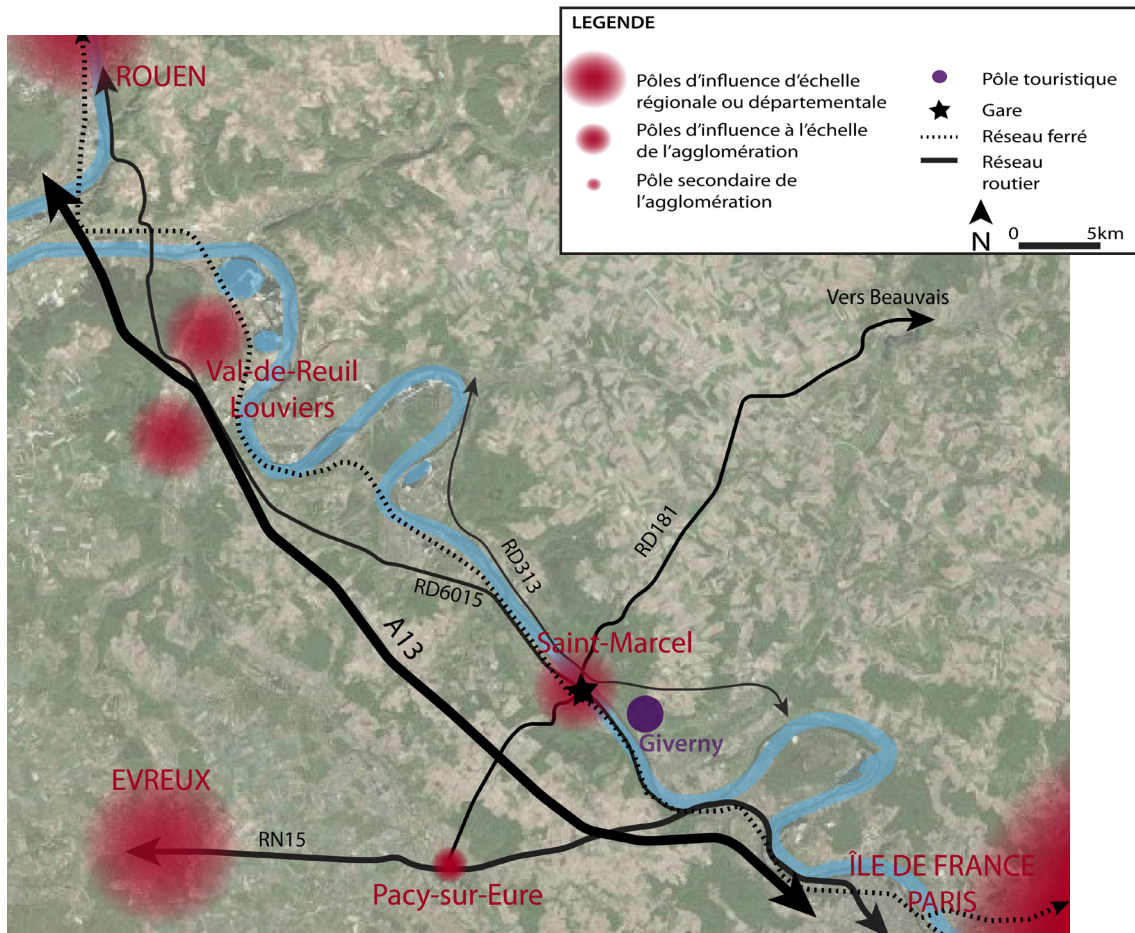
### 1.1 Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace et de l'énergie

- Renforcer les pôles urbains structurants en favorisant une mixité des fonctions (habitat/emplois/services)
- Favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espace
- Développer et préserver les services et commerces de proximité
- Requalifier/développer les sites d'activités économiques
- Valoriser le potentiel local pour la production d'énergies renouvelables (biomasse, éolien, solaire, géothermie...)

### 1.2 Favoriser une mobilité durable et maîtriser les besoins en déplacements

- Intensifier l'urbanisation aux abords des gares et renforcer l'intermodalité
- Organiser un rabattement pertinent vers les principaux pôles urbains et les gares (en transport en commun, transport à la demande, aménagement de parkings relais...)
- Optimiser le réseau urbain Transcape
- Créer/aménager des parkings pour le covoiturage (exemple de l'échangeur de Douains - non exhaustif)
- Assurer la perméabilité Nord-Sud le long du projet de mise à 2x2 voies de la RN13
- Développer un réseau intercommunal de cheminements doux (piétons/vélos)
- Etudier l'opportunité/faisabilité d'une liaison Vernon-Giverny par bateau pour les touristes

## B. RÉPONDRE À UNE MOBILITÉ PENDULAIRE CONSÉQUENTE



### 1. Une commune structurante ...

Saint Marcel se place à la croisée des principales aires d'influence de la région et sa périphérie (Rouen, Evreux, Île-de-France, Paris ...) grâce à :

- L'**A13** Paris/Caen
- La **RD 6015** Paris/Rouen
- La **RD 181** Evreux/Beauvais
- La gare de Vernon (qui se trouve sur la ligne Paris-Saint-Lazare – Le Havre et qui passe par Rouen).

### 2. ...avec des flux domicile-travail importants

La commune, constituée avec Vernon, un pôle d'emplois structurant du territoire. Cependant :

Près de **70% des actifs travaillent hors la commune\***  
Dont plus de 20% en dehors des limites régionales, témoignant de la combinaison entre l'influence de l'Île-de-France et sa très bonne accessibilité.

Le **taux de motorisation** des ménages est d'ailleurs **très élevé** : **88%** d'entre eux possèdent au moins une voiture\*.

Par ailleurs, la commune attire de **nombreux actifs venant de l'extérieur** (environ **44% des emplois** de la zone sont occupés par des résidents extérieurs).

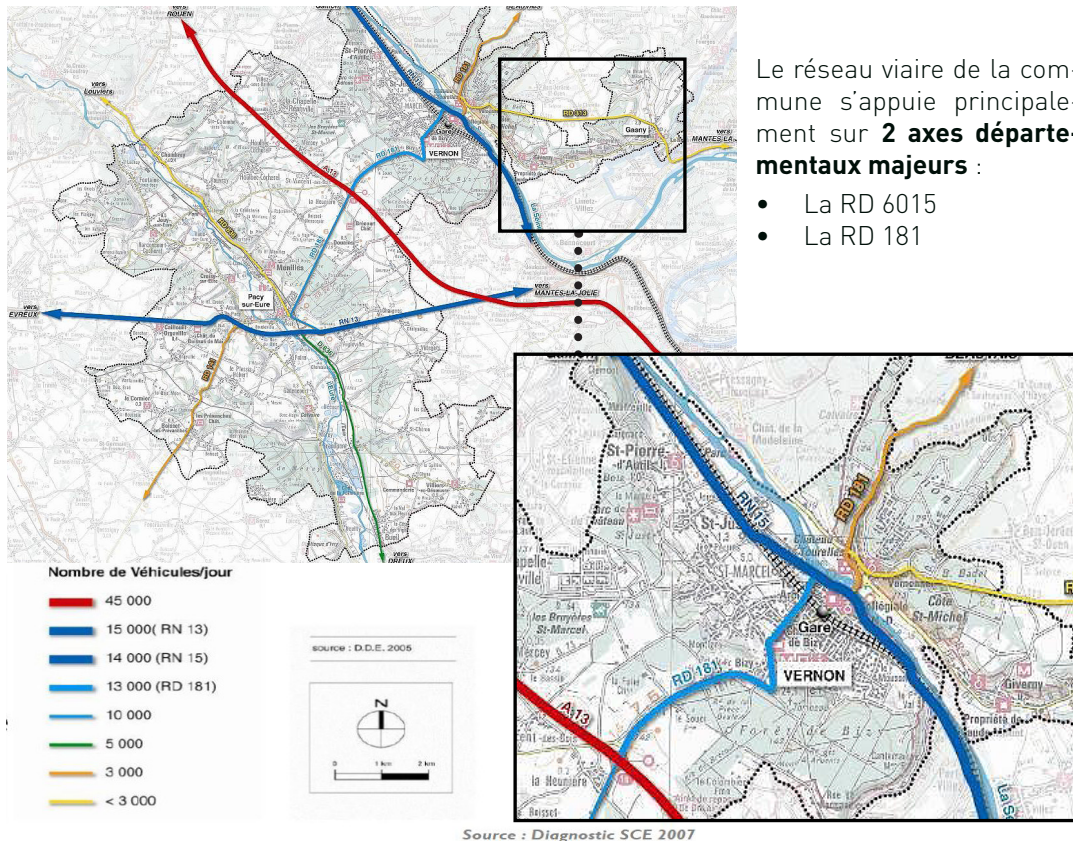
\*INSEE 2009

### Enjeux :

- Favoriser les modes de **déplacements alternatifs** à l'usage individuel de l'automobile vu l'importance des mobilités pendulaires : développer le covoiturage ? Un Plan de Déplacements des Entreprises ?...
- Réfléchir à une **offre d'emplois adaptée** aux profils et aspirations des Saint-Marcellois pour limiter les déplacements domicile-travail?

## C. ORGANISER LES FLUX ROUTIERS DE TRANSIT ET INTERNES À LA COMMUNE

### Organiser les flux routiers en lien avec la desserte des équipements et le traitement des espaces publics



### 1. Un trafic important sur la RD 6015

D'après les comptages routiers\*, on note :

- Un **trafic important sur la RD6015** (13672 véhicules/jour en moyenne en 2008) qui **relie Rouen à Paris**.
- Un **trafic important sur la RD 181 Evreux/Beauvais** (12916 v/jour en moyenne en 2008). Cet axe borde seulement les limites sud-ouest de la commune et constitue indirectement une des entrées de la ville.

Ces deux axes se caractérisent également par une **circulation importante des poids lourds** (8 à 10% du trafic) et une **accidentologie relativement élevée**.

La **RD 5** (3592 v/jour en mai 2009), de l'autre côté de la Seine bien que moins fréquentée est également stratégique car elle **dessert le site de Giverny**.

Enfin, au coeur même de Saint Marcel, la **Rue des Près** qui joint ensuite la RD64 assure une **desserte communale Nord-Sud**.

Les déplacements domicile-travail participent grandement à cette intensité de circulation. En outre, Vernon constitue un pôle générateur de déplacement du fait qu'il soit/accueille :

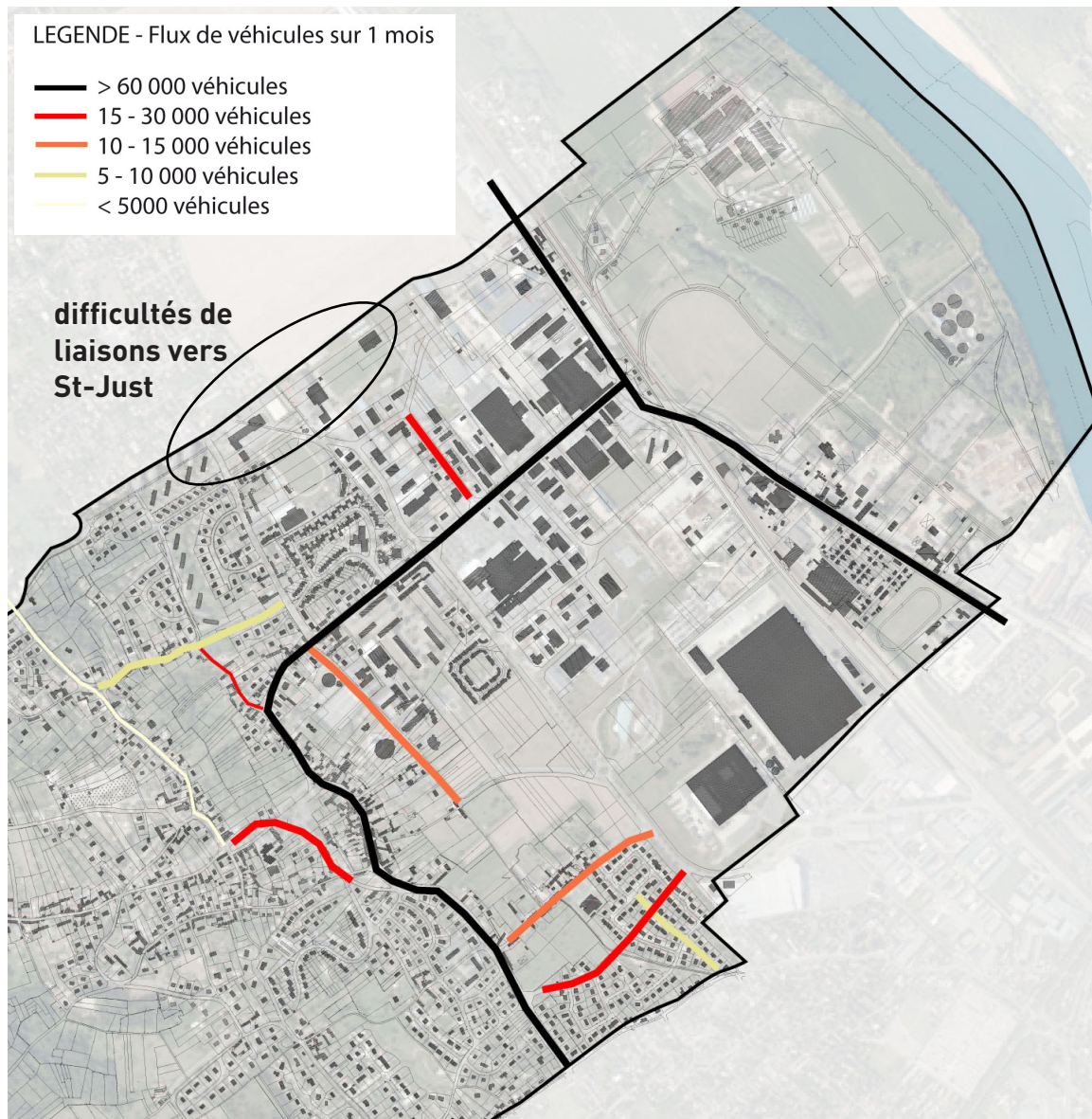
- Un pôle d'emplois important (plus de 10000 emplois\*\* )
- Le Centre Hospitalier intercommunal Eure-Seine
- 3 lycées

Les **entrées de villes** sont **nombreuses** à Saint-Marcel mais il n'y a que **via la RD6015** qu'elle se manifeste au travers d'un axe structurant. Celle-ci suppose de nombreux **enjeux** : classée **voie sonore** de type II, elle est un **obstacle majeur entre la Seine et la ville** et les franchissements y sont difficiles et dangereux.

### Enjeux :

- Réfléchir à une hiérarchie plus claire du réseau viaire afin notamment de distinguer les flux de transit des flux internes à la commune
- Mettre en valeur les entrées de ville et orchestrer un travail tout particulier sur la RD6015 pour répondre aux enjeux d'une circulation élevée, des nuisances qu'elle occasionne etc. -> Limiter la vitesse, améliorer les franchissements, ... transformation en boulevard urbain...

\* Observatoire départemental de sécurité routière de la DDTM 27  
\*\*INSEE 2009



## 2. Des flux internes impactés par des flux de transit conséquents

Des comptages routiers et calculs de vitesse ont été effectués sur une **période d'un mois**, sur quelques rues structurantes, en 2013.

Ces comptages ont révélé que **des flux de transit issus de la RD6015** traversaient le centre de St-Marcel, via la rue des Prés et la rue du Gal Leclerc.

Il est à noter toutefois que la suppression de deux carrefours à feux sur la RD6015 limite le déport de trafic vers les voies communales.

Par ailleurs, des **flux relativement conséquents** (ainsi que les vitesses) traversent la commune du Sud vers le Nord et inversement via la **route de Chambray**.

Par ailleurs, des difficultés de circulation Est/Ouest sont rencontrées, notamment en direction de St-Just au niveau du collège, où des **rues en sens unique** (rues de Barrière et de la Plaine) contraignent les liaisons.

### Enjeux :

- Hiérarchiser et distinguer les flux de transit des flux internes
- «Contraindre» par des aménagements spécifiques les flux de transit et ainsi diminuer les vitesses?
- Améliorer la lisibilité de certains carrefours (notamment rue des Prés/rue J. Ferry)

## D. INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

### Une offre de stationnement pour véhicules importante

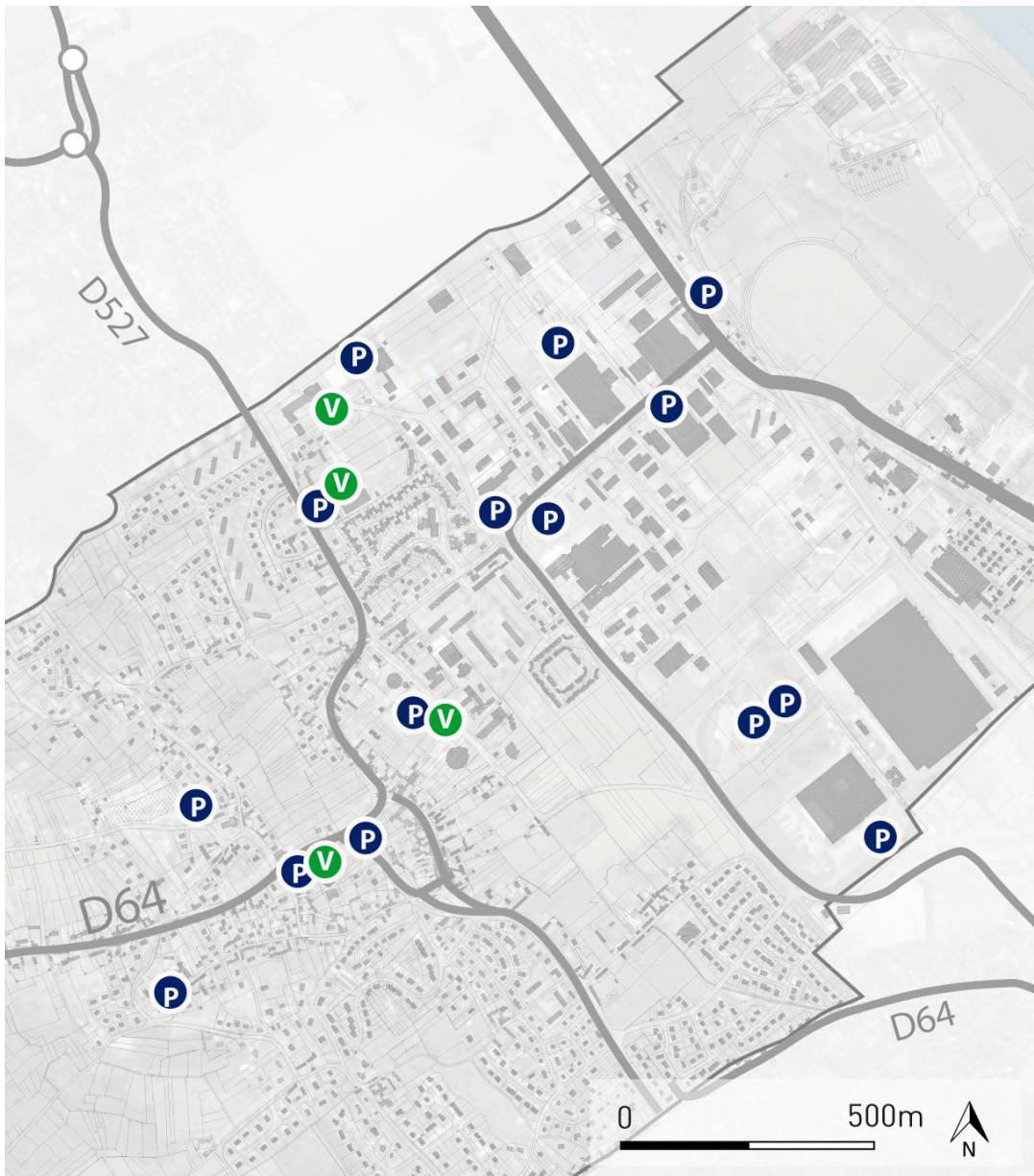
La ville de Saint-Marcel dispose sur son territoire d'une offre de **stationnement public et ouvert au public d'environ 3000 places**.

La répartition de ces stationnements est inégale, plus de 70% des places étant regroupées au niveau de la zone d'activités économiques au Nord de la commune.

Cette offre, à destination principale des activités économiques et commerciales, étant relativement éloignée des zones d'habitat, **peut difficilement être mutualisée** et servir au stationnement des habitants de la commune.

Toutefois, le tissu urbain étant constitué en majorité d'habitat pavillonnaire, le stationnement est relativement bien géré au niveau des parcelles privées et empiète peu sur l'espace public. De plus, une offre en parcs de stationnement au niveau du centre ancien répond parfaitement aux besoins et difficultés rencontrés au sein de ce tissu étroit et dense.

**Des parcs de stationnement pour vélos** sont recensés au niveau des équipements majeurs : **mairie, collège, centre culturel, COSEC**.



#### ENJEUX :

- Encourager la **mutualisation des stationnements** (logement / activité ou équipements) dans les futurs projets.
- Enrichir l'offre en stationnement vélo au niveau des commerces de proximité.

## E. LES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE

### 1. Un réseau viaire marqué par des incohérences et qui laisse peu de place à la pratique piétonne et aux modes doux

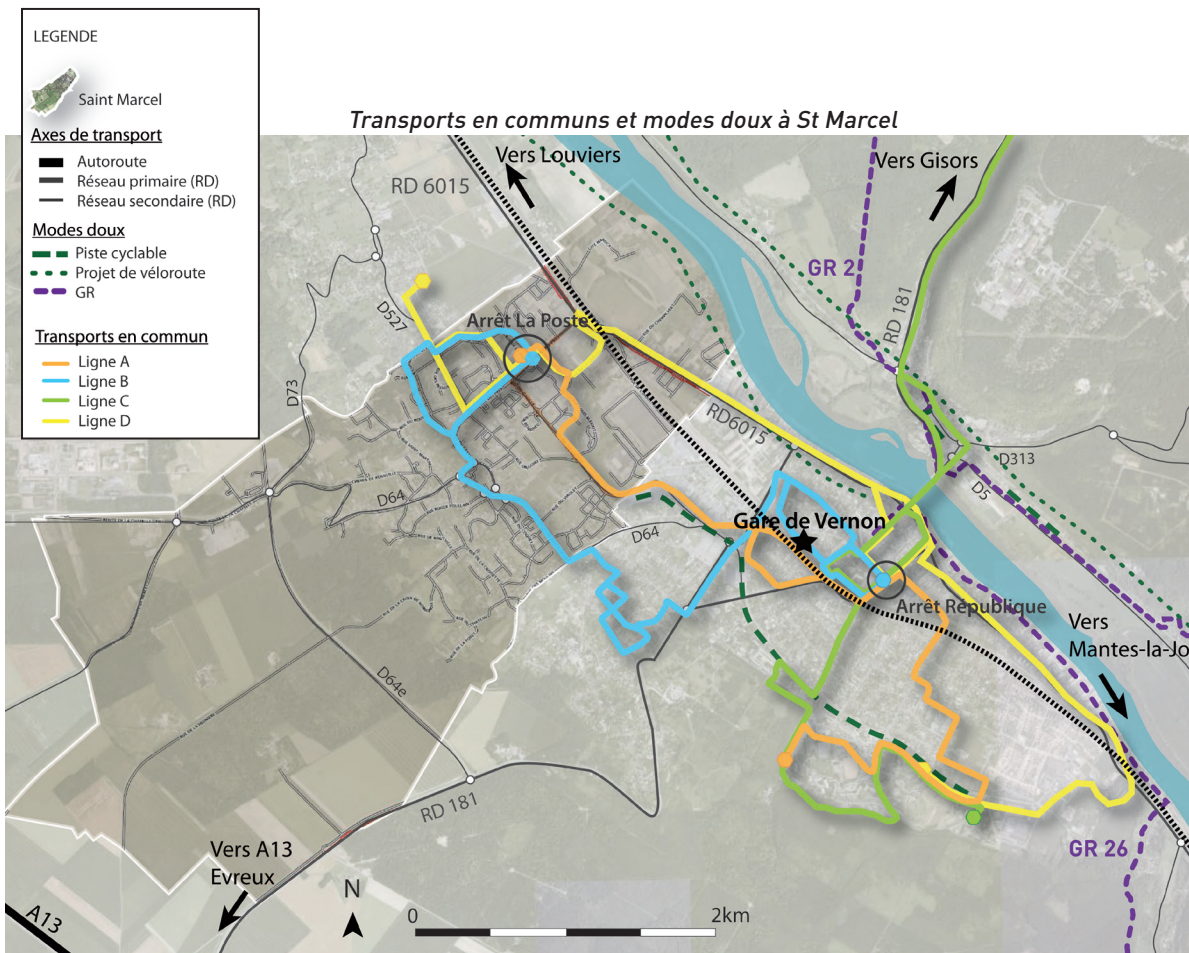
INTERSCENE a révélé plusieurs enjeux quant à la cohérence de la structure viaire :

- Au coeur de l'ancien village, autour de la Mairie : l'omniprésence automobile ne permet pas une continuité des circulations douces entre les différents espaces publics.
- Sur le secteur d'habitat : Un réseau viaire marqué par de nombreuses voies en impasses et un effet labyrinthe caractéristique des secteurs de lotissement pavillonnaire.
- Dans la zone d'équipements publics : Des espaces cloisonnés par le réseau viaire, les barrières, mobiliers urbains etc. qui ne permettent pas de qualifier au mieux les espaces publics et paysagers et créent un manque de lisibilité des continuités piétonnes.
- Sur le secteur des zones d'activité : Des axes très routiers, un manque de végétation et de qualité de l'espace paysager. La pratique piétonne y est encore une fois très contrainte.
- La route de Rouen et le chemin de fer : des axes de rupture entre la Seine et le reste de la commune marquée. La RD6015 qui est l'une des principales entrées de ville de St Marcel supporte en outre une importante circulation et souffre d'abord paysagers peu valorisés.



#### Enjeux :

- Valoriser et qualifier davantage les lieux publics en assurant une circulation douce sans rupture entre les équipements, services et espaces de socialisation.
- Assurer une perméabilité pour les modes doux et les piétons dans le tissu pavillonnaire.
- De manière générale : valoriser les sentes et cheminements doux pour assurer une circulation piétonne sécurisée et de qualité.
- Améliorer les franchissements de la RD6015 et raccorder la commune avec les berges de la Seine.
- Améliorer la lisibilité et la qualité paysagère des entrées de ville.



## 2. Une bonne desserte en transports en commun à renforcer

Une **bonne desserte** communale ...

- **Ligne A** : La Poste à St-Marcel - Lycée Dumezil à Vernon.
- **Ligne B** : La Poste à St-Marcel - Centre-ville de Vernon (**dessert la Gare TER**).
- **Ligne D** : dessert St-Just.

... qui **relie efficacement les deux pôles** de la CAPE ainsi que les différents **quartiers d'activités et d'équipements** de St Marcel (Rue des Prés, Boulevard de Gaulle, Zones d'activité...).

Cependant : une **fréquence** du service **modérée** avec en moyenne un bus par heure.

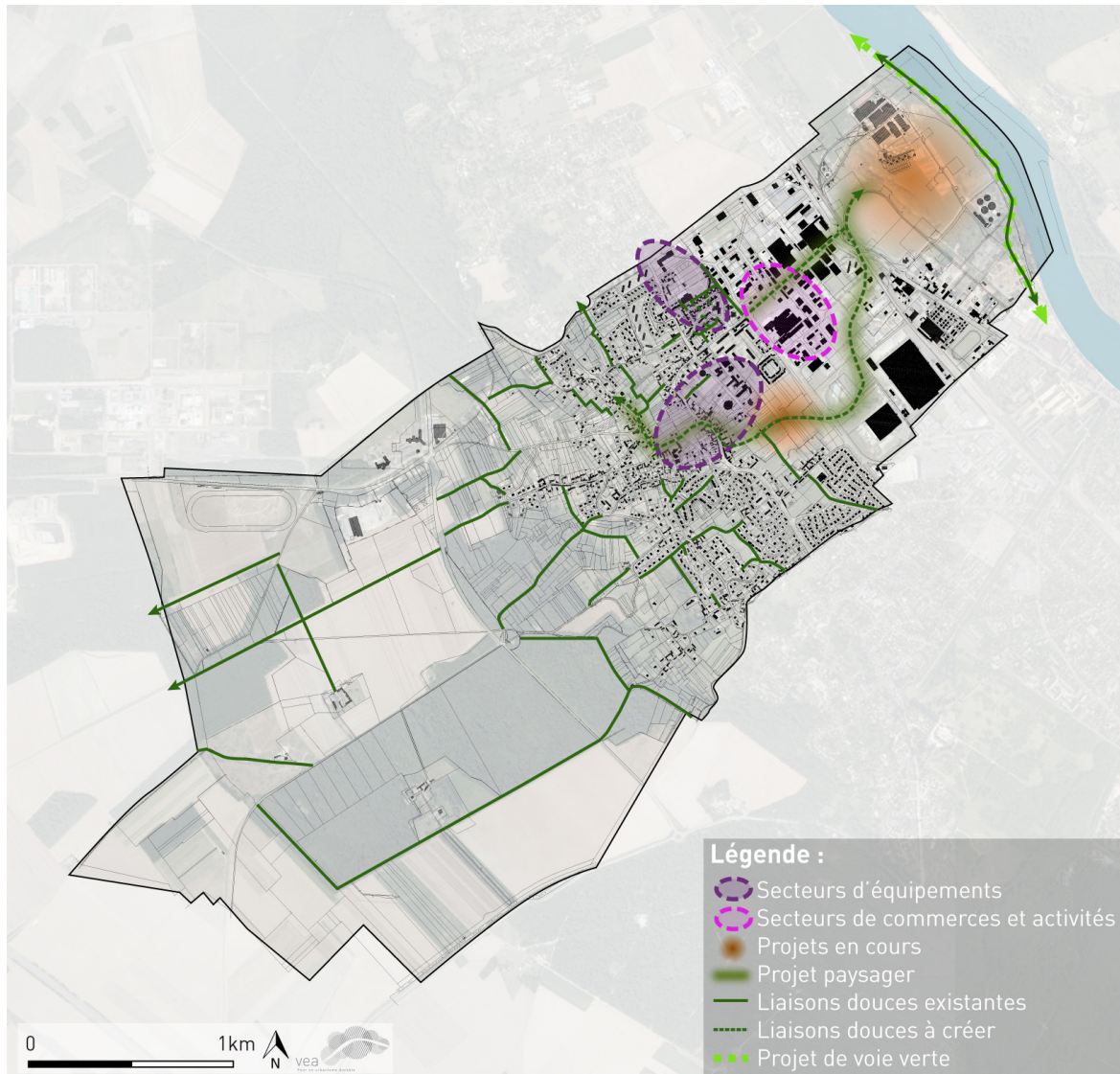
**Complétée par** l'offre de **Vernon** :

- Présence d'une **gare TER**
- Départ des **lignes d'autobus départementales** : 220 (en direction des Andelys), 250 (en direction de Gisors), 110 (en direction de Louviers), 300 et 300b (en direction d'Evreux).
- Ligne autobus C : qui dessert l'entreprise SNECMA (Vernon).

Des **TC tournés vers l'ensemble des publics** du territoire (jeunes, travailleurs...) qui **relient** les différents **équipements** communaux (établissements scolaires, équipements et services publics...) ainsi que les **zones d'emplois** (ZAC, SNECMA...).

### Enjeux :

- Améliorer la fréquence des TC?
- Créer un maillage cyclable efficace pour relier la commune à Vernon et aux différentes villes et attractivités touristiques de son territoire



### 3. Donner une place plus importante aux modes doux

La commune ne dispose **pas encore de réseau cyclable**, ce qui est dommageable au coeur d'un territoire aux multiples attractions touristiques et aux paysages de qualité.

Le CG a adopté en 2003 un **Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes** qui doit donner naissance à la véloroute de la vallée de la Seine de Pressagny l'Orgueilleux à Giverny.

La commune compte cependant un **nombre important de sentes et de chemins, notamment à travers les coteaux et les plaines agricoles.**

Des connexions sont à envisager permettant de relier les pôles équipements et commerces entre eux et vers les secteurs d'habitat, tout en s'appuyant sur les projets en cours et à venir ainsi que sur la trame paysagère.



#### Enjeux :

- Permettre la connexion des secteurs d'équipements et de commerces.
- Développer les modes doux de différentes nature (piétons, vélos...)

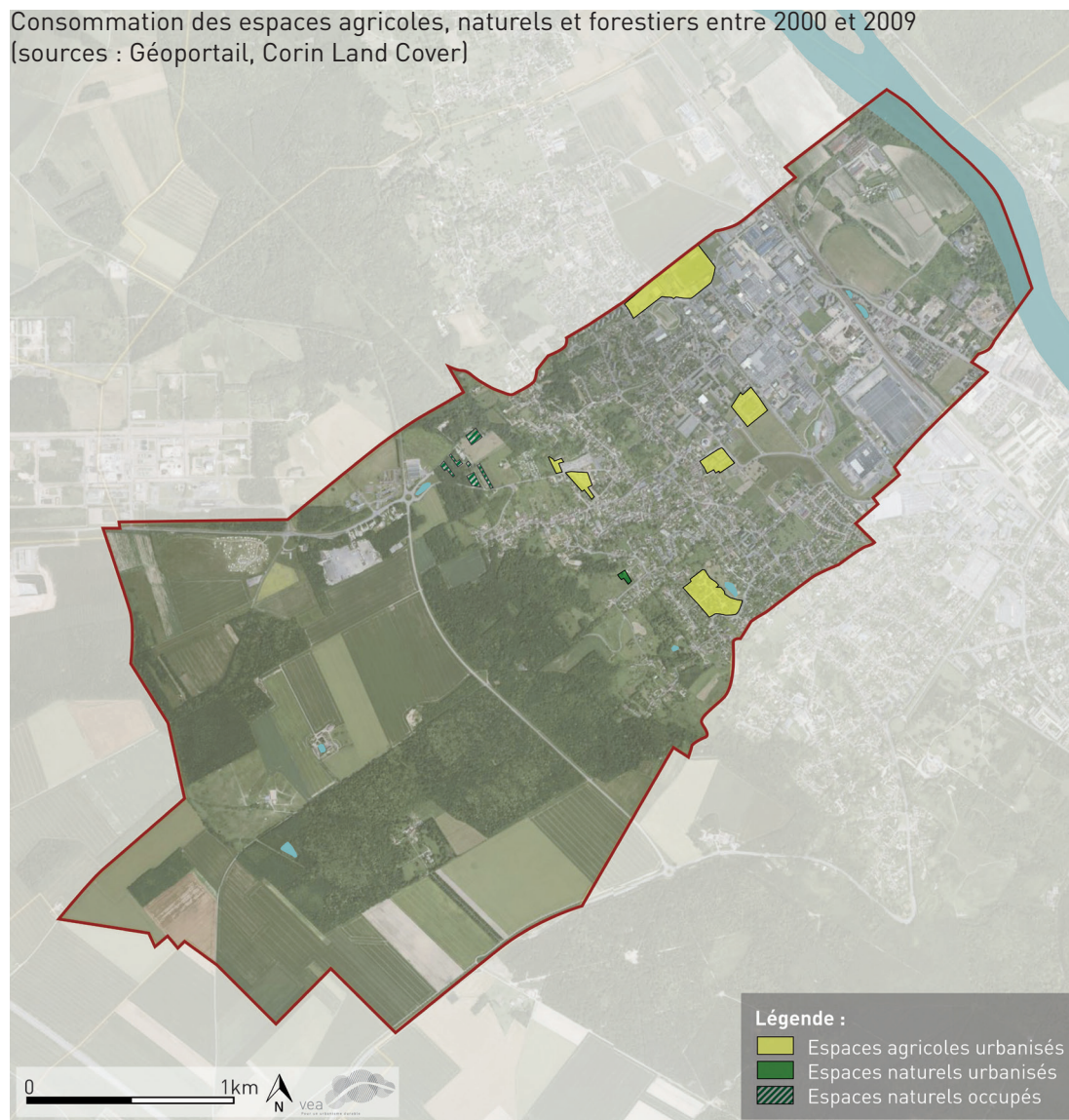




VII.  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. ANALYSE, CONSOMMATION ET ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2000 et 2009  
(sources : Géoportail, Corin Land Cover)



### Régression des espaces agricoles

L'analyse des photographies aériennes entre les années 2000 et 2009 montre que **14 ha de terres agricoles et 0,2 ha d'espaces naturels** ont été urbanisés. Ces espaces ont été dédiés à la construction de lotissements ou d'opérations d'ensemble.

En revanche, ces consommations d'espace n'ont pas affecté les grands espaces agricoles, naturels et forestiers situés sur les coteaux et plateaux.

Le SCoT de la CAPE a pour objectif de maîtriser la périurbanisation afin de préserver les terres agricoles et naturelles.

Par ailleurs, **0.98 ha d'espaces naturels ont été identifiés comme occupés**. Ces espaces font l'objet, depuis de nombreuses années, d'une **occupation informelle** laissant transparaître aujourd'hui **des constructions «en dur» témoins d'une occupation permanente**.

### Enjeux :

- Privilégier une densification du tissu urbain existant plutôt que l'extension urbaine.
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers autant que possible.

## B. MILIEU PHYSIQUE

### Captages en eau potable

La commune de Saint Marcel est alimentée par le **captage du Père Cotton** et trois **captages dans l'Albien**.

Le captage du Père Cotton est **déclaré d'utilité publique le 4 août 1986**, il bénéficie de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

La qualité de l'eau est conforme à la réglementation.

Les captages de l'Albien alimentent en majeure partie la commune de Saint-Marcel. Le captage de Montigny présent sur la commune de Saint-Marcel alimente la commune de Vernon et ne bénéficie pas actuellement de périmètre de protection.

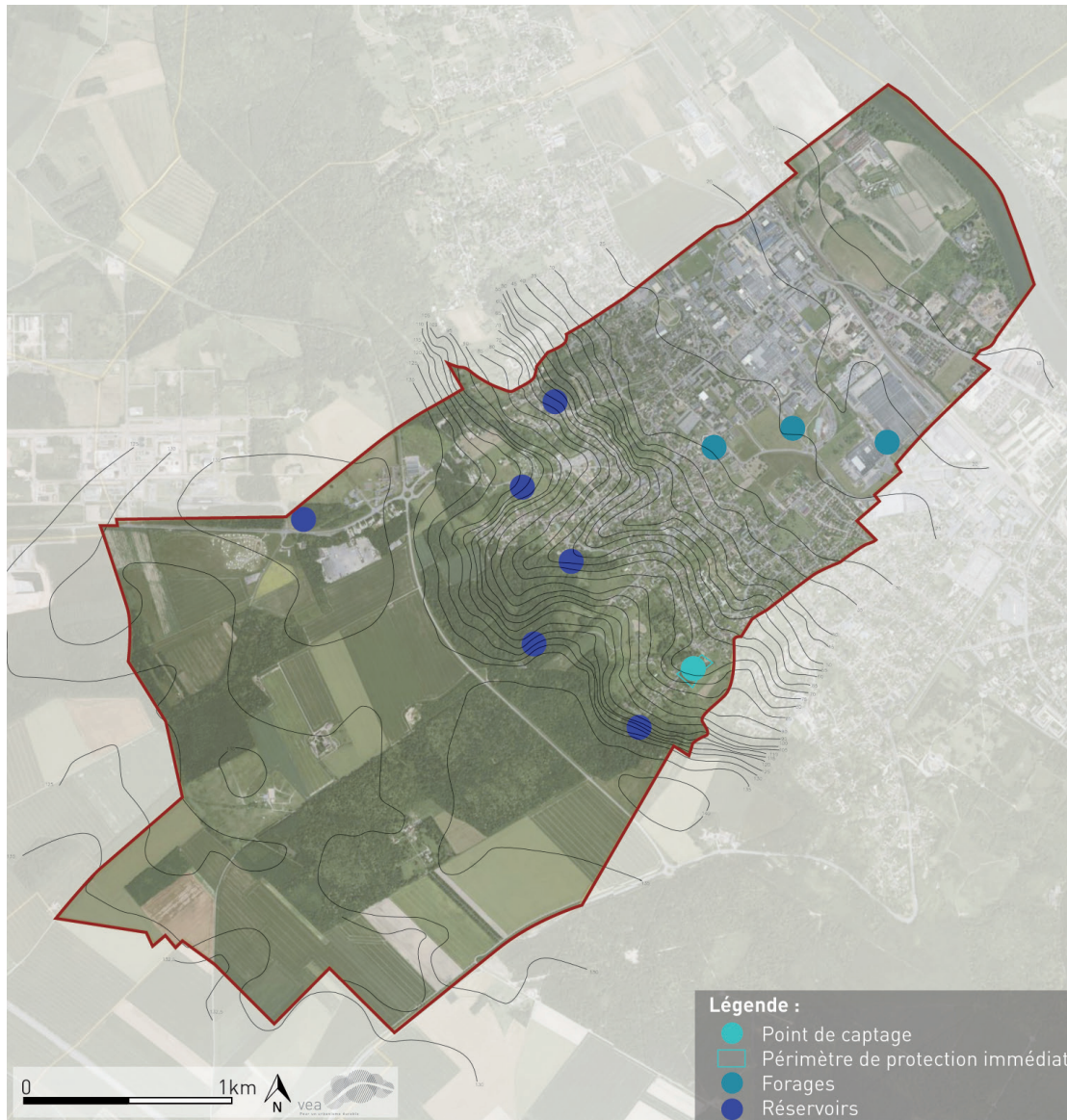
Ces trois captages font l'objet de **dépassements de norme en fluor**. Une restriction de consommation est prononcée pour les nourrissons et enfants de moins de 12 ans. Ces forages ne sont pas protégés par une déclaration d'utilité publique, la procédure est en cours.

La commune est également concernée par le **périmètre de protection éloignée du captage «la Nourelle» de Saint-Just**, déclaré d'utilité publique le 17 juin 2005.

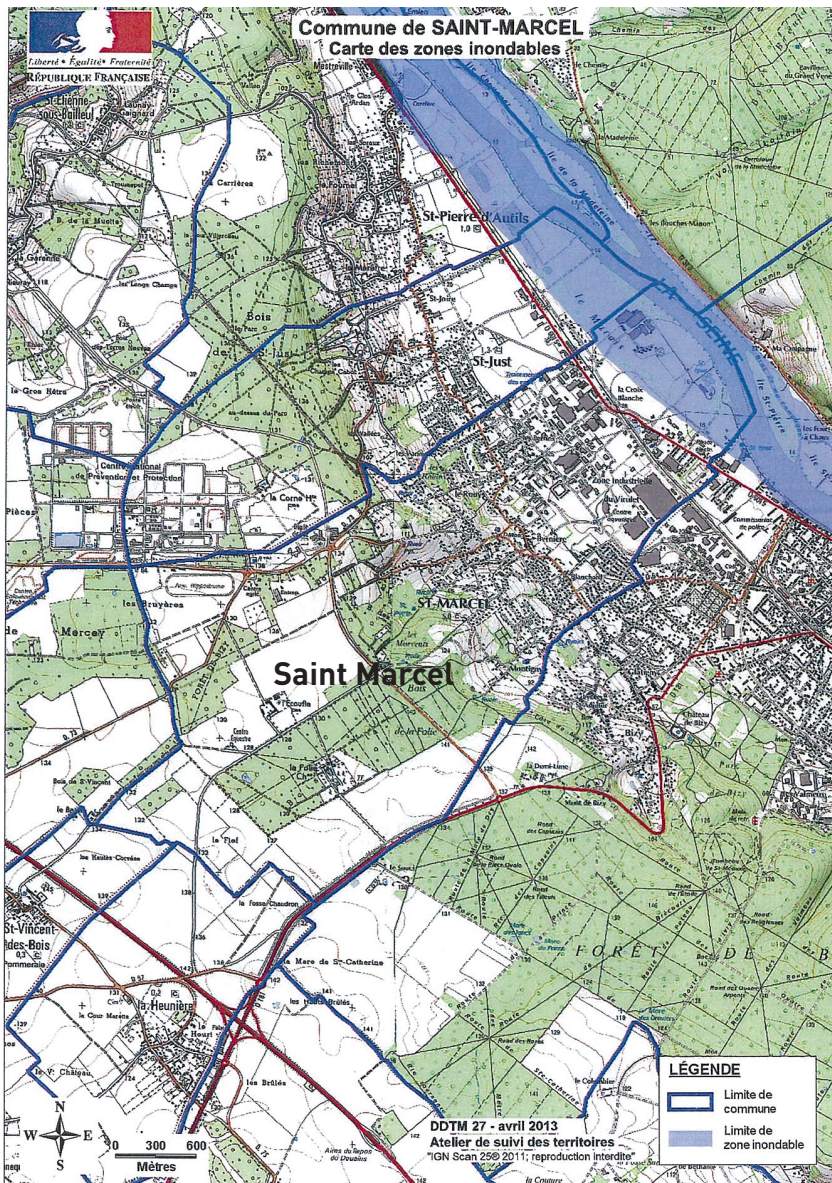
La commune compte également **six réservoirs**.

#### Enjeux :

- Respecter les prescriptions liées aux périmètres de protection (urbanisation limitée ou interdite)
- Préservation de la ressource en eau et limiter l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans l'attente d'un retour à la conformité de l'eau distribuée



## C. MILIEU HUMAIN



### 1. Les risques naturels majeurs

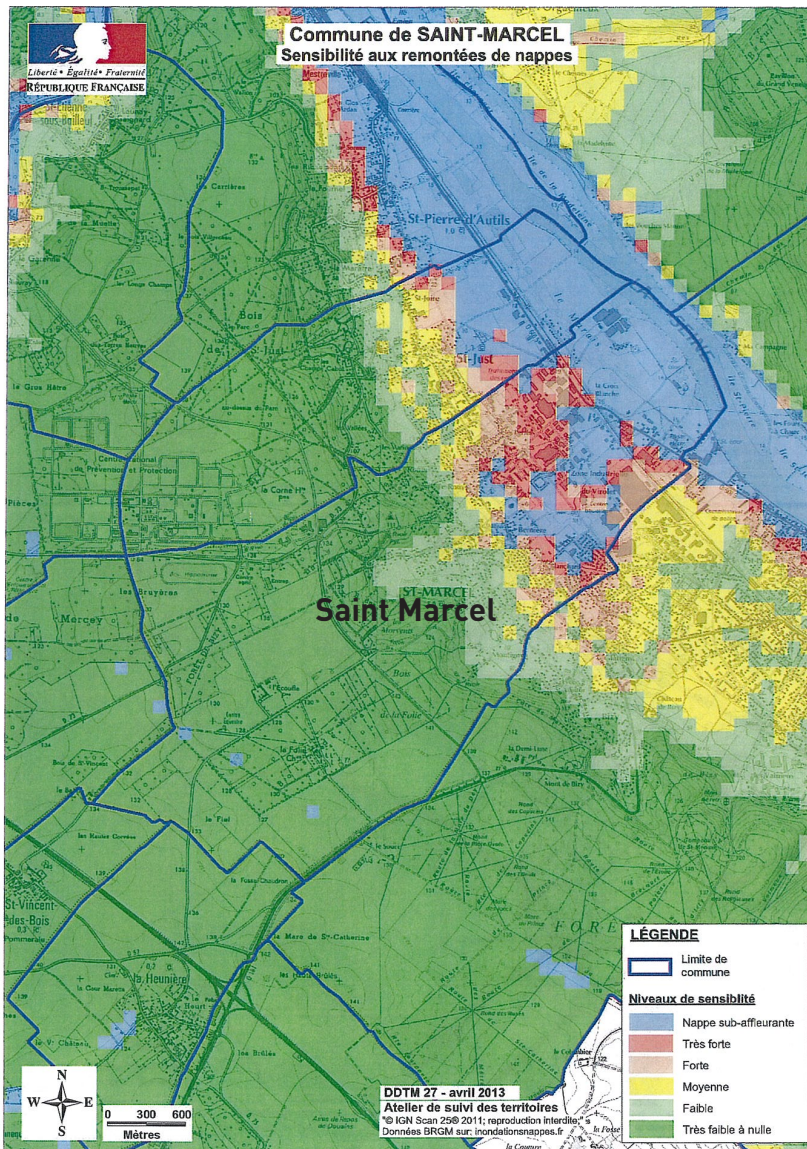
- **Inondations par débordement de cours d'eau**

De par la présence de **la Seine**, la commune de Saint-Marcel est impactée par un **risque d'inondation** sur la partie basse de la commune.

L'élaboration d'un **Plan de Prévention des Risques Inondations** liés aux débordements de la Seine devrait être **prescrite en 2016**. La limite de crue de référence de la Seine de 1910 (cf. doc ci-contre) sert de limite actuelle pour les zones inondables.

#### Enjeux :

- Intégrer le PPRI au document d'urbanisme lorsqu'il sera rédigé.
- Respecter aujourd'hui la limite de crue de référence de la Seine de 1910.
- Respecter ensuite le zonage du PPRI



- **Inondations par remontées de nappes**

La commune est exposée à un risque de **remontée de nappe phréatique** relaté sur la carte ci-contre. Cette carte, identifie les secteurs pouvant présenter des risques d'inondation.

L'ensemble de la partie urbanisée est confrontée à ce risque allant du niveau de sensibilité sub-affleurante à moyenne.

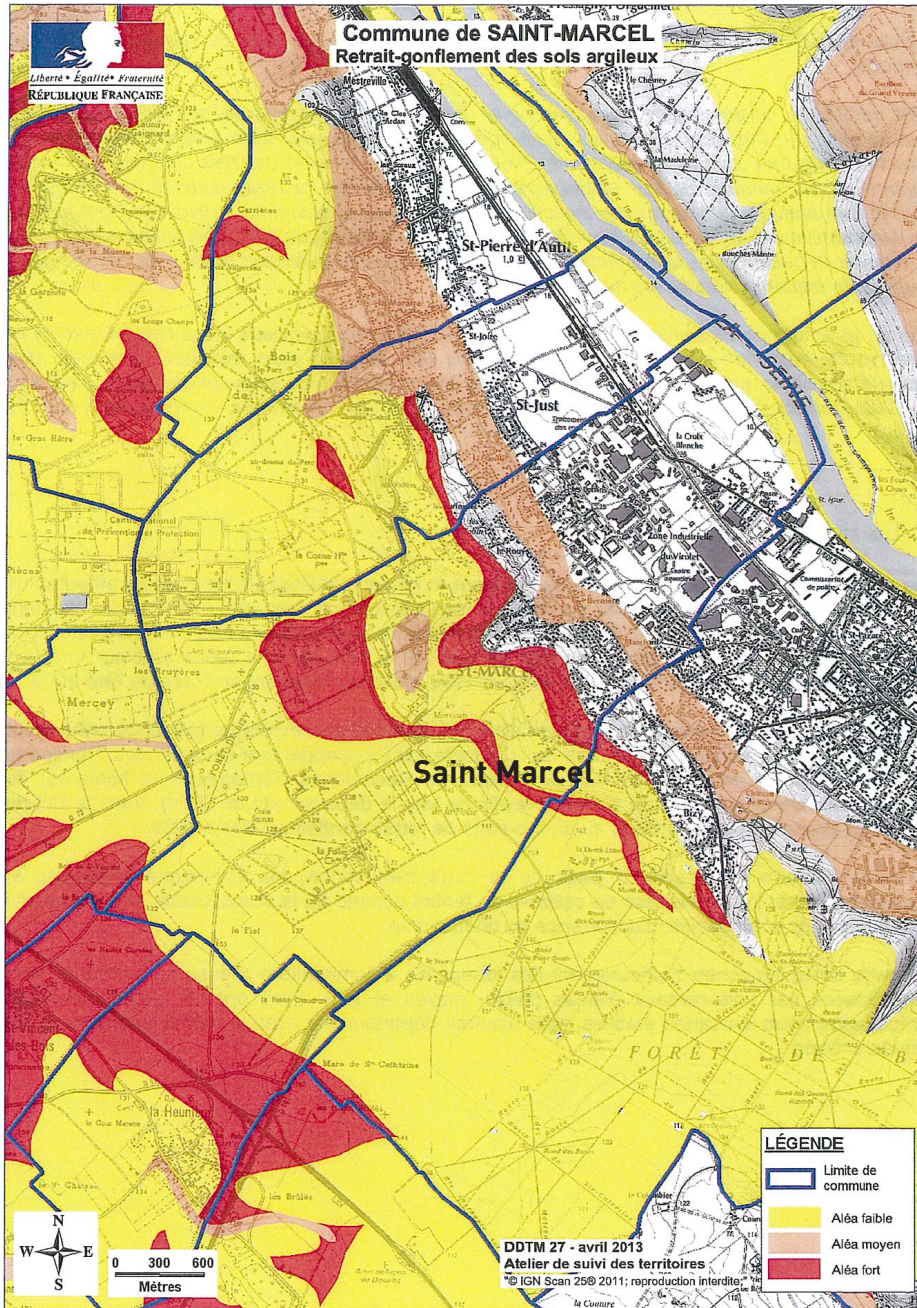
Les nappes phréatiques sont formées le plus souvent de sables et graviers, de grès, de calcaires. L'eau y occupe les interstices, c'est à dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées.

Ainsi lors de périodes de **fortes pluies**, ces espaces peuvent arriver à saturation et déborder, provoquant des inondations de longue durée.

Par ailleurs, dans un contexte où les ruissellements superficiels sont importants, il convient de préciser que ces aquifères sont particulièrement sensibles aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture.

**Enjeux :**

- Prendre en compte les risques d'inondation par remontée de nappe pour les futurs projets



- **Retrait et gonflement des sols argileux et cavités**

La commune est concernée par un **risque de retrait et gonflement** des sols argileux lié aux **sécheresses**.

L'**aléa fort** est relevé sur les coteaux et une partie du **plateau**. L'**aléa moyen** est relevé sur la partie transitoire entre le **fond de vallée et les coteaux**. Ces zones sont les plus exposées aux risques.

Ce risque affecte en particulier l'habitat individuel.

**Enjeux :**

- Adapter les constructions au risque de retrait et gonflement des sols.
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs d'aléa fort.

Indices avérés		Périmètre de sécurité	
■ 1: carrière souterraine	■ 1: déterminé selon la commune	■ 1: cavité souterraine	■ 11: carrière souterraine supprimée
■ 2: Indice d'origine indéterminée	■ 3: R=35m	■ 2: Indice d'origine indéterminée	■ 12: Indice d'origine indéterminée supprimé
● 3: Indice d'origine karstique		■ 3: Indice d'origine karstique	■ 13: Indice d'origine karstique supprimé
● 4: Exploitation à ciel ouvert		■ 4: Exploitation à ciel ouvert	
● 5: Indice non lié à une cavité souterraine		■ 5: Indice non lié à une cavité souterraine	
★ 11: carrière souterraine supprimée		■ 6: glissement de terrain	
★ 12: Indice d'origine indéterminée supprimée			
★ 13: Indice d'origine karstique supprimé			
★ 15: Indice non lié à une cavité souterraine supprimé			
▲ 21: carrière souterraine sur un hameau			
▲ 22: Indice d'origine indéterminée sur un hameau			
▲ 23: Indice d'origine karstique sur un hameau			
▲ 24: Exploitation à ciel ouvert sur un hameau			



Extrait de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure : commune de St-Marcel

## • Cavités

La prise en compte des cavités souterraines répond aux exigences de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme sur l'obligation d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles par les collectivités.

Il existe deux types de cavités souterraines : celles d'origine naturelle (bétoire, karst) et celles d'origine anthropique (marnières). La Haute-Normandie est particulièrement exposée à ce risque en raison de l'exploitation de la craie pour l'aménagement des terres agricoles.

La présence d'une cavité souterraine peut-être à l'origine d'un affaissement de terrain progressif voire d'un effondrement, en raison d'une instabilité du sol au droit de la cavité et autour de cette dernière. Les épisodes fortement pluvieux augmentent les risques d'effondrement spontané, total ou partiel.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure a élaboré une doctrine générale qui distingue :

- les indices ponctuels autour desquels s'applique un périmètre d'inconstructibilité de 35 m de rayon pour les cavités naturelles et un périmètre calculé au cas par cas pour les carrières souterraines (voir ci-contre).
- les indices surfaciques qui correspondent à une aire limitée. Pour ces derniers, la surface inconstructible est celle qui correspond à cette aire limitée. Un examen au cas par cas est nécessaire pour les projets situés à proximité.

La commune est relativement peu concernée par le risque de cavités souterraines.

L'Atlas des cavités souterraines de l'Eure, ainsi que les bases de données Cartélie et Géorisques indiquent la présence de deux indices sur St-Marcel :

- Une marnière a été découverte suite à un effondrement en bordure de chaussée avant d'être **comblée ; il s'agit donc d'une carrière souterraine supprimée**;
- Un indice d'origine indéterminée.

**Aucun de ces indices n'est associé à un périmètre de protection (voir plans détaillés dans le livret des annexes).**

## 2. Les risques technologiques

### • Transport de matières dangereuses

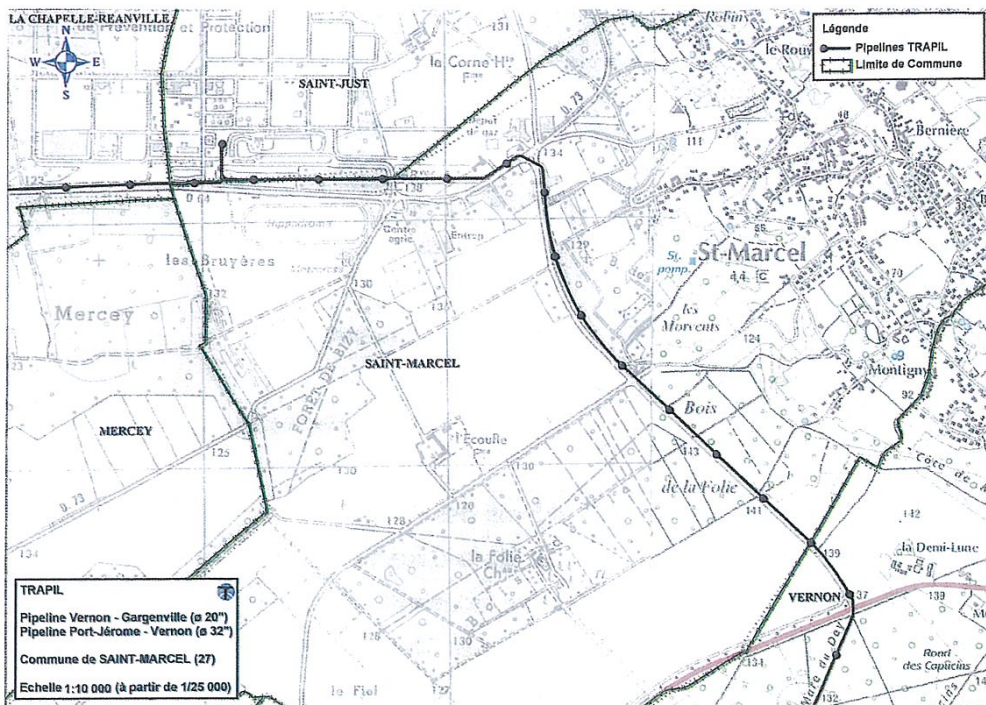
La commune est traversée par **deux canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL** (Port Jérôme-Vernon et Vernon-Gargenville).

Pour les canalisations de TRAPIL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z <sub>ELS</sub> *	Z <sub>PEL</sub> *	Z <sub>EL</sub> *
Distance canalisation Port Jérôme-Vernon	170m	225m	290m
Distance canalisation Vernon-Gargenville	150m	190m	235m

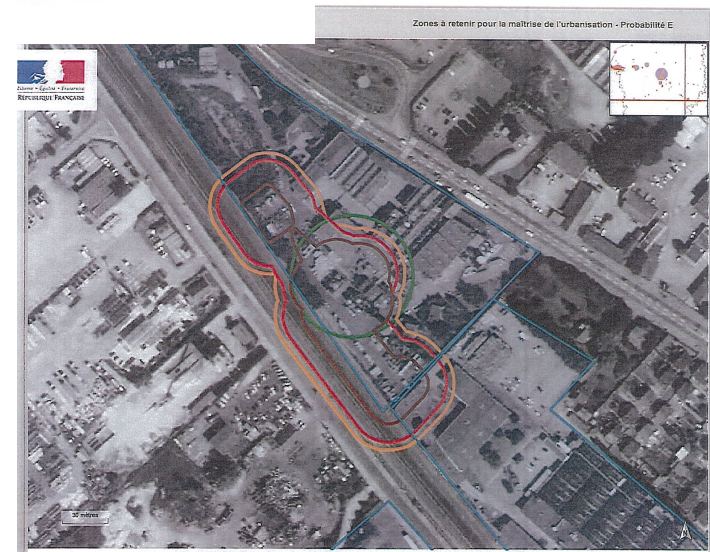
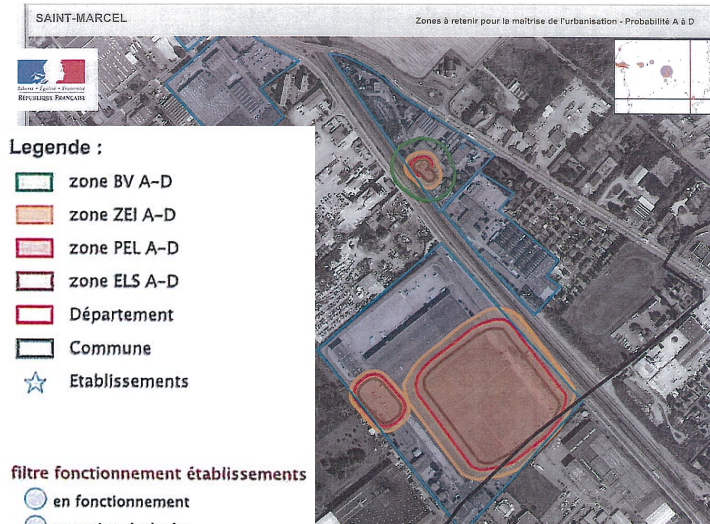
**Enjeux :**

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles à grande hauteur (IGH) aux installations nucléaires de base (INB).



\*Z<sub>ELS</sub> : effets létaux significatifs  
 Z<sub>PEL</sub> : premiers effets létaux

Etablissements industriels présentant des zones de danger :



• **Etablissements industriels**

- **Deux établissements** industriels implantés sur la commune présentent des **zones de danger** :
  - SMURFIT KAPPA France, établissement soumis à autorisation préfectorale
  - STEINER, établissement classé «SEVESO seuil bas»
- **11 autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**, générant des zones de risques sortant de l'enceinte de l'établissement sont identifiées par la DREAL :

Etablissement	Adresse
BRANTHOMME Jean Christophe	rue de l'Industrie
BRANTHOMME SARL	rue de l'Industrie
C/S France	1 rue de la Cressonnière
C/S France - Couvraneuf	
CERED -SITA FD	Route de la Chapelle Réanville
CNPP	
GOODRICH	43 rue des Prés
MULTI AUTO	rue de la Garenne
PLASTIC OMNIUM Vernon	zone industrielle le Violet
RASTELLO	4 rue des Champs
TAPON France	3 route de Rouen

*Toutefois, il est à noter que les établissements C/S France - Couvraneuf et Rastello n'existent plus aujourd'hui. Par ailleurs, l'établissement Goodrich est aujourd'hui UTC Aerospace Systems.*

- Le territoire de la commune est également **faiblement impacté par les zones de dangers de l'établissement industriel SNECMA** groupe SAFRAN, implanté sur la commune de Vernon et classé «**SEVESO 2 seuil haut**». Cet établissement fait l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** approuvé le 31 août 2012. Le secteur concerné se situe dans la Seine (il n'impacte donc pas le territoire «constructible») et est classé en zone d'autorisation sous conditions b3, d'aléa faible.

**Enjeux :**

Traduction des zones de danger dans le règlement graphique par des **secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée.**

## • Les sols susceptibles d'être pollués

Certains sites susceptibles d'être pollués sont recensés sur la commune. Ces sites sont recensés au sein de la base de données **BASIAS** (base des anciens sites industriels et activités de services) pour les sols **susceptibles d'être pollués** (voir tableau ci-dessous et ci-contre).

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de Basias constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

### Sites répertoriés dans la base BASIAS

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Etat d'occupation du site
SAUVAGERE	8 rue des Prés	en activité
CNPP	RD 64	en activité
Carrosserie CAM SCI	Rue des Champs	en activité
Garage Chauvin	Chemin des Chartreux	activité terminée
LONOIGNOT	Rue au Dehors	activité terminée
Sté PRESTA METAL	Rue de la Garenne	en activité
Carrosserie Hirel	Rue de la Garenne	en activité
SCI DESORMEAUX	ZAC de la Grande Garenne	activité terminée
SMURFIT SOCAR	23 rue de l'Industrie	en activité
SARL BRANTHOMME	Rue de l'Industrie	en activité
Transports CHEVALIER	Rue de l'Industrie	en activité

BCIO	La Grande Garenne	en activité
Mairie	Les Friches Communales	activité terminée
Leleu Delphine	Les Hauts Marais	activité terminée
SA ATOCHEM AGRI	Route de Mercey	en activité
ROWENTA	1 rue des Prés	activité terminée
SA Joly	36 rue des Prés	activité terminée
CONDI OUEST	37 rue des Prés	activité terminée
SAMM	43 rue des Prés	en activité
Centre commercial des Prés	Rue des Prés	en activité
	RD 6015	activité terminée
BATA	Le Bas Marais	activité terminée
TRW SAMM	RD 6015	en activité
FENEC FENZY	36 rue Roger Paillain	activité terminée
TERUCRIE	Rue Romain Rolland	activité terminée
GUINTOLI Frères	12 route de Rouen	en activité
GAMLEN Industries	17 route de Rouen	en activité
Sté LANCTUIT	19 route de Rouen	activité terminée
TAPON France	3 route de Rouen	en activité
CHEVASSUS	6 route de Rouen	activité terminée
EUROPLASTQUE	90 route de Rouen	activité terminée
ETS STEINER	9 route de Rouen	en activité
TRANSPORT LOHEAC	RD 64	en activité
PEGUFORM France	-	en activité
Centre Leclerc	-	en activité
SA RASTELLO	-	en activité
DEFERT	-	activité terminée
LEMARIE	-	activité terminée

### Toutefois, il est à noter les mises à jour suivantes :

- l'entreprise SAUVAGERE est aujourd'hui RENAULT SCR
- la carrosserie LE CAM SCI (et non CAM SCI)
- le garage CHAUVIN est aujourd'hui VL AUTO
- la société PRESTA METAL est située au 11, rue de la Croix Blanche
- la société BCIO n'existe plus, elle est remplacée par BRICO CASH au 41, rue des Prés
- la SA ATOCHEM AGRI n'est plus en activité. Elle est remplacée par des terrains SETOM
- la SA JOLY est toujours en activité
- les entreprises SAMM et TRW SAMM sont aujourd'hui UTC Aerospace systems
- GAMLEN Industries est aujourd'hui la société INNOPEC
- PEGUFORM France est aujourd'hui PLASTIC OMNIUM
- la SA RASTELLO n'existe plus, il s'agit aujourd'hui d'un parking

## • Les sols pollués

La base de données des **sites et sols pollués** appelant une action des pouvoirs publics (**BASOL**) répertorie 2 sites : **le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP) et Goodrich (aujourd'hui UTC Aerospace Systems).**

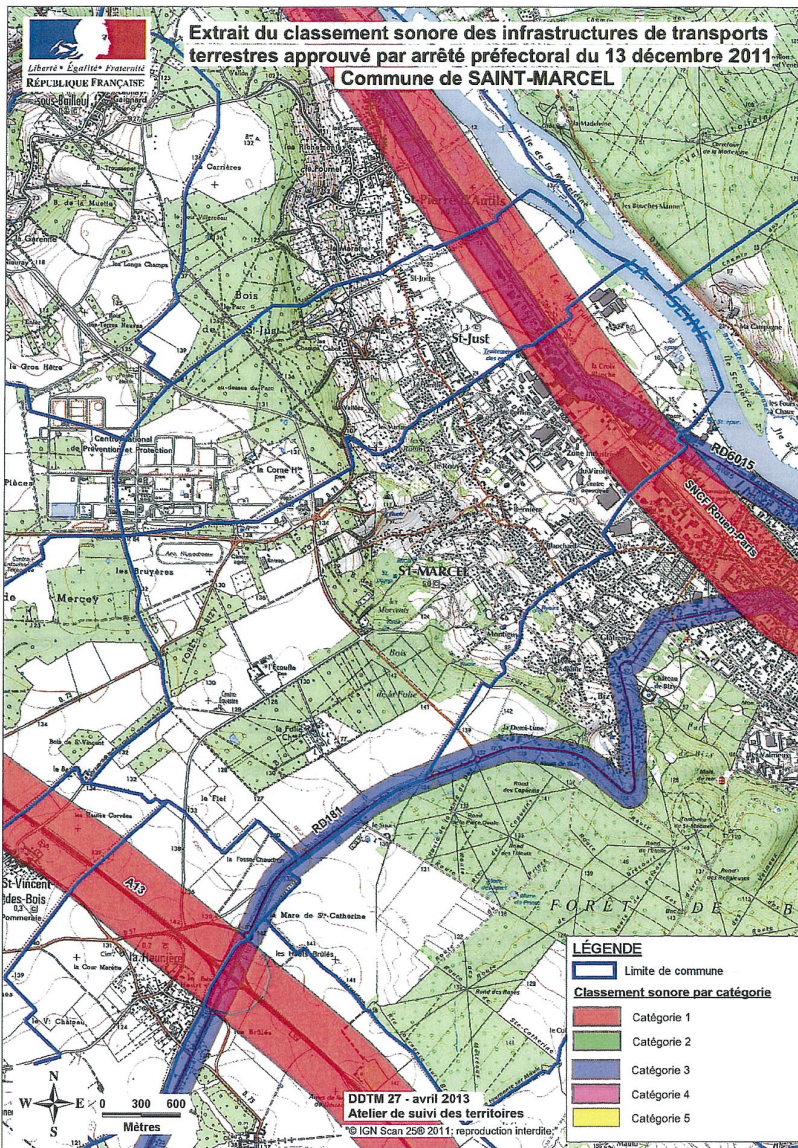
### 3. Les nuisances sonores : des infrastructures bruyantes

La **voie ferrée** (Paris-le Havre) traverse la commune parallèlement à la RD 6015. Cet axe est classé **catégorie 1** au vu de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, au niveau des nuisances sonores. Le couloir de nuisances sonores est alors de **300m** de part et d'autre du bord de la voie pour cette catégorie.

La commune est également traversée par les **RD 6015 et 181** classées **catégorie 3** au vu de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, au niveau des nuisances sonores. Le couloir de nuisances sonores est de **100m** de part et d'autre du bord de la voie pour cette catégorie.

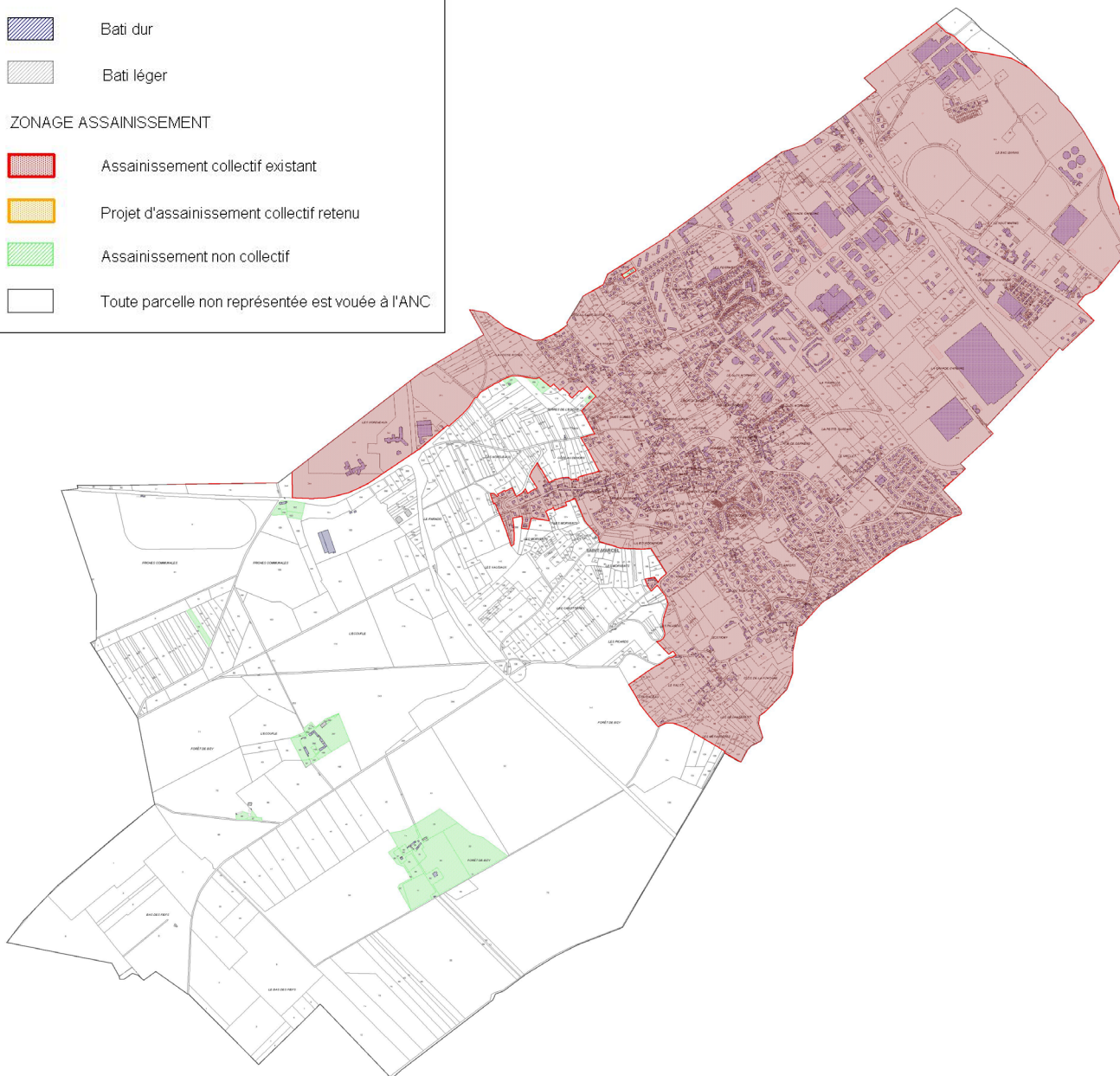
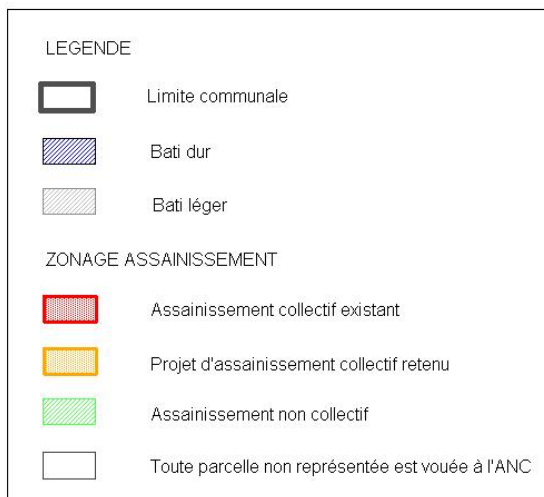
Les **trois infrastructures de transport** impactent peu d'habitations. La voie ferrée et la RD 6015 se trouvent dans la zone d'activité et la RD 181 sur les plateaux non urbanisés (seulement au niveau de la commune).

Par ailleurs, on note des **trafics importants sur les RD6015** (13672 véhicules/jour en 2008) et **181** (12916 véhicules/jour en 2008), posant de fait des **questions de sécurité routière**.



#### Enjeux :

- Limiter l'urbanisation autour des voies bruyantes
- Respecter les prescriptions d'isolation pour les constructions dans les couloirs de nuisances sonores



## 4. Assainissement

### • Eaux usées

La commune de St-Marcel est reliée à la station «Iris des Marais» de 60 000 EH (équivalent habitant), située à Saint-Marcel. Celle-ci n'atteint pas encore à la moitié de sa capacité (25 000 EH aujourd'hui environ).

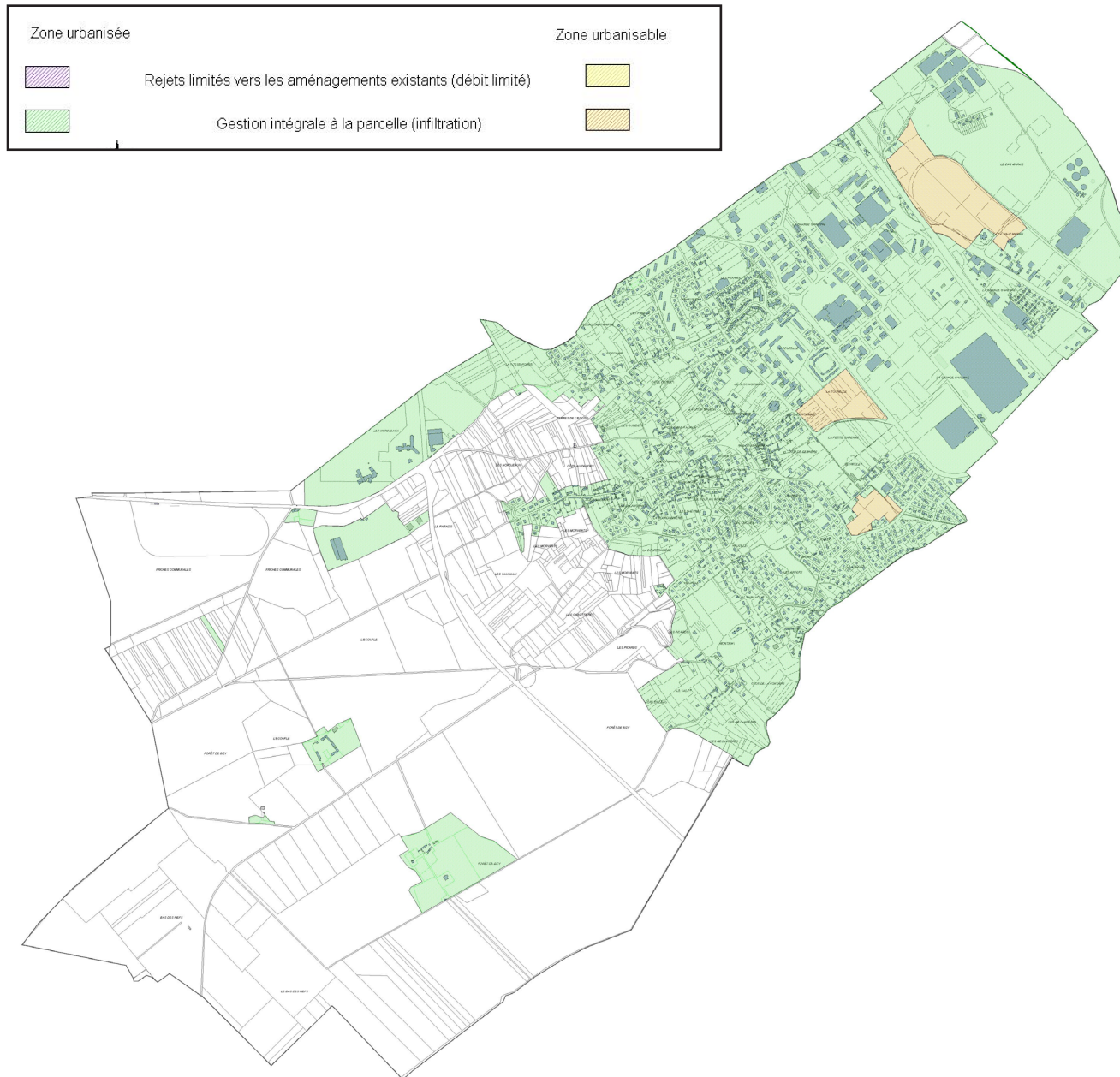
La quasi-totalité des logements et activités de la commune de Saint-Marcel sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La plupart de ceux qui ne le sont pas se situent dans la partie supérieure du coteau, car éloignés du réseau existant et futur.

Certains de ces logements, non autorisés, constituent une occupation illégale du terrain.

La zone d'assainissement non collectif comprend donc la ferme du plateau et quelques logements situés en haut du coteau, inclus dans les zones agricoles et naturelles du plateau.

**La station d'assainissement peut largement répondre aux besoins engendrés par les futures constructions envisagées sur St-Marcel (~500 nouveaux logements).**



## • Eaux pluviales

**Les eaux pluviales sont collectées par un réseau d'eaux pluviales. Le réseau d'eaux pluviales a pour exutoire la Seine.**

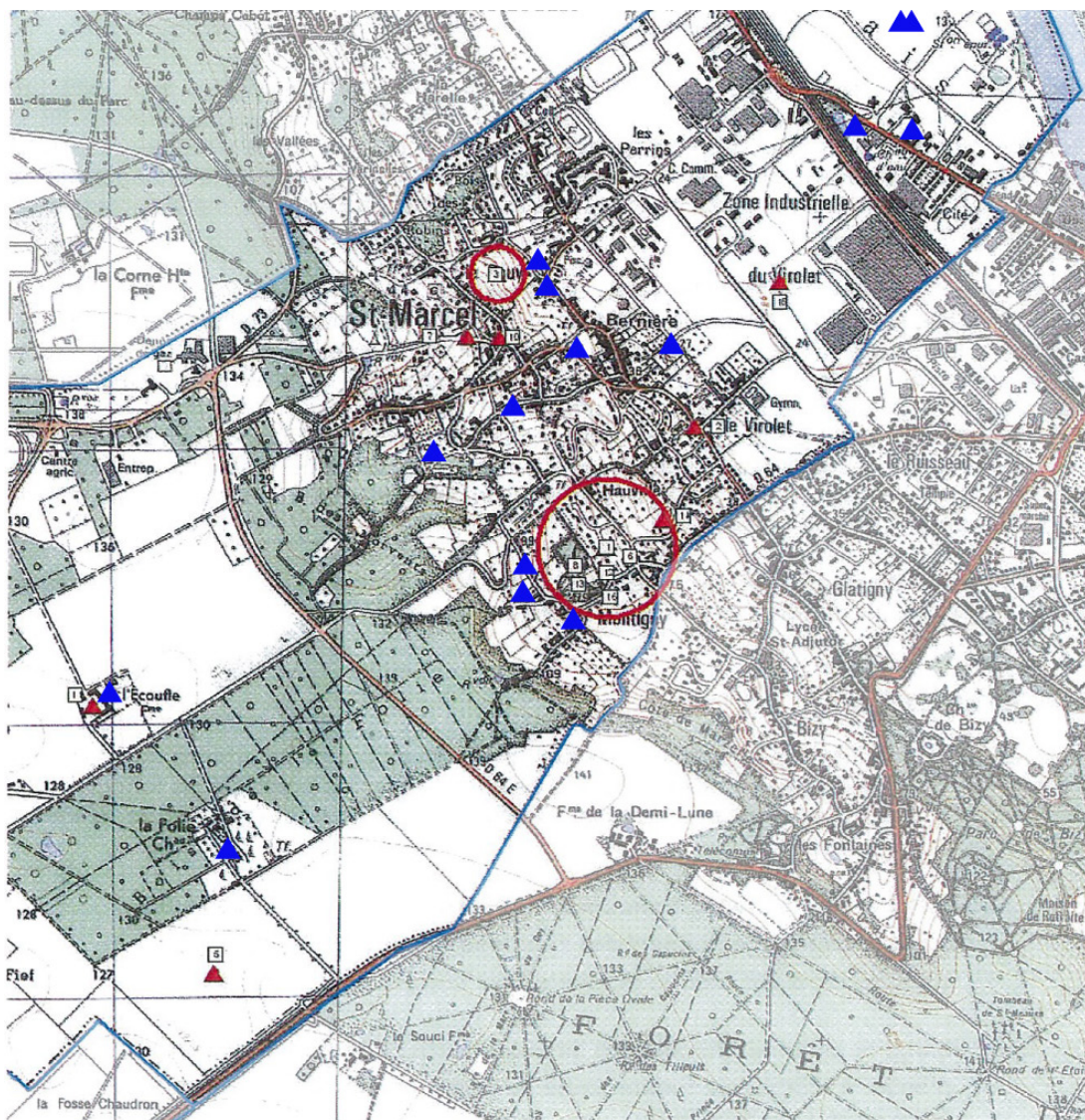
Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été mis en place à l'échelle de l'agglomération (gestion CAPE).

*Il est à noter toutefois que la commune reprendra la gestion de ses eaux pluviales le 1er janvier 2017.*

Ce zonage d'assainissement pluvial porte sur les zones déjà bâties et les zones d'urbanisation futures du bassin versant.

Ce document d'urbanisme sert de **référence à l'établissement de règles de rejet pluvial applicables à toutes demandes de permis de construire, portant sur des projets situés en zones déjà urbanisées ou en secteur urbanisable.**

**Ainsi, à chacune des zones identifiées sur le plan ci-contre, sont associées des prescriptions particulières de limitation des rejets de volumes et débits pluviaux mais également des prescriptions plus précises en matière de constructions et d'aménagements qu'il s'agira de reprendre dans le règlement écrit du PLU.**



## 5. Le patrimoine archéologique et culturel

- **18 sites archéologiques** ▲ ont été recensés sur la commune, dont 2 non localisés.

- sites localisés :

N°	Identification	code nat.	X	Y
1	Côteau de Montigny / cimetière / Epoque indéterminée	172636	535230	1154800
2	intersection des rues de Paris et de Violet / sépulture / Epoque indéterminée	172637	535550	1155240
3	Le Rouy / Néolithique / mobilier lithique	172638	534830	1155800
5	La Folie / Epoque indéterminée / bâtiment	172640	533800	1153250
6	Hameau de Montigny / Néolithique / mobilier lithique	172641	535230	1154800
7	Les Guimbets, devant le cimetière / dolmen / Néolithique	172642	534720	1155570
8	Manoir de l'Hôtel-Dieu de Vernon / Montigny / manoir / Moyen-âge	172643	535230	1154800
10	Eglise Saint-Marcel / Les Guimbets / église / Moyen-âge classique	172645	534840	1155565
11	Ferme de l'Etoufle / L'Etoufle / manoir / Epoque moderne	172646	533360	1154225
12	Prieuré Saint-Eustache de Montigny / Montigny / prieuré / Moyen-âge classique	172647	535230	1154800
13	Montigny / Age du bronze - Age du fer / mobilier indéterminé	173357	535230	1154800
14	Les Enfers, rue de Montigny / occupation / Haut moyen-âge	178333	535435	1154900
15	La Grande Garenne, Rue du Général de Gaulle / occupation / Age du bronze - Age du fer	179894	535860	1155770
16	Montigny / Gallo-romain / tuiles	1710114	535230	1154800

Toutefois, il est à noter, ligne 11, qu'il s'agit de la Ferme de l'Ecoufle / L'Ecoufle

- sites non localisés :

N°	Identification	code nat.	X	Y
4	La Croix de Normandie / Paléolithique - Période récente / mobilier lithique	172639	534535	2455629
9	Manoir des moines de Bernay // manoir / Moyen-âge	172644	534535	2455629

- La commune compte **15 éléments identifiés comme remarquables**

▲ par le service régional de l'inventaire général en 1997. Il s'agit de :

- Eglise paroissiale Saint-Marcel
- Prieuré Saint Eustache de Montigny, rue du château
- Maison, château du bois de la Folie
- Manoir, ferme de l'Ecoufle
- Château de Montigny
- Ferme, 5 rue du Rouy
- Croix de carrefour, dite Croix Baudot
- Monument commémoratif, pyramide de la Croix Blanche, aujourd'hui face à la mairie
- Moulin de Bernières
- Moulin, 36 rue Roger Poullain
- Ferme de Montigny, rue du château (vestiges)
- Usine Bata
- Usine Tapon
- Cité ouvrière rue des Ecoles, rue des Lilas, rue des Rosiers
- Usine de construction aéronautique S.A.M.M.

- A ces éléments inventoriés s'ajoutent des **éléments remarquables identifiés par la commune** :

- Presbytère restauré
- Place publique avec mail de tilleuls
- Mairie
- Croix Baudot avec tilleuls
- Obélisque avec demi-couronne de tilleuls
- Jardin avec arbres remarquables et serre avec système d'alimentation en eau similaire à celui des jardins de Giverny
- Cité ouvrière liée à l'usine Bata

- Egalement, la commune dispose d'**éléments patrimoniaux** qu'elle a souhaité identifier et préserver :

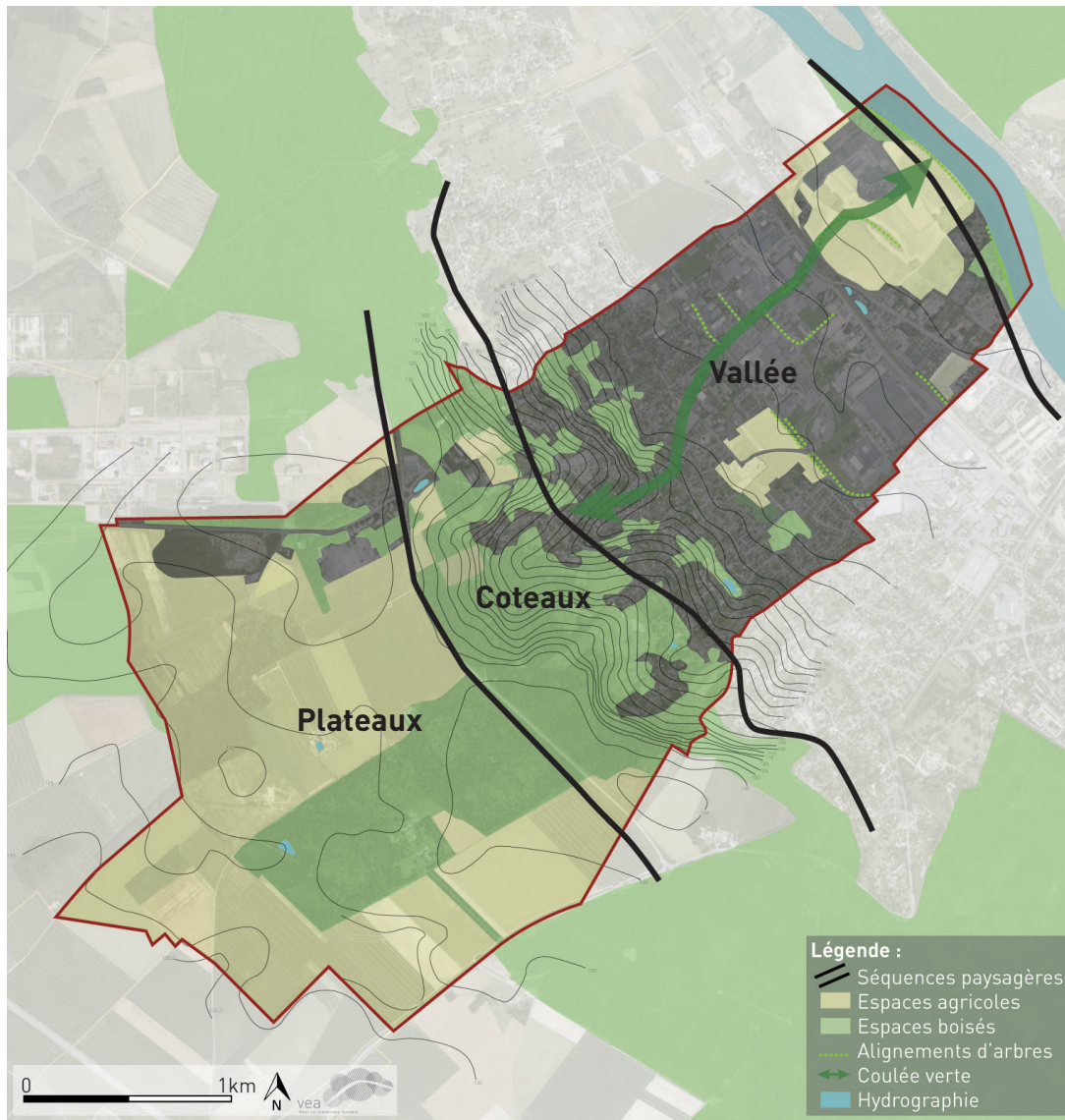
- Bâti et parcellaire anciens
- Bornes fontaines
- Murs anciens
- Chemins, sentes

**Enjeux :**

- Identification et préservation de ce patrimoine remarquable au sein du règlement écrit et graphique, au titre des articles L. 151-19 & 23 du code de l'urbanisme



## D. LE PAYSAGE



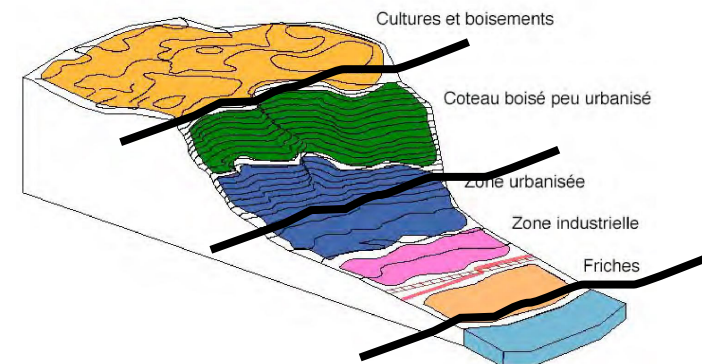
### Une ville composée par strates

La commune de Saint-Marcel se divise en **3 séquences principales** :

- La vallée (Friche, zone industrielle, zone urbanisée)
- Les coteaux (Zone urbanisée, coteau boisé)
- Les plateaux (cultures et boisements)

La **partie urbanisée** de la commune se trouve dans la **vallée**, avec à proximité de la Seine, une zone d'activité, l'habitat se trouvant à la limite entre la vallée et les coteaux.

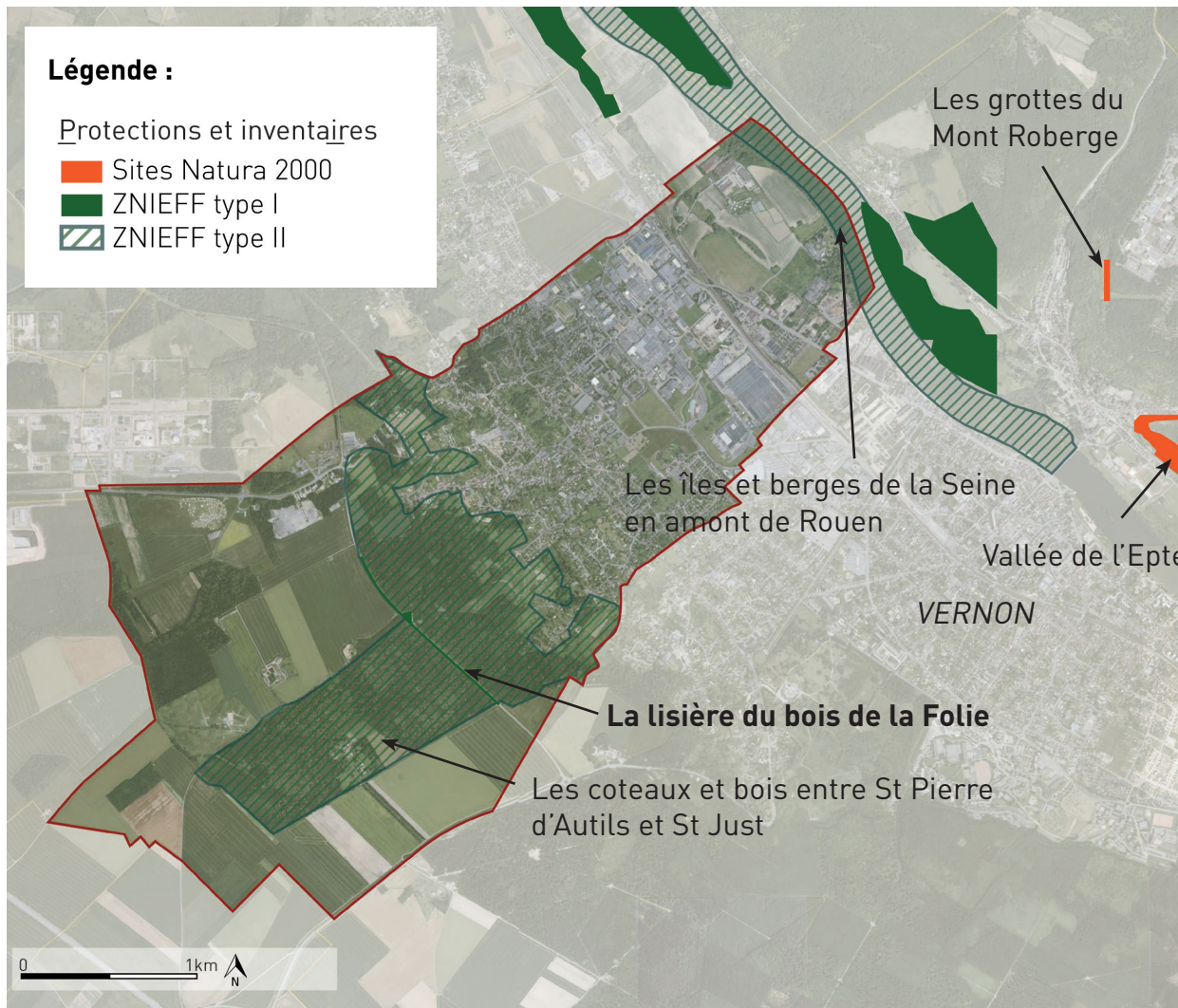
Les **coteaux** sont à dominante **boisée** et les **plateaux**, à dominante **agricole**.



### Enjeux :

- Préserver les séquences composant la commune
- Créer un lien entre les coteaux boisés et la Seine par l'intermédiaire d'une coulée verte
- Respecter les ouvertures de vue depuis les coteaux

## E. MILIEU NATUREL



### 1. Sites naturels et remarquables

#### Le réseau NATURA 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par un site Natural 2000 mais est situé dans un rayon de **10 km du site à chiroptères des grottes du Mont Roberge de Vernon et de celui de la vallée de l'Epte.**

#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

La commune est concernée par :

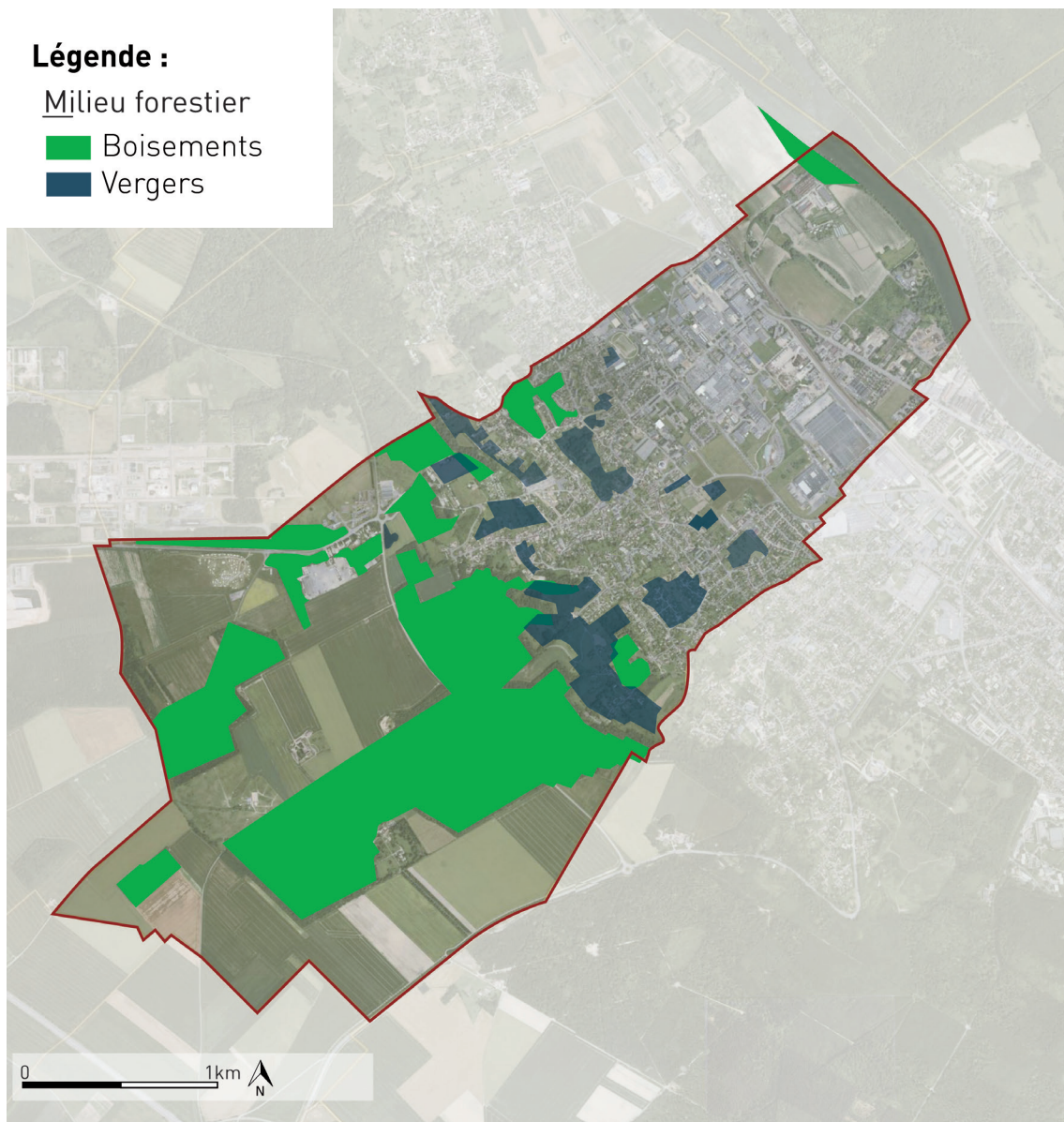
- **une ZNIEFF de type I** «la lisière du bois de la Folie» (230031000)
- **deux ZNIEFF de type II** «les coteaux et bois entre Saint Pierre d'Autils et Saint Just» et «les îles et berges de la Seine en amont de Rouen».

#### Enjeux :

- **Protection des espaces boisés et/ou alignements d'arbres** présents sur la commune et indispensables au maintien des populations chiroptères (Natura 2000).
- **Les périmètres de Z.N.I.E.F.F de type I doivent être préservés de toute urbanisation.**
- **Les périmètres de Z.N.I.E.F.F. de type II doivent être maintenus au maximum.**

**Légende :**

- Milieu forestier
- Boisements
  - Vergers



## 2. Milieu forestier

**La commune ne dispose pas de forêt relevant du régime forestier.**

Toutefois, le territoire dispose de **boisements** au niveau du plateau, dont la ZNIEFF de type II «coteaux et bois entre Saint Pierre d'Autils et Saint Just» et de la vallée de la Seine, ainsi que de **vergers privés** sur les coteaux.

La plupart de ces espaces boisés, ainsi que quelques vergers remarquables bénéficient d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

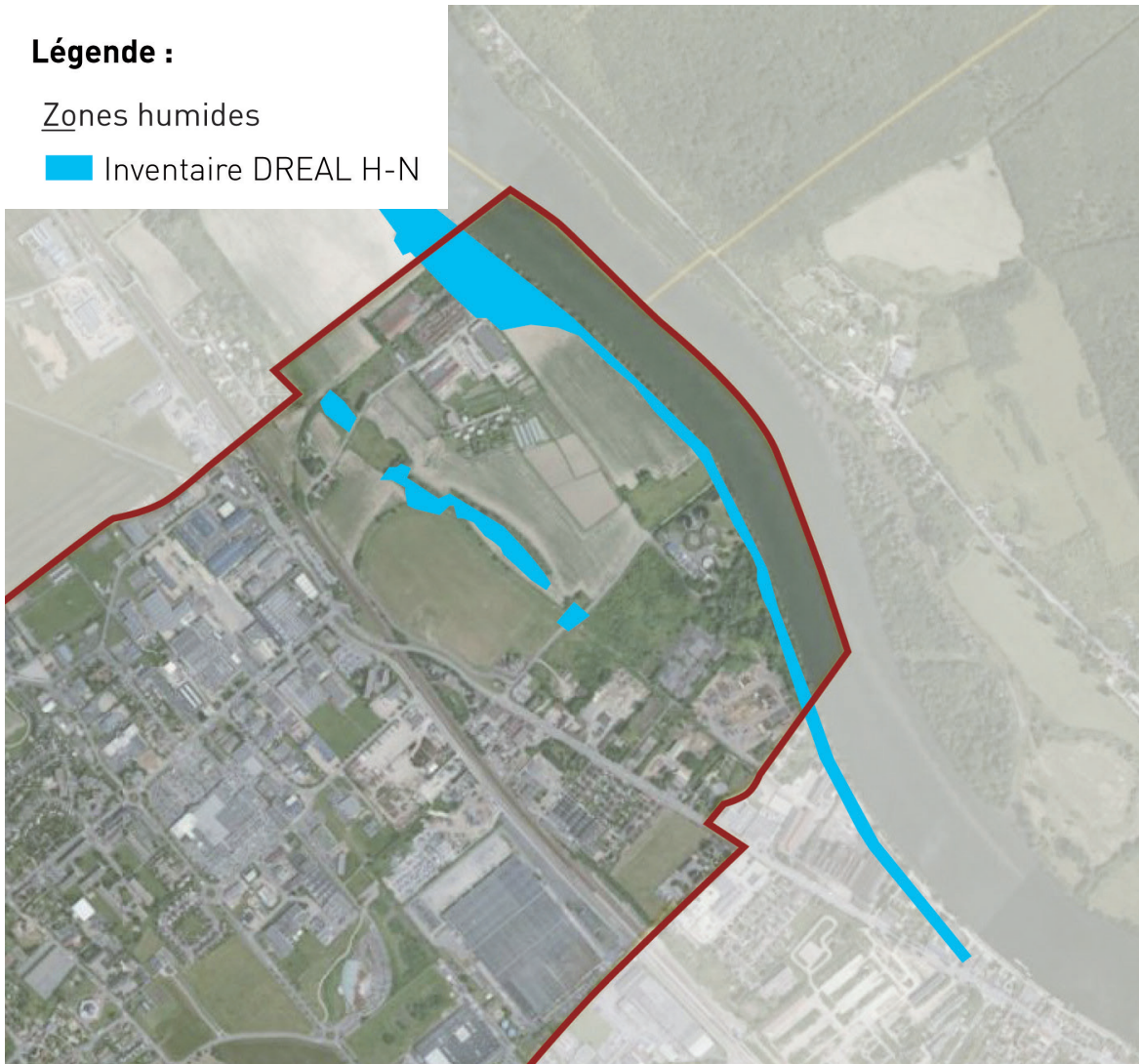
**Enjeux :**

- Assurer la protection, via le classement en EBC, des boisements remarquables ne bénéficiant pas d'outil de protection.
- Assurer la préservation et l'entretien des vergers remarquables, via le classement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

**Légende :**

Zones humides

■ Inventaire DREAL H-N



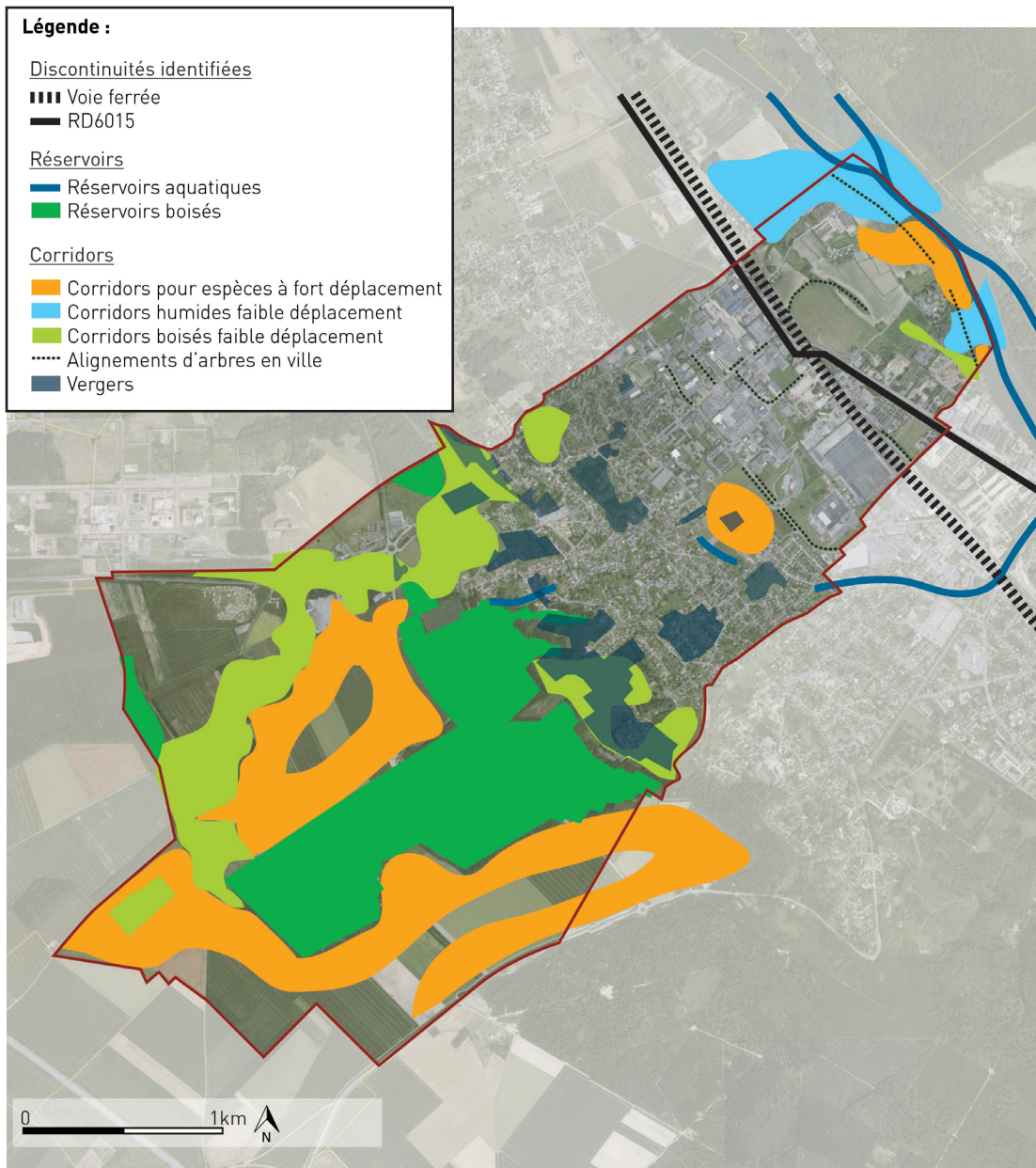
**3. Zones humides**

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des «terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

**La commune est concernée par des zones humides, situées au niveau de la plaine alluviale.**

**Enjeux :**

- Protection stricte des zones humides (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme).



#### 4. La trame verte et bleue

D'après le Schéma Régional Ecologique de Haute-Normandie, l'occupation du sol, les périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel et les phases de terrain permettant le recensement des éléments environnementaux pouvant jouer un rôle écologique, la trame verte et bleue a été définie. La figure ci-contre présente donc la **trame verte et bleue sur le territoire communal de St-Marcel**.

La trame verte et bleue est composée des éléments suivants :

- trame boisée : réservoirs et corridors boisés avec l'ensemble des bois présents sur les coteaux et plateau
- trame calcicole : corridors calcicoles situés au niveau du plateau agricole
- trame aquatique : réservoir aquatique principalement avec la Seine
- trame naturelle en ville, avec les alignements d'arbres et vergers

#### Enjeux :

**L'ensemble de ces éléments doit être préservé sur le territoire communal, afin de conserver la fonctionnalité des milieux naturels.**



## Éléments paysagers

Les éléments paysagers remarquables de St-Marcel ont été inventoriés. Il s'agit de :

- Zones humides
- Vergers et jardins remarquables
- Alignements d'arbres
- Cheminements doux



## ENJEUX

L'ensemble des éléments paysagers inventoriés est identifié sur le plan de zonage n°2 et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au sein du règlement.



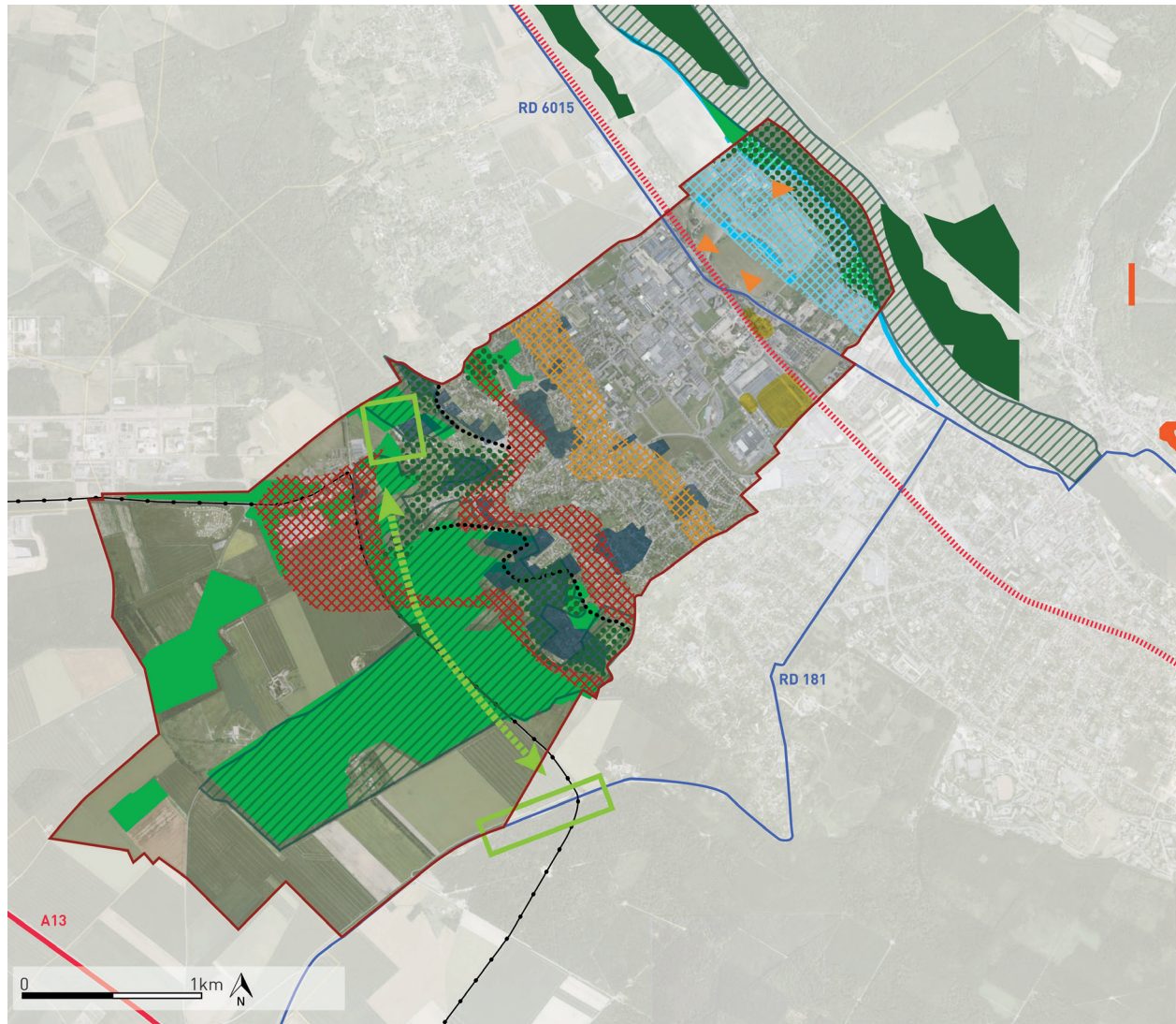
VIII.

---

# PROJET DE VILLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

---

## A. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES MAJEURES ET INVARIANTS



### Légende :

#### Enjeux environnementaux - Préservation

- Sites Natura 2000
- ZNIEFF type I
- ▨ ZNIEFF type II
- Zones humides
- Boisements
- Vergers

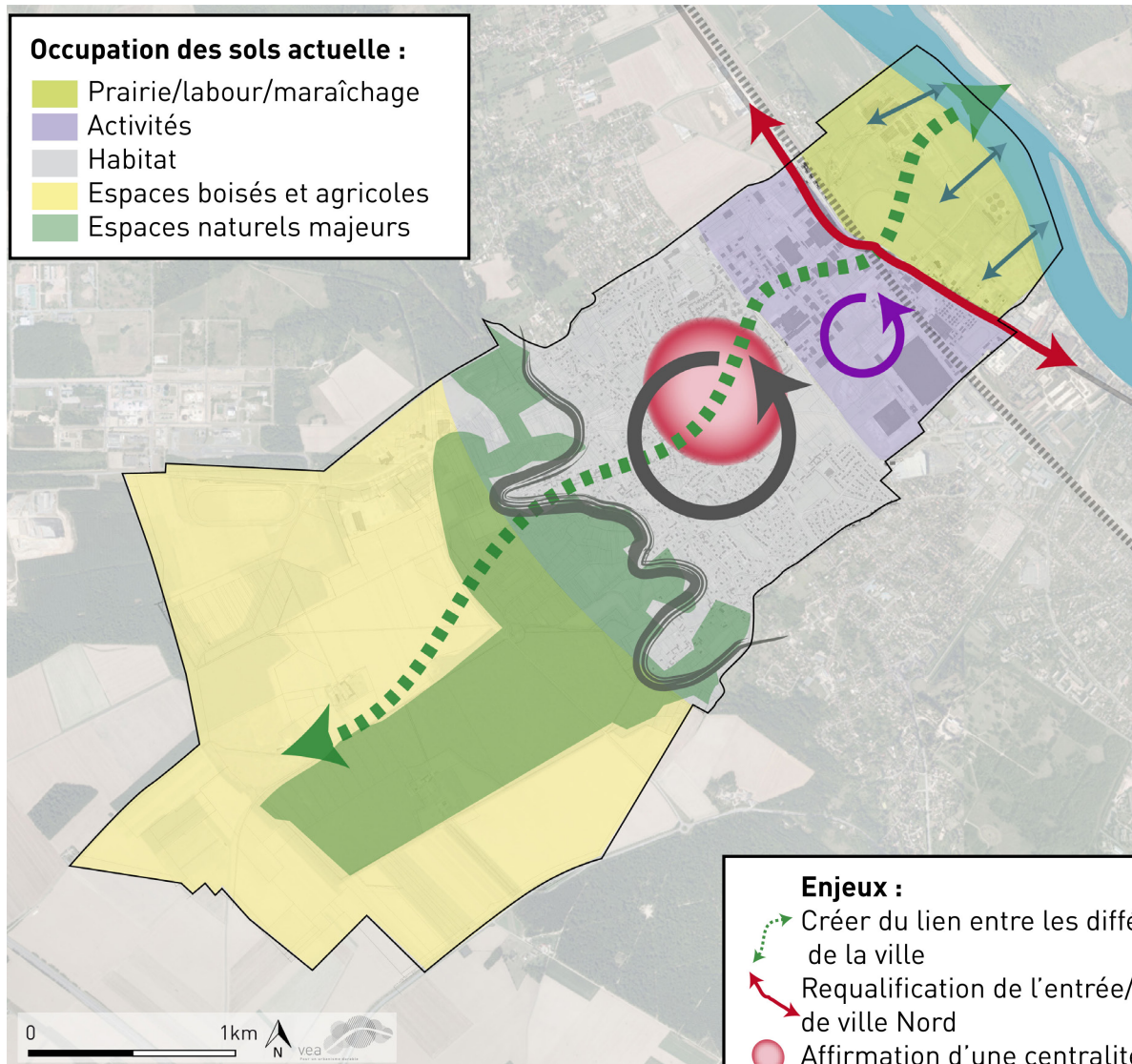
#### Prise en compte des risques naturels et industriels

- ▨ Zone inondable
- ▨ Aléas fort retrait-gonflement
- ▨ Aléas moyen retrait-gonflement
- ▨ Infrastructure bruyante cat. 1
- Infrastructure bruyante cat. 2
- Sites à risques technologiques (zones de danger)
- Canalisation TRAPIL

#### Contraintes liées au SCoT

- ▨ Corridor biologique à préserver
- ▨ Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir
- ⋯ Limite paysagère de développement à respecter
- ▨ Perméabilité biologique à préserver
- ▶ Direction de l'urbanisation

## B. ENJEUX PROSPECTIFS



### CONFORTER LE PÔLE URBAIN DE ST-MARCEL À L'ÉCHELLE DE LA CAPE

- **Retrouver une certaine croissance démographique** : relance de la construction (31 log/an), densification du tissu urbain existant (25 log/ha), atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux
- **Maintien et développement des activités économiques** (ZAE, commerces/services, activités touristiques au niveau du site Bata et du plateau agricole)
- **Améliorer la qualité du cadre de vie** : affirmation d'un centre-ville, requalification de la RD 6015, protection des espaces naturels et paysagers, valorisation des berges de Seine, mise en synergie des équipements et éléments structurants : **créer du lien à travers la commune, rechercher l'harmonie entre les différents «morceaux» de ville**

**Enjeux :**

- Créer du lien entre les différents secteurs de la ville
- Requalification de l'entrée/traversée de ville Nord
- Affirmation d'une centralité
- Maintien et développement des activités économiques

- Renouvellement urbain/densification du tissu existant
- Limite d'urbanisation/protection des espaces naturels, agricoles et paysagers
- Valorisation des bords de Seine (paysage, modes doux, tourisme, loisirs, ...)

## C. PROJET DE VILLE

**1. Rappel des tendances démographiques passées (1990-2009) :**  
**La nécessité de relancer la croissance démographique**

Evolution démographique	1990	1990-1999 Evolution/an	1999	1999	1999-2010 Evolution /an	2010
Population totale	4 398	<b>1,40%</b>	4 984	4 984	<b>-0,14%</b>	4 909
<i>dont solde naturel</i>		0,89%			0,60%	
<i>dont solde migratoire</i>		0,51%			-0,73%	
Taille moyenne des ménages	2,72	<b>-0,53%</b>	2,60	2,60	<b>-0,82%</b>	2,37
<b>Evolution du parc</b>						
Résidences principales	1 544	1,92%	1 832	1 832	0,75%	1 990
Logements vacants (Nb/tx)	44 2,7%	<b>6,87%</b>	80 4,1%	80 4,1%	<b>0,48%</b>	84 4,0%
RS et occasionnels (Nb/tx)	39 2,4%	<b>1,09%</b>	43 2,2%	43 2,2%	<b>-5,88%</b>	22 1,1%
<b>Besoin en logement</b>						
<b>Point mort</b>		<b>13</b>			<b>13</b>	
<i>dont desserrement</i>		8			16	
<i>dont renouvellement du parc</i>		1			-1	
<i>dont variation des Rés.Second.</i>		0			-2	
<i>dont variation des LV</i>		4			0	
Effet démographique		24			-1	
<b>Construction neuve</b>		<b>37</b>			<b>12</b>	
<b>Constr. neuve /an /1.000 hab.</b>		<b>7,9</b>			<b>2,4</b>	

- > Un très net fléchissement de la construction dans les années 2000 alors que les besoins liés au desserrement s'amplifient
- > Implique une stagnation démographique

## 2. Les choix retenus en matière de projection démographique\*

Scénario retenu= 5.700 habitants en 2030				
évolutions démographiques	2010		2010-2030	
			Evolution/ an	2030
Population totale	4 909		<b>0,75%</b>	5 700
<i>dont solde naturel</i>			0,40%	
<i>dont solde migratoire</i>			0,35%	
Taille moyenne des ménages	2,37		<b>-0,30%</b>	2,23
<b>Evolution du parc</b>				
Résidences principales	1 990		1,05%	2 454
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,1%	<b>0,36%</b>	91 3,5%
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	2,2%	<b>-3,00%</b>	12 0,5%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387			540
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.	19,4%			22,0%
<b>Besoins en logement</b>	<b>TOTAL 2010-2030</b>	<b>par an</b>	<b>par an /1.000 hab.</b>	
<b>Point mort</b>	182	9	1,7	
<i>dont desserrement</i>	123	6	1,2	
<i>dont renouvellement du parc</i>	63	3	0,6	
<i>dont variation des Rés.Second.</i>	-10	-1	-0,1	
<i>dont variation des logts vacants</i>	6	0	0,1	
Effet démographique	341	17	3,2	
<b>Construction neuve 2010-2030</b>	<b>523</b>	<b>26,1</b>	<b>4,9</b>	
<b>dont locatif social</b>	<b>153</b>	<b>7,6</b>	<b>1,4</b>	
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6	2,0		
<b>Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)</b>	517	<b>30</b>		

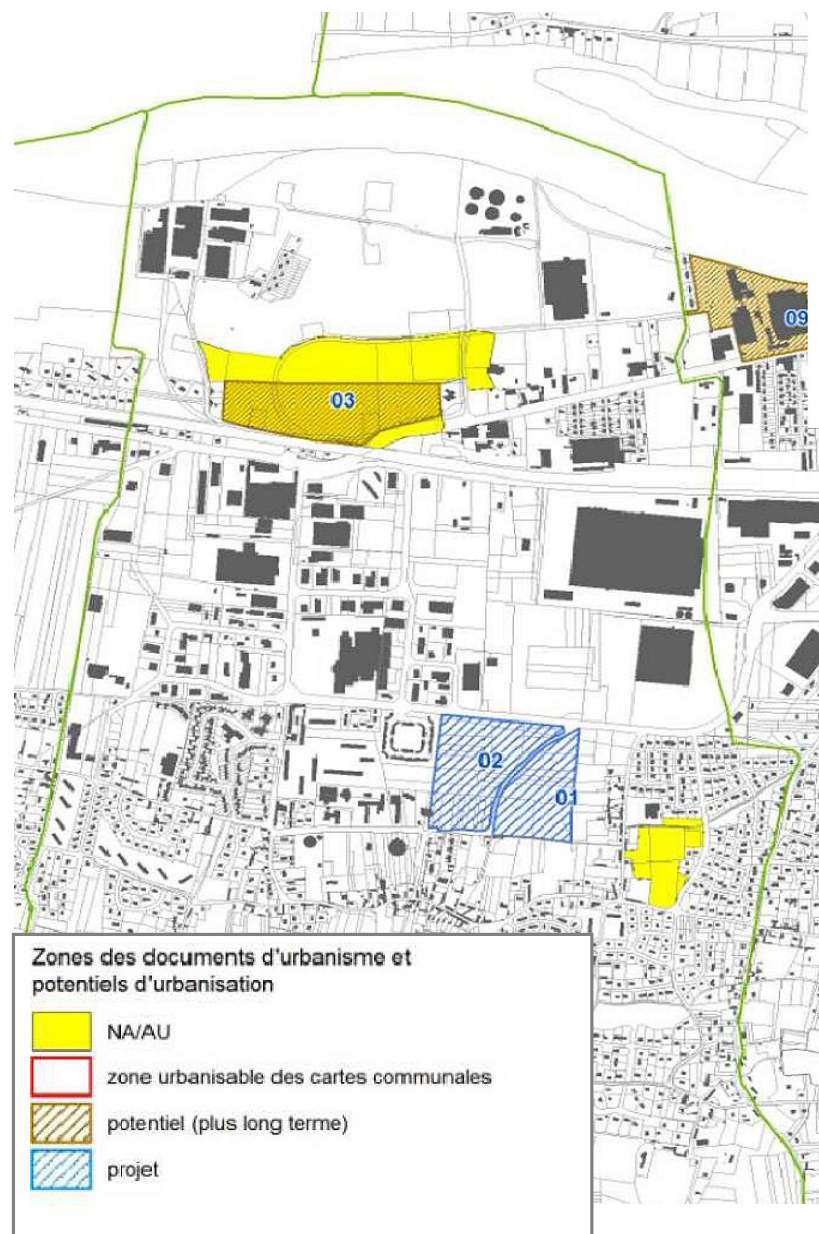
## LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ÉQUILBRÉE, EN ADÉQUATION AVEC LES OBJECTIFS DU PLH

La commune a défini un projet de développement visant un objectif double :

- Accroître la population à **5700 habitants d'ici 2030**, soit l'accueil de **791 nouveaux habitants**
- Affirmer son **développement urbain équilibré** sur le long terme, en **maintenant un cadre de vie attractif** et permettant le maintien et le **développement d'activités économiques** sur le territoire.

\* Trois scénarios ont été étudiés. La justification du choix du scénario retenu et exposé ci-contre, ainsi que les méthodes du calcul du point mort et d'évaluation des besoins en logements, sont présentées dans le volume 2 du rapport de présentation (pièce n°1b du PLU).

### 3. Un scénario démographique en compatibilité avec les orientations du PLH



#### RAPPELS DU PLH ET DE LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

Le PLH de la CAPE adopté pour la période **2010-2016** fixe un objectif de construction de l'ordre de **150 à 187 logements pour la commune** (soit 25/30 par an).

Les principaux projets identifiés en 2010 étaient celui des **Maraîchers (100 logements)** et celui du terrain **Bata (50 logements)**. **Ceux-ci n'ont pas été réalisés.**

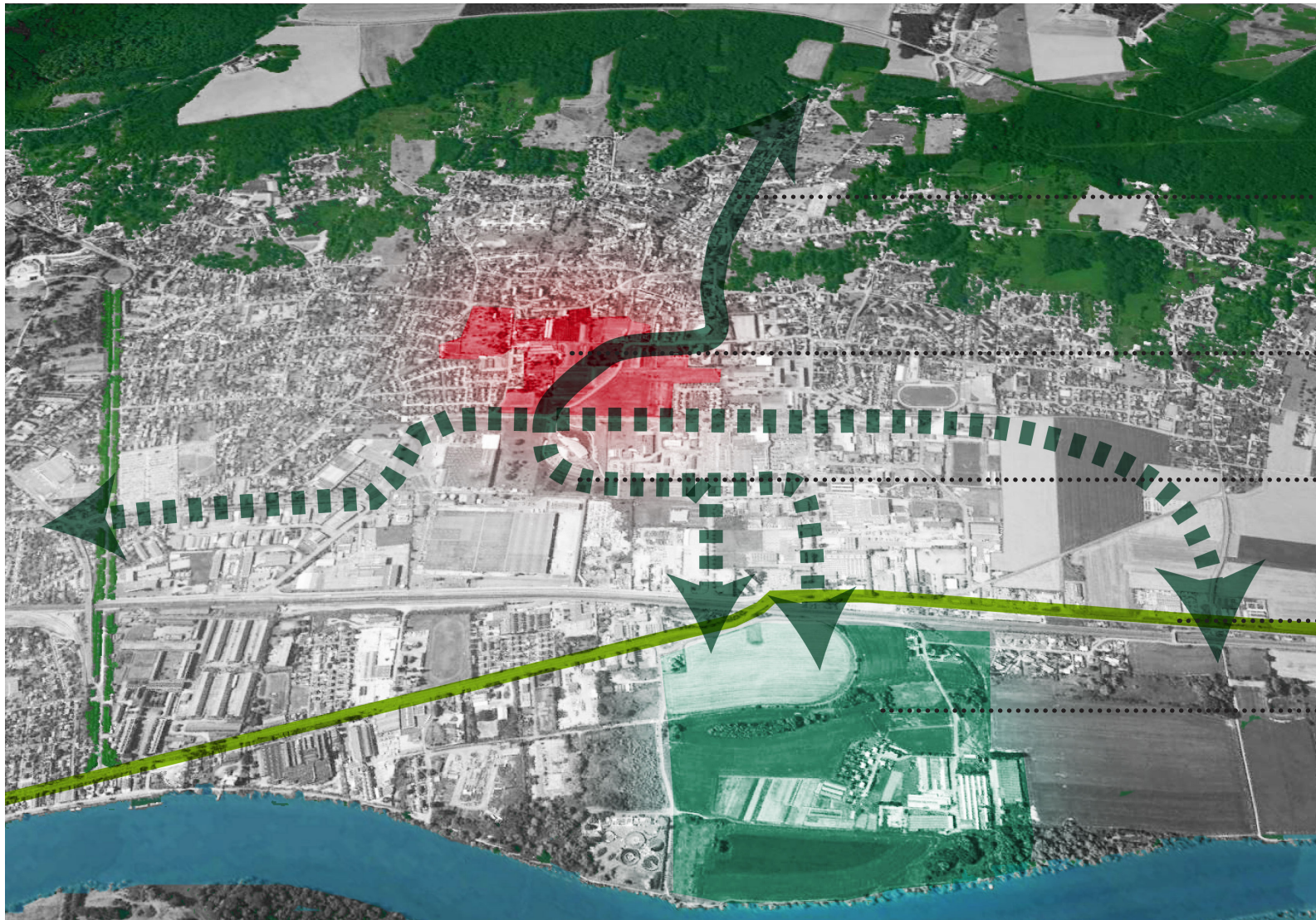
L'objectif de construction en **locatif social** a été ciblé dans une fourchette de **75 à 106 logements.**

Même si le PLH se termine en 2016, il sera révisé dans les délais. Conscients qu'un rééquilibrage quantitatif et/ou qualitatif pourra être opéré lors de cette révision, nous avons pris tout de même l'option de prendre en compte ses orientations actuelles et de les extrapoler sur la période 2017-2030 afin de fixer un minimum de logements à construire sur la période du PLU (2013-2030).

**Avec la production de 30 log/an, le scénario démographique retenu est compatible avec les objectifs actuels (et éventuellement futurs) du PLH de la CAPE.**

#### 4. Intentions de projet

### CRÉATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ ET ENTRÉE DE VILLE



..... **RELIER LES COTEAUX BOISÉS  
AUX BORDS DE SEINE**

..... **1 NOUVELLE CENTRALITÉ  
AFFIRMÉE, SUPPORT DE MIXITÉS  
SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

..... **QUELLE NOUVELLE ENTRÉE DE  
VILLE?**

..... **REQUALIFICATION DE LA RD  
6015 EN BOULEVARD URBAIN**

..... **BATA : PÔLE TOURISTIQUE ET  
DE LOISIRS D'ENVERGURE**





---

# ANNEXE : DIAGNOSTIC AGRICOLE

---



# **SAINT MARCEL** **Diagnostic de l'activité agricole**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU

Avril 2014

**a**GRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
EURE



# Sommaire

<b>1. Introduction</b>	p. 3
1.1 Préambule	p. 3
1.2 Méthode du diagnostic agricole	p. 3
<b>2. Chiffres clés</b>	p. 4
2.1 Introduction	p. 4
2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU)	p. 5
2.3 Occupation du sol	p. 5
<b>3. Exploitations agricoles</b>	p. 6
3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité	p. 6
3.2 Systèmes de production	p. 6
3.3 Viabilité et pérennité des exploitations agricoles	p. 7
3.4 Diversification des activités agricoles	p. 8
3.5 Exploitants	p. 8
<b>4. Mode de faire valoir des surfaces exploitées</b>	p. 9
<b>5. Protection des corps de ferme</b>	p. 10
5.1 Avec élevage	p. 10
5.2 Sans élevage	p. 10
5.3 Situation des corps de ferme	p. 11
<b>6. Environnement</b>	p. 12
6.1 Natura 2000	p. 12
6.2 ZNIEFF	p. 12
6.3 Les captages d'eau potable	p. 12
6.4 Les plans d'épandage	p. 13
<b>7. Consommation des espaces agricoles</b>	p. 14
<b>8. Bilan/enjeux par rapport à l'urbanisation</b>	p. 15
8.1 Bilan	p. 15
8.2 Enjeux	p. 15
8.3 Conclusion	p. 16

# 1. Introduction

## 1.1 Préambule

La commune de Saint Marcel a confié à la Chambre d'agriculture de l'Eure, la réalisation du diagnostic agricole préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce travail a pour objectifs principaux :

- de connaître les activités agricoles situées sur le territoire communal,
- de spatialiser l'activité agricole (sièges, bâtiments isolés...),
- de disposer d'éléments prospectifs, notamment en matière de pérennité et d'évolution des exploitations agricoles,
- in fine, de protéger les espaces agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Ce travail est donc un préalable important à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme.

La présente étude a été conduite pour la commune de Saint Marcel en avril 2014 à travers une réunion en mairie, des rencontres individuelles et des appels téléphoniques.

## 1.2 Méthode du diagnostic agricole

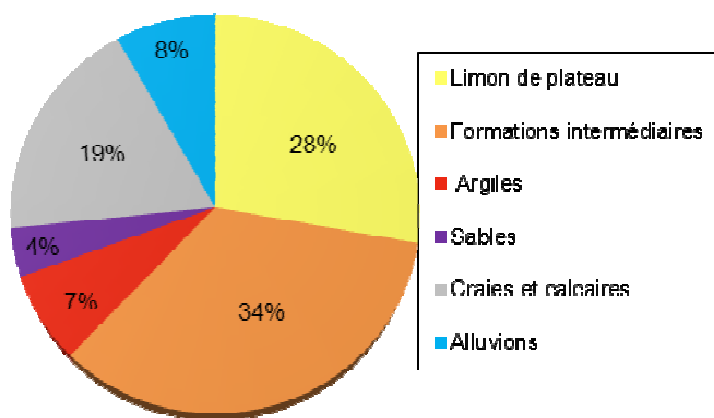
Dans les pages suivantes, les chiffres recueillis en 2014 font l'objet d'une comparaison avec les chiffres issus du recensement général agricole (RGA), seuls chiffres statistiques officiels en la matière, les données les plus récentes datant de l'année 2010.

Néanmoins, c'est avec beaucoup de prudence qu'il faut apprécier les évolutions mises en avant. En effet, le recueil de données effectué par nos services, diffère de la méthode utilisée par l'Agreste. Ainsi, les chiffres 2014 doivent être entendus comme des estimations et la comparaison avec les chiffres du RGA, comme la possibilité de percevoir les tendances et les évolutions opérées sur la dernière période sur la commune de Saint Marcel. Il ne s'agit pas d'une comparaison valide au sens de la statistique agricole officielle.

## 2. Chiffres clés

### 2.1 Introduction

La commune de Saint Marcel se situe à l'est du département de l'Eure, à l'ouest de Vernon (commune limitrophe), avec le nord de la commune en bordure de Seine. Elle se situe dans la région naturelle agricole du pays de Madrie. Elle borde la départementale D181 au sud (axe Pacy sur Eure - Vernon) et elle est traversée par la départementale D6015 au nord.



La carte ci-contre et le graphique ci-dessus, montrent que le sol du territoire de la commune est globalement constitué :

- de loess et limons de plateaux,
- de formations intermédiaires (entre les limons et l'argile à silex),
- de formations argileuses.

Ces trois types de sols sont très favorables à la polyculture. Ces sols au fort potentiel agronomique représentent 69% des surfaces.

- de formations crayeuses et calcaires,
- de formations sableuses,
- et des alluvions.

***Cf. carte de la nature des sols***

## 2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU)

Superficie totale de la commune de Saint Marcel : 993 hectares.

La commune s'étend sur une superficie totale de 993 hectares, **dont 308,75 ha sont utilisés par l'agriculture en 2014** (contre 325 ha en 2000, selon le RGA), **soit 31 % du territoire**, ce qui la place en dessous de la moyenne départementale (63%).

Une part importante de la surface de la commune est boisée.

## 2.3 Occupation du sol

Le territoire de la commune est principalement voué à la polyculture. En effet, les surfaces agricoles en 2014 se répartissent comme suit :

- 264 hectares de labours,
- 37 hectares de prairies,
- 4,8 ha de maraîchage,
- 1,9 ha de vergers,
- 0,5 ha autres (friche).

***Cf. carte de l'occupation du sol***

## 3. Exploitations agricoles

### 3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité

	<b>2000</b> (RGA*)	<b>2014</b>
<b>Nombre d'exploitations</b>	5	3
SAU moyenne des exploitations (ha)	44	54

\*RGA = Recensement Général Agricole

Sur la dernière décennie, on observe une diminution du nombre d'exploitations et une augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne. Cette évolution suit la tendance nationale actuellement.

La SAU moyenne est moins importante que celle du département de l'Eure (110 hectares), car parmi les trois exploitations, l'une est une exploitation maraîchère et une autre un centre équestre.

En 2014, il reste 3 exploitations agricoles ayant leur siège à Saint Marcel. Deux sont localisées au sud-ouest de la commune et l'autre au nord-est. Deux exploitations sont éloignées du tissu urbain, l'autre est proche de quelques habitations.

### 3.2 Systèmes de production

<b>Activités agricoles</b>	<b>Polyculture Elevage</b>	<b>Centre équestre</b>	<b>Maraîchage BIO</b>
Exploitation concernée	1	1	1

L'agriculture de la commune de Saint Marcel est diversifiée.

Deux exploitations de la commune exercent une activité d'élevage.

### 3.3 Viabilité et pérennité des exploitations agricoles

Les principaux critères pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations sont :

- l'état de l'outil de production,
- sa mise aux normes ou non,
- l'âge des actifs (moins de 40 ans, entre 40 et 55 ans, plus de 55 ans),
- la succession assurée ou pas,
- la surface Agricole Utile (SAU) de l'exploitation.

Les exploitations présentes sur la commune sont viables, les exploitants plus ou moins jeunes et les outils de production aux normes (cf. ci-dessous pour le détail).

#### **Exploitation n°1 :**

Exploitation sous forme associative de maraîchage biologique. Elle est pérenne avec 4 salariés permanents auxquels s'ajoutent 28 personnes en contrat d'insertion équivalent à 14 temps plein. L'exploitation fait de la vente à la ferme et souhaiterait se diversifier.

#### **Exploitation n°2 :**

Exploitation individuelle d'élevage équin. Elle est pérenne avec moins de 50 hectares en prairies. L'agriculteur a plus de 55 ans, mais il n'est pas encore concerné par la retraite.

#### **Exploitation n°3 :**

Exploitation individuelle, entre 100 et 150 hectares, en polyculture-élevage. Le jeune agriculteur de moins 40 ans, double actif (Entreprise de Travaux Agricoles), envisage d'agrandir son bâtiment d'élevage de volailles. L'exploitation fait de la vente à la ferme.

A ce jour, les trois exploitations sont isolées de toute urbanisation, mis à part l'exploitation n°1 proche de quelques habitations.

***Cf. carte de la pérennité des exploitations agricoles***

### 3.4 Diversification de l'activité agricole

Par diversification agricole, on entend les circuits courts (vente directe) et l'accueil touristique (fermes auberges, gîtes, chambres d'hôtes). Sur la commune, on compte 2 exploitations diversifiées, avec activité de vente à la ferme.

La diversification constitue un revenu complémentaire pour l'exploitation agricole. Elle permet une offre différente des prestations hôtelières ou des commerces. Elle permet de faire venir à la ferme des « locaux » mais aussi des personnes extérieures à la commune. Ces activités doivent être encouragées et autorisées dans le document d'urbanisme par un règlement adapté de la zone agricole.

Mais il y a aussi d'autres formes d'activités de diversification qui apportent un revenu complémentaire à l'exploitation, comme les Entreprises de Travaux Agricoles. C'est le cas sur le territoire de la commune où une ETA a été recensée.

### 3.5 Exploitants

En 2014, 13 exploitations, comprenant au total 33 exploitants, mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage. Ce chiffre est important au regard de la SAU communale.

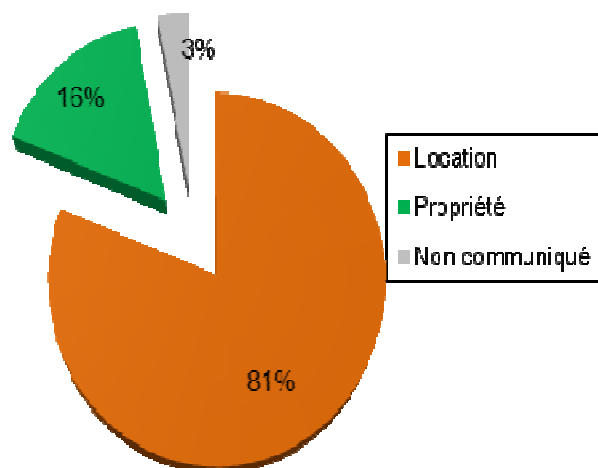
#### ***Cf. carte des exploitants***

Environ 106 hectares (soit 34 % des surfaces agricoles) sont exploités par des agriculteurs ayant leur siège sur Saint Marcel. Les exploitants, venus de l'extérieur, valorisent 203 hectares sur le territoire de la commune. Ils viennent de communes limitrophes (La Heunière, Saint Vincent des Bois, Vernon), avoisinantes (St Pierre d'Autils, Mercey, Douains), mais aussi plus lointaines (Bus Saint Rémy, Saint Aubin sur Gaillon). Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues par les agriculteurs et sur la circulation des engins agricoles lors de la traversée de la commune, bien que la majorité prenne les grands axes de circulation pour contourner le bourg.

#### ***Cf. carte des sièges des exploitations***

## 4. Mode de faire valoir des surfaces exploitées

Les agriculteurs sont généralement locataires des parcelles qu'ils exploitent, c'est le cas pour environ 249 hectares renseignés. Les terres exploitées en propriété sont représentées à hauteur de 50 hectares soit 16 %.



Or, le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, et notamment à proximité des secteurs bâtis, peut être préjudiciable pour certaines exploitations, en cas de projet communal. Pour rappel, dès qu'un secteur passe constructible, il y a une possibilité pour le propriétaire de la parcelle de résilier le bail, moyennant des indemnités.

Lors de projets urbains importants, il est donc impératif que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe par un travail avec la SAFER. D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficultés financières ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

La pression foncière a pour conséquence l'augmentation du prix de la terre, qui entre en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités. Enfin, soulignons que les tensions sur les prix rendent de plus en plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer.

***Cf. carte des modes de faire valoir***

## 5. Protection des corps de ferme

### 5.1 Avec de l'élevage

Rappel de la règle de réciprocité des distances, article L111-3 du Code Rural : l'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole (LOA) de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres minimum) et la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (100 mètres minimum). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales. La commune peut décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU, avec les objectifs suivants :

- éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'image de toute autre activité économique ;
- permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions ;
- créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers.

Sur la commune de Saint Marcel, on compte 2 exploitations avec de l'élevage. Elles sont sous le régime du Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre de protection de 50 mètres s'applique autour de ces élevages.

### 5.2 Sans élevage

Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections de 50 mètres ou plus peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, soit pour les nuisances produites (bruit, salissement), soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie).

C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture préconise une distance de 50 mètres autour des bâtiments de stockage exploités. On applique cette précaution sur les exploitations céréalières et sur les bâtiments de stockage isolés.

Sur la commune de Saint Marcel, un seul corps de ferme est concerné.

***Cf. carte législation des exploitations agricoles***

***Cf. carte protection des activités agricoles***

***Diagnostic agricole St Marcel***

Chambre d'agriculture de l'Eure – Service Economie et Territoires – Avril 2014

- 10 -

### 5.3 Situation des corps de ferme

On peut souligner que 2 corps de ferme sont situés en dehors des enveloppes bâties. L'autre exploitation est à proximité de quelques maisons d'habitation de tiers. Cette cohabitation n'est pas sans poser problèmes dans un contexte actuel où les nouveaux habitants, majoritairement issus des milieux urbains, ont de plus en plus de difficultés à comprendre et à respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole.

Dans le PLU, il conviendra fortement de limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords des exploitations. En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité du bâti et des possibles conflits de voisinage. Si elles disposent actuellement de surfaces et de productions suffisantes pour assurer un revenu correct à l'exploitation, leur pérennité pourrait être impactée :

- par un prélèvement important de terres agricoles productives en future zone constructible ;
- par le prélèvement d'une zone stratégique pour l'exploitation ;
- par la construction d'habitation de tiers à proximité des bâtiments d'exploitation qui compromettrait la possibilité d'évoluer et de se développer ;
- par des problèmes de cohabitation entre néo-ruraux et agriculteurs. Il existe aujourd'hui de nombreux problèmes de contentieux (conflits liés aux troubles de voisinage) entre les acteurs de l'activité agricole et les nouveaux arrivants.

D'où l'importance de la prise en compte de l'agriculture dans le PLU.

## **6. Environnement**

### **6.1 Natura 2000**

Pas de zonage référencé sur la commune de Saint Marcel.

### **6.2 ZNIEFF**

Une ZNIEFF de type 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est répertoriée sur la commune de Saint Marcel.

### **6.3 Captage d'eau potable**

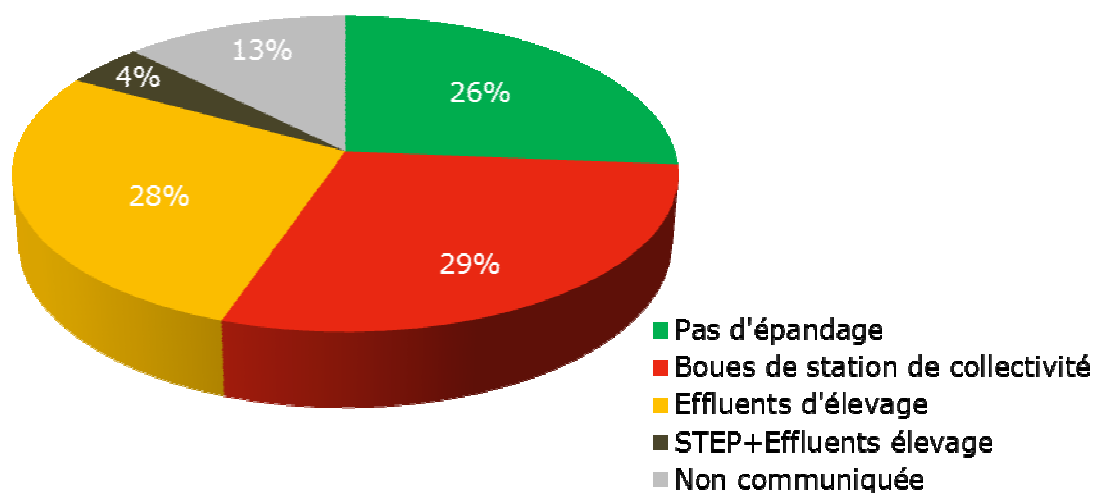
Six captages sont répertoriés sur la commune de Saint Marcel, mais seulement trois ont des périmètres de protection.

***Cf. carte de l'environnement***

## 6.4 Les plans d'épandage

Les agriculteurs épandent soit du fumier ou du lisier provenant des élevages, mais également des boues de stations d'épurations provenant des stations « d'Iris des Marais » située à Vernon et des « Hauts Prés » à Pacy sur Eure.

Les exploitations d'élevage doivent respecter les règles environnementales se traduisant par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents ou de boues. Ils respectent des distances minimales vis-à-vis des habitations et des mares. En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce, contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces.



Sur l'ensemble des agriculteurs interrogés, 103 hectares des surfaces enquêtées sont concernés par un plan d'épandage de boues et 100 ha sont concernés par des épandages d'effluents d'élevage.

Il faut également noter que de nombreuses contraintes peuvent perturber la mise en place de plans d'épandage (la proximité du bâti et des cours d'eau et mares).

***Cf. carte des épandages***

## 7. Consommation des espaces agricoles

La lecture des photos aériennes comprises entre 2000 et 2012 montre que la commune a consommé un peu plus de 18 hectares d'espaces, dont la plupart agricoles.

Il conviendra de fixer des objectifs visant à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels par le comblement des dents creuses et en limitant la taille des parcelles vouées à la construction. Sans limiter le développement de Saint Marcel, il est impératif que la commune modère cette consommation tel qu'il est prévu par les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement.

***Cf. carte de la consommation depuis 2000***

## 8. Bilan / Enjeux par rapport à l'urbanisation

### 8.1 Bilan

- La présence d'exploitations agricoles dont deux avec de l'élevage générant des périmètres de protection de 50 mètres ;
- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les boues de stations d'épuration ;
- Des parcelles soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti ;
- Une consommation relativement importante des espaces agricoles et naturels ces 10 dernières années.

### 8.2 Enjeux

Au total, 7 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Marcel :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en zone A du PLU et par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver la prairie aux abords de l'exploitation d'élevage équin.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des boues de station de collectivités).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Préserver et conforter les emplois liés à l'agriculture.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

### ***Cf. carte des enjeux agricoles***

#### ***Diagnostic agricole St Marcel***

### 9.3 Conclusion

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est important pour l'avenir agricole de la commune, surtout si son souhait est de garantir des espaces agricoles durables et de préserver son caractère rural. En tenant compte de l'ensemble des propositions ci-dessus, le projet participera au maintien de l'agriculture communale.

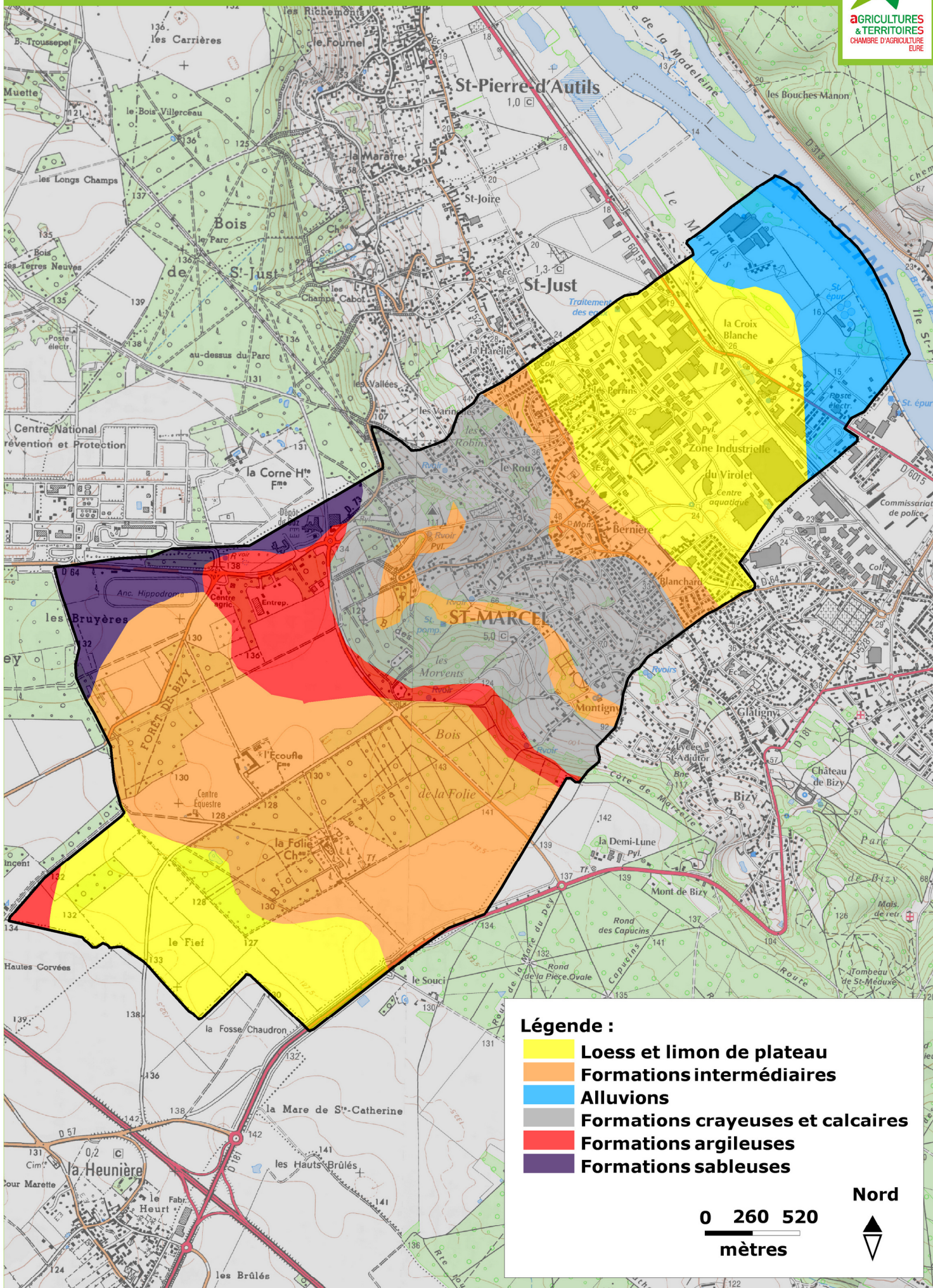
Etude réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Eure  
Cartographie : Delphine OMNES-LEBLANC  
Rédaction : Armelle SALAÜN  
Reproduction : Bernadette BONTEMPS



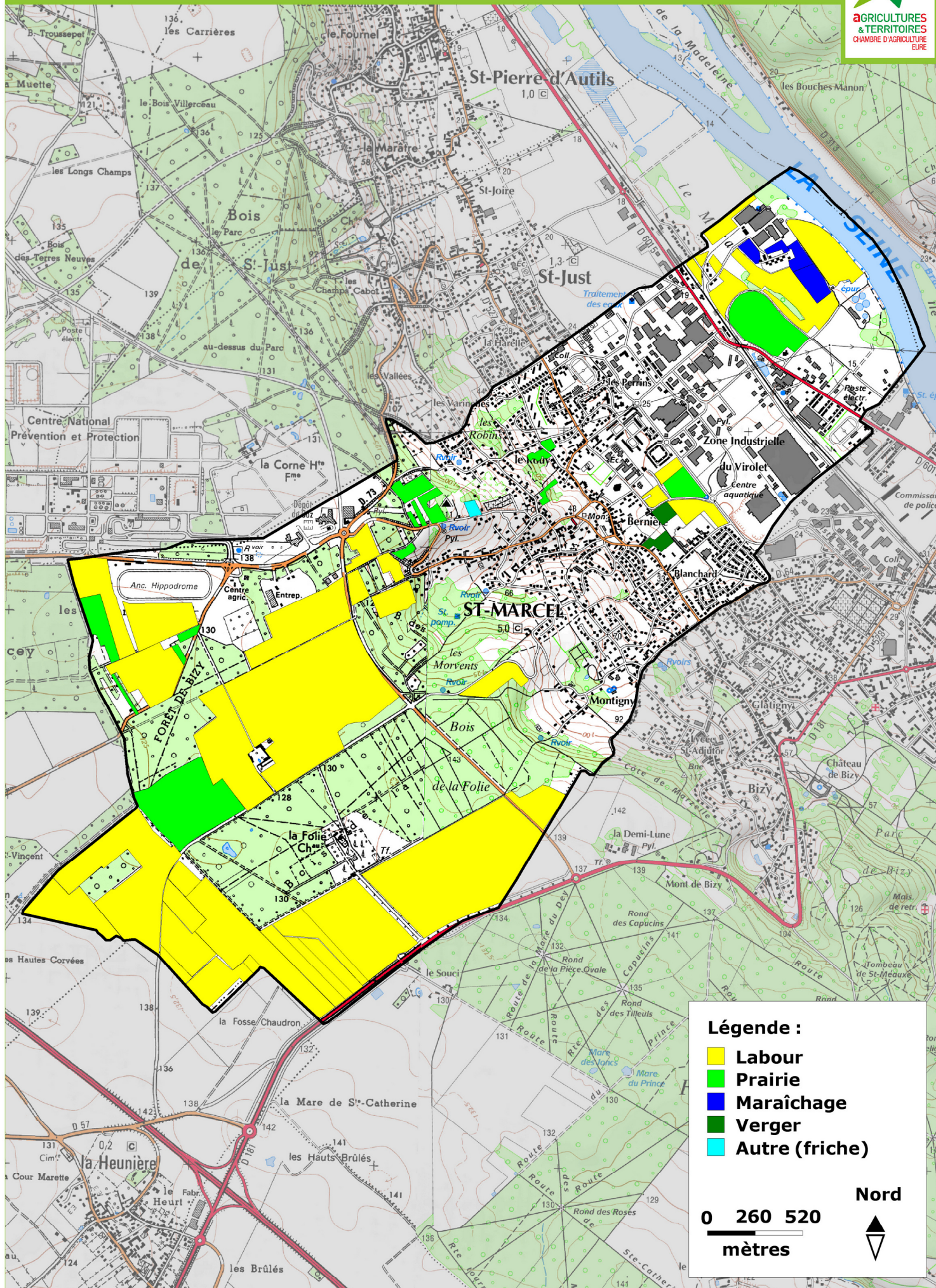
**a**GRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
EURE

Service Economie & Territoires  
Unité Aménagement / Foncier / Dév local  
5, rue de la Petite Cité – BP 882  
27008 EVREUX CEDEX  
Tél. : 02.32.78.80.44 / Fax : 02.32.78.80.58  
[www.agri-eure.com](http://www.agri-eure.com)

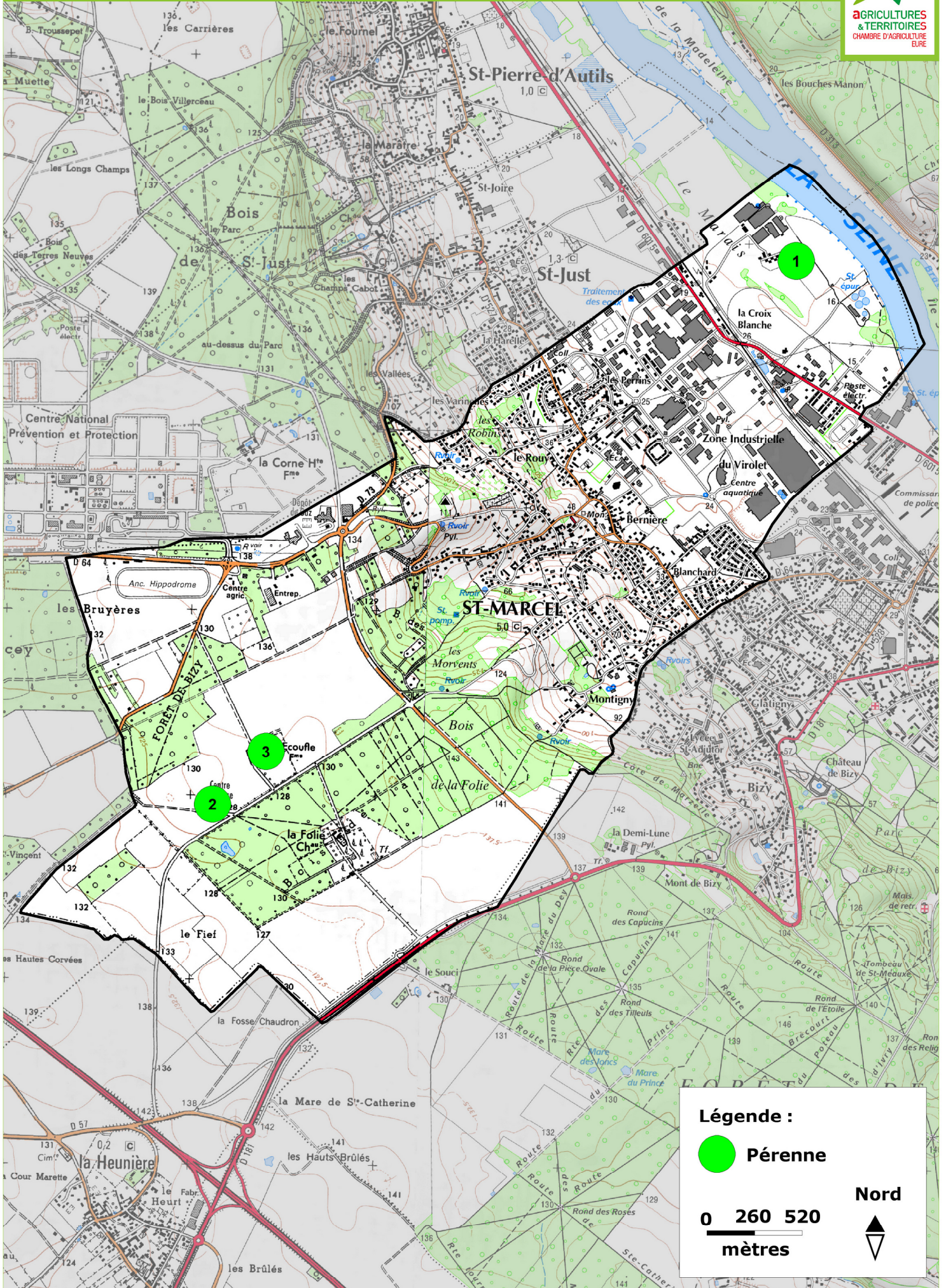
# Saint Marcel - Nature des sols



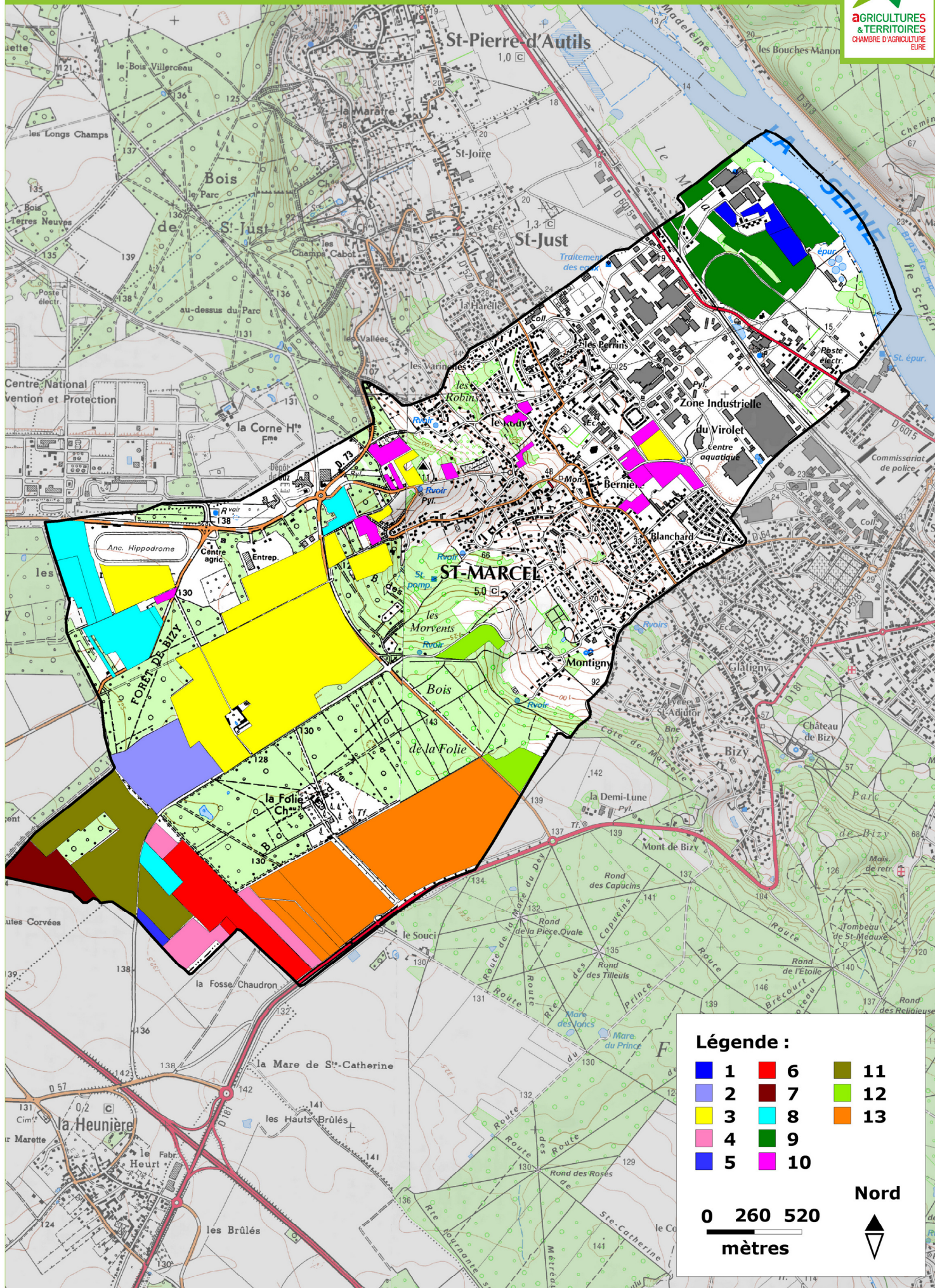
# Saint Marcel - Occupation du sol



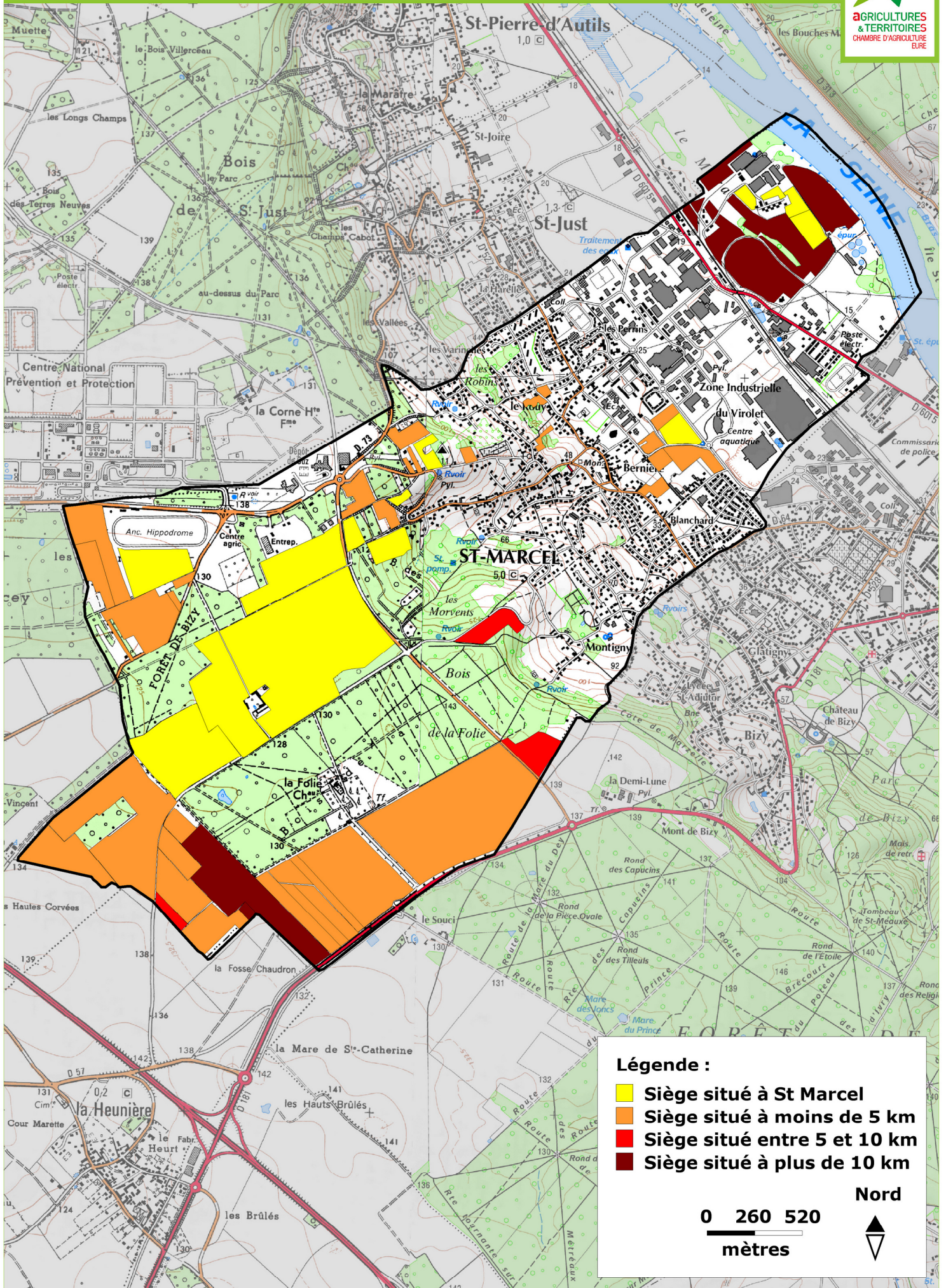
# Saint Marcel - Perennité des exploitations agricoles



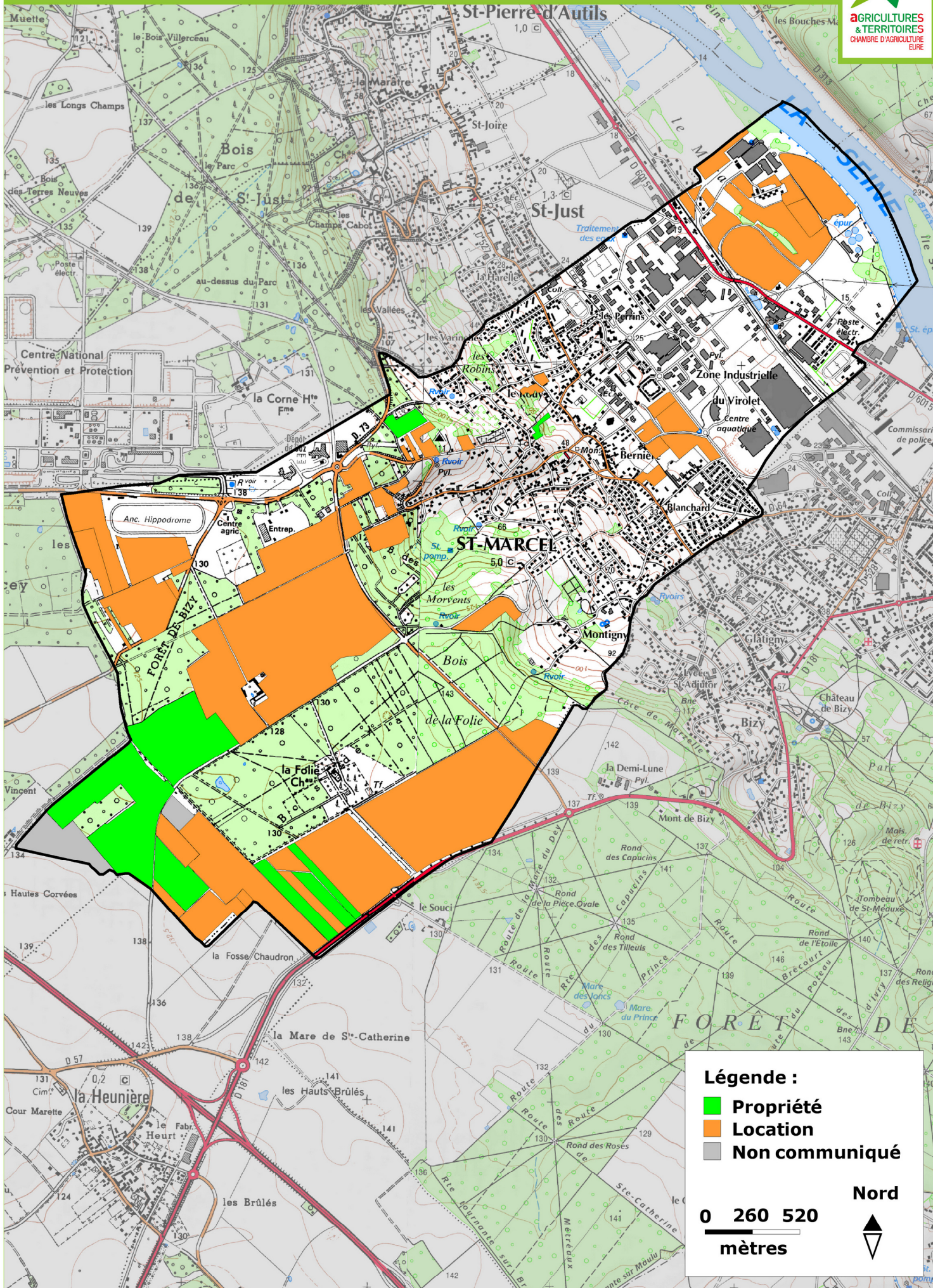
# Saint Marcel - Exploitants



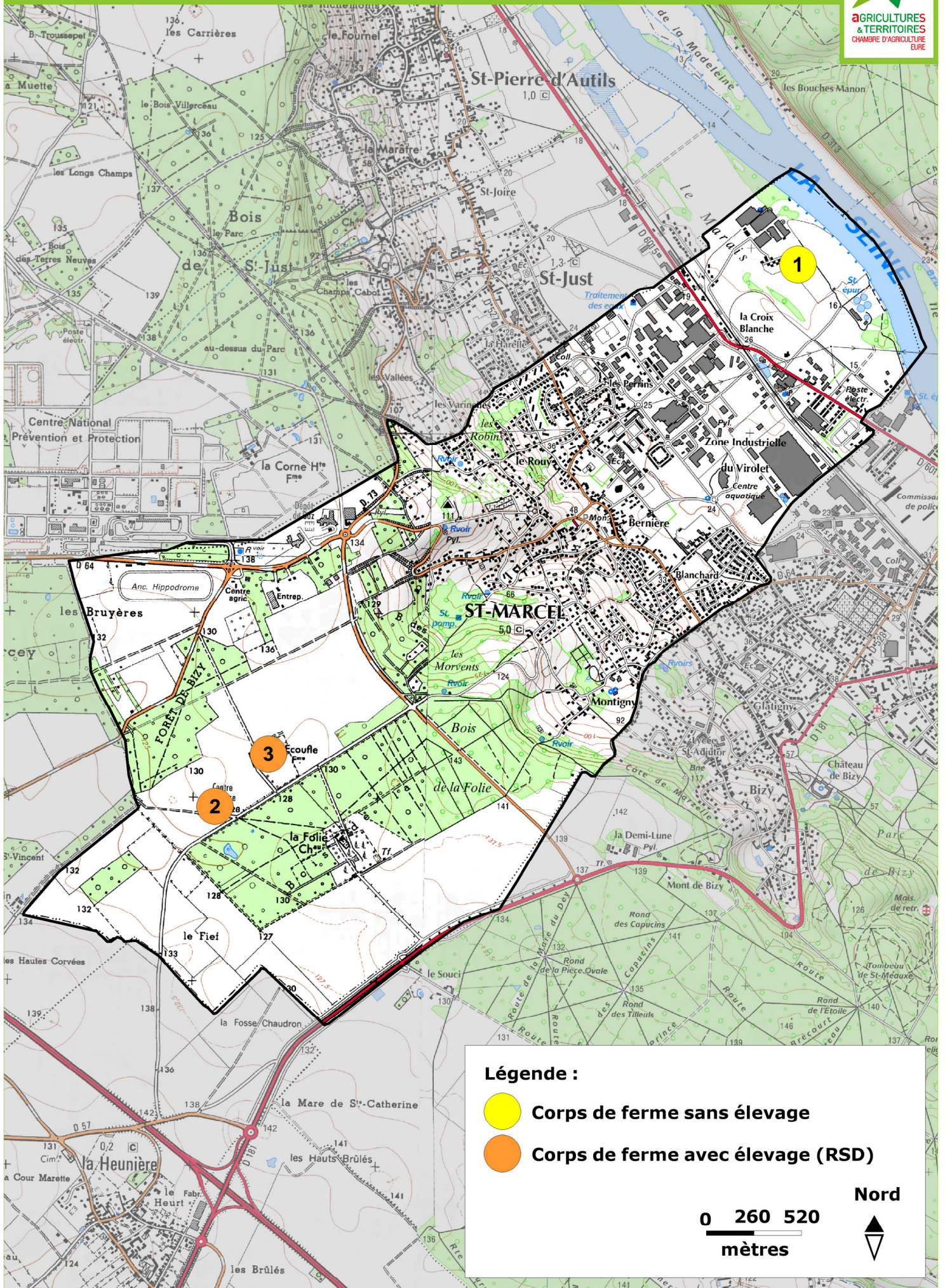
# Saint Marcel - Siège des exploitations

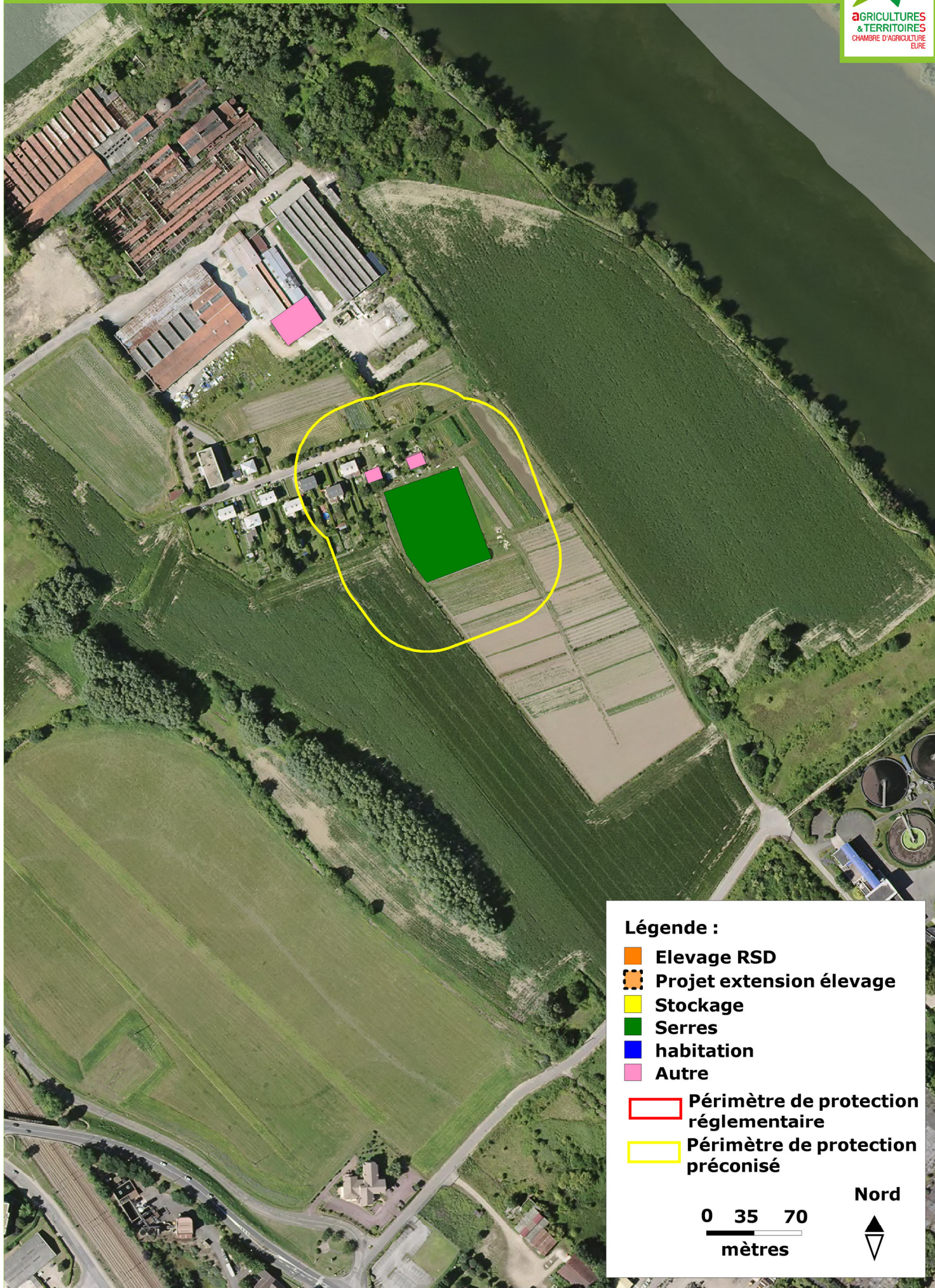


# Saint Marcel - Modes de faire valoir

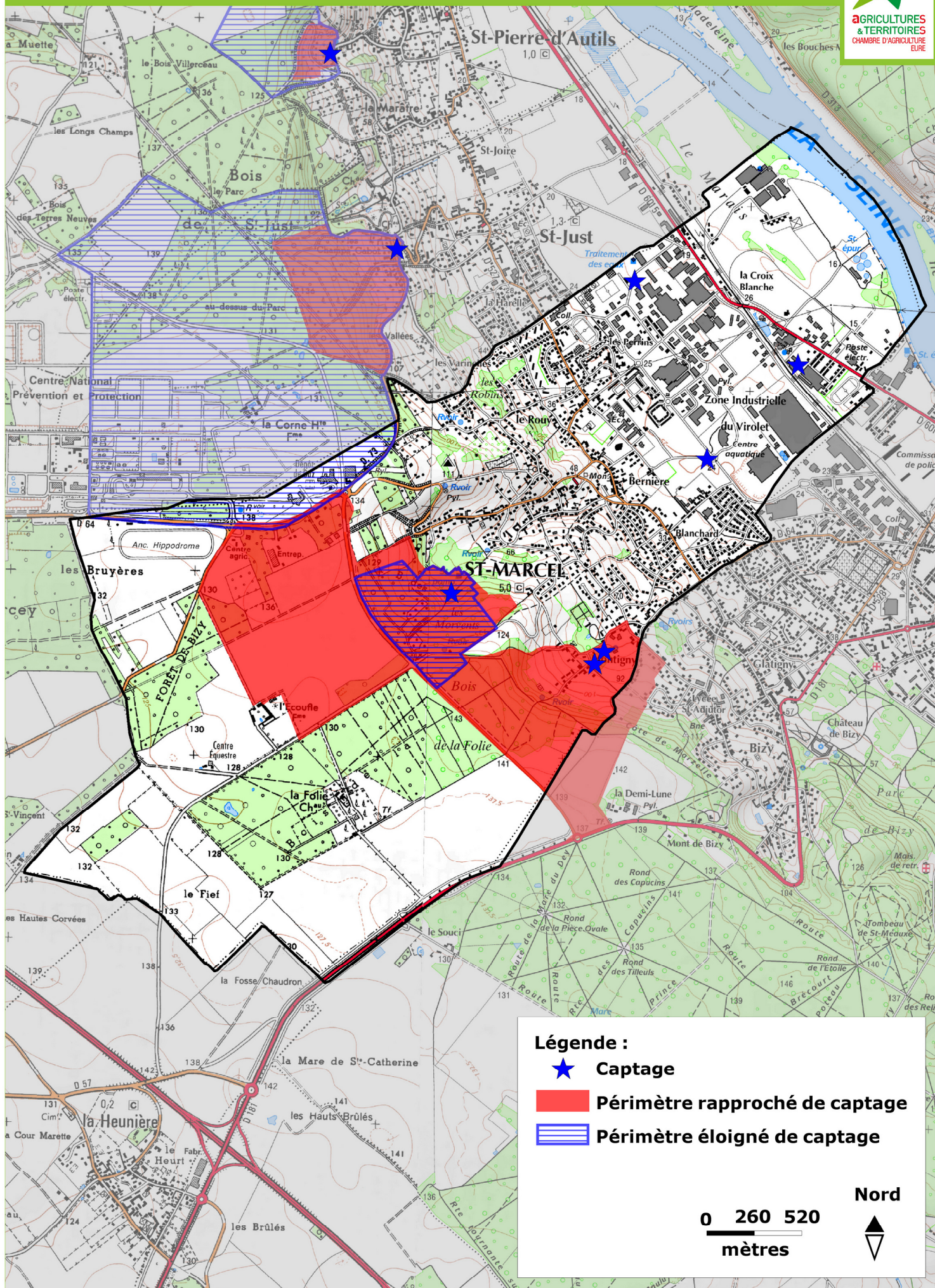


# Saint Marcel - Législation des exploitations agricoles

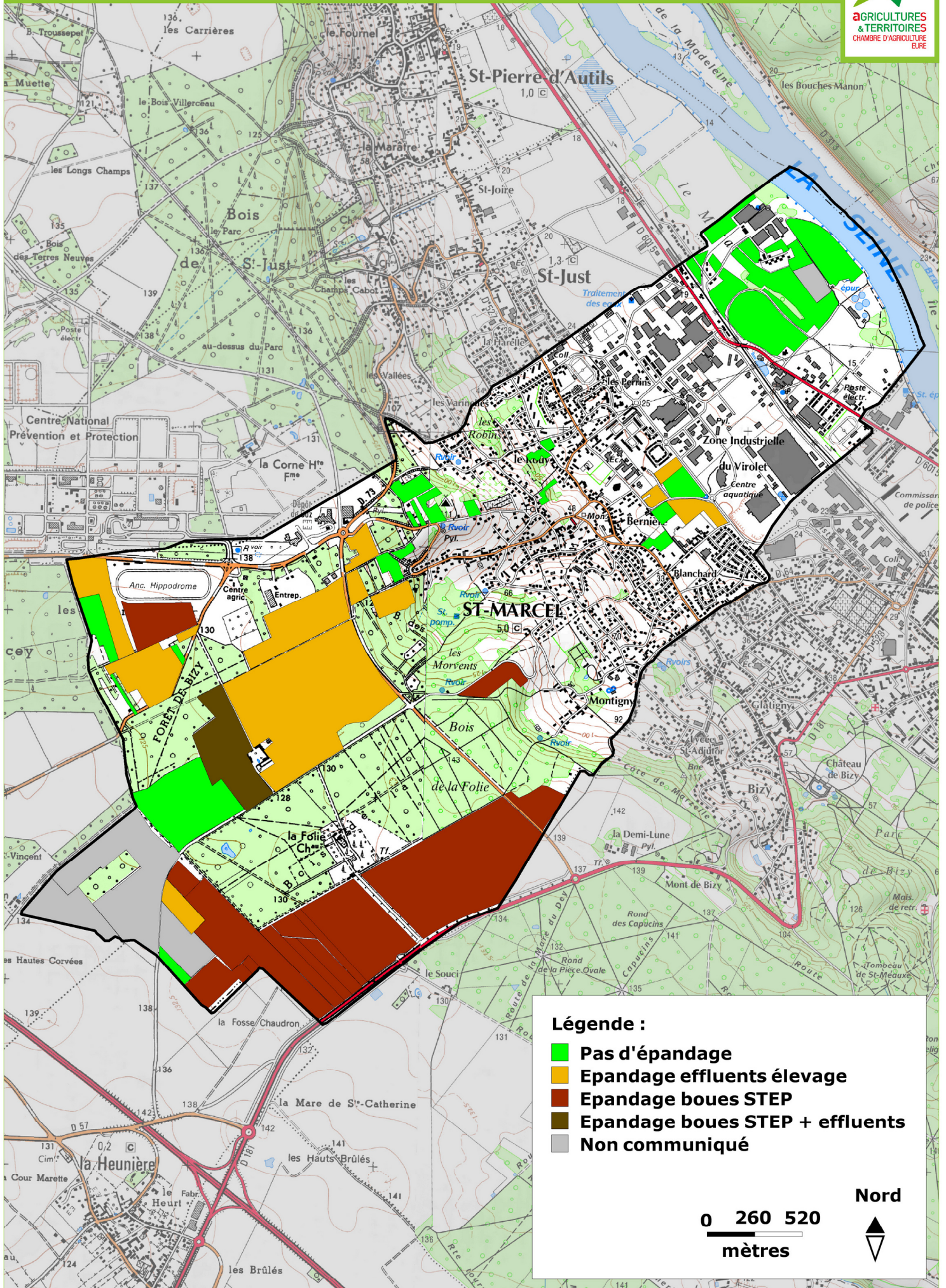




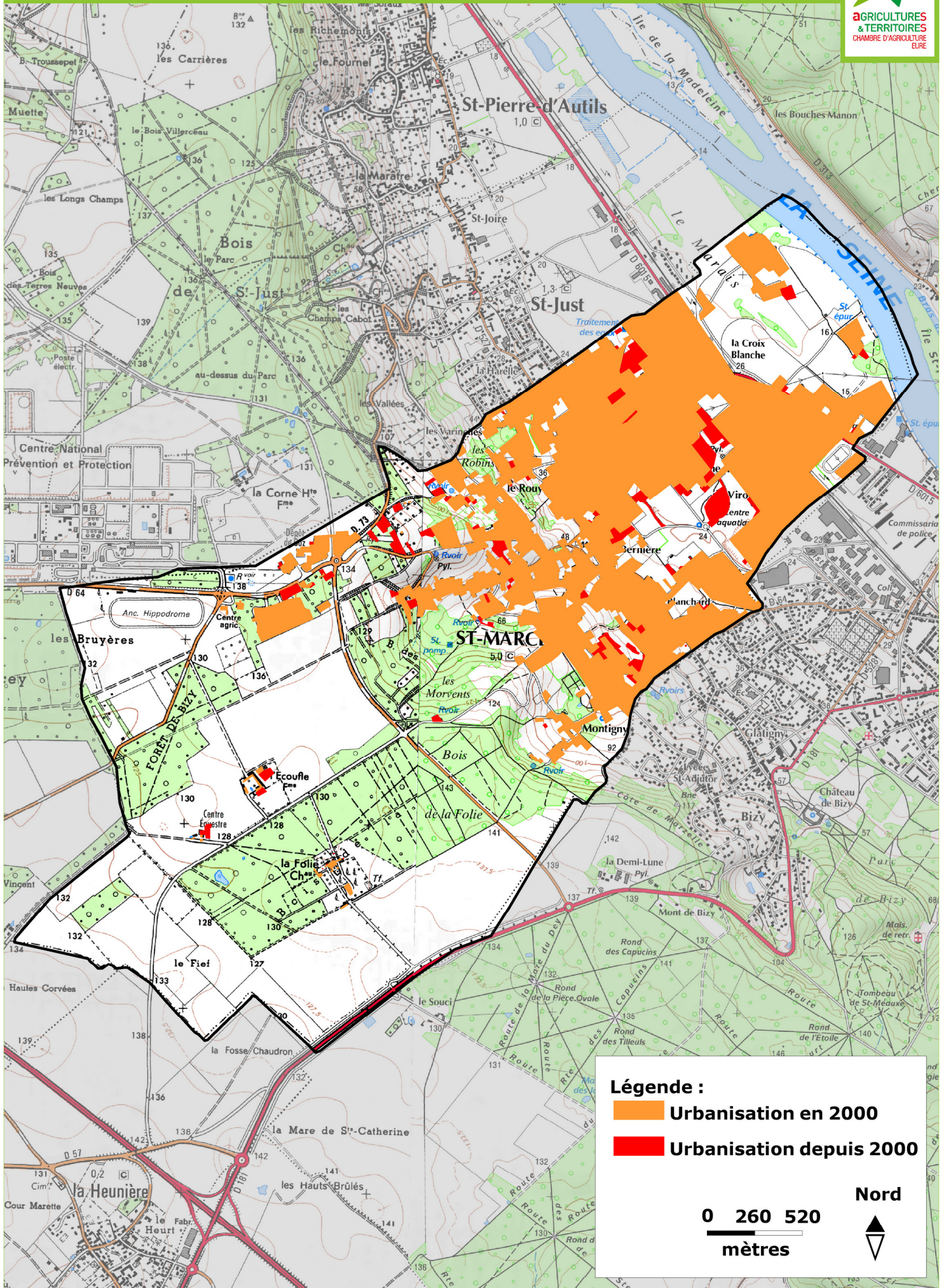
# Saint Marcel - Environnement



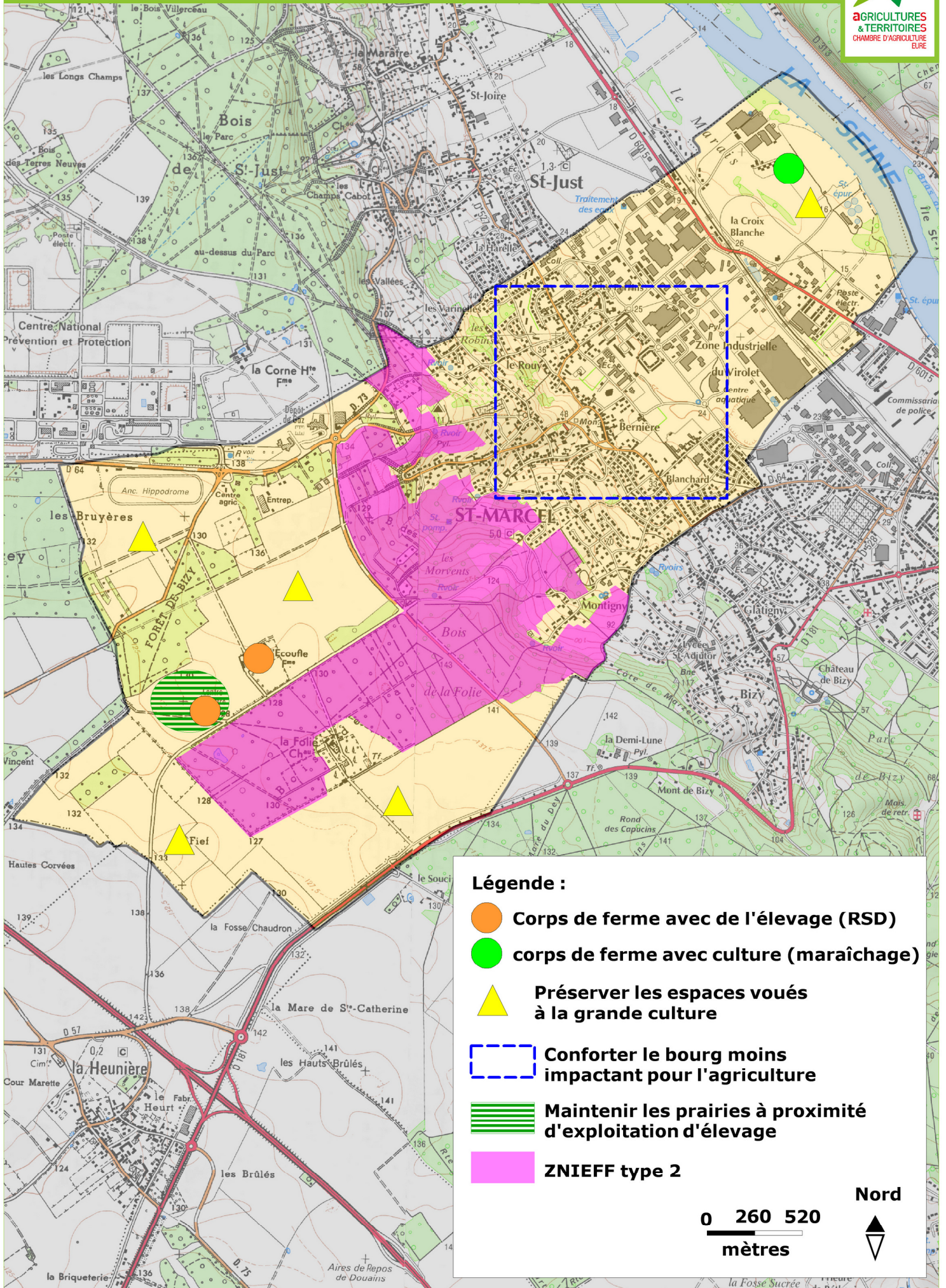
# Saint Marcel - Epandages



# Saint Marcel - Artificialisation entre 2000 et 2012



# Saint Marcel - Enjeux



Département de l'Eure  
Commune de SAINT-MARCEL



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Rapport de présentation - Volume 2

**JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DU PROJET, ANALYSE DE  
LA CONSOMMATION DES ESPACES, INDICATEURS DE  
SUIVI**

Pièce n°  
**1b**

**Mise en compatibilité du PLU**

Arrêté du Maire engageant la procédure, le 12-01-2023

Approuvé, le 15-12-2023





## SOMMAIRE

<b>2ème partie : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME</b>	<b>5</b>
<b>I. CHOIX RETENUS POUR LE PADD</b>	<b>9</b>
A. Bilan du diagnostic et enjeux pour le développement de la commune	11
B. Rappel des orientations générales du PADD	12
C. Justification des choix du PADD au regard de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme	12
<b>II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES</b>	<b>17</b>
A. Préambule : présentation et résumé pédagogique de la démarche d'élaboration du plan de zonage	19
B. Les choix qui ont conduit à leur délimitation	58
C. Description des différentes zones du PLU	67
D. Les motifs des règles applicables aux zones	70
<b>III. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP</b>	<b>87</b>
A. Généralités	89
B. Les choix qui ont conduit à leur création	90
<b>IV. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS</b>	<b>91</b>
A. Les emplacements réservés	93
B. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	94
C. Le patrimoine remarquable protégé au titre des articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme	96
D. Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	96
<b>V. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure</b>	<b>97</b>
A. Les objectifs du SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)	99
B. Justifications du PLU au regard des objectifs du DOG du SCOT	99
<b>VI. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure</b>	<b>105</b>
A. Objectifs du PLH et potentiels d'urbanisation	107
B. Objectifs quantitatifs pour le pôle Vernon/St-Marcel et la commune	107
<b>3ème partie : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN œuvre DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>109</b>
A. Incidence : définition et présentation	111
B. Incidences notables des pièces du PLU sur l'environnement	111
C. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu physique et mesures liées	114
D. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu humain et mesures liées	116
E. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le paysage	118
F. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu naturel et mesures liées	118
<b>4ème partie : ANALYSE DE SCENARI ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET</b>	<b>121</b>
A. Fondement des hypothèses de développement démographique à l'horizon 2030	123
B. Méthodes de calculs et d'évaluations démographiques	124
C. Hypothèses de développement démographique étudiées	125
D. Choix du scénario démographique et déclinaison des besoins en foncier	129
E. Le projet de ville	136

<b>5<sup>ème</sup> partie : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>	<b>139</b>
<b>I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES</b>	<b>141</b>
A. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur 10 ans	143
B. Analyse de la consommation d'espace entre 2000 et 2009	143
<b>II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE CADRE DU PLU</b>	<b>145</b>
A. Les besoins en logements, activités et équipements liés au projet de ville	147
B. Analyse cartographique de l'évolution des espaces	149
C. Analyse chiffrée de l'évolution des espaces	151
<b>6<sup>ème</sup> partie : LES INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>153</b>
A. Généralités	155
B. Les indicateurs de suivi définis pour la commune de St-Marcel	155



**2EME PARTIE :**  
**JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES**  
**REGLES D'URBANISME**



L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St-Marcel a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2013 afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur aux nouvelles exigences législatives, de prendre en compte les réflexions et projets intercommunaux et supra communaux et de mettre en œuvre les nouveaux projets urbains et architecturaux de la collectivité.

Ainsi, le nouveau document permettra :

- La mise en compatibilité du document de planification avec les dispositions législatives et réglementaires dans le respect de trois principes généraux :
  - o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des paysages d'autre part ;
  - o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
  - o Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux et la sauvegarde du patrimoine bâti ;
  
- L'intégration des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 17 octobre 2011 et des objectifs liés au Grenelle de l'Environnement ;
  
- L'assurance des besoins communaux en matière de qualité de vie, d'habitat, de services, de développement économique, tout en préservant et valorisant l'environnement ;
  
- La prise en compte des contraintes liées à la sédentarisation des gens du voyage ;
  
- Le réajustement des dispositions réglementaires vis-à-vis des objectifs du PADD ;
  
- La définition de l'utilisation foncière des sols et leur délimitation.





# **I. CHOIX RETENUS POUR LE PADD**



## **A. BILAN DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

La synthèse des éléments du diagnostic montre :

- Une ville lovée entre coteaux boisés et bords de Seine
- Une commune aux nombreuses qualités paysagères, mais fragmentée
- Des entrées de ville Nord à requalifier
- Un centre-ville éclaté et peu lisible
- Un patrimoine architectural singulier
- Des liens à créer entre les différents secteurs de la ville : relier les bords de Seine au plateau agricole
- Un récent tassement démographique après trois décennies de croissance
- Un fort ralentissement de la construction à partir des années 2000
- Des besoins en logements non comblés
- Une commune qui relève de l'article 55 de la loi SRU, qui impose un objectif de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle du territoire
- Un pôle économique dynamique
- Des potentiels touristiques à révéler
- Renforcer l'accessibilité et la liaison des équipements entre eux
- Répondre à une mobilité pendulaire conséquente
- Organiser les flux routiers de transit et internes à la commune
- Donner une place plus importante aux modes doux
- Privilégier la densification du tissu urbain existant plutôt que l'extension urbaine, au regard de la consommation passée des espaces
- Prendre en compte les risques majeurs

Les enjeux d'aménagement résultant de cet état de fait sont :

- Conforter le pôle urbain de St-Marcel à l'échelle de la CAPE
- Retrouver une certaine croissance démographique :
  - o relance de la construction,
  - o densification du tissu urbain existant
  - o atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux
- Maintien et développement des activités économiques (ZAE et commerces/services)
- Améliorer la qualité du cadre de vie :
  - o Affirmation d'un centre-ville
  - o Requalification de la RD6015
  - o Protection des espaces naturels et paysagers
  - o Valorisation des berges de Seine
  - o Mise en synergie des équipements et éléments structurants
  - o Créer du lien à travers la commune, rechercher l'harmonie entre les différents « morceaux » de ville

## **B. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard du diagnostic établi, des problématiques soulevées et des principes issus de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations suivantes ont émané :

- **Affirmer une dynamique urbaine afin de conforter le pôle urbain**
  - Retrouver une croissance démographique positive
  - Affirmer des sites d'équipements stratégiques à vocation touristique, économique et de loisirs majeurs
  - Préserver et développer le dynamisme économique de la commune
  - Améliorer l'image et l'accessibilité de la commune
  
- **Repenser la ville en créant un nouveau cœur de vie et en requalifiant sa porte d'entrée**
  - Créer une nouvelle centralité, véritable cœur de vie de St-Marcel
  - Promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement
  - Requalifier la porte d'entrée communale et améliorer la mobilité dans la ville
  
- **Considérer l'environnement et le paysage comme un écrin de la commune à préserver**
  - Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole
  - Assurer les continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue de la commune
  - Développer l'habitat durable

## **C. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME**

### **1. Rappel des principes fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme**

Les principes sont les suivants :

- **Principe n°1**

Equilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

- **Principe n°2**

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

- **Principe n°3**

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- **Principe n°4**

La sécurité et la salubrité publiques.

- **Principe n°5**

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- **Principe n°6**

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

- **Principe n°7**

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## ***2. Respect de ces principes par le PADD***

- **Principe n°1**

L'orientation n°1 sur l'affirmation d'une dynamique urbaine, l'orientation n°2 sur la création d'un nouveau cœur de vie et l'orientation n°3 sur la considération de l'environnement et du paysage comme un écrin de la commune à préserver, répondent à ce principe.

La commune souhaite retrouver une croissance démographique positive en se fixant un objectif d'environ 5700 habitants en 2030 et de construction de logements en conséquence, afin de répondre aux besoins communaux exprimés en matière d'habitat, d'avoir un niveau de population en rapport avec le niveau d'équipements de la commune et de respecter les orientations du PLH. L'urbanisation et la construction de nouveaux logements se feront uniquement en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain de la commune.

L'orientation 2 et son objectif de création d'une nouvelle centralité répond au principe de revitalisation des centres urbains, en prévoyant un nouveau cœur de ville multifonctionnel, accueillant logements, équipements et activités/commerces.

Cette orientation vise également à améliorer la mobilité dans la ville, en hiérarchisant et améliorant les mobilités et gestions des flux, ainsi qu'en favorisant l'usage des modes doux.

Une ceinture verte non urbanisable, développée dans l'orientation 3, pose des limites tangibles à l'urbanisation et limite l'étalement urbain. Elle préserve, renforce et développe également les structures naturelles, paysagères et agricoles existantes et s'intègre dans la trame verte et bleue de la commune.

- **Principe n°2**

L'orientation 1 et 2 du PADD sur l'amélioration de l'image et de l'accessibilité de la commune, ainsi que sur la requalification de la porte d'entrée communale répondent à ce principe. La commune, dans son projet de ville, et en adéquation avec l'orientation d'aménagement des bords de Seine du DOG du SCOT, envisage de requalifier la RD6015 et ses abords et d'aménager qualitativement la ou les voies menant au cœur de ville.

- **Principe n°3**

Les orientations n°1, 2 et 3 répondent à ce principe. L'objectif de la commune est de développer prioritairement l'urbanisation à proximité des équipements, commerces et pôle d'emplois communaux. Cette urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs et connectées aux polarités de l'agglomération a pour objectif de satisfaire aux différents besoins des futurs habitants. Cette urbanisation concentrée a également pour objectif de développer une vie sociale active dynamique, en développant en parallèle des espaces publics fédérateurs, des commerces de proximité et activités, ainsi qu'en adaptant l'offre en logements aux parcours résidentiels et de tendre ainsi vers une mixité sociale et fonctionnelle.

La préservation et le développement du dynamisme économique sont également visés par le PADD, que ce soit en termes de consolidation du tissu économique local, de pérennisation de l'activité agricole, de développement de l'activité touristique et de maintien et création de commerces de proximité.

L'urbanisation sera principalement développée dans les zones accessibles aux transports collectifs et desservies par les réseaux numériques. Un objectif de maîtrise de la consommation énergétique est visé, en incitant à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique et à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie.

Enfin, l'usage des modes doux est favorisé, via l'affirmation de la coulée verte reliant les coteaux boisés aux bords de Seine, la préservation du chemin de halage et la constitution d'une offre de stationnement sécurisé pour le vélo pour tout nouveau programme de logements.

- **Principes n°4, 5, 6 et 7**

L'orientation 1 favorisant l'urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs et connectées aux polarités de l'agglomération, ainsi que l'orientation 3 visant la considération de l'environnement et du paysage comme un écrin de la commune à préserver, répondent à ce principe.





## **II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES**

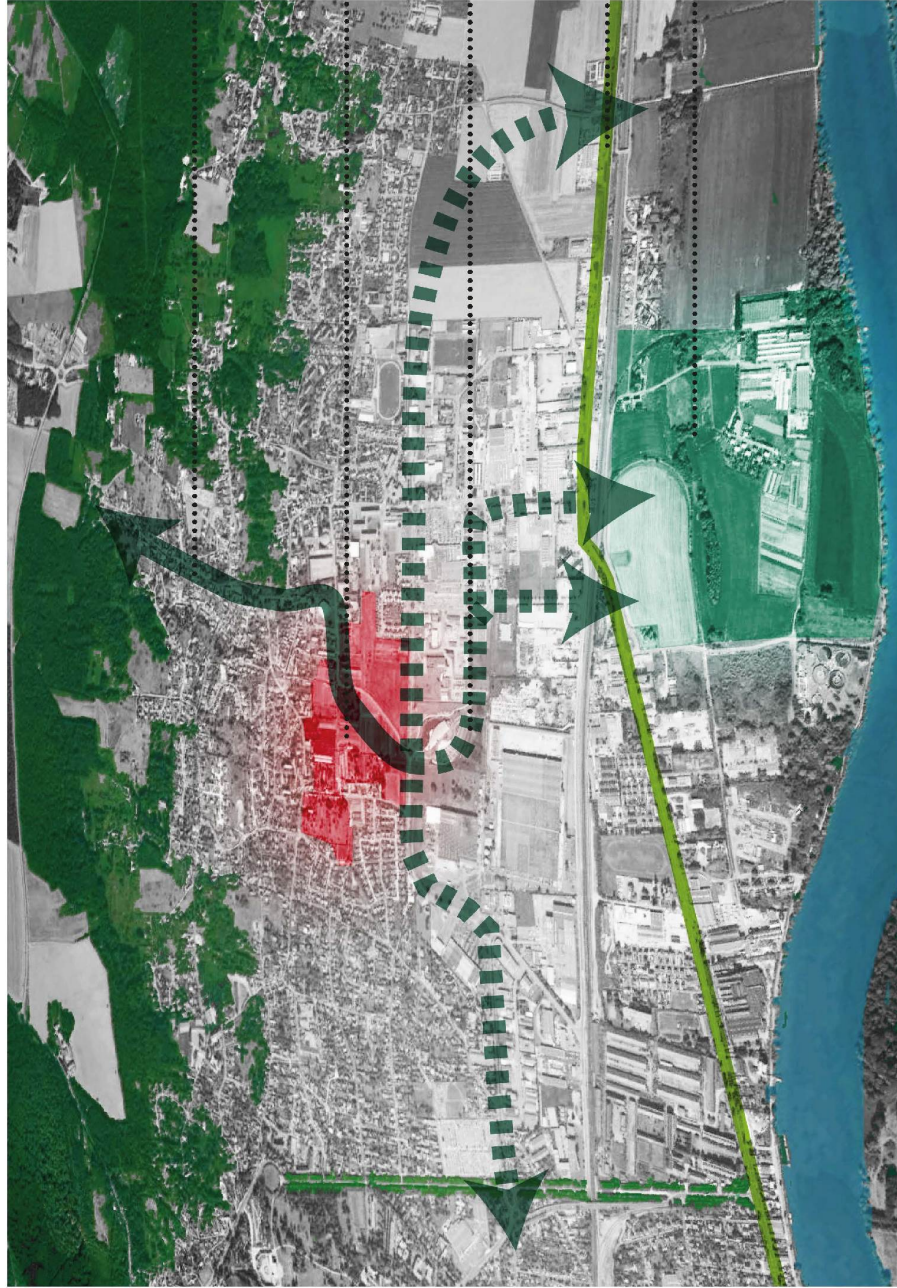


**A. PREAMBULE : PRESENTATION ET RESUME PEDAGOGIQUE DE LA DEMARCHE  
D'ELABORATION DU PLAN DE ZONAGE**

# I. RAPPEL D'ÉLÉMENTS POUR ÉLABORER LE ZONAGE

# RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU PROJET DE VILLE POUR ÉLABORER LE ZONAGE

## CRÉATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ ET ENTRÉE DE VILLE



RELIER LES COTEAUX BOISÉS  
AUX BORDS DE SEINE

1 NOUVELLE CENTRALITÉ  
AFFIRMÉE, SUPPORT DE MIXITÉS  
SOCIALE ET FONCTIONNELLE

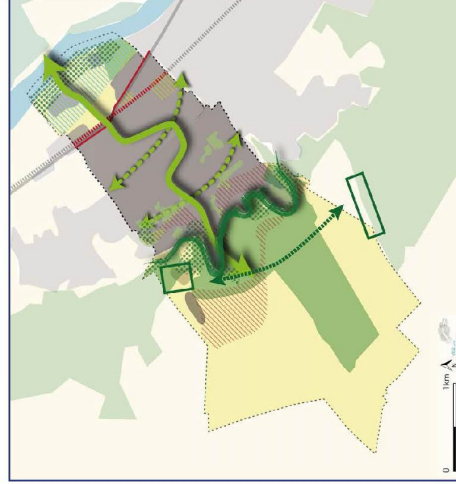
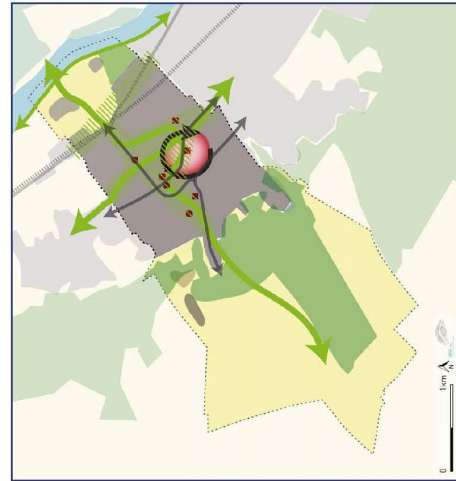
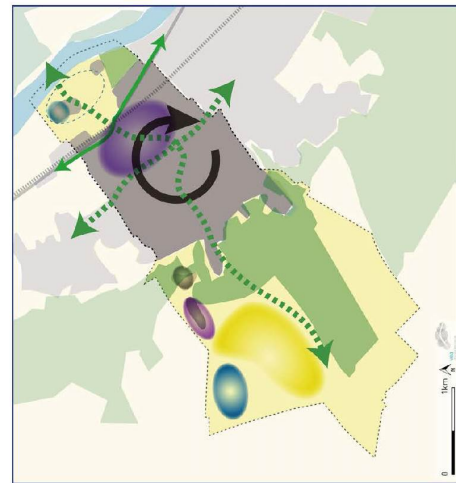
QUELLE NOUVELLE ENTRÉE DE  
VILLE?

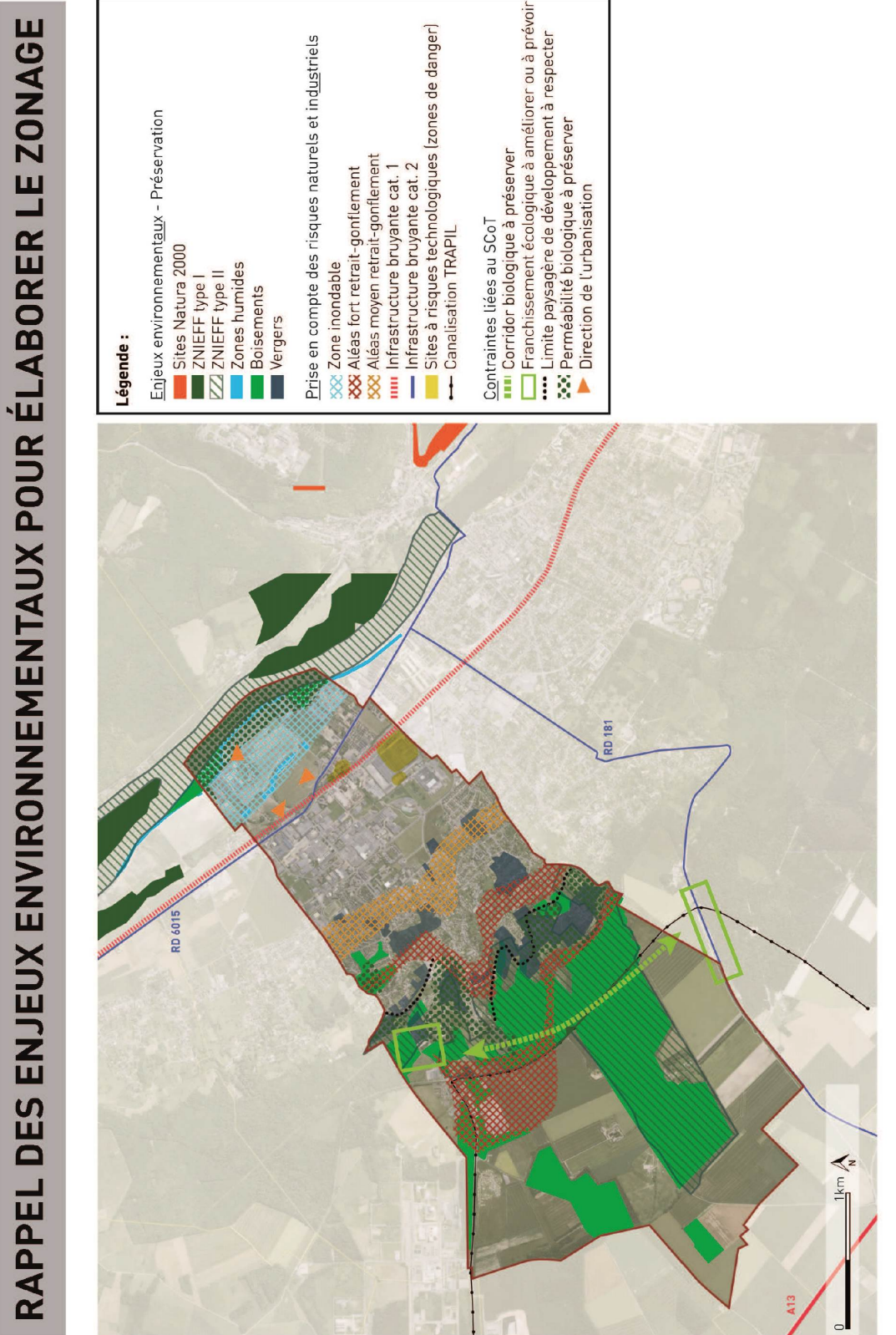
REQUALIFICATION DE LA RD  
6015 EN BOULEVARD URBAIN

BATA : PÔLE TOURISTIQUE ET  
DE LOISIRS D'ENVERGURE

## RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU PADD POUR ÉLABORER LE ZONAGE

- **Affirmer une dynamique urbaine afin de conforter le pôle urbain**
  - Retrouver une croissance démographique positive
  - Affirmer des secteurs d'équipements stratégiques à vocation touristique, économique et de loisirs majeurs
  - Préserver et développer le dynamisme économique de la commune
  - Améliorer l'image et l'accessibilité de la commune
- **Repenser la ville en créant un nouveau cœur de vie et en requalifiant sa porte d'entrée**
  - Créer une nouvelle centralité, véritable cœur de vie de St-Marcel
  - Promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement
  - Requalifier la porte d'entrée communale et améliorer la mobilité dans la ville
- **Considérer l'environnement et le paysage comme un écran de la commune à préserver**
  - Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole
  - Assurer les continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue de la commune
  - Développer l'habitat durable





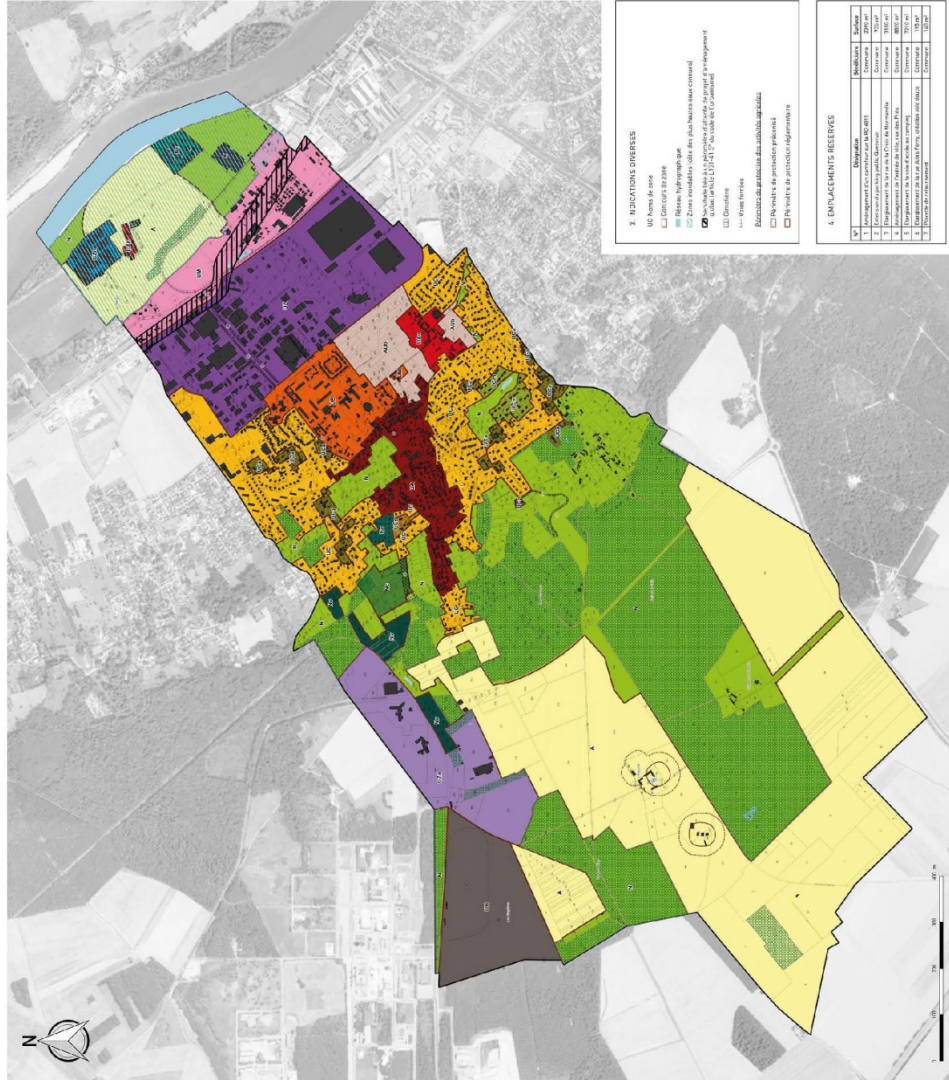


## II. PROPOSITION DE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

# GRANDS OBJECTIFS

Au-delà de la mise en compatibilité avec le SCOT, les lois Alur et Grenelle, le SRCE :

1. Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Création d'une véritable centralité
3. Prise en compte des spécificités du tissu urbain
4. Prise en compte des contraintes liées à la sédentarisation des gens du voyage
5. Prise en compte d'équipements structurants pour la commune
6. Préservation de l'activité économique
7. Protection des espaces naturels et agricoles





## **1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE (5700 HABITANTS EN 2030) QUI NE NÉCESSITE PAS DE CONSOMMATION DE FONCIER EN EXTENSION

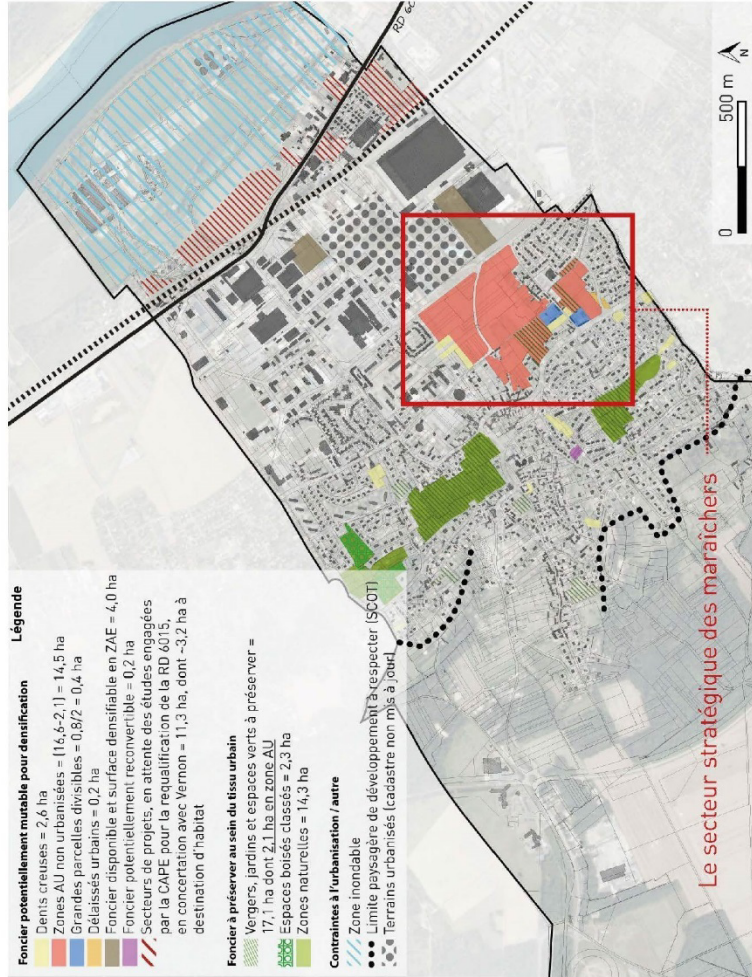
Un scénario démographique (5700 habitants en 2030) qui ne nécessite pas de consommation de foncier en extension

- Le choix d'un scénario de croissance démographique équilibrée, en adéquation avec les objectifs du PLH (rappels : ~4900 habitants en 2010)

- Un objectif de ~520 logements à construire d'ici 2030, soit ~30 log/an

- Un potentiel foncier mutable au sein du tissu urbain actuel suffisant pour répondre aux besoins en logements, essentiellement au niveau du secteur des Marâchers/virolet.

**Il n'est pas nécessaire d'ouvrir de zone à urbaniser (AU) pour de l'habitat sur des terres agricoles ou naturelles, en extension urbaine.**



La carte ci-contre repère les potentialités foncières mutables théoriques identifiées dans le tissu urbain constitué.

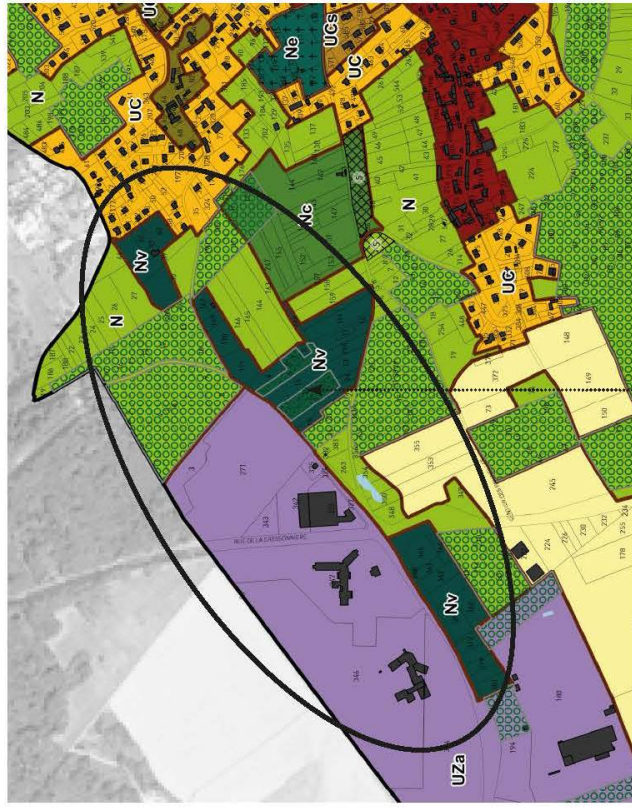
# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## RECLASSEMENT DE ZONES AU EN ZONES A ET N

Plan de zonage actuel



Proposition de nouveau plan de zonage

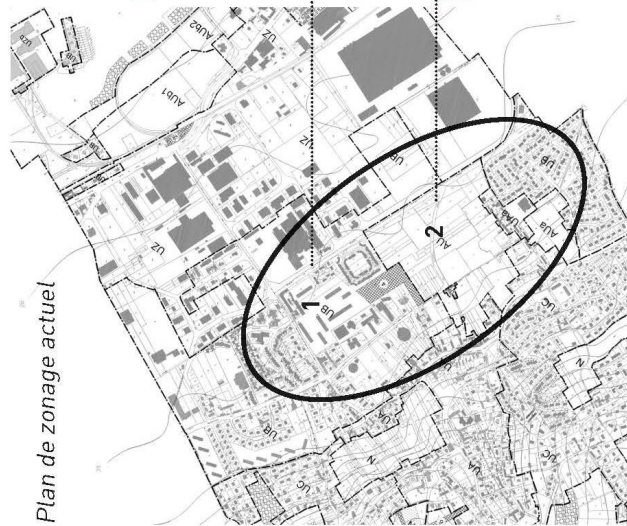


→ 2. Reclassement de zones AU en zones N et Nv (destination gens du voyage) (26,75 ha) et zone A (2,25 ha)

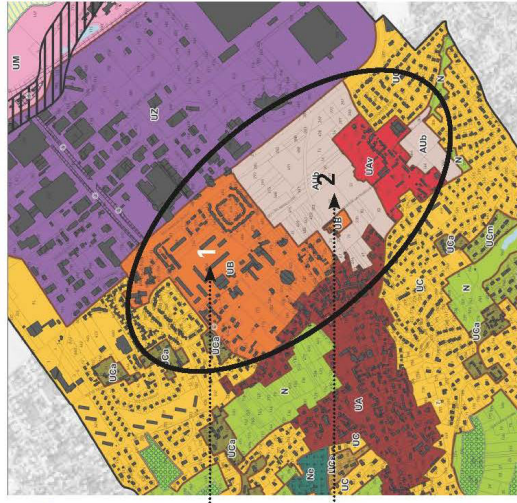
## 2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

---

## 2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ



Proposition de nouveau plan de zonage



- 1. Une zone UB réduite et correspondant au nouveau centre-ville multifonctionnel (habitat collectif, commerces de proximité, équipements centraux) et excluant les activités de la zone d'activités économiques
- 2. Maintien de la zone AU, destinée à être ouverte à l'urbanisation et à renforcer le futur centre-ville (accueil notamment des logements nécessaires pour atteindre l'objectif de relance de la croissance démographique)

## 2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

### LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<b>Article 6</b> / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Alignement Emprise publique 20m max</p>	<p>Alignement Emprise publique 5m</p>	Favoriser la densification (centre urbain) : - par l'alignement ou le retrait imposé par rapport à la voirie. - par la possibilité, dans un second temps, de construire en fond de parcelle
<b>Article 8</b> / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet	<p>Alignement Emprise publique 6m min</p>	Eviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure.
<b>Article 10</b> / Hauteur maximum des constructions	<p>Alignement Emprise publique <math>H=R-2+C \text{ max}</math></p>	<p>Alignement Emprise publique <math>H=2.2m \text{ max}</math></p>	Altimétries cohérentes avec l'existant + volonté de construire un centre-ville => possibilité de densification avec un gabarit à échelle raisonnable (soit 12 mètres, correspondant à 4 niveaux).

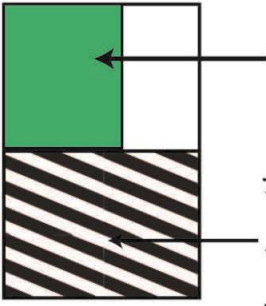
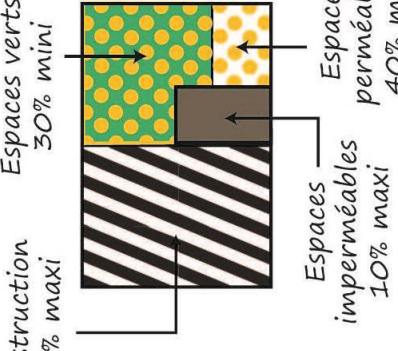
## 2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

### LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 12 / Stationnement	<p><b>Habitat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place /T1-2</li> <li>- 1.5 place /T3-T4</li> <li>- 2 places /T5 et +</li> </ul> <p><b>Activités :</b> 1 place /20m<sup>2</sup> SHON avec mini 1 place /2emplois</p> <p><b>Commerces :</b> 1 place/18m<sup>2</sup> SHON avec mini 1 place/2emplois</p> <p><b>Hôtel :</b> 1 place/chb</p> <p>Possibilité de mutualisation selon la temporalité</p>	<p><b>Habitat :</b> 1 place/40m<sup>2</sup>SP+ 1 place banalisée/400m<sup>2</sup> SP</p> <p><b>Activités économiques autorisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toutes les activités : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec mini 1 place /2 emplois</li> <li>- commerces inférieurs à 700 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place.</li> <li>- commerces supérieurs à 700 m<sup>2</sup> de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la surface de plancher.</li> <li>- restaurant, débit de boissons : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- hôtel, hôtel-restaurant : 1 place par chambre.</li> <li>- salle de spectacle et de réunion : 1 place pour 4 personnes.</li> </ul> <p><b>+ stationnement deux-roues et voitures enfants</b></p>	<p>Limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique et permettre le stationnement de visiteurs.</p> <p>Préciser le nombre de places en fonction des différents types d'activités économiques.</p>

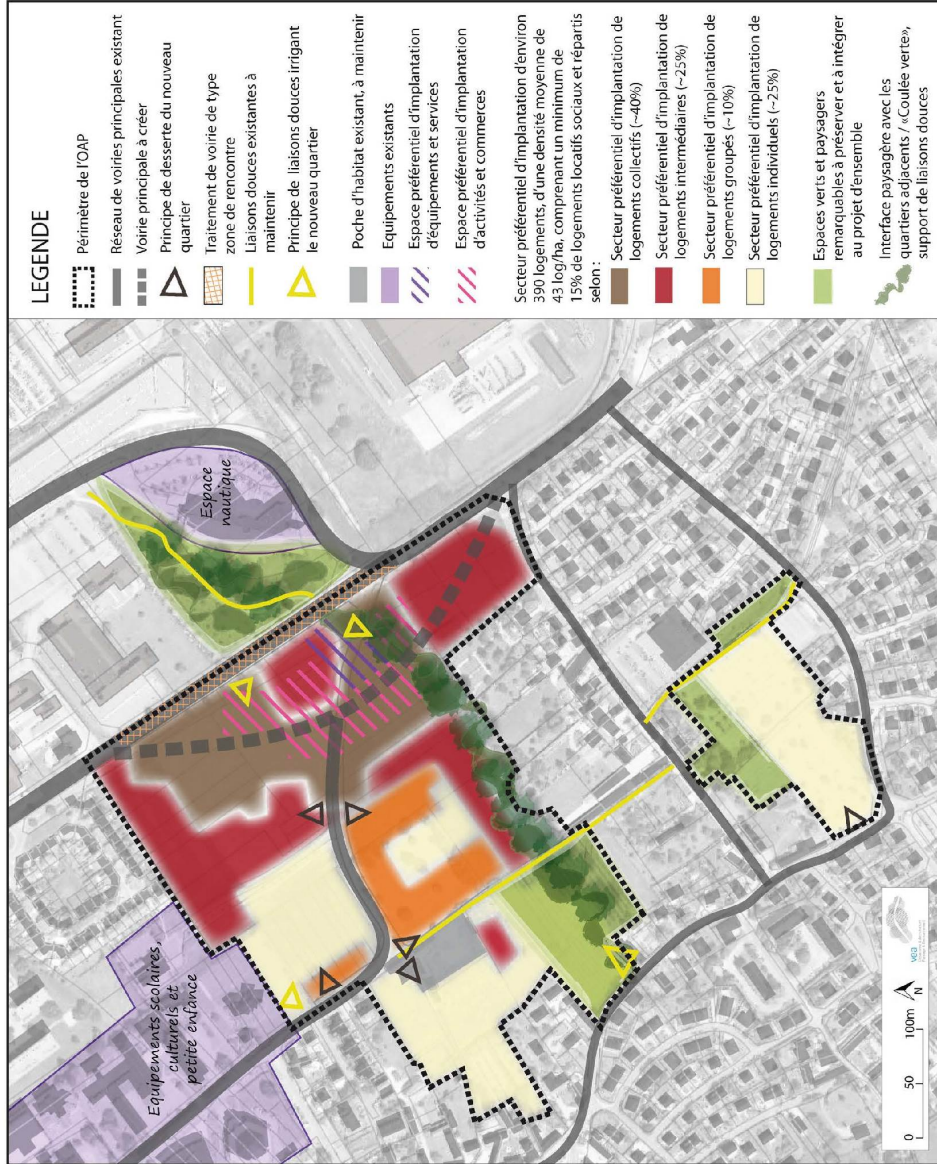
## 2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

### LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p><b>Article 13</b> / Espaces libres et plantations</p>	 <p>Construction 50% maxi</p> <p>Espaces verts 30% mini</p>	 <p>Construction 50% maxi</p> <p>Espaces imperméables 10% maxi</p> <p>Espaces perméables 40% mini</p> <p>Espaces verts 30% mini</p> <p><b>*Espace perméable</b> : gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc...</p>	<p>Végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de <b>préservation de la qualité environnementale et paysagère du secteur</b>, des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Un pourcentage minimal d'espaces verts est imposé afin de préserver cette caractéristique et de <b>réduire les effets de ruissellements des eaux pluviales en surface</b>. Ce <b>pourcentage est maintenu</b> par rapport au PLU actuel et <b>a été permis, en milieu urbain dense, l'usage de matériaux perméables autres que végétaux</b>.</p>

## 2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

### LE QUARTIER DES MARAÎCHERS-VIOLET / FUTURE CENTRALITÉ / OAP





### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

---

### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

Plan de zonage actuel



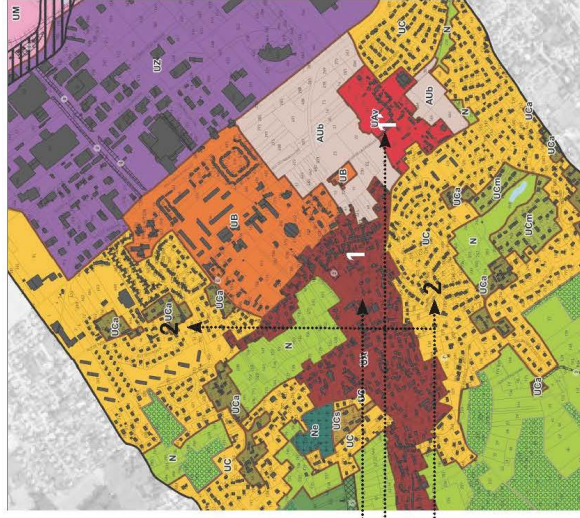
**1. Un centre ancien (UA et UAv) aux contours réajustés au plus près du tissu ancien**



**2. Des secteurs résidentiels (UC) (majoritairement habitat pavillonnaire et d'équipements périphériques regroupés en une zone. Distinction de poches d'habitat ancien et secteurs avec spécificités (lotissements)**



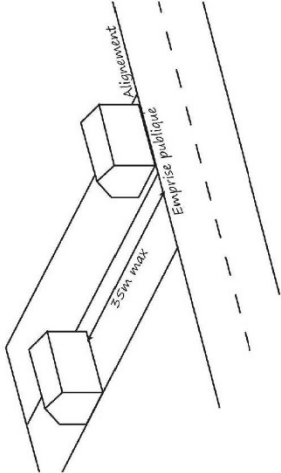
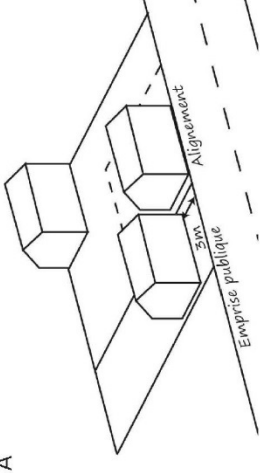
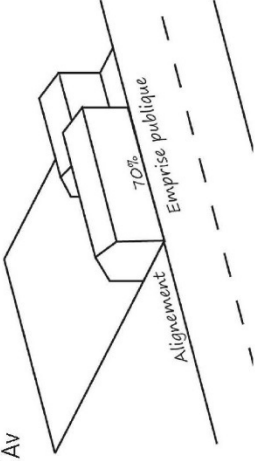
Proposition de nouveau plan de zonage





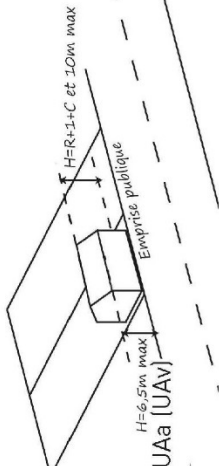
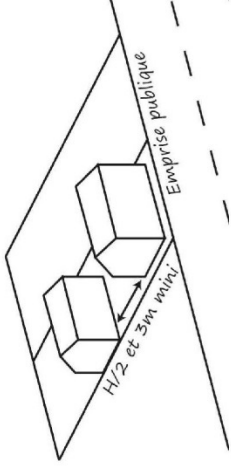
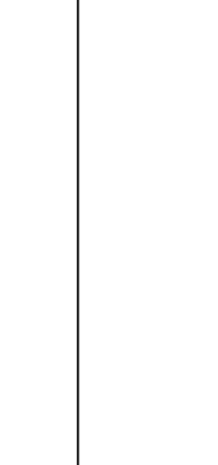
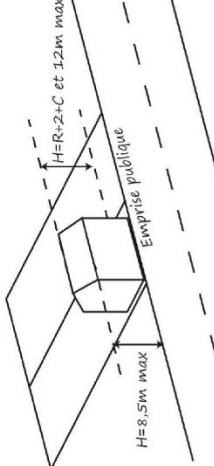
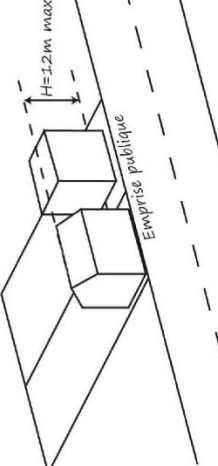
### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

#### LA ZONE UA / CENTRE ANCIEN / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p><b>Article 6 /</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	 <p>35m max 3m Emprise publique Alignement</p>	<p>UA</p>  <p>3m Emprise publique Alignement</p> <p>UAV</p>  <p>70% Emprise publique Alignement</p>	<p>Préserver et <b>affirmer l'ambiance urbaine</b> existante.</p> <p>Favoriser la densification (centre urbain) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par l'alignement ou le retrait imposé par rapport à la voirie.</li> <li>- par la possibilité, dans un second temps, de construire en fond de parcelle</li> </ul> <p>Alignement imposé en UAV pour <b>préserver le caractère historique et patrimonial</b> des noyaux anciens.</p> <p>70% pour permettre la création de porches ou d'accès aux fonds de parcelle, dans un objectif de densification parcellaire et de création d'éventuels stationnements.</p>

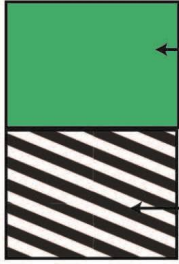
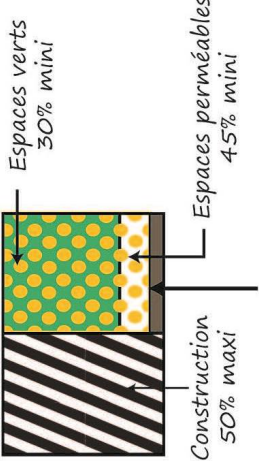
### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

#### LA ZONE UA / CENTRE ANCIEN / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p><b>Article 8</b> / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet</p> <p>UA</p> 		<p>Eviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure.</p>
<p><b>Article 10</b> / Hauteur maximum des constructions</p>	 		<p>La hauteur maximum imposée est un peu plus importante que la hauteur du bâti existant afin de <b>favoriser la densification dans ce secteur central.</b></p> <p>Toutefois, afin également de préserver une unité de gabarits d'architecture dans le centre ancien, les <b>hauteurs autorisées correspondent à celles existantes au niveau du secteur du Virolet</b> (zone UAV).</p>

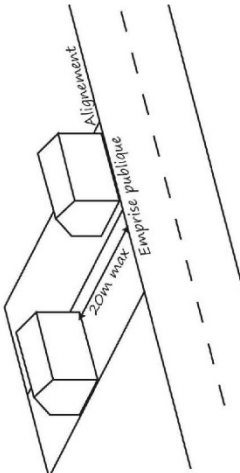
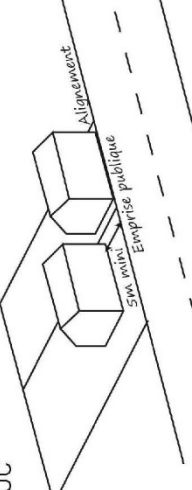
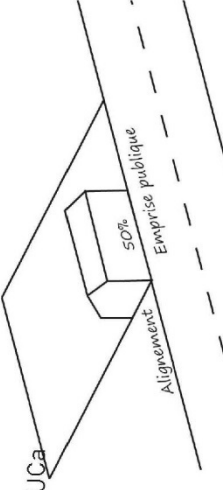
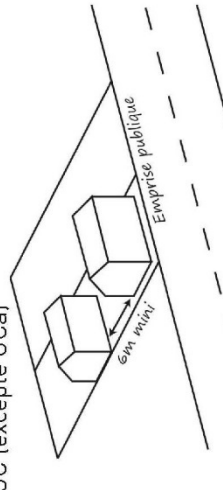
### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

#### LA ZONE UA / CENTRE ANCIEN / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<b>Article 12 / Stationnement</b>	<p><b>Habitat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place /T1-2</li> <li>- 1.5 place /T3-T4</li> <li>- 2 places /T5 et +</li> </ul>	<p><b>Habitat :</b> 1 place / 45m<sup>2</sup> SP, dans la limite de 2 places par logement</p> <p><b>+ stationnement deux-roues et voitures enfants</b></p>	<p>Limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique et tenir compte du caractère dense de ce secteur.</p>
<b>Article 13 / Espaces libres et plantations</b>	 <p>Construction 50% maxi</p> <p>Espaces verts 50% mini</p>	 <p>Construction 50% maxi</p> <p>Espaces verts 30% mini</p> <p>Espaces perméables 45% mini</p> <p>Espaces imperméables 5% maxi</p> <p><b>*Espace perméable :</b> gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc...</p>	<p>Végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans ce secteur marqué par la présence de bois, de vergers et de sentes, dans un souci de <b>préservation de la qualité environnementale et paysagère du secteur</b>, des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Un pourcentage minimal d'espaces verts est imposé afin de préserver cette caractéristique et de <b>réduire les effets de ruissellements des eaux pluviales en surface</b>. Ce <b>pourcentage est réduit</b> par rapport au PLU actuel, <b>afin de permettre, en milieu urbain dense, l'usage de matériaux perméables autres que végétaux.</b></p>

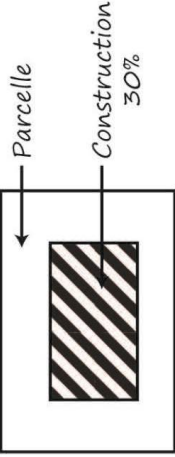
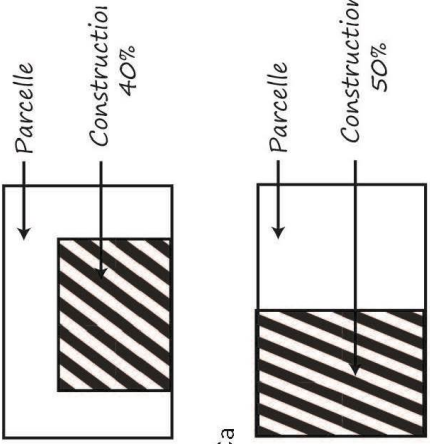
### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

#### LA ZONE UC / ZONE RÉSIDENTIELLE / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p><b>Article 6</b> / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>		<p>UC</p> 	<p>Permettre la densification du secteur, mais aussi préserver son aspect «aéré».</p> <p>Permettre la création de poches de stationnement longitudinal en façade.</p>
		<p>UCa</p> 	<p>En UCa, alignement sur 50% du linéaire de la propriété donnant sur l'espace public afin de préserver les caractéristiques urbaines de ces secteurs anciens.</p>
<p><b>Article 8</b> / Implantation des constructions aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet</p>	<p>UC (excepté UCa)</p> 	<p>Eviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure.</p>

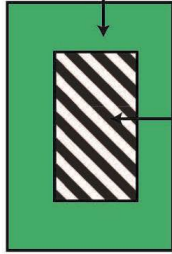
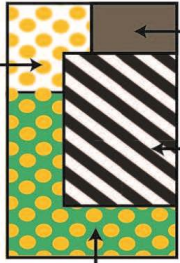
### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

#### LA ZONE UC / ZONE RÉSIDENTIELLE / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<b>Article 9</b> / Emprise au sol			<p>Volonté de <b>préserver un caractère résidentiel</b> par l'implantation des constructions de manière éparse sur le coteau, et avec une densité moindre par rapport à la zone UA mais <b>également de permettre une légère densification du secteur.</b></p> <p>En UCa, de caractère ancien, l'objectif est de <b>se rapprocher des densités existantes</b> en centre ancien.</p>
<b>Article 12</b> / Stationnement	<p><b>Habitat individuel :</b> 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 2 places</p> <p><b>Habitat collectif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place /T1-2</li> <li>- 1.5 place /T3-T4</li> <li>- 2 places /T5 et +</li> </ul>	<p><b>Habitat :</b> 1 place / 60m<sup>2</sup> SP, avec un minimum de 2 places par logement</p> <p><b>+ stationnement deux-roues et voitures enfants</b></p>	<p>Il n'est plus possible de distinguer habitat individuel et collectif.</p> <p>Tenir compte des modes de déplacement dans les zones avoisnantes quasi uniquement tournés vers l'usage individuel de l'automobile.</p>

### 3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

#### LA ZONE UC / ZONE RÉSIDENTIELLE / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p><b>Article 13</b> / Espaces libres et plantations</p>	 <p>Espaces verts 70% mini</p> <p>Construction 30% maxi</p>	 <p>Espaces verts 35% mini</p> <p>Construction 40% maxi</p> <p>Espaces perméables 50% mini</p> <p>Espaces imperméables 10% maxi</p>	<p>Coefficient de perméabilité réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone.</p>



## **4. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LIÉES À LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE**

---

## 4. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LIÉES À LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Plan de zonage actuel



Proposition de nouveau plan de zonage



■ Une vaste zone AUd2 transformée en zones Nv (STECAL).

**Zones circonscrites au plus près des habitations existantes et au développement très encadré :**

- constructions limitées à 50m<sup>2</sup> SP
- annexes limitées à 10m<sup>2</sup> SP
- hauteur limitée à 4,5m au faitage



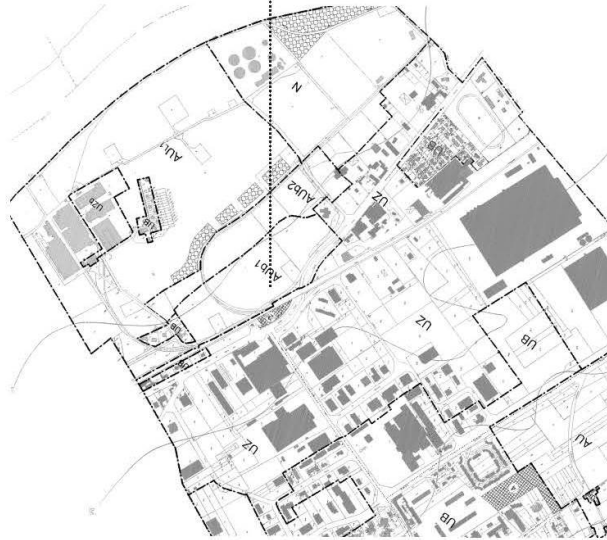
## 5. PRISE EN COMPTE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS POUR LA COMMUNE

---

# 5. PRISE EN COMPTE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

## REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE / RD 6015

Plan de zonage actuel

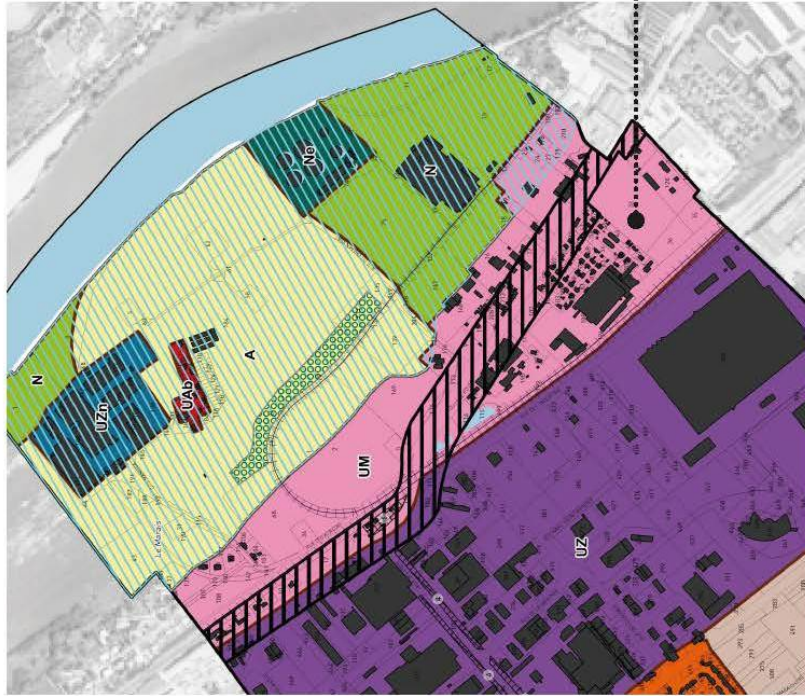


Des zones AU, UB et UZ transformées  
en zone UM, permettant à terme de  
requalifier l'entrée de ville majeure de  
St-Marcel.

Proposition de nouveau plan de zonage



## 5. PRISE EN COMPTE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS



### REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE / RD 6015

**Secteur de mixité urbaine à dominante économique / UM**

UM : Zone mixte à dominante économique. Requalification entrée de ville et RD 6015.

/// Servitude liée à un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

=> Secteur de projet, de requalification de la RD6015 et de ses abords, de l'entrée de ville (identifié au niveau du SCOT).

=> Mutation du secteur progressive : activités qualifiantes et habitat



Extrait du DDC du SCOT de la CAPE  
- Orientations d'aménagement des «Bords de Seine»

- Développer un site touristique et de loisirs dans le respect de l'environnement des bords de Seine et en tenant compte du risque inondation
- Développer le maraîchage ou les espaces de jardinage
- Développer un site d'activités économiques de qualité paysagère et environnementale
- Requalifier l'entrée de ville le long de la RD6015
- Friches urbaines destinées à être requalifiées en zone mixte (habitat, services, etc.)
- Limites communales



## 5. PRISE EN COMPTE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

### LE PLATEAU

Plan de zonage actuel



Les zones AUL2 et AUL1 transformées en zone UH et correspondant à une mise à jour du plan de zonage suite à la validation du permis de construire déposé concernant la création d'un pôle équestre

Proposition de nouveau plan de zonage



# 5. PRISE EN COMPTE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

## LE PÔLE ÉQUESTRE / PLATEAU / OAP





## 6. PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

---




## 6. PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Plan de zonage actuel

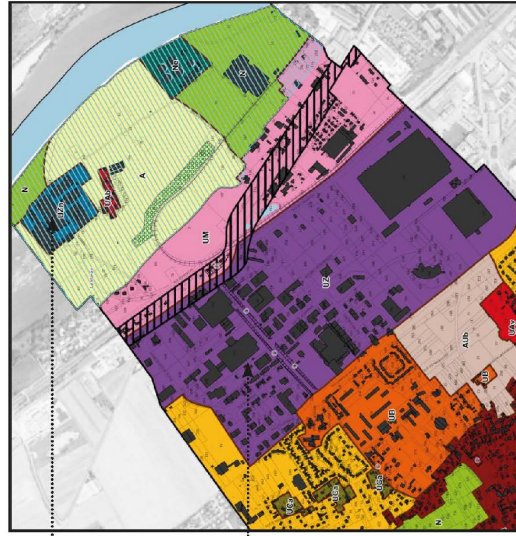


Secteur Nord

### Des zones UZ pérennisées :


-  Zone d'activités économiques
-  Zone d'activités économiques en lien avec le secteur nautique
-  Zone mixte à dominante économique

Proposition de nouveau plan de zonage



Secteur Sud

### Une zone UZ pérennisée :

-  Zone d'activités économiques située sur le plateau





## **7. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

---

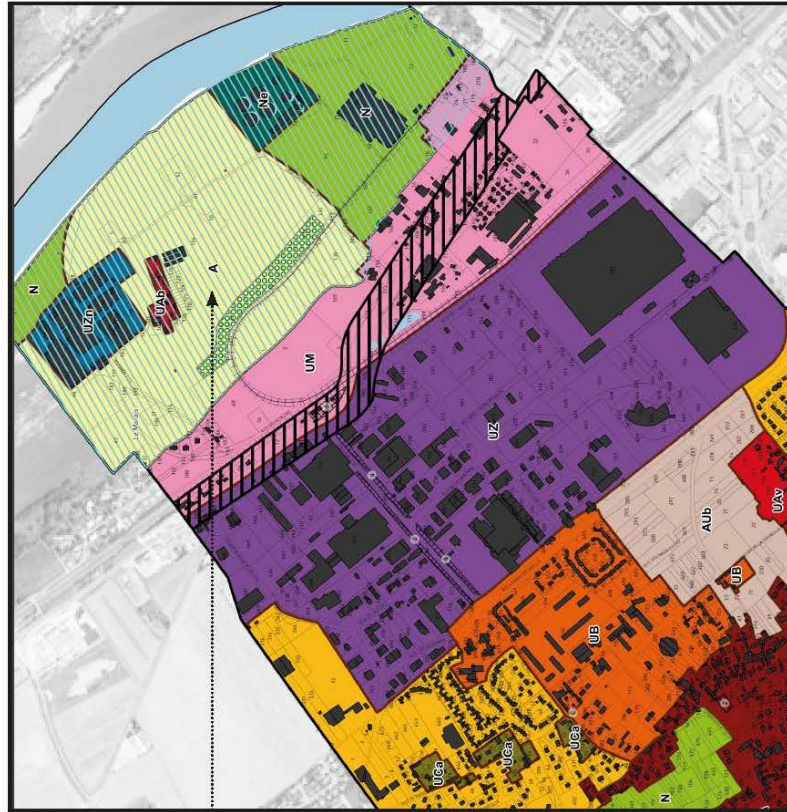
## 7. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### LES BORDS DE SEINE

Plan de zonage actuel



Proposition de nouveau plan de zonage



=> Des zones agricoles pérennisées (passage de zones AU à une zone A)

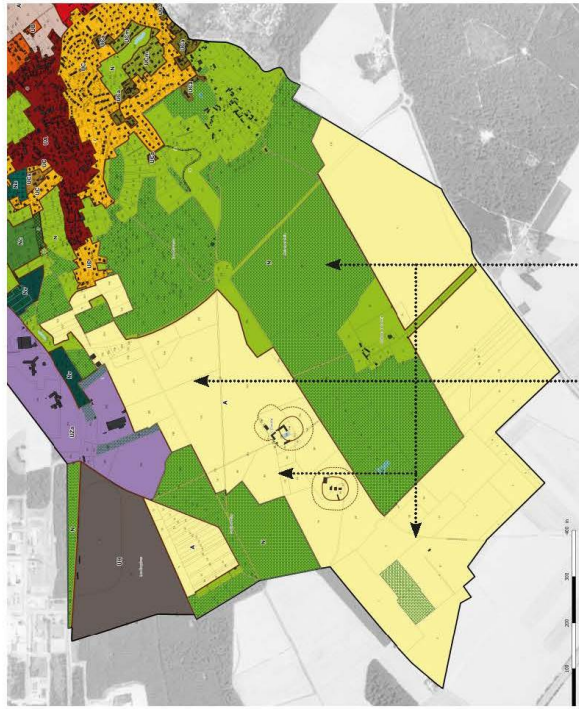
## 7. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### LE PLATEAU

Plan de zonage actuel



Proposition de nouveau plan de zonage



→ **Des zones agricoles ajustées aux terres effectivement exploitées**  
(travail réalisé de concert avec la chambre d'agriculture)

→ **Des zones naturelles et Espaces Boisés Classés (EBC) affirmés**

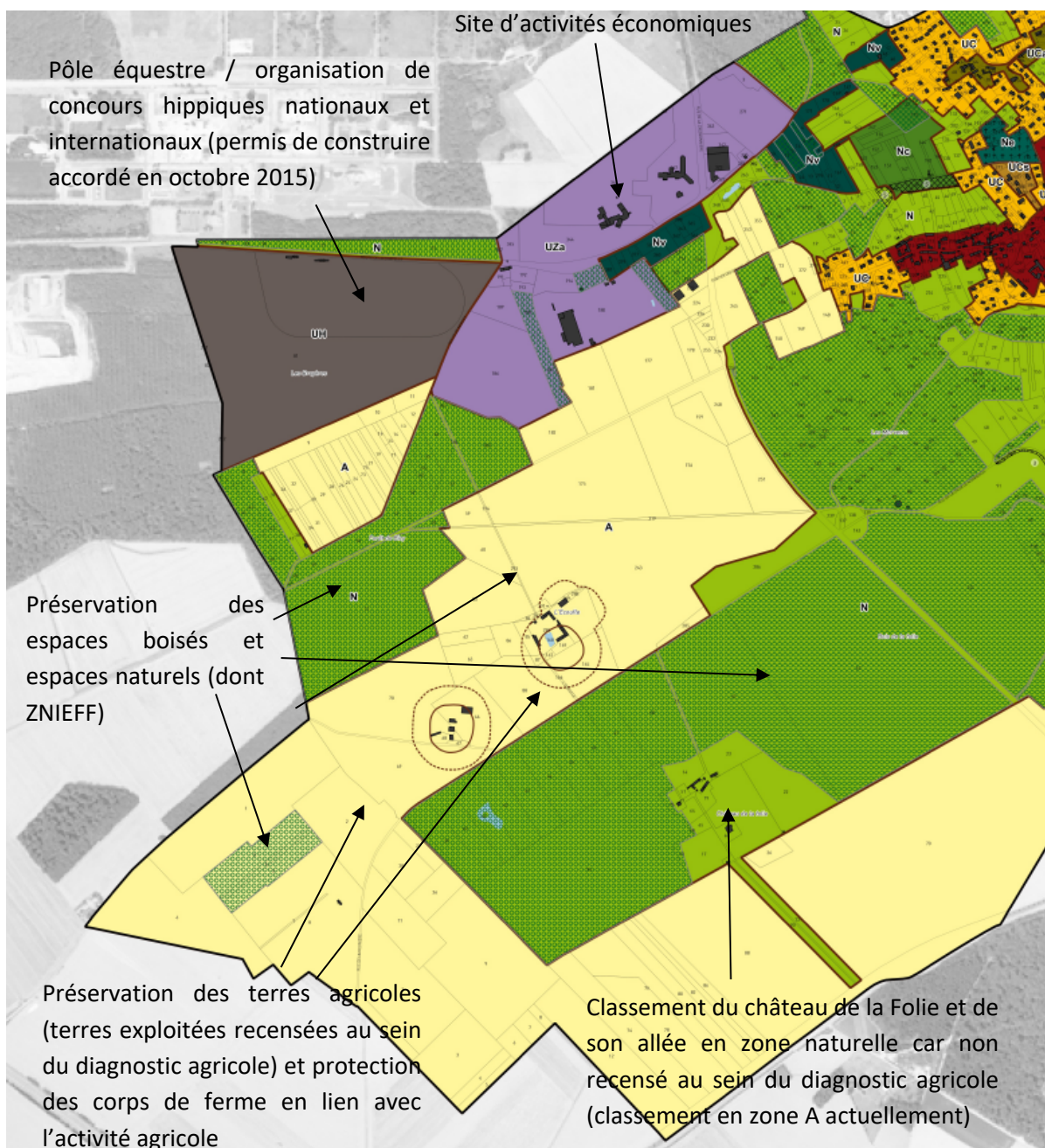


## B. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR DELIMITATION

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- une limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en favorisant le mode de croissance de la ville sur la ville, grâce à la densification et au renouvellement du tissu urbain existant, afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (environ 5700 habitants en 2030) et le reclassement de certaines zones AU du PLU actuel en zones A et N
- la création d'une future centralité par la réduction de la zone UB actuelle correspondant au nouveau centre-ville multifonctionnel et le maintien de la zone AU sur le secteur des maraîchers/Violet visant à la création de logements, d'espaces publics, d'activités, ... au plus proche des équipements structurants
- une meilleure prise en compte de la diversité urbaine et de l'environnement communal avec la création de zones et sous-secteurs reflétant davantage la réalité du terrain, notamment quant à la typologie des constructions, et celles à venir
- la prise en compte d'une spécificité du territoire, dont une partie des zones naturelles est occupée par des gens du voyage sédentarisés et installés dans des constructions permanentes depuis de nombreuses années, par la création d'une zone spécifique (STECAL) reconnaissant cette occupation, mais encadrant son développement
- la prise en compte d'équipements structurants pour la commune par le développement d'activités touristiques, de loisirs et économiques structurantes (site de l'hippodrome sur le plateau)
- la requalification de l'entrée et traversée de ville majeure, par la création d'une zone spécifique mixte le long de la RD6015, limitant l'implantation d'activités nuisibles à l'environnement urbain, permettant l'implantation d'habitat, ainsi que la requalification à terme de la RD 6015 en boulevard urbain et par la mise en place d'une servitude de gel garantissant l'émergence et la réalisation d'un projet d'aménagement global et en cohérence avec les objectifs de la communauté d'agglomération, dans les années à venir
- la confirmation du rôle économique de la commune, par la préservation des zones d'activités existantes
- la préservation des espaces naturels et agricoles dans le cadre de la trame verte et bleue
- une mobilité alternative favorisant l'utilisation des modes actifs (vélos, marche à pied) pour les déplacements internes à la commune et vers les communes voisines

## 1. Plateau agricole



Les espaces naturels, agricoles et boisés du plateau sont préservés par leur classement dans des zones non constructibles : zone A pour les terres agricoles et zone N pour les espaces boisés et naturels.

Deux exploitations sont par ailleurs protégées par des périmètres de protection réglementaires (50m) et périmètres de protection préconisés par la chambre d'agriculture (100m).

L'ensemble des espaces boisés du plateau sont classés en « espaces boisés classés » afin d'assurer leur préservation.

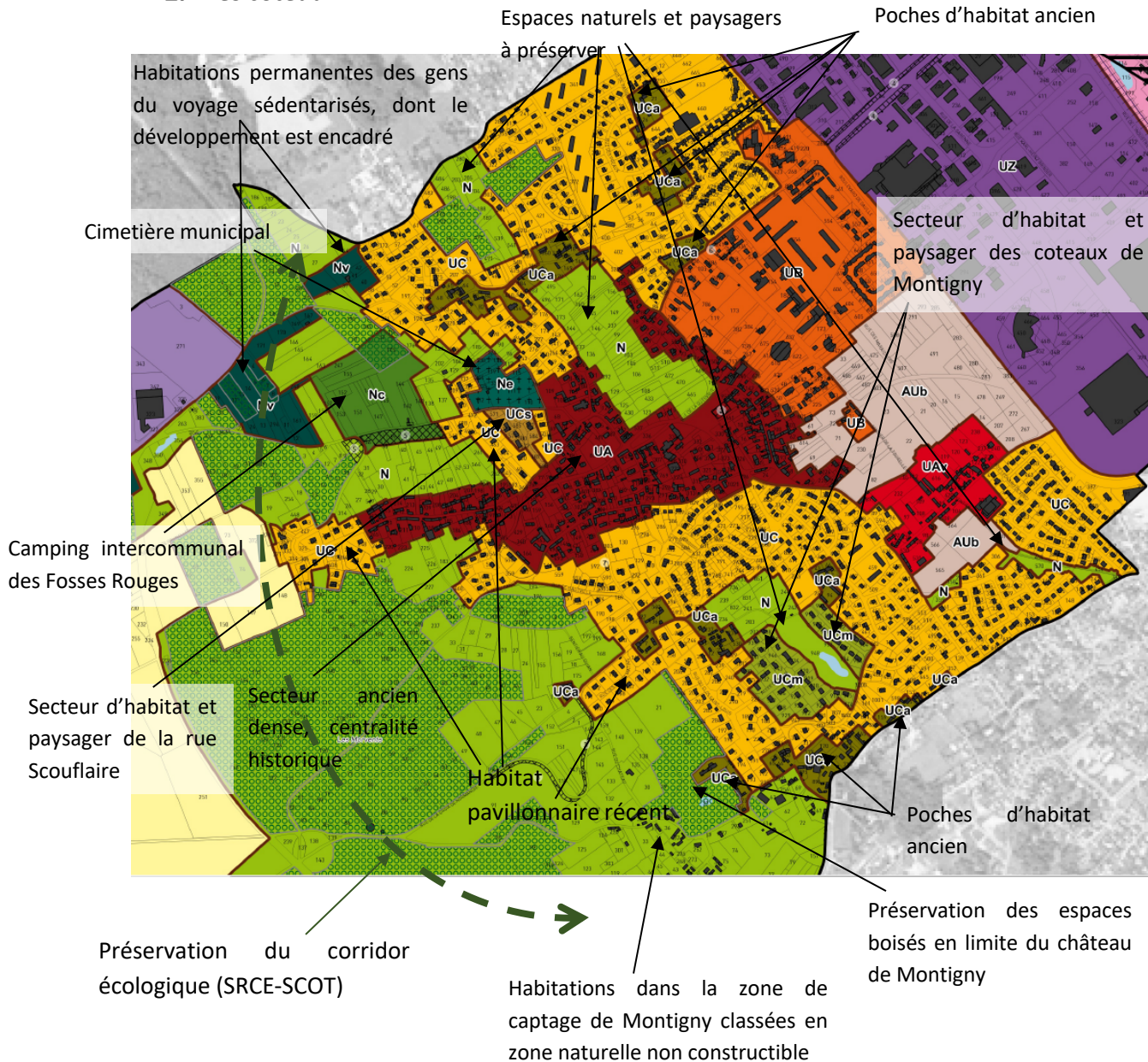
Le long de la RD 64 se trouvent des bâtiments d'activités de superficie importante, certains appartiennent au site du CNPP. Ces activités sont maintenues par le biais d'un classement en zone UZ. Toutefois, étant située au sein de paysages ouverts du plateau agricole et éloignée de toute zone

d'habitation, un indice « a » qualifie cette zone qui bénéficie d'un règlement adapté à son contexte géographique.

Au niveau de l'hippodrome actuel, mais qui n'est plus en activité, un pôle équestre va être créé (permis de construire accordé en octobre 2015). Un classement en zone urbaine a été opéré pour ce secteur, à la place des zones AUI2 et AUd1 du PLU actuel, afin de rendre compte de la future construction de bâtiments du pôle équestre. Une OAP a été réalisée afin de cadrer l'aménagement de ce secteur, étant donné son contexte paysager spécifique.

Egalement, le site du Château de la Folie n'étant pas classé comme exploité au sein du diagnostic agricole, étant inscrit dans un périmètre de ZNIEFF de type II et n'étant pas amené à se développer conformément aux prescriptions du SCOT, un zonage en zone naturelle, à la place de la zone A du PLU actuel, semble plus adapté.

## 2. Les coteaux



Le corridor écologique identifié au sein du SRCE et repris dans le SCOT de la CAPE est préservé par un classement en zones naturelles et agricoles des espaces traversés.

Les zones AUd2, incompatibles avec le SRCE et le SCOT, créées au sein du PLU de 2005 ont été supprimées. Elles étaient vouées à la régularisation des gens du voyage sédentarisés, installés dans des constructions permanentes sur le territoire. En revanche, des zones naturelles indicées « v » sont créées afin de prendre en compte cette spécificité du territoire, de régulariser leur situation et d'encadrer leur développement futur.

Par ailleurs, les parcelles des habitations situées au sein d'une zone de captage à proximité du château, sont classées en zone naturelle en prévision de l'adoption d'un périmètre de protection institué autour de ce captage. Les constructions existantes pourront s'étendre de façon mesurée, mais aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée.

L'existence du camping intercommunal des Fosses Rouges est matérialisée par une zone naturelle indicée « c » au sein de laquelle seules les occupations du sol liées à cet équipement sont autorisées.

Cette zone Nc remplace la zone AUc du PLU de 2005 ; le caractère naturel et paysager et non urbanisé de ce site étant prédominant.

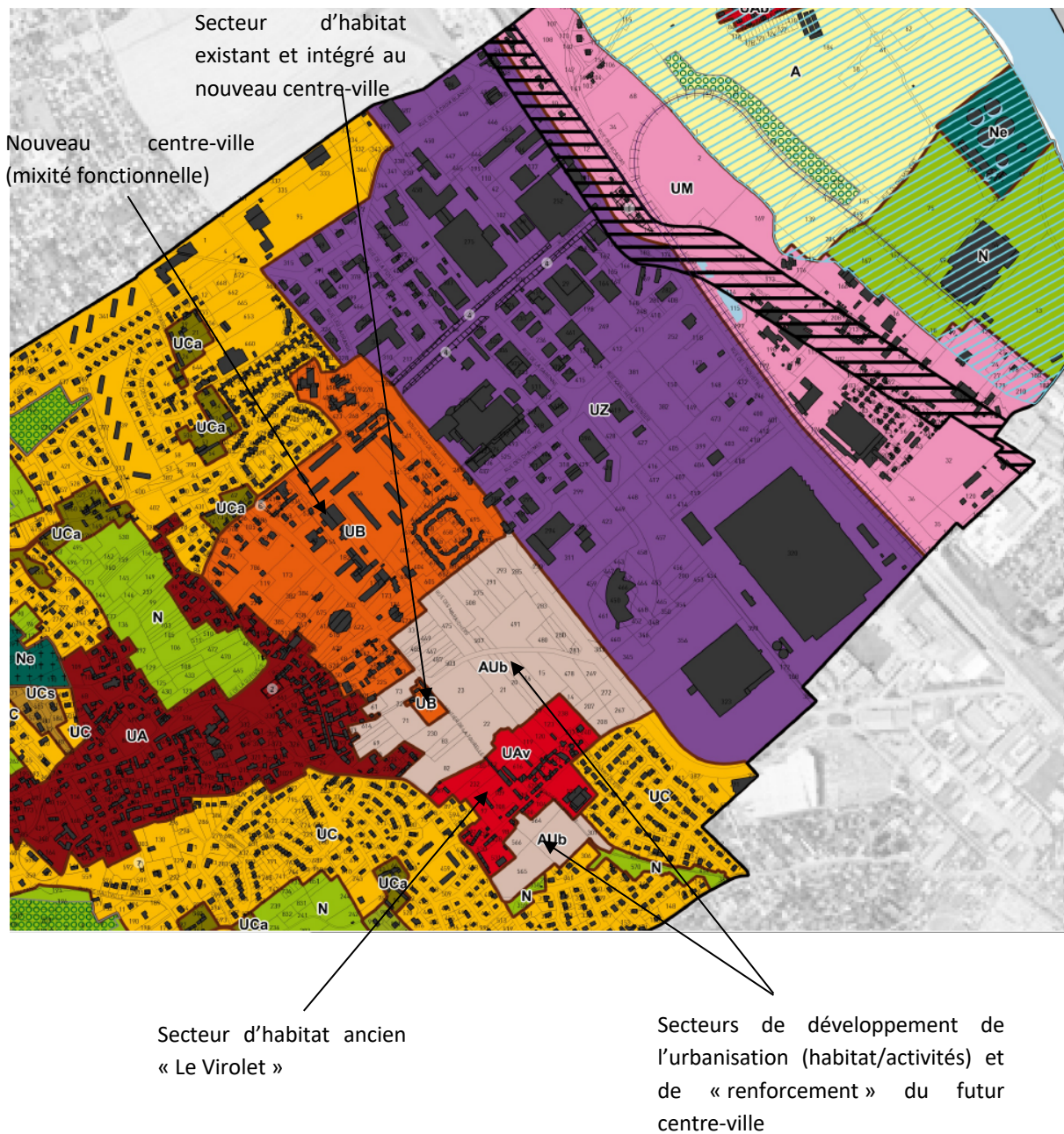
De la même manière, le secteur du cimetière est classé en zone naturelle indiquée « e » permettant l'implantation et le développement éventuel d'équipements d'intérêt général, mais étant inconstructible afin de maintenir un espace tampon entre les habitations et le cimetière, au regard des nuisances pouvant être engendrées par ce dernier.

Au niveau des zones urbaines, les habitations anciennes s'étirant le long des routes irriguant le coteau ont été classées en zone UA, dont le règlement est adapté aux formes architecturales et aux composantes paysagères de la zone, en vue de la préservation des coteaux. Le périmètre de la zone UA a été réajusté par rapport au PLU de 2005, au regard des évolutions urbaines et notamment de constructions récentes qui n'ont pas caractère à figurer en secteur d'habitat ancien (extrémité Ouest de la RD64). D'autres habitations récentes figurent en zone UA, mais étant intégrées au cœur de la zone UA, l'objectif est d'imposer des règles d'intégration architecturale et paysagère correspondantes au secteur ancien à d'éventuelles futures extensions ou constructions.

Les secteurs d'habitat pavillonnaire sont classés en zone UC. De faibles densités, l'objectif est de préserver l'ambiance plutôt verdoyante des coteaux, en évitant une densification et une imperméabilisation trop importantes. Des poches d'habitat ancien sont indiquées « a », auxquelles s'applique un règlement s'approchant de celui de la zone UA (centre ancien). Deux secteurs indiqués « m » et « s » sont également identifiés, correspondants aux secteurs pavillonnaires paysagers des « coteaux de Montigny » et de la rue Scouflaire pour lesquels un règlement graphique et paysager et des dispositions particulières cadrent l'aménagement.

Au cœur de ces espaces urbanisés se situent des zones vierges de construction, certaines constitutives de vergers, qu'il convient de préserver et ont donc été classées en zones naturelles, voire en espaces boisés classés. Les vergers à l'abandon ou trop dégradés ne font pas l'objet d'un classement en « espaces boisés classés ».

### 3. Plaine / Zone industrielle



La zone UB est vouée à devenir le futur centre-ville de la commune. Zone mixte, elle est d'une relative densité et comporte secteurs d'habitat individuel et collectif, équipements, commerces.

Le secteur des maraîchers classé en zone AU dans le PLU de 2005 représente une belle opportunité foncière pour le développement d'habitat, à proximité des équipements et services structurants de la commune. Actuellement non urbanisé et appelé à devenir, avec la zone UB, le nouveau centre-ville, il est maintenu en zone AU afin de maîtriser son urbanisation future.

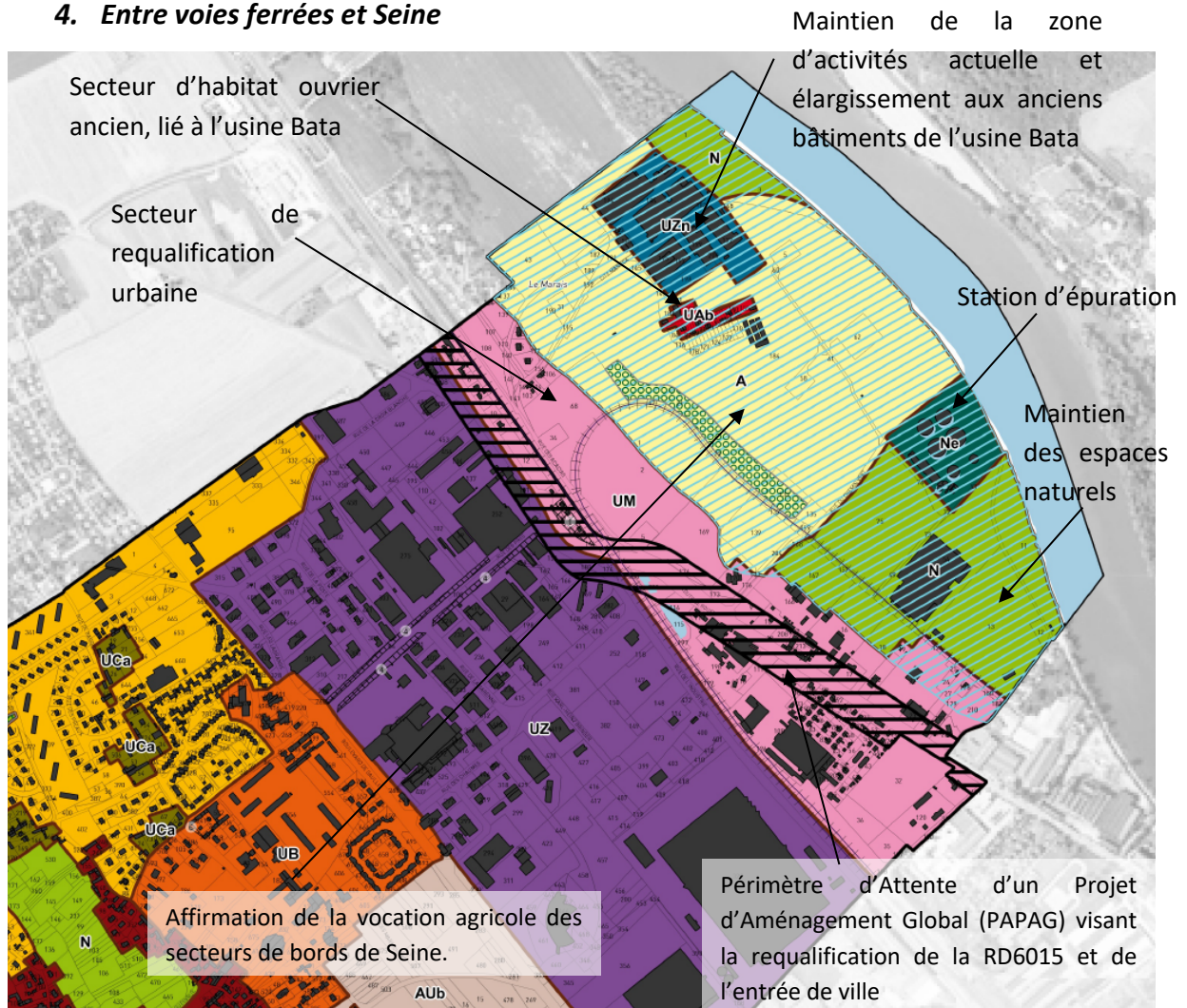
L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'objectif communal de retrouver une croissance démographique positive, de constituer un véritable centre-ville et également d'être en adéquation avec les objectifs du PLH de la CAPE.

Au cœur de cette zone UB, une poche d'habitat ancien, le secteur du Virolet, représentant un des noyaux historiques de la commune a été classée en zone UA indicée « v », reprenant les caractéristiques principales de la zone UA.

Une large zone, le long des voies ferrées, comprend des bâtiments à usage d'activité, constitutifs d'une zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle est classée en zone UZ dont la seule vocation est économique.

Les limites de zonage entre les zones UB et UZ ont été revues, issues de choix par rapport à la destination du bâtiment existant et aux possibilités de construction ou d'extension de bâtiments en fonction de leur future destination.

#### 4. Entre voies ferrées et Seine



Le secteur d'entrée et de traversée de ville principale, le long de la RD 6015, est identifié comme secteur devant faire l'objet d'une requalification par le SCOT de la CAPE. En effet, le diagnostic du PLU révèle un secteur peu qualitatif, occupé par des activités nuisibles à l'environnement urbain, traversé par des infrastructures lourdes et offrant des possibilités de densification importantes. La municipalité a donc souhaité faire muter progressivement ce secteur via la création d'une zone mixte à dominante d'activités hors zones inondables et non nuisibles à l'environnement urbain, intégrant la possibilité de création de logements.

Cette zone s'étend sur des zones classées au PLU de 2005 en UZ, UB et Aub1 dont les objectifs étaient d'accueillir des activités économiques (UZ), ainsi qu'un quartier mixte habitat/commerces (Aub1).

Un retrait imposé de 15 m de part et d'autre de la RD 6015 peut permettre, à terme, de réaliser un boulevard urbain qualitatif, créant une « façade/vitrine » plus accueillante en entrée et traversée de ville et non plus une infrastructure lourde, uniquement dédiée à la circulation routière et créant une véritable fracture urbaine.

Par ailleurs, un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global est inscrit sur ce secteur permettant la réalisation d'études intercommunales et la mise en place à terme d'un projet partagé. Les bords de Seine sont exploités et sont recensés comme tel au sein du diagnostic agricole. Ils sont de plus situés en zone inondable. L'ensemble des terres exploitées a donc été classé en zone agricole.

Une zone d'activités existante est souhaitée être maintenue et étendue aux bâtiments actuels de l'ancienne usine Bata. Les activités qui sont souhaitées y être développées devront être en lien avec l'activité nautique, c'est pourquoi un zonage UZ indicé « n » a été utilisé. Le caractère inondable de ce secteur est pris en compte dans la réglementation qui s'y applique.

Une poche d'habitat ouvrier et ancien, lié à l'exploitation de l'usine Bata, est maintenue et classée en zone UA indicée « b ». Le caractère inondable de ce secteur est pris en compte dans la réglementation qui s'y applique.

Un zonage N indicé « e » a été utilisé afin de rendre compte de la présence d'équipements techniques (station d'épuration, parc photovoltaïque), et de permettre leur éventuelle extension.

## C. DESCRIPTION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

### 1. Zones urbaines

- **La zone UA :**

La zone UA recouvre le centre-ville ancien de St-Marcel ; elle est le cœur historique de la commune.

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des activités non nuisibles à l'environnement urbain qui y sont permises (habitat, équipements, activités non nuisibles, bureaux, commerces, services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de St-Marcel.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Elle comporte un secteur UAv, correspondant au secteur ancien du Violet et un secteur UAb correspondant au secteur d'habitat ouvrier ancien lié à l'usine Bata.

- **La zone UB :**

La zone UB se situe entre le centre-ville ancien et la zone d'activités, elle a pour vocation d'accueillir le nouveau centre-ville, en lien avec le secteur de développement identifié au niveau de la zone AUb adjacente. Elle est caractérisée par la mixité des types d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel) et fonctionnelle (habitat, commerces, équipements centraux) qui y est permise.

- **La zone UC :**

La zone UC comprend majoritairement de l'habitat pavillonnaire, de moyenne densité, et des équipements publics périphériques. Les constructions sont récentes, implantées isolément ou en bande, en limite de zones naturelles et paysagères, ou en continuité des communes voisines.

Elle comprend des secteurs UCa qui sont des poches d'habitat ancien, au caractère architectural remarquable, ainsi que des secteurs UCm et UCs, correspondant aux secteurs paysagers des « coteaux de Montigny » et de la rue Scouflaire.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **La zone UH :**

Cette zone située sur les hauteurs de St-Marcel, au carrefour des RD64 et 73, correspond au pôle équestre.

- **La zone UM :**

La zone UM est située le long de la RD6015 et de la voie ferrée. Ce secteur de mixité fonctionnelle, occupé par des activités, poches d'habitat et zones cultivées, décousu et peu qualitatif en entrée et traversée de ville, est appelé à muter progressivement.

Située le long d'un axe structurant et très fréquenté de la commune, cette zone a pour vocation de valoriser l'image de St-Marcel et de la commune voisine Vernon, bi-pôle structurant de l'agglomération. Elle est par ailleurs identifiée au sein du SCOT de la CAPE comme un secteur de requalification d'entrée de ville.

La réglementation qui s'y applique tend à introduire des activités non nuisibles à l'environnement urbain, des formes d'habitat variées et à favoriser la densification de ce secteur offrant des potentialités de renouvellement importantes.

Ce secteur mutable devant, à terme, faire l'objet d'un projet de réaménagement, est couvert par périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de ce périmètre, pour une durée de cinq ans, dans l'attente de la réalisation d'études sur ce secteur, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites ; le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- **La zone UZ :**

La zone UZ est essentiellement constituée de constructions à usage d'activités économiques. Elle se situe entre la voie ferrée et les secteurs d'habitat et accueille différents types d'activités (logistiques, commerciales, entreposages, artisanales, ...), des équipements et poches d'habitat.

Elle comporte un secteur UZa, situé sur le plateau et dont l'intégration paysagère sera plus particulièrement travaillée et un secteur UZn, en lien avec l'activité nautique.

Le règlement tient compte de leurs spécificités et permet leur développement mesuré et équilibré.

## **2. Zone à urbaniser**

- **La zone AUb :**

Futur secteur de centralité, en lien avec la zone UB limitrophe, présentant de fortes potentialités de renouvellement urbain, il a pour vocation à être urbanisé ultérieurement après élaboration d'une étude d'aménagement d'ensemble et accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

A l'intérieur des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la suite de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble prévoyant la

réalisation des équipements nécessaires à la zone, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP.

### **3. Zones agricoles**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Situées sur les hauteurs de la commune, ainsi qu'en bords de Seine, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

### **4. Zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle comporte un secteur Nc, spécifique au camping et des secteurs Ne, spécifiques aux équipements culturels (cimetière et son extension réalisée), techniques (station d'épuration) et d'unité de création d'énergies renouvelables.

Elle comporte également des secteurs Nv, spécifiques à la sédentarisation des gens du voyage.

Des éléments bâtis et naturels remarquables et protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

## D. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

### 1. Généralités

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage, objectifs mis en place par la loi SRU, et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le PLU actuel (règles morphologique, reculs, densité, etc.).

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement écrit.

### 2. Justification du règlement écrit et de ses articles

- **Cadre général**

Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9	L'emprise au sol des constructions.
Article 10	La hauteur maximale des constructions.
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123-11 5° du Code de l'urbanisme.
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application de l'article L141-15.
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Article 14	Le Coefficient d'Occupation du Sol est la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

• **Zone UA**

	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<p>La zone est à destination principale d'habitat et peut accueillir des activités non nuisibles à l'environnement urbain.</p> <p>C'est pourquoi sont interdites toute installation ou activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances et toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur le cadre de vie et l'environnement urbain actuel.</p> <p>Dans un souci de préservation de la qualité de son paysage urbain et naturel, les exploitations de carrières, le stationnement des caravanes, des habitations légères de loisirs, terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes les constructions sont interdites dans les zones inondables reportées au document graphique (secteur UAb).</p>
Art. 2 Autorisation sous condition	<p>Un pourcentage minimum de logements sociaux est imposé aux opérations de plus de cinq logements afin de répondre à l'article 55 de la loi SRU dont la commune dépend et ainsi permettre le maintien du seuil de 25% de logements sociaux à l'échelle communale.</p> <p>Les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage sont permises afin de ne pas perturber l'environnement urbain.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés, mais sont réglementés afin de ne pas modifier de façon trop importante la topographie relativement prononcée de ce secteur.</p>
Art. 3 Accès et voirie	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p> <p>De plus, la zone UA comportant des sentes que la collectivité souhaite protéger des occupations illégales privées, notamment, il est défini une disposition concernant leur préservation.</p>
Art. 4 Desserte par les réseaux	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>La zone UA est la partie la plus dense de la commune. Ainsi, afin de préserver l'ambiance urbaine existante, l'alignement à la voirie doit être autorisé, voire même imposé au niveau du secteur du Violet (UAv), afin de préserver le caractère historique et patrimonial des noyaux anciens.</p> <p>Cet alignement s'applique sur au moins 70% du linéaire de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique afin de permettre la création de porches ou d'accès aux fonds de parcelle, dans un objectif de densification parcellaire et de création d'éventuels stationnements.</p> <p>Un retrait de 3m est toutefois autorisé en UA afin de pouvoir créer des poches de stationnement longitudinal, des cours et/ou jardins sur rue.</p>

<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>L'implantation en limite séparative permet la densification parcellaire, en construisant notamment en fond de parcelle (parcelles en drapeau). Le recul autorisé de 1,20 m permet, en réduisant les espaces interstitiels, de conserver un passage sans consommer de surfaces foncières dans une zone d'habitat ancien et parfois imbriqué. A cela s'ajoute toutefois des dispositions concernant les hauteurs des constructions nouvelles par rapport aux constructions voisines, de manière à, dans le cas de moyennes et fortes pentes, conserver l'éclaircissement des habitations proches selon un angle de 33° par rapport à l'horizontale.</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>En cas de division parcellaire, la règle permet de préserver un éclaircissement naturel satisfaisant des constructions.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>La volonté de préserver une image de village, qui peut présenter par endroit une densité assez forte et un bâti continu, se traduit par une emprise au sol des constructions maximum de 50%.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>La hauteur maximum imposée est un peu plus importante que la hauteur du bâti existant afin de favoriser la densification dans ce secteur central. Toutefois, afin également de préserver une unité de gabarits d'architecture dans le centre ancien, les hauteurs autorisées correspondent à celles existantes au niveau du secteur du Violet (zone UAv).</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions existantes et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre ancien. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés ou doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. En ce qui concerne les toitures, les matériaux des toitures à pentes proposés sont ceux qui recouvrent la majorité des toitures des constructions de la zone, de manière à conserver une homogénéité des toitures. Pour la même raison, une pente minimale et maximale de toiture sont définies. Les terrasses sont acceptées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles afin de participer à la gestion des eaux pluviales, à l'isolation thermique des bâtiments et/ou à la qualité architecturale du secteur. S'agissant des clôtures et également des portails, un cadre précis des types, des formes et des teintes est défini en zone UA afin d'éviter les effets artificiels de portails incohérents avec l'harmonie des rues, des murs et des constructions existants dans le paysage de coteau. Les éléments techniques doivent être masqués afin de ne pas dégrader la qualité architecturale du centre ancien. De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisés à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction et n'apporte pas de nuisances, notamment sonores.</p>

<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Pour les habitations, il est fixé une place par 45m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique, mais dans la limite de 2 places par logement afin de tenir compte du caractère dense de ce secteur.</p> <p>Pour les commerces et activités, le nombre de places est calculé en fonction de la superficie de plancher, de manière à être adapté aux besoins.</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans ce secteur marqué par la présence de bois, de vergers et de sentes, dans un souci de préservation de la qualité environnementale et paysagère du secteur, des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Un pourcentage minimal d'espaces verts est imposé afin de préserver cette caractéristique et de réduire les effets de ruissellements des eaux pluviales en surface.</p>

• **Zone UB**

	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<p>La zone est à destination principale d'habitat et peut accueillir des activités non nuisibles à l'environnement urbain.</p> <p>C'est pourquoi sont interdites toute installation ou activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances et toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur le cadre de vie et l'environnement urbain actuel.</p> <p>Dans un souci de préservation de la qualité de son paysage urbain et naturel, les exploitations de carrières, le stationnement des caravanes, des habitations légères de loisirs, terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes les sous-sols sont interdites dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes.</p>
Art. 2 Autorisation sous condition	<p>Un pourcentage minimum de logements sociaux est imposé aux opérations de plus de cinq logements afin de répondre à l'article 55 de la loi SRU dont la commune dépend et ainsi permettre le maintien du seuil de 25% de logements sociaux à l'échelle communale.</p> <p>Les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage sont permises afin de ne pas perturber l'environnement urbain.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés, mais sont réglementés afin de ne pas modifier de façon trop importante le terrain naturel.</p>
Art. 3 Accès et voirie	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p>
Art. 4 Desserte par les réseaux	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>La zone UB correspond au futur centre-ville, de densité relativement élevée. Ainsi, afin de préserver l'ambiance urbaine existante, mais aussi de permettre sa densification, l'alignement à la voirie ou un retrait de 5m (afin de pouvoir créer des poches de stationnement sur rue et de respecter également les alignements existants) est imposé.</p>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité du front bâti existant, la construction en limite séparative est autorisée.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée des habitations des parcelles contigües.</p> <p>S'agissant de constructions à autre usage, la zone UB étant une zone mixte pouvant accueillir des activités, le recul est plus important par rapport aux limites séparatives, de manière à préserver un éclairage satisfaisant des constructions voisines.</p>
Art. 8	<p>Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure.</p>

implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	
Art. 9 Emprise au sol	L'emprise au sol est élevée à 50% pour permettre l'émergence d'un centre-ville aux multiples activités et usages.
Art. 10 Hauteur maximale	Le règlement cale des altimétries cohérentes avec l'existant, dans la mesure où l'on souhaite conserver une unité de gabarits d'architecture, la zone UB étant ouverte à une mixité d'usage avec une volonté de construire un centre-ville. Elle doit donc garder une possibilité de densification avec un gabarit à échelle raisonnable (soit 12 mètres, correspondant à 4 niveaux).
Art. 11 Aspect extérieur	<p>De nombreux types de toitures sont autorisés, y compris les toitures terrasses ou à faible pente à condition d'être végétalisées et/ou accessibles, de manière à élargir la diversité de morphologies de toitures et de participer à la gestion des eaux pluviales, à l'isolation thermique des bâtiments et/ou à la qualité architecturale du secteur.</p> <p>S'agissant des clôtures et également des portails, un cadre précis des types, des formes et des teintes est défini afin d'éviter les effets artificiels de portails incohérents avec l'harmonie des rues, des murs et des constructions existants dans le paysage de coteau.</p> <p>Les éléments techniques doivent être masqués afin de ne pas dégrader la qualité architecturale du centre ancien.</p> <p>De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisés afin de participer à la lutte contre le réchauffement climatique, mais à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction et n'apporte pas de nuisances, notamment sonores.</p>
Art. 12 Stationnement	<p>Pour les habitations, il est fixé une place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique et un place supplémentaire par 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour permettre le stationnement de visiteurs.</p> <p>Pour les commerces et activités, le nombre de places est calculé en fonction de la superficie de plancher ou de vente.</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâties ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Un pourcentage minimal d'espaces verts est imposé afin de préserver cette caractéristique et de réduire les effets de ruissellements des eaux pluviales en surface.</p>

• **Zone UC**

	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<p>La zone est à destination quasi exclusivement d'habitat et notamment de type pavillons individuels.</p> <p>C'est pourquoi sont interdites toute installation ou activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances et toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur le cadre de vie et l'environnement urbain actuel.</p> <p>Dans un souci de préservation de la qualité de son paysage urbain et naturel, les exploitations de carrières, les habitations légères de loisirs, terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p>
Art. 2 Autorisation sous condition	<p>Les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage sont permises afin de ne pas perturber l'environnement urbain.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés, mais sont réglementés afin de ne pas modifier de façon trop importante le terrain naturel.</p>
Art. 3 Accès et voirie	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p> <p>De plus, la zone UC comportant des sentes que la collectivité souhaite protéger des occupations illégales privées, notamment, il est défini une disposition concernant leur préservation.</p> <p>Afin de conserver l'aspect paysager existant du secteur de Montigny (UCm), des prescriptions particulières sont indiquées.</p>
Art. 4 Desserte par les réseaux	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>La zone UC est très peu dense et composée quasi exclusivement de maisons individuelles. Afin de permettre la densification de ce secteur, l'implantation à l'alignement est autorisée.</p> <p>Toutefois, afin de préserver l'aspect aéré de la zone par la création de jardins privés participant au cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales, un retrait minimum peut également être respecté. Ce retrait de 5 m permet le stationnement d'un véhicule.</p> <p>En secteur UCa, au moins 50% du linéaire de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique doit être bâti afin de préserver les caractéristiques urbaines de ces secteurs anciens.</p> <p>Afin de conserver l'aspect paysager existant du secteur de Montigny (UCm), des prescriptions particulières sont indiquées.</p>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Toujours dans une perspective de permettre une densification du secteur, la construction en limite séparative est autorisée.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée des habitations des parcelles contigües.</p> <p>Afin de conserver l'aspect paysager existant du secteur de Montigny (UCm), des prescriptions particulières sont indiquées.</p>

<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure. En UCa, zones plus denses, en cas de division parcellaire, la règle permet de préserver un éclairage naturel satisfaisant des constructions.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>La volonté de préserver un caractère résidentiel par l'implantation des constructions de manière éparse sur le coteau, et avec une densité moindre par rapport à la zone UA mais également de permettre une légère densification du secteur, se traduit par une emprise au sol maximum des constructions de 40%. En UCa, de caractère ancien, l'objectif est de se rapprocher des densités existantes en centre ancien, soit d'autoriser une emprise au sol maximum de 50%. Afin de conserver l'aspect paysager existant du secteur de Montigny (UCm), des prescriptions particulières sont indiquées.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Le règlement cale les altimétries sur l'existant, et ce dans la mesure où l'on souhaite conserver une unité de gabarits en secteur résidentiel de coteau.</p>
<p>Art. 11 Aspect extérieur</p>	<p>Le règlement est volontairement peu contraignant afin de favoriser l'introduction d'une plus grande variété architecturale. Toutefois, le principe d'intégration dans l'environnement est prédominant. S'agissant des clôtures et également des portails, un cadre précis des types, des formes et des teintes est défini afin d'éviter les effets artificiels de portails incohérents avec l'harmonie des rues, des murs et des constructions existants dans le paysage de coteau. Les éléments techniques doivent être masqués afin de ne pas dégrader la qualité architecturale du centre ancien. De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisés afin de participer à la lutte contre le réchauffement climatique, mais à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction et n'apporte pas de nuisances, notamment sonores. Afin de conserver l'aspect paysager existant du secteur de Montigny (UCm) et de la rue Scouflaire (UCs), des prescriptions particulières sont indiquées.</p>
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>Pour les habitations, il est fixé une place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places, afin de tenir compte des modes de déplacement dans les zones pavillonnaires quasi uniquement tournés vers l'usage individuel de l'automobile. Les espaces disponibles sur la parcelle résultant d'une faible occupation du sol permettent en outre de réaliser un plus grand nombre de places de stationnement que dans le centre ville.</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâtie ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation de l'image verdoyante du coteau, de limiter les écoulements des eaux pluviales, des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée essentiellement de maisons individuelles, il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé.</p>

• **Zone UH**

	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	La zone a pour vocation d'accueillir un pôle équestre, c'est pourquoi sont interdites toutes constructions non liées à cette activité ou celles pouvant dénaturer l'environnement paysager et agricole.
Art. 2 Autorisation sous condition	De la même manière, seules sont autorisées les constructions en lien avec le pôle équestre.
Art. 3 Accès et voirie	La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.
Art. 4 Desserte par les réseaux	Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Un retrait de 15m par rapport à l'axe des deux routes départementales entourant le site est imposé en matière de sécurité routière, mais également afin de préserver les vues dégagées depuis ces routes.
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Un retrait de 15m par rapport à l'axe des deux routes départementales entourant le site est imposé en matière de sécurité routière, mais également afin de préserver les vues dégagées depuis ces routes.
Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	S'agissant d'un pôle appartenant au même propriétaire, il n'est pas nécessaire de fixer des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle.
Art. 9 Emprise au sol	Dans les zones situées sur le plateau agricole et naturel, l'emprise est limitée, le site ne se prêtant pas à des constructions massives et l'environnement paysager devant être préservé.
Art. 10 Hauteur maximale	La hauteur maximum imposée doit permettre l'accueil de toute activité en lien avec le pôle équestre.
Art. 11 Aspect extérieur	Le règlement favorise une insertion naturelle dans le paysage environnant.
Art. 12 Stationnement	La capacité en places de stationnement doit être adaptée à l'équipement et au public devant se rendre sur le site. Il en est de la responsabilité du propriétaire de permettre un bon accès au site.

<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâties ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone.</p>
--	---

• **Zone UM**

	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<p>La zone a pour vocation de muter progressivement vers une image plus qualitative d'entrée et de traversée de ville.</p> <p>C'est pourquoi est interdite toute construction nouvelle à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi que, les exploitations de carrières, le stationnement des caravanes, des habitations légères de loisirs, terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes les constructions sont interdites dans les zones inondables ainsi que dans les zones de sécurité des cavités reportées au document graphique.</p> <p>Afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de requalification de la RD6015, une partie de la zone UM est inscrite au sein d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, interdisant ainsi toute construction pouvant grever le futur projet.</p>
Art. 2 Autorisation sous condition	<p>Les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage sont permises afin de ne pas perturber l'environnement urbain.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés, mais sont réglementés afin de ne pas modifier de façon trop importante le terrain naturel.</p> <p>Afin de prendre en compte les nuisances sonores apportées par les axes de transport identifiés comme infrastructures des transports terrestres bruyants, un isolement acoustique des constructions concernées est obligatoire.</p> <p>Egalement, dans un souci de protection des biens et des personnes, dans les secteurs concernés, les constructions ne sont autorisées que sous réserve de respecter les recommandations relatives au risque inondation et aux zones de dangers des établissements industriels.</p>
Art. 3 Accès et voirie	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p>
Art. 4 Desserte par les réseaux	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Afin de permettre la densification de ce secteur, l'implantation à l'alignement ou en retrait de 3m est imposée.</p> <p>Un retrait de 15m par rapport à l'axe de la RD 6015, de nature dangereuse, est imposé en matière de sécurité routière, mais également en prévision d'une reconversion souhaitée par la municipalité de cet axe en boulevard urbain (nécessitant ainsi la création de voies douces, voies de transports en commun et espaces paysagers en accompagnement de la chaussée routière).</p>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans une perspective de permettre une densification du secteur, la construction en limite séparative est autorisée.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée des habitations des parcelles contigües.</p>
Art. 8	<p>Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	
Art. 9 Emprise au sol	La densité proposée correspond à une densité de centre-ville afin de constituer une nouvelle entrée de ville plus « urbaine ».
Art. 10 Hauteur maximale	La hauteur maximum imposée est un peu plus importante que la hauteur du bâti existant afin de favoriser la densification dans ce secteur amené à devenir une entrée de ville structurée.
Art. 11 Aspect extérieur	Le règlement est volontairement peu contraignant afin de favoriser l'introduction d'une plus grande variété architecturale. Toutefois, le principe d'intégration dans l'environnement est prédominant.
Art. 12 Stationnement	Pour les habitations, il est fixé une place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place pour 600m <sup>2</sup> pour les visiteurs, considérant qu'il s'agit d'un futur secteur central et que l'emprise au sol permet la construction de places de stationnement à l'intérieur de la parcelle. Pour les commerces et activités, le nombre de places est calculé en fonction de la superficie de plancher ou de vente.
Art. 13 Espaces libres et plantations	Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâties ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone.

• **Zone UZ**

	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<p>La zone est à destination d'activités économiques et est donc, à ce titre, sujette à de nombreuses nuisances de la part des entreprises installées.</p> <p>C'est pourquoi sont interdites les constructions à usage d'habitation.</p> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes les constructions sont interdites dans les zones inondables ainsi que dans les zones de sécurité des cavités reportées au document graphique.</p>
Art. 2 Autorisation sous condition	<p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés, mais sont réglementés afin de ne pas modifier de façon trop importante le terrain naturel.</p> <p>Afin de prendre en compte les nuisances sonores apportées par les axes de transport identifiés comme infrastructures des transports terrestres bruyants, un isolement acoustique des constructions concernées est obligatoire.</p> <p>Egalement, dans un souci de protection des biens et des personnes, dans les secteurs concernés, les constructions ne sont autorisées que sous réserve de respecter les recommandations relatives au risque inondation et aux zones de dangers des établissements industriels.</p> <p>Par ailleurs, au niveau du plateau, les constructions sont réglementées au sein du périmètre de captage éloigné de St-Just, afin de préserver la ressource en eau.</p> <p>La zone UZn étant spécifique aux activités économiques liées à l'activité nautique, seules les activités en rapport avec cette dernière sont autorisées.</p>
Art. 3 Accès et voirie	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p> <p>La particularité de cette zone est de permettre l'accès à des véhicules de grands gabarits (poids-lourds) afin de faciliter le transport des marchandises et la circulation au sein de la même zone.</p>
Art. 4 Desserte par les réseaux	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Dans l'optique de densifier ce secteur composé de grandes parcelles et à proximité du futur centre-ville, l'implantation à l'alignement est autorisée.</p> <p>Un retrait de 5m est toutefois autorisé afin de permettre le paysagement des espaces extérieurs.</p> <p>Ce retrait est imposé le long de la rue des Prés afin de permettre la requalification paysagère de cette entrée de ville majeure.</p> <p>Le retrait de 10m par rapport aux espaces boisés permet de limiter leur dégradation.</p>
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux	<p>Toujours dans une perspective de densifier ce secteur situé à proximité du centre-ville, l'implantation en limite séparative est autorisée. En cas de retrait, une distance minimum doit être respectée afin de permettre un paysagement des espaces extérieurs.</p>

limites séparatives	
Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	L'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.
Art. 9 Emprise au sol	L'emprise au sol autorisée correspond au bâti dense de la zone d'activités située dans la plaine. Dans les zones situées sur le plateau agricole et naturel, l'emprise est limitée, le site ne se prêtant pas à des constructions massives et l'environnement paysager devant être préservé.
Art. 10 Hauteur maximale	Les hauteurs prescrites correspondent aux hauteurs existantes.
Art. 11 Aspect extérieur	Les règles sont moins contraignantes que pour les autres secteurs, s'agissant d'une zone d'activités. Toutefois, une certaine qualité esthétique est recherchée en interdisant l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un parement laissés apparents.
Art. 12 Stationnement	Le nombre de places est calculé en fonction de la surface de plancher du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités. La prise en compte des besoins pour les véhicules poids lourds a été effectuée.
Art. 13 Espaces libres et plantations	Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâties ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant relativement importante en UZ, il est imposé un coefficient relativement faible. En revanche, dans le secteur UZa, l'environnement paysager étant de qualité et le secteur moins dense, le pourcentage d'espaces verts requis en cas de construction ou d'extension est plus important.

- **Zone AUb**

La zone AUb a vocation à être urbanisée et à devenir, avec la zone UB, le nouveau centre-ville ; c'est pourquoi le règlement correspondant à la zone UB est repris.



### **III. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**





## **A. GENERALITES**

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

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »

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 les dits 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.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

## **B. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR CREATION**

### **1. Le secteur des Maraîchers / Violet**

La commune de St-Marcel a identifié le site des Maraîchers / Violet comme un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune. En effet, ce secteur est identifié dans le PADD comme un « **nouveau cœur de ville multifonctionnel, accueillant logements, équipements et activités/commerces** » à concevoir.

Ainsi, l'OAP permet de cadrer l'aménagement de ce secteur stratégique et ainsi de maîtriser le devenir de ce site qui offre l'opportunité de :

- créer une nouvelle centralité,
- connecter entre eux les quartiers du centre ancien, de logements collectifs et pavillonnaires,
- donner une image et porte d'entrée nouvelles de St-Marcel,
- connecter, via une coulée verte, les coteaux au Nord et la Seine au Sud,
- faire la ville dans la ville, sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et Alur.

### **2. La création d'un pôle équestre**

Le terrain actuel de l'hippodrome d'environ 34 ha, situé sur les hauteurs de St-Marcel au croisement des RD64 et 73, est aujourd'hui abandonné en tant que champ de course.

Un pôle équestre de 16,5 ha, dont le permis de construire a été accordé en octobre 2015, va être créé sur ce site, afin d'accueillir des concours hippiques départementaux, régionaux, nationaux et internationaux.

L'objet de cette OAP est de cadrer l'aménagement de ce secteur, entouré de boisements et cultures agricoles.

## **IV. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS**





**A. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

En vertu de l'article L151-1 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Ces bénéficiaires peuvent être l'Etat, le Département ou encore la commune de St-Marcel.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après.

Certains emplacements n'ont pas fait l'objet de la levée de réserve et demeurent par conséquent toujours actifs jusqu'à ce que les équipements prévus soient réalisés par la collectivité.

**1. Emplacement réservés actuels et conservés**

NUMERO PLU actuel	Nouveau NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
2	1	Aménagement d'un carrefour sur la RD 6015	commune
3	3	Elargissement de la rue de la Croix de Normandie	commune
5	5	Elargissement de la voie d'accès au camping	commune
9	2	Extension du parking public Quesvrue	commune

**2. Emplacements réservés actuels et supprimés**

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière	commune
4	Emprise réservée pour la création d'un équipement public	commune
6	Création d'une voirie	commune
7	Création d'un réservoir	commune
8	Extension du parking public rue Grégoire	commune

**3. Emplacement réservés créés**

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE
4	Aménagement de l'entrée de ville, rue des Prés	commune
6	Elargissement de la rue Jules Ferry, création voie douce	commune
7	Placette de retournement	commune

## **B. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

L'article L113-2 du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1 et 2 du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



*PLAN DES ESPACES BOISES CLASSES.*

L'ensemble des EBC identifiés au sein du PLU de 2010 sont ici repris sur le plan de zonage n°1. Ils sont essentiellement localisés au niveau des coteaux et plateau Sud de la commune.

### **C. LE PATRIMOINE REMARQUABLE PROTEGE AU TITRE DES ARTICLES L151-19 & 23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme indiquent que le PLU 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 ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Saint-Marcel compte sur son territoire un certain nombre d'éléments à protéger comme d'anciens corps de ferme, des murs anciens, des vergers, des alignements d'arbres et milieux naturels ne bénéficiant pas de protection, des sentes, ...

Tout le patrimoine remarquable est repéré sur le plan de zonage n°2 et fait l'objet de prescriptions au sein du règlement écrit.

### **D. LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer, au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Sur la commune de St-Marcel, un espace fait l'objet d'études devant permettre de définir un projet d'aménagement global cohérent. Il s'agit du secteur de la RD6015, où une étude doit être menée par la communauté d'agglomération, devant aboutir au réaménagement de ce secteur en vue d'améliorer l'image d'entrées de ville de St-Marcel et de Vernon. C'est pourquoi, les terrains concernés font l'objet d'un gel pour 5 ans, dans l'attente que cette étude aboutisse.

**V. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DES PORTES DE L'EURE**



## **A. LES OBJECTIFS DU SCOT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES PORTES DE L'EURE (CAPE)**

Le SCOT de la CAPE a été approuvé le 17 Octobre 2011 en Conseil Communautaire, son périmètre s'étend sur 41 communes. Le Document d'Objectifs Générales (DOG), organisé en neuf parties, définit des orientations traduisant les objectifs stratégiques du PADD :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés
2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers
3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger
5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville
6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques
7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques
9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma

## **B. JUSTIFICATIONS DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DU DOG DU SCOT**

### **1. Objectif 1**

En tant que commune identifiée comme appartenant à l'un des **trois principaux pôles urbains**, St-Marcel se doit de **retrouver un dynamisme démographique**. Le renouvellement et le développement urbain de la commune doivent :

- Contribuer à renforcer l'offre de logements, d'emplois, d'équipements, de commerces et de services
- Etre privilégié sur les sites bénéficiant de dessertes en transports en commun et/ou localisés à proximité de commerces, équipements et pôles d'emplois
- Etre organisés afin de favoriser les déplacements de proximité

La commune de St-Marcel a une **volonté de relancer sa croissance démographique** (environ 5700 habitants en 2030) qui satisfait à la dynamique démographique souhaitée par le SCOT. De plus, la commune développe à travers son projet de ville la **constitution d'un nouveau centre-ville** comprenant une grande part des logements nécessaires à cette relance démographique, au plus près des équipements structurants, services et pôle d'emploi de la commune, sur le site des Maraîchers/Virolet.

En constituant ce nouveau centre-ville, au cœur de la commune, à proximité et connecté par des réseaux de modes doux aux équipements et services structurants, l'ensemble des déplacements de proximité sont favorisés.

## **2. Objectif 2**

La commune a identifié l'ensemble de son potentiel foncier mutable, à destination d'habitat ou d'activités. Ainsi, au regard des besoins en logements nécessaires pour relancer sa croissance démographique, des disponibilités foncières existantes et de l'application d'une densité minimale nette de 25 log/ha pour les futures constructions (voir développement partie 5 de ce document), **il n'a pas été nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, les espaces disponibles en renouvellement urbain étant suffisants** pour satisfaire aux besoins en logements et économiques.

Aussi, en contenant son urbanisation, le cadre environnemental et paysager, mais également les terres agricoles et sylvicoles de la commune sont parfaitement préservés.

## **3. Objectif 3**

En créant un nouveau centre-ville, au plus près des équipements et services structurants, la commune répond à l'objectif général de développement urbain **dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun et notamment en développant un urbanisme dense aux abords des lignes de transports en commun.**

Par ailleurs, en identifiant des chemins et sentes à préserver et imposant des places de stationnement sécurisées pour les vélos dans son règlement, la commune **favorise l'usage des modes doux.**

## **4. Objectif 4**

Afin de répondre aux différents points de cet objectif :

- L'ensemble des espaces naturels et agro-naturels d'intérêt biologique remarquable sont protégés soit par un classement en zone naturelle, un classement en espaces boisés ou une préservation au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les principales continuités écologiques identifiées au SRCE sont par ailleurs maintenues, via un classement des terrains concernés en zone naturelle ou agricole et la suppression d'une vaste zone à urbaniser destinée à la sédentarisation des gens du voyage.
- Les zones humides avérées, ainsi que les espaces naturels en bord de Seine sont préservés de toute urbanisation ou toute imperméabilisation par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, un classement en zone naturelle et un règlement adapté.
- Les ensembles boisés les plus remarquables sont classés en espaces boisés classés.
- Les espaces verts publics et privés sont identifiés au sein du repérage du potentiel foncier mutable comme « espaces à préserver » et donc non urbanisables. Certains jardins privés participant au cadre de vie communal sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Une vaste trame verte est identifiée au sein du projet de ville et traverse la commune, reliant les coteaux boisés aux bords de Seine.
- Le patrimoine bâti remarquable fait l'objet d'une identification et d'une préservation au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

## **5. Objectif 5**

Afin de répondre aux différents points de cet objectif, le développement de l'urbanisation se fait en fond de vallée, au sein du tissu urbain principalement et les coteaux sont occupés par des zones résidentielles peu denses, permettant ainsi de **valoriser les paysages de coteaux.**

Par ailleurs, les déplacements doux sont permis le long des rives de la Seine par **l'identification et la préservation du chemin de halage** au règlement graphique et l'ensemble des espaces en bords de Seine sont classés en zone naturelle afin de **valoriser les paysages de vallée.**

Egalement, afin de **respecter les ambiances paysagères**, le règlement écrit préconise un certain type de plantations et interdit les thuyas et espèces invasives par exemple. Des **espaces tampons en lisière de boisements et massifs forestiers** sont également imposés par le biais d'un recul obligatoire des constructions de 10m.

Les **paysages agricoles des plateaux sont maintenus** par la préservation de l'intégralité des espaces recensés dans le diagnostic agricole et la construction de logements et activités au sein du tissu urbain existant.

Aussi, dans l'objectif de **qualifier les grandes infrastructures de circulation et de mettre en valeur une des principales entrées de ville**, une zone mixte a été créée le long de la **RD6015** afin de maîtriser les types de futures constructions et notamment limiter l'implantation d'activités nuisibles à l'environnement urbain et paysager. Egalement, un retrait de 15m de part et d'autre de la voirie est imposé, ainsi qu'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global inscrit afin, à terme et après réalisation d'études spécifiques, de constituer un boulevard urbain paysager et ainsi limiter les effets de coupure engendrées par cet axe, entre le Nord et le Sud de la commune.

De la même manière, un retrait est imposé le long de la **rue des Prés** afin, à termes, d'en paysager les abords et ainsi qualifier cette entrée de ville majeure.

Finalement, afin de **garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines**, la préservation de l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune est assurée via différents points du règlement graphique et écrit (identification du patrimoine remarquable et règles visant à leur préservation), tout en permettant l'insertion d'éléments bâtis contemporains (autorisation des toitures terrasses par exemple).

De même, l'implantation en limite parcellaire, gage d'urbanité, est autorisée dans toutes les zones de la commune et une attention particulière est portée au traitement des clôtures et façades sur rue.

## **6. Objectif 6**

Afin de garantir une **bonne gestion de la ressource en eau**, une zone naturelle a été créée dans le PLU de 2005 et maintenue au niveau du captage de Montigny afin de prendre en compte la procédure engagée (mais non finalisée) de la DUP de ce captage. Aucune construction nouvelle n'est ainsi autorisée.

Egalement, des coefficients de perméabilisation des sols sont imposés dans chaque zone afin de **limiter l'imperméabilisation des sols** et favoriser l'infiltration des eaux pluviales au sein des parcelles.

Egalement, la **capacité de la station d'épuration** a été prise en compte lors de l'élaboration du projet de ville et du calcul du nombre de logements à construire pour répondre à l'objectif de relance démographique.

Finalement, l'ensemble des **risques naturels, technologiques et nuisances** a été pris en compte et intégré au règlement graphique et écrit : inondation, établissements SEVESO, infrastructures bruyantes, ...

### **7. Objectif 7**

Afin de **répondre à l'objectif d'équilibre social**, une part de 25% de logements sociaux est imposée pour toute opération de cinq logements et plus dans les zones de centralité urbaine (UA et UB).  
Egalement, des zones de STECAL ont été créées afin de rendre compte d'une réalité de terrain concernant la **sédentarisation des gens du voyage**.

### **8. Objectif 8**

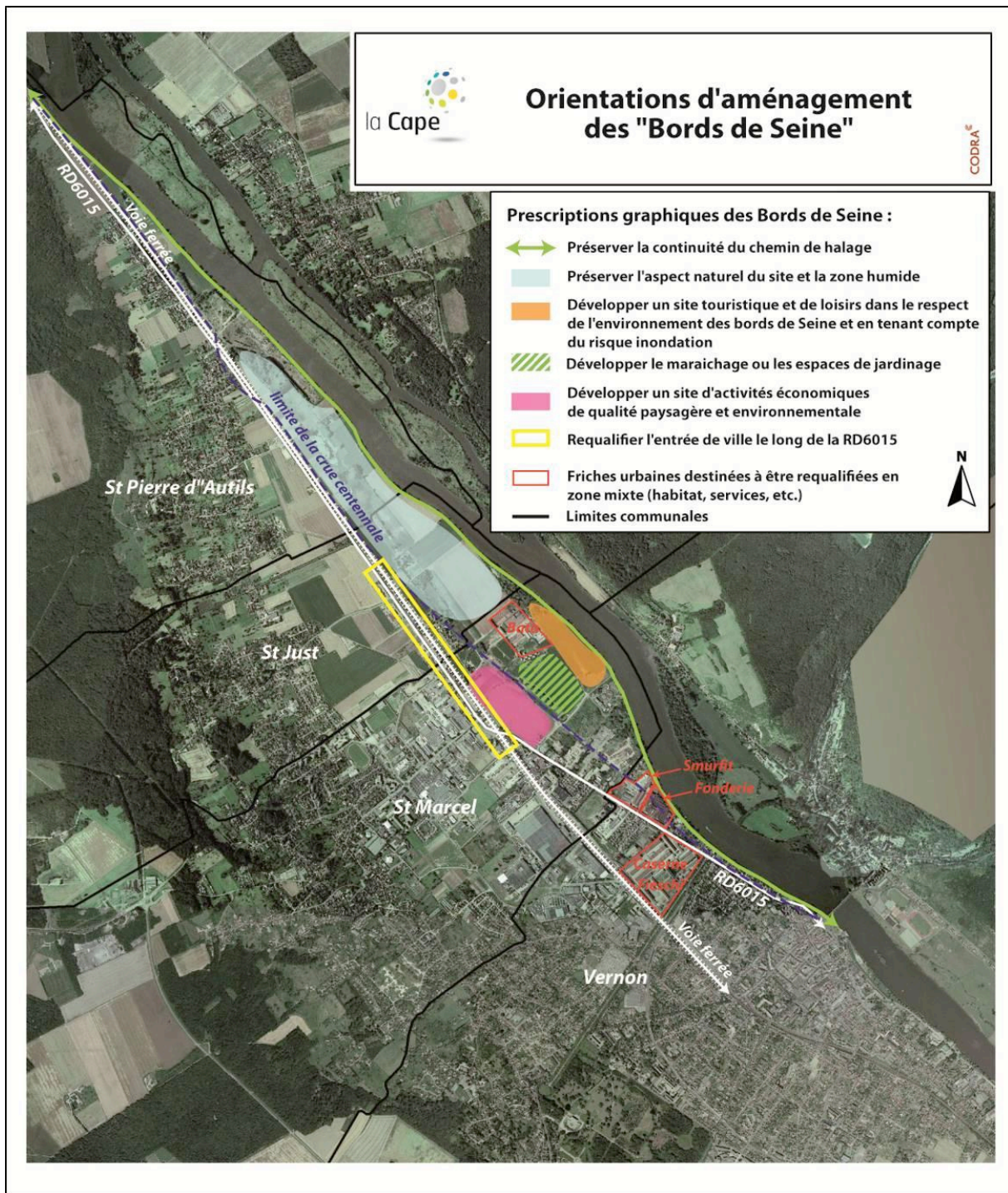
En matière de **stratégie économique**, la commune de St-Marcel a pérennisé ses **zones d'activités** existantes par un zonage et un règlement adaptés. La commune permet également l'implantation d'activités nouvelles le long et au Nord de la RD6015, en dehors des zones inondables et offre la possibilité de développement de commerces et services en centre urbain.

Par ailleurs, les **zones agricoles** du PLU de 2005 sont maintenues, ainsi que les terres identifiées dans le diagnostic agricole comme faisant l'objet d'une exploitation, classées en zone agricole ou naturelle (l'exploitation agricole y est autorisée), excepté le secteur des maraîchers. Toutefois, celui-ci est identifié comme secteur pouvant être destiné à conforter le centre-bourg et estimé moins impactant pour l'agriculture.

Enfin, le développement de **l'activité touristique** est facilité par :

- la mise en place d'une zone UH spécifique à la création d'un pôle équestre
- la création d'une zone d'activités économiques en lien avec le secteur nautique

Les orientations d'aménagement des « Bords de Seine » ont été particulièrement respectées, au niveau du projet de ville et du zonage en découlant.



En effet, le chemin de halage est identifié au plan de zonage n°2 et préservé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Une zone agricole recouvre les secteurs de maraîchage (hachures vertes) et une zone d'activités est mise en place au niveau de la friche urbaine à requalifier (encadré rouge).

Une zone mixte, à destination principale d'activités économiques non nuisibles pour l'environnement urbain recouvre le secteur (rose) de développement d'activités économiques de qualité paysagère et environnementale.

Egalement, un PAPAG et 15m de part et d'autre de la RD6015 sont prévus pour pouvoir, à la suite de la réalisation d'études complémentaires, réaliser un boulevard urbain paysager et ainsi requalifier l'entrée de ville (encadré jaune).

Seule l'orientation « Développer un site touristique et de loisirs dans le respect de l'environnement des bords de Seine et en tenant compte du risque inondation » au niveau de la poche orangée matérialisée le long des bords de Seine n'a pu être traduite concrètement dans le projet communal. En effet, au regard du caractère inondable de ce secteur (classé en risque fort d'inondation) et sous la directive des services de l'Etat, il n'a pas été possible de mettre en place un zonage différent de celui créé (agricole et naturel).

Finalement, le risque inondation est pris en compte puisque les secteurs concernés par ce risque inondation (cote des plus hautes eaux connue) sont représentés sur le zonage et font l'objet de prescriptions spécifiques.

### **9. Objectif 9**

Dans l'objectif de développer les équipements et services à la population, St-Marcel prévoit la réalisation d'un équipement structurant à l'échelle régionale sur son territoire, au niveau de l'hippodrome.

Par ailleurs, l'ensemble des équipements existants sont maintenus et les cheminements remarquables les reliant, préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des 9 objectifs du DOG ont été intégrés, rendant en ce sens le PLU compatible avec le SCOT de la CAPE.

**VI. COMPATIBILITE AVEC LE  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) DE LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION DES PORTES DE  
L'EURE**



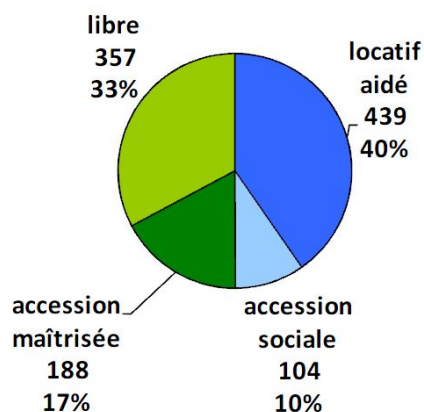
## A. OBJECTIFS DU PLH ET POTENTIELS D'URBANISATION

Le Programme local de l'habitat, adopté le 31 mai 2010 fixe des objectifs quantitatifs, qualitatifs et territorialisés en matière de production de logements.

Ainsi, « la commune de Saint-Marcel, bien dotée en équipements et commerces, s'inscrit dans une dynamique véritablement urbaine. Aussi, le type de produit et les formes urbaines à proposer doivent rejoindre **l'exigence de diversité** attendue sur Vernon, mais avec des **objectifs quantitatifs plus modérés**. En effet, avec un peu moins de 5 000 habitants sur un petit territoire urbanisé, les **potentialités foncières sont limitées**. »

## B. OBJECTIFS QUANTITATIFS POUR LE POLE VERNON/ST-MARCEL ET LA COMMUNE

Répartition de la production indiquée par le PLH pour le pôle Vernon-Saint-Marcel



L'objectif revient à construire environ 180 logements au total par an sur les deux communes de Vernon et St-Marcel, dont 73 logements aidés.

Elles assument ainsi 55% des objectifs de production nouvelle à venir sur le territoire de l'agglomération.

Concernant plus précisément la commune de St-Marcel, « compte tenu de la différence de poids mais aussi de marge de manœuvre entre les 2 communes, c'est très certainement Vernon qui

portera la majorité de ce développement. »

Ceci nous amène à retenir pour la commune de St-Marcel, un nombre de 187 logements à construire sur la commune sur la période 2010-2016 (soit environ 30 logements par an), dont 75 logements sociaux.

Les principaux terrains identifiés pour répondre à ces objectifs étaient celui du site des Maraîchers et en bordure de RD6015. **Ces projets n'ont pu être réalisés sur la période du PLH ; la commune n'a ainsi pas répondu aux objectifs du PLH.**

Toutefois, la commune à travers la **révision de son PLU** prévoit de relancer sa croissance démographique et la construction de logements à raison d'environ **30 logements par an d'ici 2030 afin d'être en adéquation avec les objectifs attendus du PLH.**

Des études sont par ailleurs en cours quant à **l'urbanisation du secteur des maraîchers**, l'ensemble du secteur ayant été inscrit en zone à urbaniser.

Une **part de logements sociaux** sera par ailleurs intégrée à la future programmation, de même que le règlement écrit prévoit, dans les zones de centralité, une part de 25% de logements sociaux pour tout nouveau programme de plus de 5 logements, afin de répondre aux objectifs de production de logements aidés visés par le PLH.





**3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES**  
**PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**  
**SUR L'ENVIRONNEMENT**



## A. INCIDENCE : DEFINITION ET PRESENTATION

La notion « d'effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » visée par le Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court / moyen / long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

## B. INCIDENCES NOTABLES DES PIECES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. Incidences notables du PADD

Le PADD prend en compte les principes du développement durable d'un territoire ainsi que les grands enjeux environnementaux du territoire et de ses abords. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique, les risques naturels et anthropiques et la préservation du cadre de vie sont mis en avant et repris dans le plan de zonage et se déclinent selon trois orientations reprises ci-après :

- ++ Incidence très positive sur l'environnement
- + Incidence positive sur l'environnement
- = Incidence neutre sur l'environnement
- Incidence négative sur l'environnement

Orientations	Incidences potentielles sur l'environnement
<b>Orientation 1 : Affirmer une dynamique urbaine afin de conforter le pôle urbain</b>	
1. Retrouver une croissance démographique positive	=
2. Affirmer deux sites d'équipements stratégiques à vocation touristique, économique et de loisirs à l'échelle régionale	+
3. Préserver et développer le dynamisme économique de la commune	=
4. Améliorer l'image et l'accessibilité de la commune	+
<b>Orientation 2 : Repenser la ville en créant un nouveau cœur de vie et en requalifiant sa porte d'entrée</b>	
1. Créer une nouvelle centralité, véritable cœur de vie de St-Marcel	+
2. Promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et déplacement	++

3. Requalifier la porte d'entrée communale et améliorer la mobilité dans la ville	+
<b>Orientation 3 : Considérer l'environnement et le paysage comme un écrin de la commune à préserver</b>	
1. Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole	++
2. Assurer les continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue de la commune	++
3. Développer l'habitat durable	++

*Analyse des incidences notables du PADD sur l'environnement*

## **2. Incidences notables du plan de zonage**

Le territoire communal de St-Marcel se divise en zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles.

- **Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)**

Les zones urbaines et à urbaniser de St-Marcel concentrent le centre-ville ancien et futur (UA, UB et AUB), les secteurs résidentiels à densité faible (UC), les zones mixtes activités/habitat (UM), les zones d'activités économiques (UZ) et le pôle équestre (UH).

- **Les zones naturelles (N)**

Les zones naturelles reprennent les périmètres des ZNIEFF de type II, mais également les boisements, vergers privés remarquables et périmètres de protection liés aux captages d'eau potable. Les zones naturelles spécifiques aux aménagements et équipements culturels et techniques figurent également en zones naturelles (Ne), de même que les zones naturelles spécifiques au camping en Nc et à la sédentarisation des gens du voyage en Nv.

De plus, tous les boisements à grandes richesses écologiques font l'objet d'une protection par le biais des Espaces Boisés Classés.

Les zones naturelles induisent une protection des milieux.

- **Les zones agricoles (A)**

Les zones agricoles sont situées sur le plateau Sud de la commune et le long de la Seine.

**Aucun espace agricole et naturel n'est consommé au profit de zones urbaines ou à urbaniser. Toutefois, des zones classées « AU » et actuellement déclarées comme cultivées au sein du diagnostic agricole sont maintenues en zones à urbaniser ou transformées en zones urbaines afin de traduire le projet de ville et les orientations du SCOT de la CAPE. En effet, environ 21 ha de zones à urbaniser maintenues en zones à urbaniser ou ouvertes à l'urbanisation au cours de cette révision, réparties en deux sites :**

**- Le secteur des "Maraîchers" se situe au cœur des espaces urbanisés de la commune, entre espaces d'habitat et d'activités, à proximité des équipements et commerces majeurs de la commune. Classé en zone AU au PLU actuellement en vigueur et maintenu tel quel, ce secteur est aujourd'hui en partie cultivé, mais n'est pas considéré comme stratégique par la chambre d'agriculture.**

**Sa situation centrale et stratégique en fait un secteur idéal pour recréer la centralité de la ville et ainsi avoir un impact positif en termes de densification du territoire, de minimisation des déplacements, de réponse aux besoins démographiques. En revanche, la mise en œuvre du projet**

**nécessite de supprimer des espaces actuellement cultivés. Toutefois, cette orientation est en adéquation avec les enjeux révélés lors du diagnostic agricole, indiquant la nécessité de conforter le centre-ville et que cette urbanisation est qualifiée de "peu impactante" pour l'activité agricole globale de la commune.**

**Il est à noter également que l'urbanisation du secteur dit des "Maraîchers" fait l'objet d'une procédure de ZAC soumise à une étude d'impacts (délibération du 1er juillet 2014 en annexe).**

**- Le secteur "UM", de requalification des abords de la RD6015 est situé en dehors des limites de la zone inondable des bords de Seine. Ce secteur est actuellement occupé par des activités, poches d'habitat et zones de cultures. Le secteur ne connaît pas d'enjeux environnementaux particuliers. En revanche, son urbanisation impactera légèrement l'activité agricole en place. Toutefois, cet impact est minimisé par le fait que ces terres cultivées étaient déjà classées en zone AU au PLU actuel.**

**Par ailleurs, les éléments naturels inventoriés ou protégés sont référencés en zone naturelle. De plus, de nombreuses zones actuellement classées en zone AU sont reclassées en zone A ou N. Ainsi, au niveau du plateau, 29 ha de zones AU sont reclassées en zones N et A.**

**Egalement, les risques majeurs (zones d'inondation) et périmètres de protection des captages sont repérés graphiquement.**

**La mise en place du nouveau zonage entrainera une incidence positive sur l'environnement.**

### ***3. Incidences notables du règlement***

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés 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 zones agricoles reprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'ensemble des risques majeurs, notamment liés aux risques d'inondation et technologiques, ainsi que les périmètres de protection des captages ont été intégrés au règlement.

**L'application du règlement entrainera une incidence très positive sur l'environnement.**

## **C. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET MESURES LIEES**

### **1. Le climat**

La mise en œuvre du document **n'entraînera pas d'incidences climatologiques significatives** au niveau du département ou de la région.

### **2. La qualité de l'air**

Etant située dans le pôle urbain Vernon-St-Marcel, la commune est parfois amenée à connaître des épisodes de pollution atmosphérique.

Toutefois, **la mise en œuvre du document n'entraînera pas d'évolution négative sur cette donnée.** En effet, les principales sources émettrices de polluants, à savoir l'agriculture, le transport et le résidentiel tertiaire, ne sont pas vouées à augmenter.

### **3. Les sols**

- **Géologie**

La mise en œuvre du PLU n'entraînera pas de changement géologique significatif.

- **Sols pollués**

Plusieurs sites ou sols pollués ou potentiellement pollués ont été localisés sur la commune de St-Marcel. Ces sites ont fait l'objet d'un recensement parcellaire pour la plupart. Bien que ce recensement ne soit pas opposable, celui-ci permet d'avoir connaissance des sites potentiellement dangereux étant donné leur activité passée.

**La mise en œuvre du PLU aura une incidence positive sur la qualité des sols de St-Marcel :** le recensement effectué, bien qu'il ne soit ni opposable, ni exhaustif, permet à la commune et aux usagers d'intégrer le risque potentiel de pollution de sols, notamment pour des projets futurs de reconversion ou réhabilitation.

### **4. L'eau**

- **Hydrogéologie**

La commune de St-Marcel compte sur son territoire un captage d'alimentation en eau potable faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Le captage de la source du Père Cotton est entouré de périmètres de protection.

Trois forages dans l'Albien sont existants, mais ne sont pas protégés par une déclaration d'utilité publique, la procédure est en cours.

La commune est également concernée par le périmètre de protection éloignée du captage « la Nouelle » de St-Just, déclaré d'utilité publique.

Hors zones urbaines, les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné ont été inclus en zone naturelle (N) du plan de zonage et du règlement, afin de protéger la qualité de la ressource en eau.

Les boisements présents sur les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné ont été protégés afin d'éviter tout défrichement forestier ou coupes rases pouvant influencer l'infiltration des sols et ainsi avoir des conséquences sur la qualité de l'eau.

En zone urbaine (UZa), le périmètre de protection éloigné de St-Just est signalé sur le plan de zonage et fait l'objet de prescriptions dans le règlement écrit.

Les périmètres de protection autour du captage de Montigny qui alimente les communes de Vernon et St-Marcel, dont la procédure de classement est en cours, sont maintenus en zone naturelle, malgré la présence d'habitat qui n'est ainsi pas appelé à se développer.

Par la protection des périmètres de protection en zone naturelle et les respects des interdictions et recommandations des DUP, la mise en œuvre du document aura donc une incidence positive sur la qualité de la ressource en eau.

- **Alimentation en eau potable**

La commune de Saint-Marcel est desservie en eau potable depuis différents captages présents sur la commune :

Lieu-dit « Montigny » : un puits et une source dite de la Cressonnière, distants de 135 mètres. Il s'agit d'un seul captage. Débit horaire : 125 m<sup>3</sup> environ.

- Lieu-dit « Les Morvents » : les deux forages du Morvents ont été abandonnés. Seule la source du Père Cotton à proximité est exploitée. Elle fait partie d'un bassin d'alimentation sur le versant qui possède plusieurs exutoires. Débit horaire : 10 m<sup>3</sup>
- Lieu-dit « Grégoire », forage à l'Albien
- Lieu-dit « La Grande Garenne », forage à l'Albien

Pour compléter la demande en eau, un raccordement existe sur le réseau de Vernon.

La commune est également alimentée par des réservoirs existant sur la commune :

les réservoirs des Cabottières : 2x600 m<sup>3</sup>

- un réservoir des Morvents de 200 m<sup>3</sup> (desserte d'une partie de la zone basse de l'agglomération)
- un réservoir du camping de 150 m<sup>3</sup> (desserte de la zone haute de l'agglomération)
- un réservoir de la fosse rouge de 1000 m<sup>3</sup> (desserte de la zone basse de l'agglomération)
- un réservoir des Nordjeaux de 500 m<sup>3</sup> situé rue du réservoir

Certains industriels possèdent leur propre captage d'eau.

La capacité de production annuelle du captage permettra d'accueillir la population supplémentaire prévue dans le scénario démographique retenu.

Toutefois, la ressource en eau est vulnérable et limitée. Les moyens mis en œuvre dans le cadre du PLU permettent de préserver au maximum la ressource en eau (protection des périmètres de captages).

**La mise en œuvre du PLU de St-Marcel n'aura pas d'incidence sur l'alimentation en eau potable**

## **D. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU HUMAIN ET MESURES LIEES**

### **1. Les risques**

- **Le risque inondation**

Le territoire communal est concerné par le risque inondation lié aux débordements de la Seine et par le risque de remontées des nappes d'eaux souterraines.

Le risque inondation lié aux débordements de la Seine a été cartographié sur le règlement graphique et les prescriptions liées inscrites au règlement écrit.

En zone déjà urbanisée, le risque de remontée de nappes est difficilement évitable.

**La mise en œuvre du document n'aura donc pas d'incidence positive ou négative sur le risque inondation par remontée de nappe.**

**La mise en œuvre du projet du PLU aura une incidence positive sur le risque inondation par débordement en limitant l'urbanisation dans les zones concernées.**

- **Le risque mouvement de terrain**

L'aléa mouvement de terrain se manifeste à St-Marcel par le retrait et gonflement des sols argileux et cavités. L'aléa fort lié au retrait et gonflement des sols argileux est situé au niveau des coteaux et du plateau agricole, en zones naturelles et agricoles. Il n'y a donc très peu, voire pas, d'urbanisation prévue sur ces secteurs.

Une seule marnière a été découverte sur le territoire, mais celle-ci a été comblée.

La mise en œuvre du plan n'aura pas d'incidence sur le risque mouvement de terrain.

- **Le risque Transport de Matières Dangereuses**

La commune de St-Marcel est concernée par le risque Transport de Matières Dangereuses du fait de la présence de deux canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL (Port Jérôme-Vernon et Vernon-Gargenville).

Les parcelles traversées par ces canalisations se situent en zones naturelle et agricole et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

Le risque lié aux canalisations d'hydrocarbures sont bien pris en compte, le PLU n'aura donc pas d'incidences sur le risque transport matières dangereuses.

- **Le risque industriel**

Le territoire de St-Marcel compte 2 établissements industriels (Smurfit Kappa France et Steiner) présentant des zones de danger, 11 Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) et est faiblement impacté par les zones de dangers lié à un établissement classé SEVESO 2 seuil haut implanté sur la commune de Vernon.

Ce dernier n'impacte pas le territoire « constructible » de la commune, les zones de dangers se situent dans la Seine.

Les zones de dangers liées aux établissements Smurfit Kappa France et Steiner ont été prises en compte et les prescriptions liées inscrites au règlement écrit.

Aucune nouvelle urbanisation à usage d'habitat n'est projetée à proximité des sites d'ICPE.

La mise en œuvre du document n'aura pas d'incidences sur le risque industriel.

## **2. Acoustique**

Le contexte acoustique de St-Marcel est principalement caractérisé par la présence de voies bruyantes (routes départementales et voie ferrée). Dans le cadre du règlement, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit présenteront un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret n°95-20 du 9 janvier 1995.

Par ailleurs, très peu d'habitations existantes ou futures sont impactées. La voie ferrée et la RD 6015 traversent des zones industrielles et mixtes à dominante principale d'activités économiques et la RD 181 se situe sur le plateau agricole en limite communale.

La mise en œuvre du document n'a pas d'incidence sur le cadre acoustique communal.

## **3. Déchets**

La commune de St-Marcel projette une augmentation sensible de sa population, le volume des déchets collectés devrait augmenter en conséquence. Toutefois, les dents creuses et espaces de renouvellement urbain prévus pour accueillir de nouveaux logements se situent au sein du tissu urbain actuel, dans des zones de centralité (zone UB essentiellement). Le parcours de ramassage des déchets ménagers ne se sera donc pas impacté.

La mise en œuvre du document n'aura pas d'incidence négative sur la gestion des déchets.

## **4. Assainissement**

La station "Iris des Marais" de 60 000 EH (équivalent habitant) située à Saint-Marcel, n'atteint pas encore à la moitié de sa capacité (25 000 EH aujourd'hui environ).

La station d'assainissement peut largement répondre aux besoins engendrés par les futures constructions envisagées sur St-Marcel (~500 nouveaux logements).

La mise en œuvre du document n'aura pas d'incidence négative sur le système d'assainissement collectif.

## **5. Energie renouvelable**

Le règlement permet la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompes à chaleur, ...).

La mise en œuvre du document peut avoir une incidence positive sur le recours aux énergies renouvelables dans la commune.

## **E. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE PAYSAGE**

La mise en œuvre du document ne prévoit pas d'évolution urbaine majeure. Les zones en dents creuses ou en renouvellement urbain seront soumises aux prescriptions architecturales inscrites dans le règlement, mais également aux prescriptions d'intégration architecturale et paysagère figurant dans le PADD.

D'une manière générale, le document d'urbanisme protège les éléments paysagers identitaires (alignements d'arbres, bâtiments anciens, ...) de St-Marcel, oriente la population communale sur le choix des matériaux et coloris à utiliser dans le cadre de rénovation ou modification et cadre, via les OAP, les futures grandes opérations d'aménagement.

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur le paysage communal, tant sur les éléments identitaires que sur les caractéristiques architecturales.

## **F. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES LIEES**

Localisée au sein de la vallée de la Seine, St-Marcel est caractérisée par la présence de milieux naturels liés aux coteaux et versants composés de zones boisées et vergers privés.

### **1. Sites naturels remarquables protégés et inventoriés**

St-Marcel n'est pas concernée par un site Natura 2000 mais est située dans un rayon de 10 km du site à chiroptères des grottes du Mont Roberge de Vernon et de celui de la vallée de l'Epte.

Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de ZNIEFF de type I, par deux périmètres de ZNIEFF de type II et des zones humides.

L'ensemble des espaces boisés classés du PLU de 2005 sont maintenus, de même que des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ceci est indispensable pour le maintien des populations chiroptères (Natura 2000).

Inscrites en zone naturelle (N) ou agricole (A), la ZNIEFF de type I de « la lisière du bois de la Folie » et les ZNIEFF de type II des « coteaux et bois entre Saint Pierre d'Autils et Saint-Just » et des « îles et berges de la Seine en amont de Rouen » sont situées sur les coteaux et plateau Sud de la commune et le long des berges de la Seine.

L'ensemble de la ZNIEFF de type I est protégée par un classement en zone naturelle et en Espace Boisé Classé (EBC).

La majeure partie de la ZNIEFF de type II des « coteaux et bois entre Saint Pierre d'Autils et Saint-Just » est également protégée par un classement en zone naturelle stricte ou indicée « c », « e » ou « v » et en EBC. De petites parties actuellement cultivées sont classées en zone agricole.

La ZNIEFF de type II des « îles et berges de la Seine en amont de Rouen » est classée en zone naturelle stricte à l'Est de la station d'épuration et indicée « e » à l'Ouest de la station.

Les zones humides recensées par la DREAL le long de la Seine, sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que les zones naturelles indicées (c, e ou v) permettent uniquement le développement d'aménagements, constructions et équipements liés à l'activité de camping, de tourisme, de sports,

de loisirs et à la sédentarisation des gens du voyage, ayant un **caractère paysager marqué** (traitement paysager des espaces libres, faibles emprise au sol et hauteur, activités non nuisibles à l'environnement naturel et paysager, ...).

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur les périmètres de protection et d'inventaire du territoire communal. En effet, leur inscription en zone naturelle (N) indiquée ou non, ou agricole (A), parfois protégée davantage en EBC ou avec l'article L151-23 du code de l'urbanisme, leur offre un minimum de protection.

## **2. Incidences sur le milieu forestier**

La commune ne dispose pas de forêt relevant du régime forestier.

Toutefois, le territoire dispose de boisements au niveau du plateau dont la ZNIEFF de type II «coteaux et bois entre Saint Pierre d'Autils et Saint Just» et de la vallée de la Seine, ainsi que de vergers privés sur les coteaux.

La plupart de ces espaces boisés, ainsi que quelques vergers remarquables bénéficient d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Les autres vergers, ainsi que quelques jardins privés bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune ouverture à l'urbanisation ne se situe à proximité de milieux boisés et un retrait de 10 m par rapport aux lisières boisées est imposé dans le règlement pour toute éventuelle future construction ou extension.

Les routes forestières privées ou les chemins communaux qui sortent des forêts – publiques ou privées – ne feront pas l'objet d'aménagement de voirie diminuant la largeur, permettant ainsi l'accessibilité aux grumiers (40 à 57 tonnes).

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur le milieu forestier.

## **3. Espaces naturels ordinaires, trame verte et bleue**

La commune de St-Marcel possède une trame verte et bleue très marquée par les boisements et vergers et dans une moindre mesure par les corridors calcicoles et humides.

La quasi intégralité des éléments recensés bénéficient d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés, de l'article L151-23 ou par un classement en zone naturelle ou agricole.

Le secteur des « maraîchers » identifié comme corridor calcicole faible déplacement par le SRCE est toutefois également identifié comme secteur stratégique pour répondre aux besoins en logements et de relance de la croissance démographique. L'urbanisation programmée de ce secteur est par ailleurs qualifiée de peu impactante pour l'activité agricole communale par la chambre d'agriculture dans son diagnostic (cf. annexe).

La mise en œuvre du document aura une incidence globalement positive sur le patrimoine naturel.





**4<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**ANALYSE DE SCENARII ET JUSTIFICATION DES**  
**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET**



**A. FONDEMENT DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON****2030**

Trois hypothèses de développement démographique ont initialement été étudiées.

Ces hypothèses ont été fondées à partir de l'analyse des tendances passées et des objectifs quantitatifs affichés par le PLH de la CAPE.

**1. Rappel des tendances démographiques passées**

Evolution démographique	1990	1990-1999 Evolution/an	1999	1999	1999-2010 Evolution /an	2010
Population totale	4 398	<b>1,40%</b>	4 984	4 984	<b>-0,14%</b>	4 909
<i>dont solde naturel</i>		<i>0,89%</i>			<i>0,60%</i>	
<i>dont solde migratoire</i>		<i>0,51%</i>			<i>-0,73%</i>	
Taille moyenne des ménages	2,72	<b>-0,53%</b>	2,60	2,60	<b>-0,82%</b>	2,37
<b>Evolution du parc</b>						
Résidences principales	1 544	1,92%	1 832	1 832	0,75%	1 990
Logements vacants (Nb/tx)	44 2,7%	<b>6,87%</b>	80 4,1%	80 4,1%	<b>0,48%</b>	84 4,0%
RS et occasionnels (Nb/tx)	39 2,4%	<b>1,09%</b>	43 2,2%	43 2,2%	<b>-5,88%</b>	22 1,1%
<b>Besoin en logement</b>						
<b>Point mort</b>		<b>13</b>			<b>13</b>	
<i>dont desserrement</i>		<i>8</i>			<i>16</i>	
<i>dont renouvellement du parc</i>		<i>1</i>			<i>-1</i>	
<i>ont variation des Rés.Second.</i>		<i>0</i>			<i>-2</i>	
<i>dont variation des LV</i>		<i>4</i>			<i>0</i>	
Effet démographique		24			-1	
<b>Construction neuve</b>		<b>37</b>			<b>12</b>	
<b>Constr. neuve /an /1.000 hab.</b>		<b>7,9</b>			<b>2,4</b>	

On observe un très net fléchissement de la construction dans les années 2000 alors que les besoins liés au desserrement s'amplifient, impliquant une stagnation démographique.

**2. Rappel du PLH**

Les objectifs du PLH pour la commune de St-Marcel étaient de construire 187 logements sur la période 2010-2016 (soit environ 30 logements par an), dont 75 logements sociaux.

**Ces objectifs n'ayant pas été atteints** et même si le PLH se termine en 2016, il convient de prendre ses orientations actuelles et de les extrapoler sur la période 2016-2030.

Ainsi, on peut envisager un objectif quantitatif en termes de logements à construire **annuellement** sur la période 2016-2030 au niveau de St-Marcel **d'environ 30 logements**.

## B. METHODES DE CALCULS ET D'EVALUATIONS DEMOGRAPHIQUES

### 1. Calcul du point mort démographique sur la période passée

La notion de point mort détermine le nombre de logements qui ont dû être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Ces besoins «endogènes» sont la somme de trois phénomènes :

- **Le desserrement des ménages** : La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un même nombre d'habitants.

$D = (\text{population des ménages en 1999} / \text{taille moyenne des ménages en 2009}) - \text{nombre de résidences principales de 2009}$

- **Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions (destruction, réhabilitation, division, changement de destination...)

$R = \text{Total construction neuve} - \text{variation du nombre de logements}$

- **La variation des logements vacants et des résidences secondaires**: La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

$V = \text{Variation du nombre de résidences secondaires} + \text{variation du nombre de logements vacants}$

C'est la somme de ces trois facteurs ( $D+R+V$ ) qui détermine le point mort.

### 2. Méthode d'évaluation des besoins en logements

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Ici, **l'objectif est d'ordre démographique** : il s'agit d'atteindre un certain niveau de population, plus ou moins élevé selon les scénarios.

Des hypothèses sont formulées et vont concerner:

- L'évolution de **la taille moyenne des ménages** sur la période à venir. Les hypothèses émises tiennent ainsi compte :
  - des tendances d'évolution passée et de la taille des ménages observées en 2009
  - des tendances d'évolution estimée par l'INSEE à l'échelle nationale
  - de l'impact des politiques de l'habitat envisagées dans chacun des scénarios: la taille des ménages baisse moins vite dans le cadre de politiques qui visent à mieux stabiliser les jeunes ménages avec enfants.
- L'hypothèse sur l'évolution de la taille moyenne des ménages détermine le besoin lié au desserrement. Dans les scénarios suivants, on a estimé que la taille des ménages continuait à diminuer, mais de façon moins prononcée que les années précédentes étant donné la production importante de logements collectifs de petite taille envisagée et la

proportion de construction de logements individuels (responsable de la baisse de la taille moyenne des ménages) revue à la baisse.

- Le **renouvellement du parc de logements** (solde des disparitions et réaffectations de logements).
  - L'hypothèse retenue ici est celle d'un renouvellement faible lié à une certaine qualité du parc de logements composé majoritairement de maisons individuelles récentes.
- L'évolution des résidences secondaires.
  - L'hypothèse s'appuie sur la dynamique du marché local et la pression de la demande en résidences secondaires qui est faible sur la commune.
- L'évolution du **taux de vacance** des logements.
  - L'hypothèse retenue est celle d'un taux, relativement faible en 1999, qui reste faible à l'horizon 2030, la commune étant attractive.

NB: le point de départ des évaluations des besoins en logements est à ce jour le recensement de 2010, dernière année au moment de l'élaboration du diagnostic démographique et des scénarios démographiques, pour laquelle on possède des données cohérentes à la fois sur la population et le parc de logements.

## C. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ETUDIEES

### 1. Scénario 1 : Légère croissance démographique à l'horizon 2030

Dans ce scénario, la commune a souhaité étudier **l'hypothèse d'une légère croissance démographique à l'horizon 2030** afin d'inverser les tendances démographiques passées (plutôt à la stagnation, voire à la baisse) et de rendre compte de l'effort de construction de logements à produire.

Ce scénario vise donc le maintien d'environ 5000 habitants à l'horizon 2030 et nécessite tout de même la construction d'environ **12 logements par an pour assurer ce maintien**, soit 216 logements à construire entre 2013 et 2030.

Ces logements répondent quasiment au seul besoin lié au desserrement de la population (baisse de la taille des ménages) qui devrait rester assez important sur la commune sur les années à venir.

Ce scénario paraît **toutefois très en retrait par rapport aux objectifs probables du futur PLH** de la CAPE (estimé à environ 30 logements par an) **et du SCOT** qui vise de retrouver un dynamisme démographique pour les communes appartenant à l'un des **trois principaux pôles urbains** comme St-Marcel.

## 2.

<b>Scénario 1= 5.000 habitants en 2030</b>					
<b>évolutions démographiques</b>	<b>2010</b>	<b>2010-2030 Evolution/ an</b>		<b>2030</b>	
Population totale	4 909	<b>0,09%</b>		5 000	
<i>dont solde naturel</i>		0,40%			
<i>dont solde migratoire</i>		-0,31%			
Taille moyenne des ménages	2,37	<b>-0,30%</b>		2,23	
<b>Evolution du parc</b>					
Résidences principales	1 990	0,39%		2 152	
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,1%	<b>0,36%</b>	91	4,0%
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	2,2%	<b>-3,00%</b>	12	0,5%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387			474	
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.		19,4%			22,0%
<b>Besoins en logement</b>					
	<b>TOTAL 2010-2030</b>	<b>par an</b>	par an /1.000 hab.		
<b>Point mort</b>	182	9	1,8		
<i>dont desserrement</i>	123	6	1,2		
<i>dont renouvellement du parc</i>	63	3	0,6		
<i>dont variation des Rés.Second.</i>	-10	-1	-0,1		
<i>dont variation des logts vacants</i>	6	0	0,1		
Effet démographique	39	2	0,4		
<b>Construction neuve 2010-2030</b>	<b>222</b>	<b>11,1</b>	<b>2,2</b>		
<b>dont locatif social</b>	<b>87</b>	<b>4,3</b>	<b>0,9</b>		
<b>Estimation du rythme de construction</b>					
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6	2,0			
<b>Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)</b>	216	<b>12,7</b>			

**Scénario 2 : Une croissance modérée de la population**

Dans ce scénario, la commune a souhaité **étudier l'hypothèse d'une croissance démographique plus importante par rapport aux années précédentes et plus proche des objectifs du PLH.**

Ainsi, afin d'atteindre l'objectif démographique **d'environ 5500 habitants à l'horizon 2030** (soit une évolution de 0,57% par an), il est nécessaire de construire environ **25 logements par an**, soit 429 logements sur la période 2013-2030.

Ce **scénario reste toutefois en retrait par rapport à l'esprit du PLH**, même s'il demande un effort certain de construction de logements par rapport aux années passées.

Scénario n°2 = 5 500 habitants en 2030				
évolutions démographiques	2010	2010-2030 Evolution/an		2030
Population totale	4 909	<b>0,57%</b>		5 500
<i>dont solde naturel</i>		0,40%		
<i>dont solde migratoire</i>		0,17%		
Taille moyenne des ménages	2,37	<b>-0,30%</b>		2,23
<b>Evolution du parc</b>				
Résidences principales	1 990	0,87%		2 368
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,0%	<b>0,36%</b>	91
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	1,1%	<b>-3,00%</b>	12
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387			521
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.		19,4%		22,0%
<b>Besoins en logement</b>	<b>TOTAL 2010-2030</b>	<b>par an</b>	par an /1.000 hab.	
<b>Point mort</b>	181	9	1,7	
<i>dont desserrement</i>	123	6	1,2	
<i>dont renouvellement du parc</i>	71	4	0,7	
<i>dont variation des Rés.Second.</i>	-10	-1	-0,1	
<i>dont variation des logts vacants</i>	-4	0	0,0	
Effet démographique	254	13	2,4	
<b>Construction neuve 2010-2030</b>	<b>435</b>	<b>21,8</b>	<b>4,2</b>	
<b>dont locatif social</b>	<b>134</b>	<b>6,7</b>	<b>1,3</b>	
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6	2,0		
<b>Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)</b>	<b>429</b>	<b>25,2</b>		

### 3. Scénario 3 : Un scénario qui se situe sur la longue durée au-dessus des objectifs du PLH actuel

Dans ce scénario, la commune a souhaité étudier l'hypothèse d'une croissance démographique soutenue, tout en restant en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune en équipements, notamment scolaires, et des réseaux.

Ce scénario s'appuie sur une réponse diversifiée aux différentes catégories de ménages (jeunes, personnes âgées, familles avec enfants).

Ainsi, afin d'atteindre l'objectif démographique d'environ **6000 habitants à l'horizon 2030** (soit une évolution de 1,01% par an), il est nécessaire de construire environ **39 logements par an**, soit 675 logements sur la période 2013-2030.

Ce scénario est largement en phase avec les objectifs probables du futur PLH.

Scénario n°3= 6.000 habitants en 2030				
évolutions démographiques	2010	2010-2030 Evolution/an	2030	
Population totale	4 909	1,01%	6 000	
<i>dont solde naturel</i>		0,40%		
<i>dont solde migratoire</i>		0,61%		
Taille moyenne des ménages	2,37	-0,30%	2,23	
Evolution du parc				
Résidences principales	1 990	1,31%	2 583	
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,0%	109	4,0%
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	1,1%	12	0,4%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387		568	
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.		19,4%		22,0%
Besoins en logement	TOTAL 2010-2030	par an	par an /1.000 hab.	
<b>Point mort</b>	212	11	1,9	
<i>dont desserrement</i>	212	6	1,1	
<i>dont renouvellement du parc</i>	84	4	0,8	
<i>dont variation des Rés.Second.</i>	-10	-1	-0,1	
<i>dont variation des logts vacants</i>	15	1	0,1	
Effet démographique	470	23	4,3	
<b>Construction neuve</b>	681	34,1	6,2	
<b>dont locatif social</b>	181	9,1	1,7	
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6	2,0		
<b>Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)</b>	675	39,7		

**D. CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER****1. Choix du scénario démographique : un scénario de croissance équilibrée**

Au regard de l'analyse des avantages et inconvénients de chacun des scénarios précédemment exposés (volonté de relance de la croissance démographique, adéquation ou non avec les objectifs du SCOT et du PLH, nombre de logements à construire en découlant), la commune a opté pour un **scénario de relance de la construction et de la croissance démographique, compatible avec les objectifs du SCOT et ceux probables du futur PLH.**

Ainsi, le scénario retenu vise l'objectif de 5700 habitants à atteindre d'ici 2030 et la construction d'environ 30 logements par an, soit 517 logements à construire entre 2013 et 2030.

Scénario retenu= 5.700 habitants en 2030					
évolutions démographiques	2010		2010-2030 Evolution/ an	2030	
Population totale	4 909		<b>0,75%</b>	5 700	
<i>dont solde naturel</i>			0,40%		
<i>dont solde migratoire</i>			0,35%		
Taille moyenne des ménages	2,37		<b>-0,30%</b>	2,23	
<b>Evolution du parc</b>					
Résidences principales	1 990		1,05%	2 454	
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,1%	<b>0,36%</b>	91	3,5%
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	2,2%	<b>-3,00%</b>	12	0,5%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387			540	
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.	19,4%			22,0%	
<b>Besoins en logement</b>	<b>TOTAL 2010-2030</b>		<b>par an</b>	par an /1.000 hab.	
<b>Point mort</b>	182		9	1,7	
<i>dont desserrement</i>	123		6	1,2	
<i>dont renouvellement du parc</i>	63		3	0,6	
<i>dont variation des Rés.Second.</i>	-10		-1	-0,1	
<i>dont variation des logts vacants</i>	6		0	0,1	
Effet démographique	341		17	3,2	
<b>Construction neuve 2010-2030</b>	<b>523</b>		<b>26,1</b>	<b>4,9</b>	
<b>dont locatif social</b>	<b>153</b>		<b>7,6</b>	<b>1,4</b>	
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6		2,0		
<b>Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)</b>	<b>517</b>		<b>30</b>		

- **La programmation par types de construction et financements**

Les objectifs retenus par la commune en termes de programmation de logements sont :

- Utiliser plus rationnellement le foncier constructible encore disponible
- Favoriser la diversification de l'habitat
- Conforter durablement la part du parc locatif social au-dessus de 25% des résidences principales

SAINT-MARCEL						
la structure de la construction neuve -2013-2030						
			locatif social		accession sociale PSLA et prix maîtrisés	secteur libre
			PLUS-PLAI	PLS		
			<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>20%</b>	<b>50%</b>
TOTAL		<b>517</b>	129	26	103	259
collectifs	<b>50%</b>	259	100	26	35	98
intermédiaires	<b>40%</b>	207	29		68	110
individuels	<b>10%</b>	52				52

- **Zoom sur la programmation en locatif social**

La programmation envisagée en locatif social consiste en :

- Du collectif plutôt orienté vers des jeunes, des personnes âgées, des personnes seules
- Du PLS visant de jeunes actifs et des retraités à revenus intermédiaires
- De l'intermédiaire (individuels superposés, maisons de ville) plutôt orienté vers des familles avec enfants

PROGRAMMATION DES PLUS-PLAI					
	T1-T2	T3	T4	T5+	TOTAL
collectifs	30	45	25		100
intermédiaires		5	15	9	29
TOTAL	30	50	40	9	129
	23%	39%	31%	7%	100%

PROGRAMMATION DES PLS					
	T1-T2	T3	T4	T5+	TOTAL
collectifs	13	13			26

- **Zoom sur la programmation en accession sociale**

La programmation visée en accession sociale est à vocation familiale, plutôt orientée vers les jeunes actifs avec 1 ou 2 enfants.

Eligible aux financements en PSLA, elle permet une maîtrise de la charge foncière.

PROGRAMMATION DE L'ACCESSION SOCIALE					
	T1-T2	T3	T4	T5+	TOTAL
collectifs		18	17		35
intermédiaires		13	35	20	68
TOTAL		31	52	20	103
		30%	50%	19%	100%

20%

- **Zoom sur la programmation en privé**

La programmation envisagée consiste en :

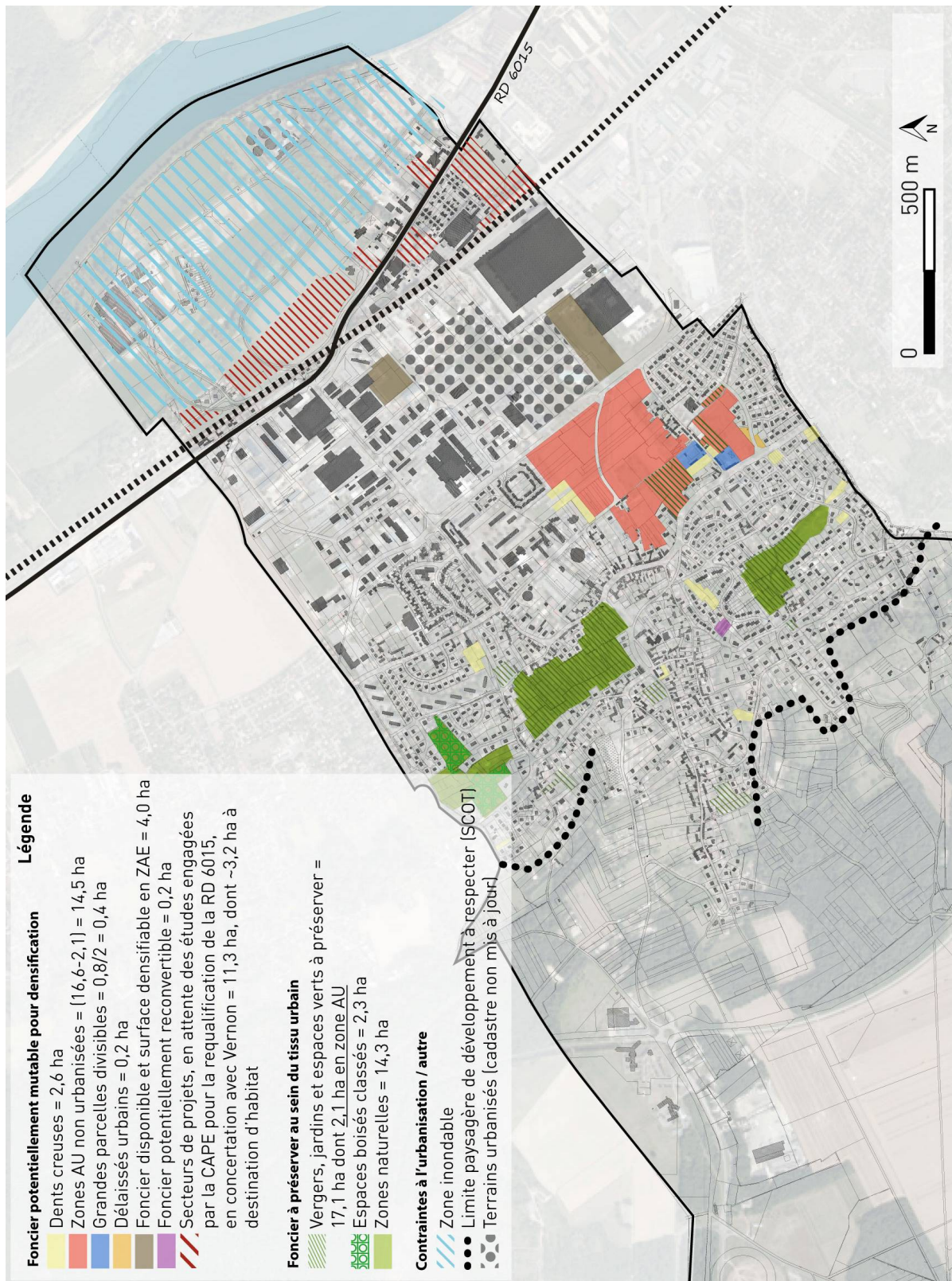
- Du petit collectif, avec ascenseur, plutôt en locatif privé, orienté vers les personnes âgées, les jeunes sans enfant
- De l'intermédiaire (maisons de ville, individuels superposés) plutôt orienté vers des familles de primo-accédants
- De l'individuel, en parcelles de taille maîtrisée (< 400m<sup>2</sup>) orienté vers des familles de ressources intermédiaires ou supérieures. Cette production résultera surtout des divisions de parcelles.

PROGRAMMATION DU SECTEUR LIBRE					
	T1-T2	T3	T4	T5+	TOTAL
collectifs	50	40	8		98
intermédiaires		30	40	40	110
individuels			12	40	52
TOTAL	50	70	60	80	260
	19%	27%	23%	31%	100%

## **2. Déclinaison des besoins en superficie**

Le scénario démographique retenu nécessite la construction de ~517 logements d'ici 2030.

La carte ci-après repère les potentialités foncières théoriques identifiées dans le tissu urbain existant :



Identification du potentiel foncier mutable au sein du tissu urbain existant

- Le potentiel foncier brut urbanisable, à destination de logements

**Le potentiel théorique du foncier mutable dans le tissu urbain existant, à destination d'habitat, est estimé à ~19,6 ha bruts.**

Ce potentiel foncier se présente sous diverses formes :

- **dents creuses**<sup>1</sup> : ~2,6 ha (en jaune)
- **zones AU** non urbanisées et inscrites au sein du tissu urbain existant : ~13,0 ha<sup>2</sup> (en saumon)
- **grandes parcelles** de superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> qui pourraient être divisées<sup>3</sup> : ~0,4 ha (en bleu)
- **délaissés urbains** : ~0,2 ha (en orange)
- **foncier potentiellement reconvertible** (il s'agit d'un ensemble de garages extérieurs) : ~0,2 ha (en violet)
- **secteurs de projets**, en attente d'études engagées par la CAPE pour la requalification de la RD 6015 : ~3,2 ha (en hachures rouges)

**Ne sont pas identifiées comme parcelles mutables :**

- les parcelles ayant un caractère paysager remarquable (vergers, jardins, espaces verts publics ou privés, espaces boisés classés, zones naturelles), parties intégrantes de la trame verte de la commune
- les grandes parcelles difficilement urbanisables de par leur topographie et leur accessibilité
- les parcelles impactées par les risques recensés sur le territoire communal

- Le potentiel foncier net urbanisable, à destination de logements : la notion de « rétention foncière » (sur les secteurs hors maraîchers/Violet et RD6015)

**La rétention foncière apparaît complexe à mesurer. En effet, seule une étude fine à la parcelle permettrait de fixer un coefficient fiabilisé.**

**Toutefois, le phénomène de rétention foncière est une réalité qui conduit à l'immobilisation d'une partie des surfaces identifiées comme urbanisables, c'est pourquoi il est nécessaire d'en tenir compte lors de l'estimation du foncier réellement mutable, à l'échéance du PLU.**

Les terrains des maraîchers/Violet (zones AU du PLU actuellement en vigueur) et des secteurs de projet le long de la RD 6015 ne sont pas concernés par cette rétention foncière car ils feront à priori l'objet d'opérations d'ensemble avec maîtrise foncière de l'ensemble des secteurs concernés.

Ainsi, au regard des intentions de projet déclarées par les propriétaires des terrains recensés comme mutables et la connaissance, de par l'expérience des services communaux, de la « mutabilité » ou non de certains terrains, nous pouvons estimer que certains terrains ne seront pas urbanisés ou densifiés d'ici 2030.

Il s'agit notamment d'une partie des dents creuses et ensemble de garages extérieurs, **soit ~1,0 ha**. Ces parcelles à priori non mutables d'ici 2030 sont encadrées sur la cartographie suivante.

---

<sup>1</sup> En milieu urbain dense, sont désignées par dents creuses les terrains non bâtis (généralement inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>) situés entre plusieurs zones bâties.

<sup>2</sup> 16,6 ha auxquels on déduit la surface des vergers et jardins à préserver (2,1 ha), ainsi que les espaces prévus pour des activités, équipements et commerces (1,5 ha) ; soit 16,6-2,1-1,5=13,0 ha

<sup>3</sup> On ne retient que la moitié de la superficie des parcelles, l'autre moitié restant propriété des habitants actuels



Nous obtenons ainsi un « **coefficient de rétention foncière** » sur la commune de St-Marcel estimé à environ **30 %** (1,0 ha non mutable à l'horizon 2030 parmi les 3,4 ha identifiés<sup>4</sup>).

=> Par conséquent, le **potentiel mutable net** du tissu urbain existant est réévalué, pour les terrains hors secteur des maraîchers/Violet et de projets le long de la RD 6015, à  $((19,6-13,0-3,2)-30\%=)$  **2,4 ha**.

Avec une densité résidentielle moyenne nette de 25 log/ha<sup>5</sup>, nous pouvons donc construire  $(25 \times 2,4 =)$  **60 logements dans le tissu urbain existant** (hors secteur des maraîchers/Violet et de projets le long de la RD 6015).

- Le potentiel foncier net urbanisable, à destination de logements, sur le secteur des Maraîchers / Violet et de projets le long de la RD 6015

Pour les secteurs des Maraîchers/Violet et de projet le long de la RD 6015, nous retenons au potentiel foncier brut estimé, **une superficie correspondant aux espaces publics** d'environ 30%.

Nous obtenons ainsi un **potentiel foncier mutable net** réévalué à :

- 13,0 - 30% = **9,1 ha** pour le secteur des Maraîchers/Violet,
- 3,2 – 30% = **2,2 ha** pour le secteur de projets le long de la RD 6015

---

<sup>4</sup> 19,6 ha auxquels on soustrait les terrains des maraîchers/Violet (13 ha) et ceux situés le long de la RD 6015 (3,2 ha)

<sup>5</sup> Densité minimum imposée par le SCOT de la CAPE.

Ce potentiel mutable net permet donc la réalisation de :

- **391 logements** pour le secteur des Maraîchers/Violet, en appliquant une densité résidentielle nette d'environ 43 log/ha, densité correspondant à un secteur de centralité urbaine
  - **66 logements** pour le secteur de projet le long de la RD 6015, en appliquant une densité résidentielle nette d'environ 30 log/ha, densité légèrement supérieure à celle imposée par le SCOT, la commune ayant la volonté de requalifier son entrée de ville de façon plus urbaine et paysagère
- L'absence de besoins en extension urbaine

Le scénario démographique retenu nécessite de construire **517 logements pour atteindre 5700 habitants en 2030.**

Pour cela, le potentiel foncier identifié au sein du tissu urbain existant est suffisant, puisque :

- 60 logements peuvent être construits au sein des dents creuses, grandes parcelles pouvant être divisées et délaissés fonciers
- 66 logements peuvent être construits au sein du secteur de projet le long de la RD 6015
- 391 logements peuvent être construits au niveau du secteur des Maraîchers / Violet

**Il n'est donc pas nécessaire d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation sur des terrains agricoles ou naturels.**

## E. LE PROJET DE VILLE

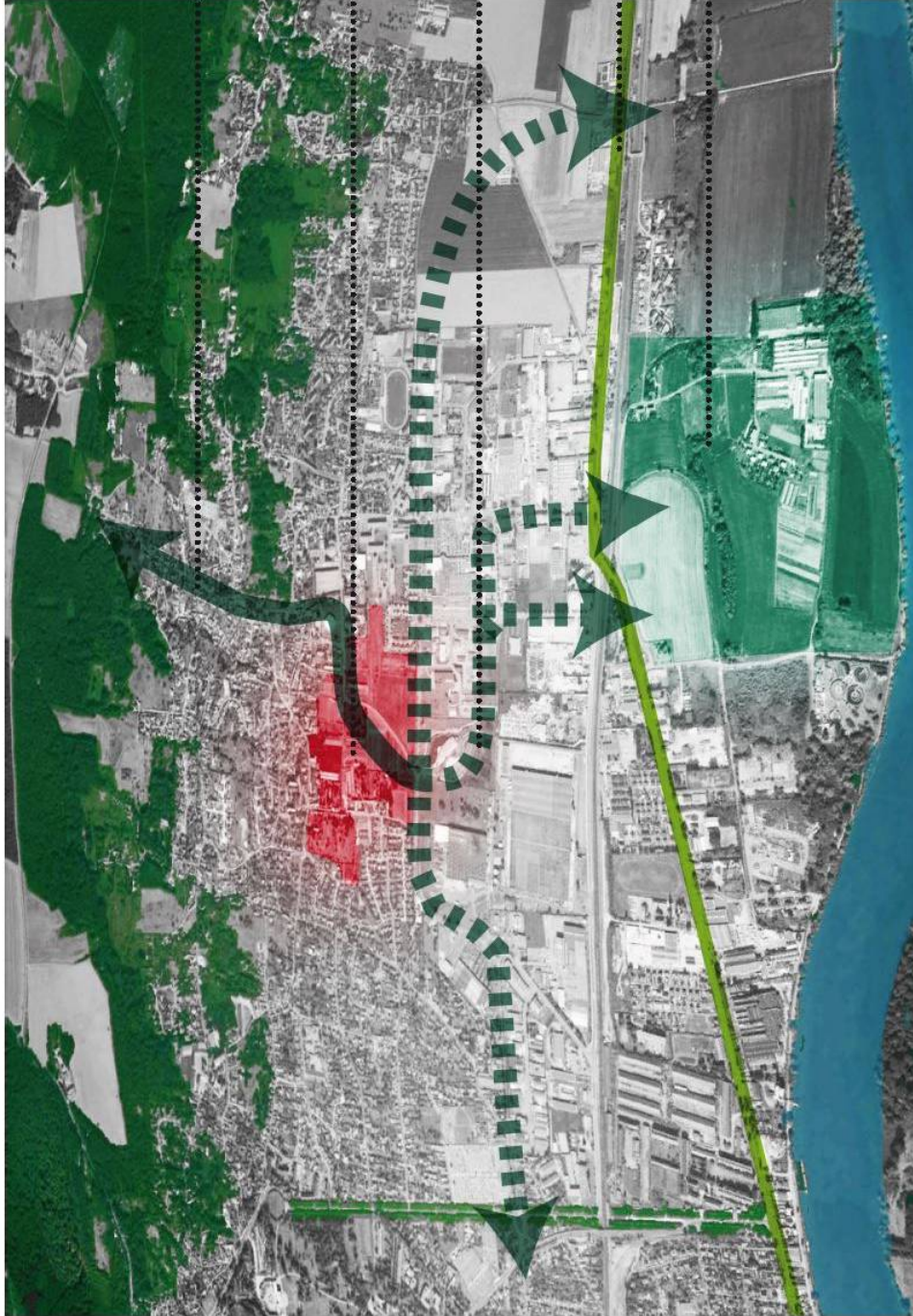
Les grandes orientations du projet de ville, correspondant au PADD sont les suivantes :

1. Affirmer une dynamique urbaine afin de conforter le pôle urbain
2. Repenser la ville en créant un nouveau cœur de vie et en requalifiant sa porte d'entrée
3. Considérer l'environnement et le paysage comme un écrin de la commune à préserver

L'objectif démographique principal est de **relancer la croissance démographique**, plutôt négative ces dernières années (passant de 4984 habitants en 1999 à 4909 habitants en 2010) et de **respecter les objectifs du PLH**. L'objectif démographique ainsi visé est d'atteindre environ 5700 habitants en 2030, **en utilisant uniquement le potentiel foncier mutable disponible au sein des espaces déjà urbanisés.**

L'ensemble de ces intentions peut être résumé ainsi :

**CRÉATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ ET ENTRÉE DE VILLE**



RELIER LES COTEAUX BOISÉS  
AUX BORDS DE SEINE

1 NOUVELLE CENTRALITÉ  
AFFIRMÉE, SUPPORT DE MIXITÉS  
SOCIALE ET FONCTIONNELLE

QUELLE NOUVELLE ENTRÉE DE  
VILLE ?

REQUALIFICATION DE LA RD  
6015 EN BOULEVARD URBAIN

BATA : PÔLE TOURISTIQUE ET  
DE LOISIRS D'ENVERGURE





**5<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES**  
**ESPACES**



# **I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES**



## **A. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANS**

L'outil d'observation sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été développé à partir de photographies aériennes, sur le principe de la photo-interprétation, mais également à partir de la base de données Corine Land Cover, inventaire biophysique de l'occupation des terres.

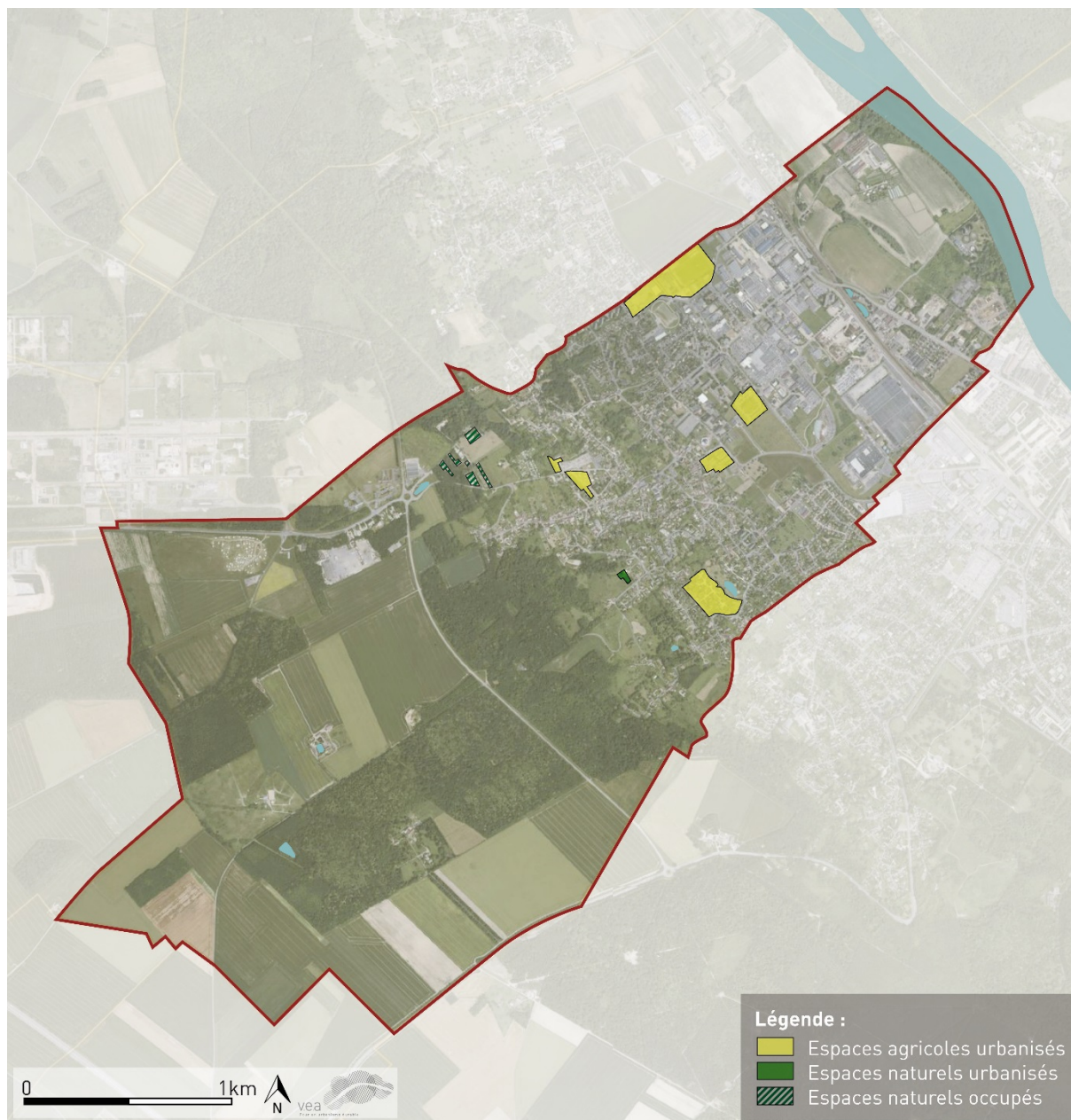
La photographie aérienne de 2000 constitue l'état de référence et la photographie de 2009 permet de mesurer l'évolution de l'occupation des sols.

## **B. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2000 ET 2009**

L'analyse des photographies aériennes entre les années 2000 et 2009 montre que 14 ha de terres agricoles et 0,2 ha d'espaces naturels ont été urbanisés. Ces espaces ont été dédiés à la construction de lotissements ou d'opérations d'ensemble.

En revanche, ces consommations d'espace n'ont pas affecté les grands espaces agricoles, naturels et forestiers situés sur les coteaux et plateaux.

Par ailleurs, 0.98 ha d'espaces naturels ont été identifiés comme occupés. Ces espaces font l'objet, depuis de nombreuses années, d'une occupation informelle laissant transparaître aujourd'hui des constructions «en dur» témoins d'une occupation permanente.



*Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2000 et 2009 (sources : Géoportail, Corine Land Cover)*

## **II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE CADRE DU PLU**



## A. LES BESOINS EN LOGEMENTS, ACTIVITES ET EQUIPEMENTS LIES AU PROJET DE VILLE

### 1. Les besoins en logements

Sur la durée du PLU, la commune souhaite relancer sa croissance démographique. Elle se fixe un objectif d'**environ 5700 habitants en 2030**, soit un rythme de croissance démographique (+ 0,75% / an) positif par rapport à la période précédente entre 1999 et 2010 (-0,14 % / an), mais inférieur à celui de la période 1990-1999 (+1,40% / an).

Cette croissance démographique doit permettre à la ville de répondre à plusieurs enjeux pour les années à venir :

- Créer une nouvelle centralité, support de mixités sociale et fonctionnelle
- Optimiser les équipements existants, notamment scolaires,
- Préserver la dynamique économique de la commune (activités économiques et commerciales, services de proximité)
- Diversifier l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels (T2-T3, logements sociaux, accession à la propriété, location, etc.).

Ce scénario démographique nécessite la construction d'environ **517 logements sur la période 2013-2030, soit environ 30 par an en moyenne** (cf. détails dans la 4<sup>e</sup> partie de ce document).

**Ces logements** seront construits au sein du tissu urbain constitué et principalement au niveau du secteur des Maraîchers / Virolet (zone AUb).

Aucune extension urbaine n'est nécessaire pour répondre au souhait de croissance démographique affirmé par la commune.

### 2. Les besoins en activités économiques

Comme indiqué dans la partie diagnostic du rapport de présentation, afin de conforter le rôle de pôle économique de la commune :

- les zones d'activités existantes doivent être confortées
- la qualité environnementale et l'intégration urbaine des zones d'activités, notamment en entrée d'agglomération doit être améliorée
- les commerces de proximité / centre-ville doivent être revitalisés
- l'offre touristique doit être révélée
- l'agriculture locale doit être préservée

Ainsi, pour répondre à ces enjeux et besoins, des zones urbaines et naturelles sont créées spécifiquement.

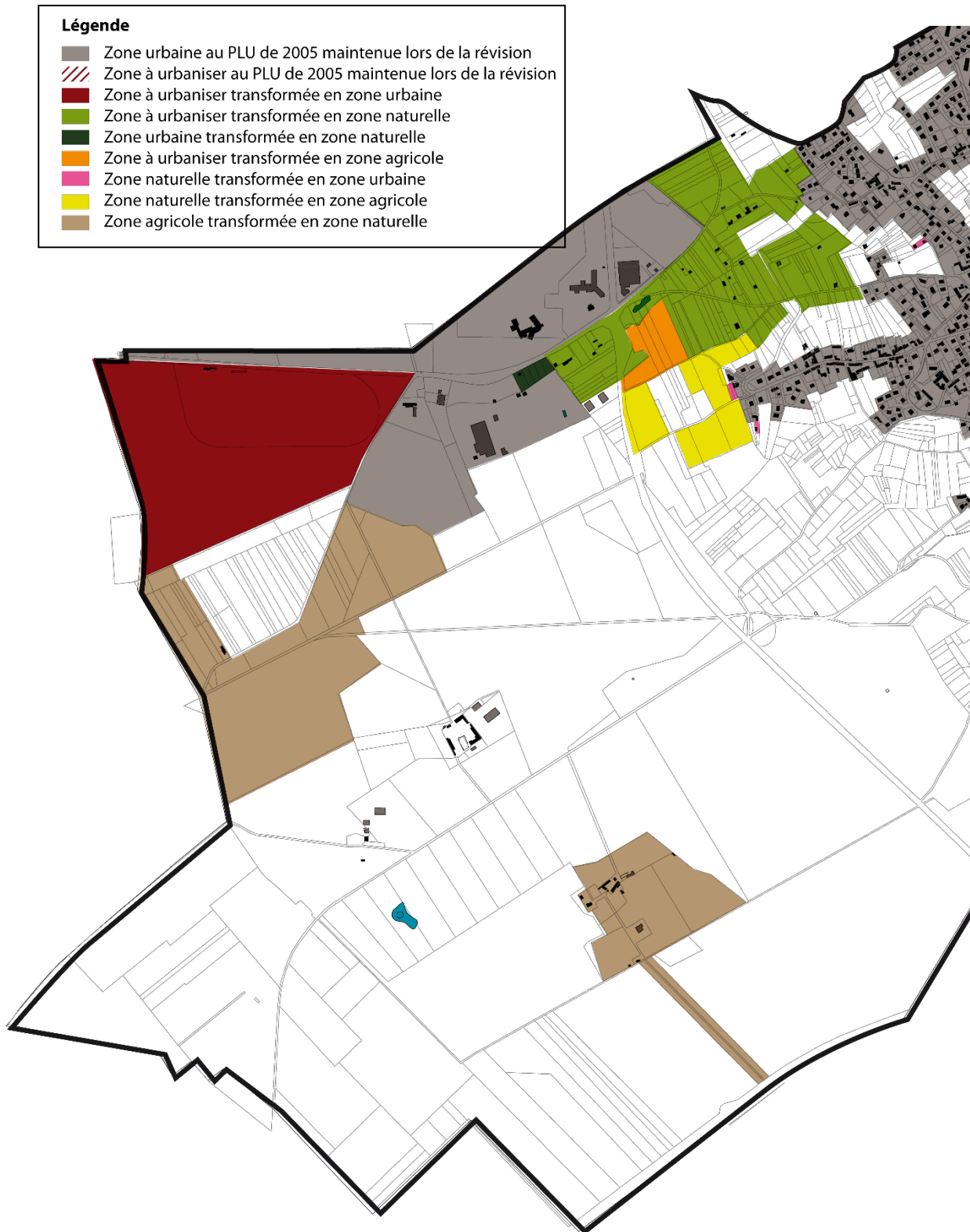
- **Une zone UM** de 11,3 ha a été créée le long de la RD 6015 afin de répondre aux besoins en création de **nouvelles activités économiques (~3,5 ha)** et d'habitat (~3,2 ha), mais surtout à l'enjeu de requalification - notamment via la création d'un **boulevard urbain paysager (~4,6 ha)** - de l'entrée de l'agglomération.
- Une partie de la zone AUb créée pour affirmer une nouvelle centralité est destinée à l'accueil d'activités économiques (bureaux, tertiaire) et commerces de proximité. Cette superficie est estimée à environ 0,75 ha.

- Plusieurs zones ont été créées afin de répondre aux besoins de développement touristique, économique et de loisirs de la commune et de l'agglomération. Ainsi :
  - une **zone de développement économique en lien avec l'activité nautique** de 5,2 ha a été créée en bords de Seine, au niveau de l'ancien site Bata et classée en zone UZn.
  - **34,5 ha au niveau de l'hippodrome** actuel ont été transformés en zone UH afin de permettre la création d'un **pôle équestre**.
  
- **L'ensemble des zones agricoles déclarées comme exploitées** au sein du diagnostic agricole ont été **classées en zone A**, excepté le secteur des Maraîchers classé en zone AUb (pour répondre au besoin de conformer de la zone urbaine).

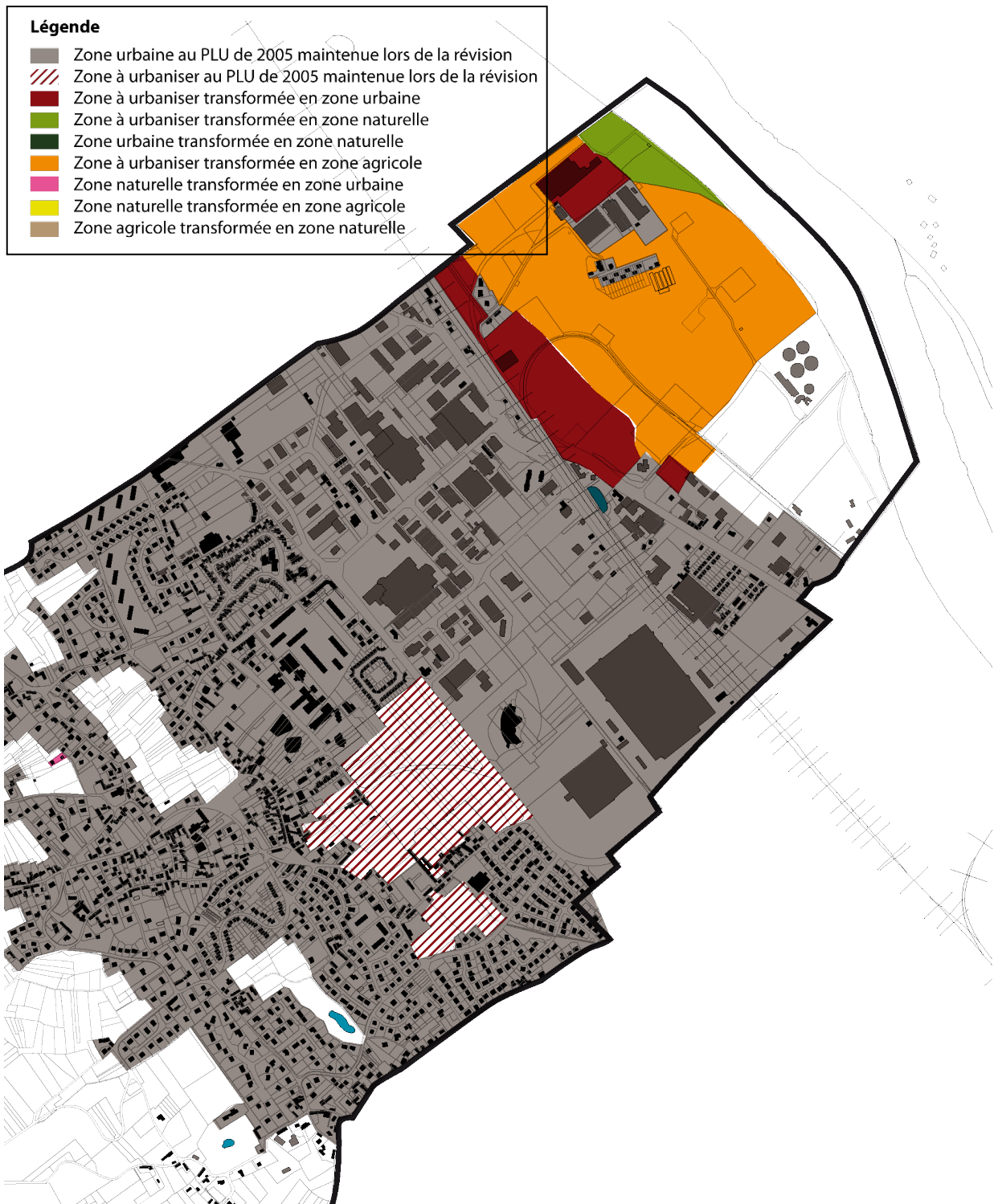
### **3. Les besoins en équipements**

**Une partie de la zone AUb** créée pour affirmer une nouvelle centralité est destinée, en plus de l'accueil de logements et d'activités, à l'accueil **d'équipements sur une superficie estimée à environ 0,75 ha**.

## B. ANALYSE CARTOGRAPHIQUE DE L'EVOLUTION DES ESPACES



Changements de zones entre le PLU actuel et la révision en cours (secteur Nord)



Changements de zones entre le PLU actuel et la révision en cours (secteur Sud)

**C. ANALYSE CHIFFREE DE L'EVOLUTION DES ESPACES****1. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU de 2010 (après révision simplifiée n°1)**

Désignation de la zone	Surface	Proportions
UA	32 ha	
UB	87 ha	
UC	63 ha	
UZ	131 ha	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>313 ha</b>	<b>31,5 %</b>
AU	138 ha	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>138 ha</b>	<b>13,9 %</b>
A	294 ha	29,6 %
N	248 ha	25,0 %
<b>Total zones non urbanisées</b>	<b>542 ha</b>	<b>54,6 %</b>
Total	993 ha	

**2. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU en cours de révision**

Désignation de la zone	Surface	Proportions
UA (dont UAb : 0,7 ha et UAv : 5,5 ha)	29,8 ha	
UB	22,0 ha	
UC (dont UCa : 9,4 ha, UCm : 4,2 ha et UCs : 0,9 ha)	104,3 ha	
UH	35,1 ha	
UM	34,8 ha	
UZ (dont UZa : 38,8 ha et UZn : 5,2 ha)	127,9 ha	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>353,9 ha</b>	<b>35,8 %</b>
AU	17,1 ha	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>17,1 ha</b>	<b>1,7 %</b>
A	293,8 ha	29,8 %
N (dont Nc : 5,0 ha, Ne : 11 ha et Nv : 7,1 ha)	322,6 ha	32,7 %
<b>Total zones non urbanisées</b>	<b>616,4 ha</b>	<b>62,5 %</b>
Total	987,4 ha	

**3. Comparaison des superficies des zones du PLU actuel (2010) et du PLU en cours de révision**

Il est à noter une légère différence en termes de superficie entre le PLU actuel et celui en cours de révision. Ceci doit être dû à l'utilisation de logiciels et de bases de données différents (AutoCAD pour le PLU actuel et SIG pour le PLU en révision ; la surface de la commune, d'après la base de données INSEE étant de 993 ha et d'après les données communiquées par l'IGN de 987 ha).

Il a donc été choisi de comparer les pourcentages de superficies et non les superficies elles-mêmes.

Zones	Proportions au PLU de 2010	Proportions au PLU en cours de révision	Différences
U	31,5 %	35,8 %	+ 4,3 %
AU	13,9 %	1,7 %	- 12,2 %
A	29,6 %	29,8 %	+0,2 %
N	25,0 %	32,7 %	+ 7,7 %

**L'augmentation des surfaces urbaines** s'explique principalement par la transformation des zones AUB1, AUI2 et AUd1 en zones urbaines. En effet, ces zones étant desservies par l'ensemble des réseaux nécessaires à leur urbanisation et faisant l'objet de projets (dont un permis de construire accordé concernant la zone AUI2), un classement en zone urbaine était plus approprié.

La zone AUB1, le long de la RD 6105, a été transformée en zone urbaine mixte (UM), dont l'objectif principal est de requalifier l'image d'entrée de l'agglomération St-Marcel / Vernon.

La zone AUI2 et AUd1, sur les hauteurs de St-Marcel ont été transformées en zone UH afin de permettre la création d'un pôle équestre, dont le permis de construire a été accordé en octobre 2015.

La zone UZb a été étendue au niveau des bâtiments de l'ancienne usine Bata, afin de permettre leur réutilisation à des fins d'activités nautiques.

Trois parcelles inscrites en zone naturelle au PLU de 2010 ont par ailleurs été transformées en zone urbaine (UA) du fait de leur caractère urbanisé (ces parcelles ont été bâties et disposent de l'ensemble des réseaux, permettant leur classement en zone U de fait).

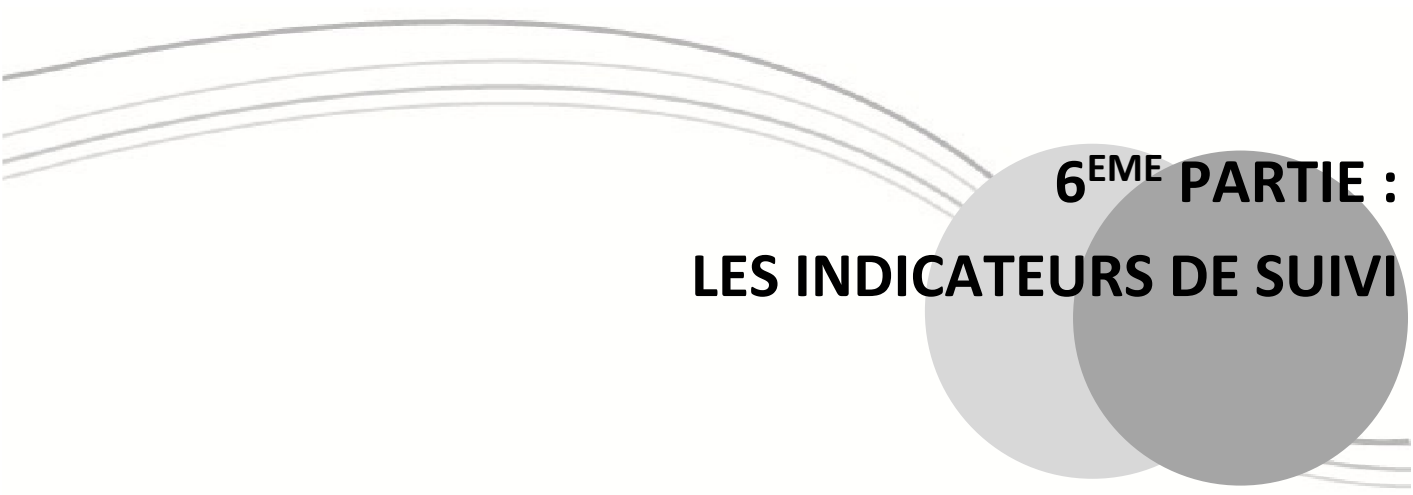
**La diminution des zones AU** au PLU en cours révision, s'explique par le fait que le potentiel foncier mutable disponible au sein du tissu urbain existant, notamment les zones AU, AUa et AUB1, est suffisant pour mettre en place le projet de ville et réaliser les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique de 5700 habitants en 2030, visé par la commune.

Les zones AU situées en dehors du tissu urbain existant ont été transformées en zones urbaines, naturelles ou agricoles.

**La légère augmentation des surfaces agricoles** s'explique d'une part par le reclassement des terres déclarées comme cultivées en bords de Seine au sein du diagnostic agricole en zone agricole ; elle correspond d'autre part au reclassement de celles non déclarées comme cultivées au sein du diagnostic agricole en zone naturelle. Toutefois, il faut noter que certaines parcelles déclarées comme cultivées et actuellement classées en zone naturelle ont été transformées en zone agricole.

**L'augmentation des zones naturelles** s'explique en majeure partie par la transformation de zones AU en zones naturelles. Ces zones naturelles sont indicées « v » afin de rendre compte d'une situation existante (sédentarisation des gens du voyage) ; toutefois le caractère naturel de ces zones étant prédominant, un classement en zone naturelle était plus approprié qu'un classement en zone à urbaniser.

Egalement, l'augmentation des zones naturelles s'explique, comme expliqué dans le paragraphe précédent, par la transformation de zones agricoles déclarées comme non exploitées, en zones naturelles.



**6<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**LES INDICATEURS DE SUIVI**



## A. GENERALITES

L'Article R151-4 « identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L153-8 & 11, le conseil municipal procède, **neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme**, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L101-2 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

## B. LES INDICATEURS DE SUIVI DEFINIS POUR LA COMMUNE DE ST-MARCEL

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs de suivi définis pour St-Marcel

Relancer la croissance démographique			
Un objectif démographique : 2030 = 5700 habitants ; et sociétal : diversifier l'habitat en répondant à un objectif social, de parcours résidentiel et d'amélioration des conditions de logements			
Poursuivre la dynamique de construction de logements : 30 lgts/an			
	évolution démographique en % par an	INSEE RP	commune
	dont solde naturel / solde migratoire		commune
	Vérifier que les opérations prévues soient bien réalisées : nombre de logements construits /an sur la période	PC	Commune
	taux de construction neuve : nombre de logements construits /an /1.000 hab.	PC	commune
	Desserrement des ménages : évolution de la taille moyenne des ménages	INSEE RP	commune
Développer une politique foncière adaptée et phasée			
	Suivi des opérations dans la zone à urbaniser	point avec les professionnels de l'habitat/PC	commune
Favoriser la diversification de l'offre			
le desserrement des ménages	évolution de la taille moyenne des ménages	INSEE RP	commune

	nombre de logements affectés au desserrement	calcul	commune
			commune
le renouvellement du parc de logements	renouvellement apparent du parc	INSEE RP	commune
	nombre de logements affectés au renouvellement	calcul	commune
			commune
la variation de la vacance des logements	variation du nombre de logements vacants	INSEE RP	commune
			commune
l'effet démographique	nombre de logements neufs affectés à la croissance démographique	INSEE RP	commune
			commune
Rééquilibrer la répartition de l'offre sociale à l'échelle de la commune	Observer les écarts et disparités de revenus au sein de la commune	DGI revenu fiscaux/INSEE	commune/ quartiers
	nombre de logements locatifs sociaux mis en service	PC/Min Logement/enquête RPLS	commune/quartiers
	nombre de logements privés conventionnés mis en service	DDT / ECOLO	commune/quartiers
	Observer la mobilité dans le parc HLM	enquête RPLS/Bailleurs	commune/quartiers
	Observer les délais d'attente pour les attributions de logements sociaux	USH	commune
Favoriser la diversification typologique pour répondre à différentes gammes de prix	Suivre les niveaux de prix de vente des logements	entretiens avec les professionnels de l'immobilier	commune
	taux de locatif social par quartier	Min. Logement / Enquête RPLS	commune/quartiers
		INSEE RP	commune/quartiers
	Evolution de la taille moyenne des logements	TH/INSEE/opérateurs/pc	commune
	typologie des logements construits : collectifs/individuels groupés/ individuels purs	PC	commune/quartiers /opérations

