

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

Révision du PLU

Prescrite le 07-02-2013

Arrêtée le 29-04-2016

Approuvée le 12-05-2017



SOMMAIRE

2ème partie : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME	5
I. CHOIX RETENUS POUR LE PADD	9
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
II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	17
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
III. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	87
A. Généralités	89
B. Les choix qui ont conduit à leur création	90
IV. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS	91
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
V. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure	97
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
VI. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure	105
A. Objectifs du PLH et potentiels d'urbanisation	107
B. Objectifs quantitatifs pour le pôle Vernon/St-Marcel et la commune	107
3ème partie : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN œuvre DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	109
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
4ème partie : ANALYSE DE SCENARI ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET	121
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
5^{ème} partie :	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	139
I.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES	141
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
II.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE CADRE DU PLU	145
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
6^{ème} partie :	LES INDICATEURS DE SUIVI	153
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.



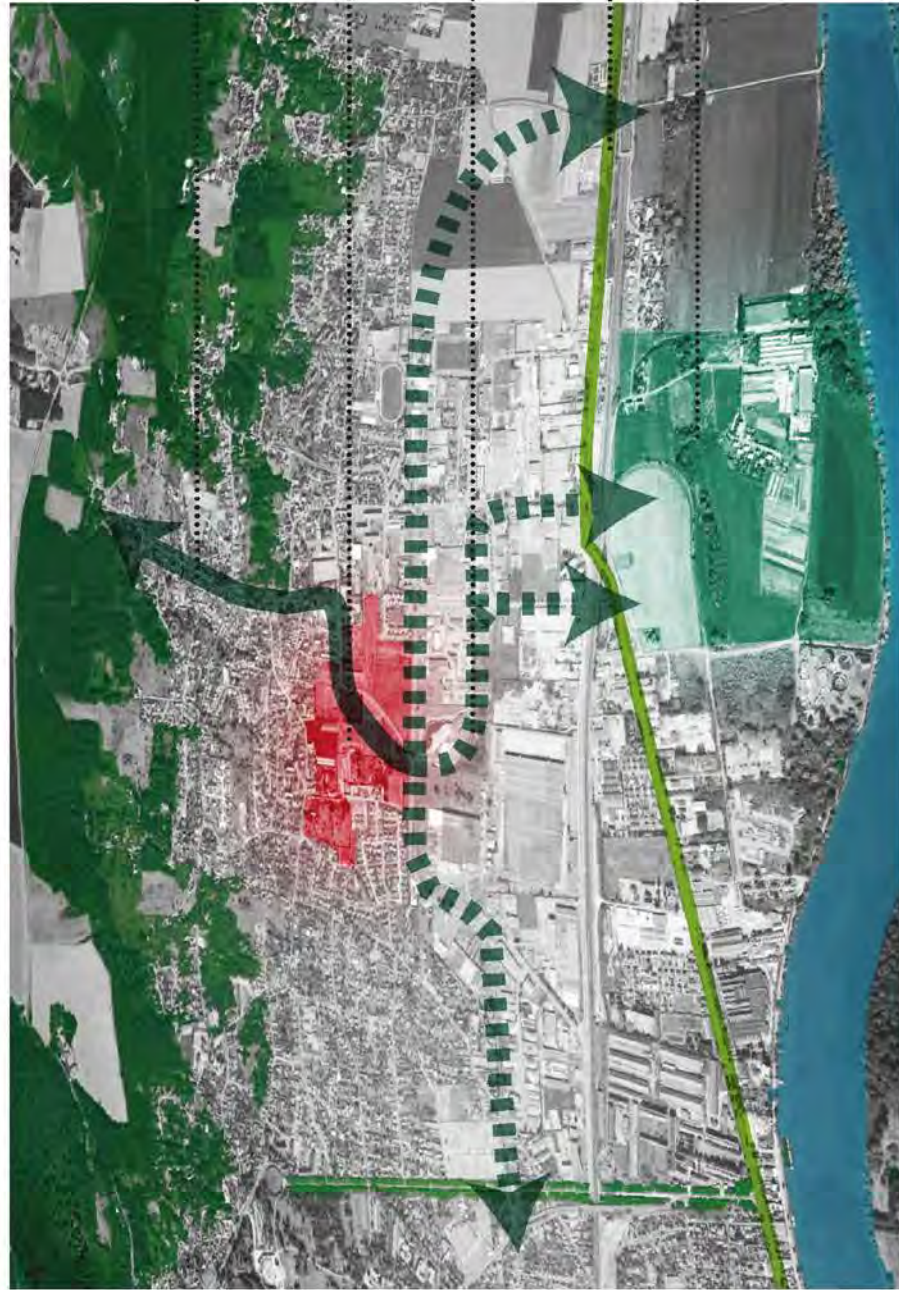
II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

**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?

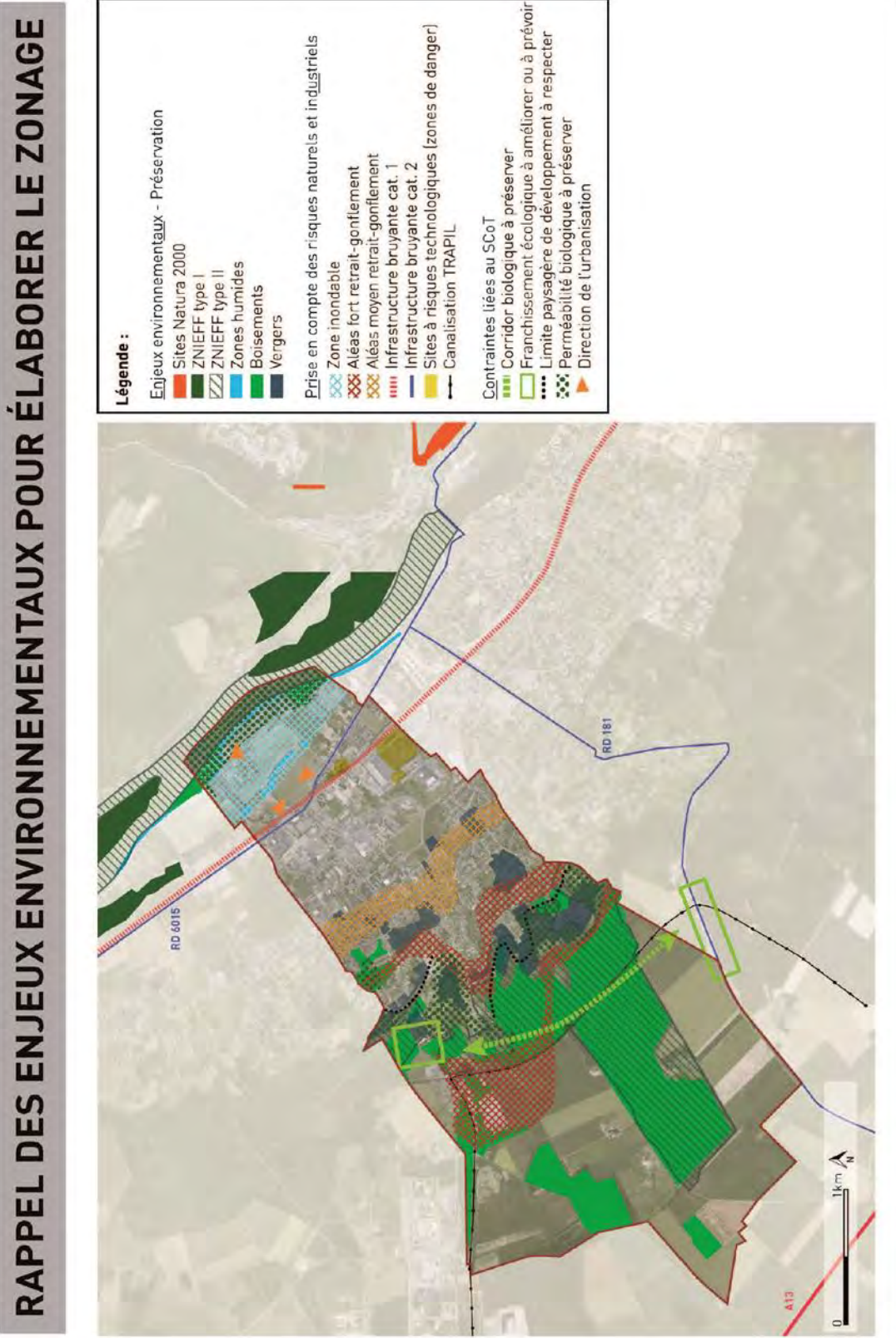
.....
REQUALIFICATION DE LA RD
6015 EN BOULEVARD URBAIN

.....
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 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





II. PROPOSITION DE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

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

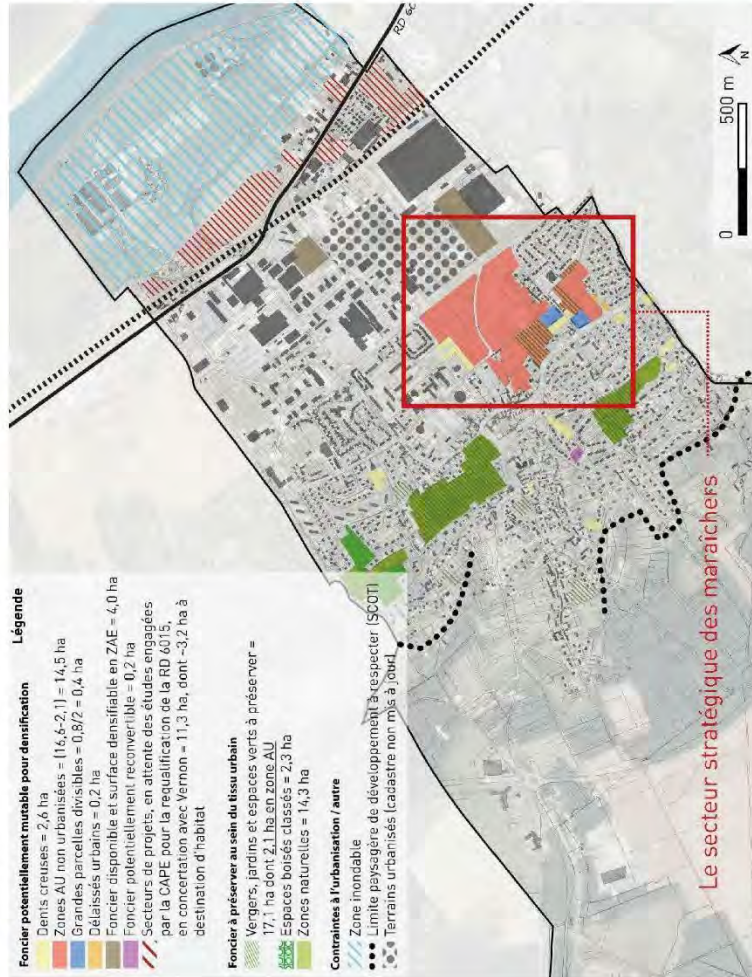
Un scénario démographique (5700 habitants en 2030) qui ne nécessite pas de consommation de foncier en extension

- 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.

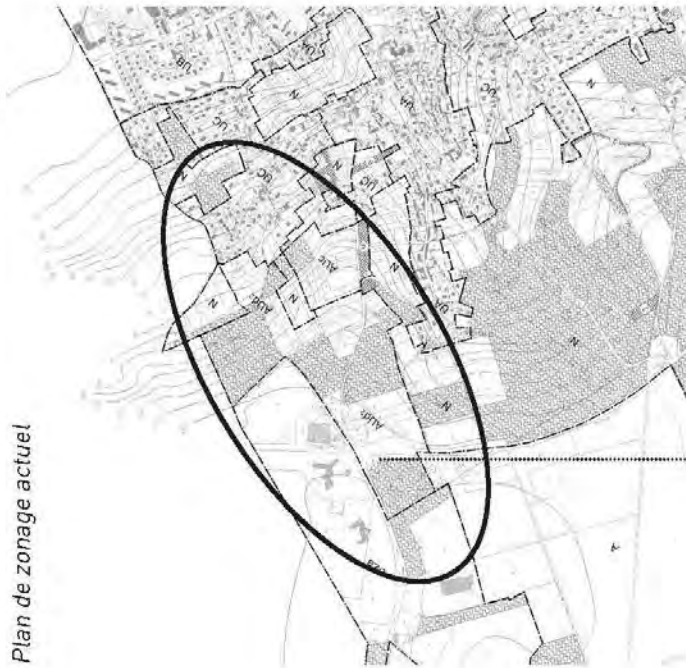


La carte ci-contre repère les potentialités foncières mutables théoriques identifiées dans le tissu urbain constitué.

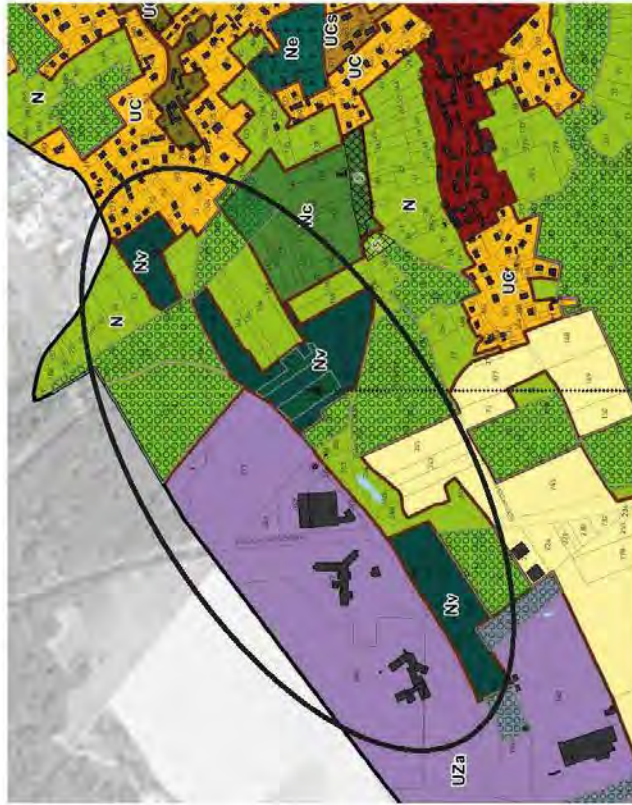
1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

RECLASSEMENT DE ZONES AU EN ZONES A ET N

Plan de zonage actuel



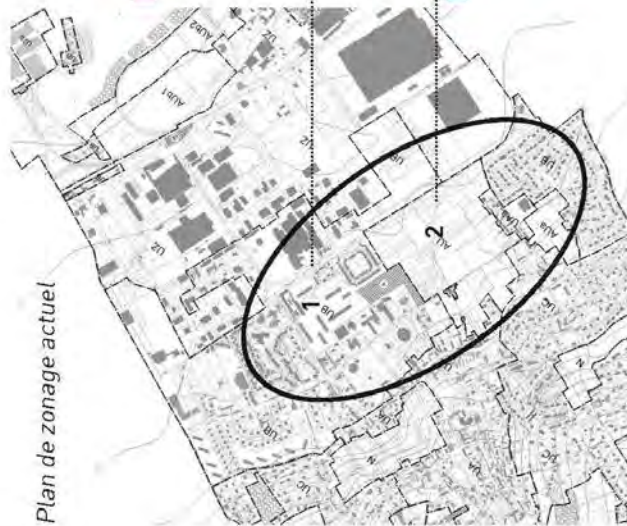
Proposition de nouveau plan de zonage



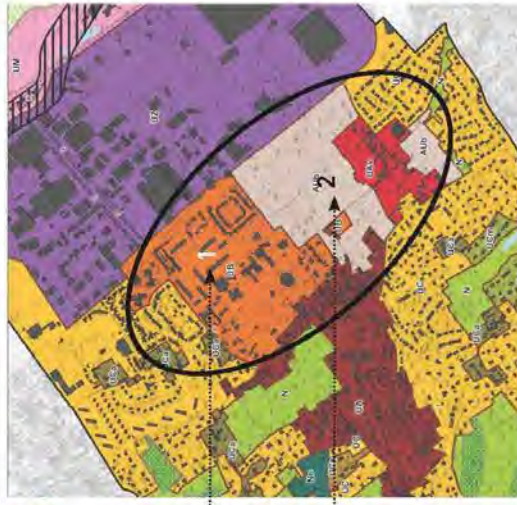
→ 2. Reclassement de zones AU en zones N et NV (destination gens du voyage) [26,75 ha] et zone A [2,25 ha]

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
Article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>20m max</p>	<p>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
Article 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet	<p>6m min</p>	Eviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure.
Article 10 / Hauteur maximum des constructions	<p>H=R-2+C max</p>	<p>H=12m max</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).


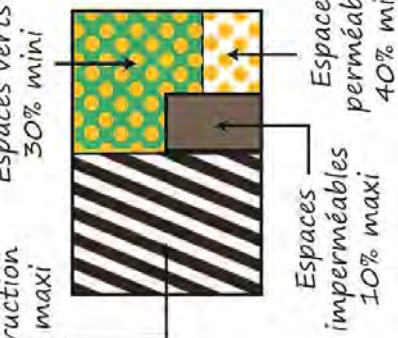
2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 12 / Stationnement	<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place /T1-2 - 1.5 place /T3-T4 - 2 places /T5 et + <p>Activités : 1 place /20m² SHON avec mini 1 place /2emplois</p> <p>Commerces : 1 place/18m² SHON avec mini 1 place/2emplois</p> <p>Hôtel : 1 place/chb</p> <p>Possibilité de mutualisation selon la temporalité</p>	<p>Habitat: 1 place/40m²SP+1 place banalisée/400m² SP</p> <p>Activités économiques autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour toutes les activités : 1 place par 20 m² de surface de plancher avec mini 1 place /2 emplois - commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place. - commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la surface de plancher. - restaurant, débit de boissons : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - hôtel, hôtel-restaurant : 1 place par chambre. - salle de spectacle et de réunion : 1 place pour 4 personnes. <p>+ stationnement de ux-roues et voitures enfants</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>

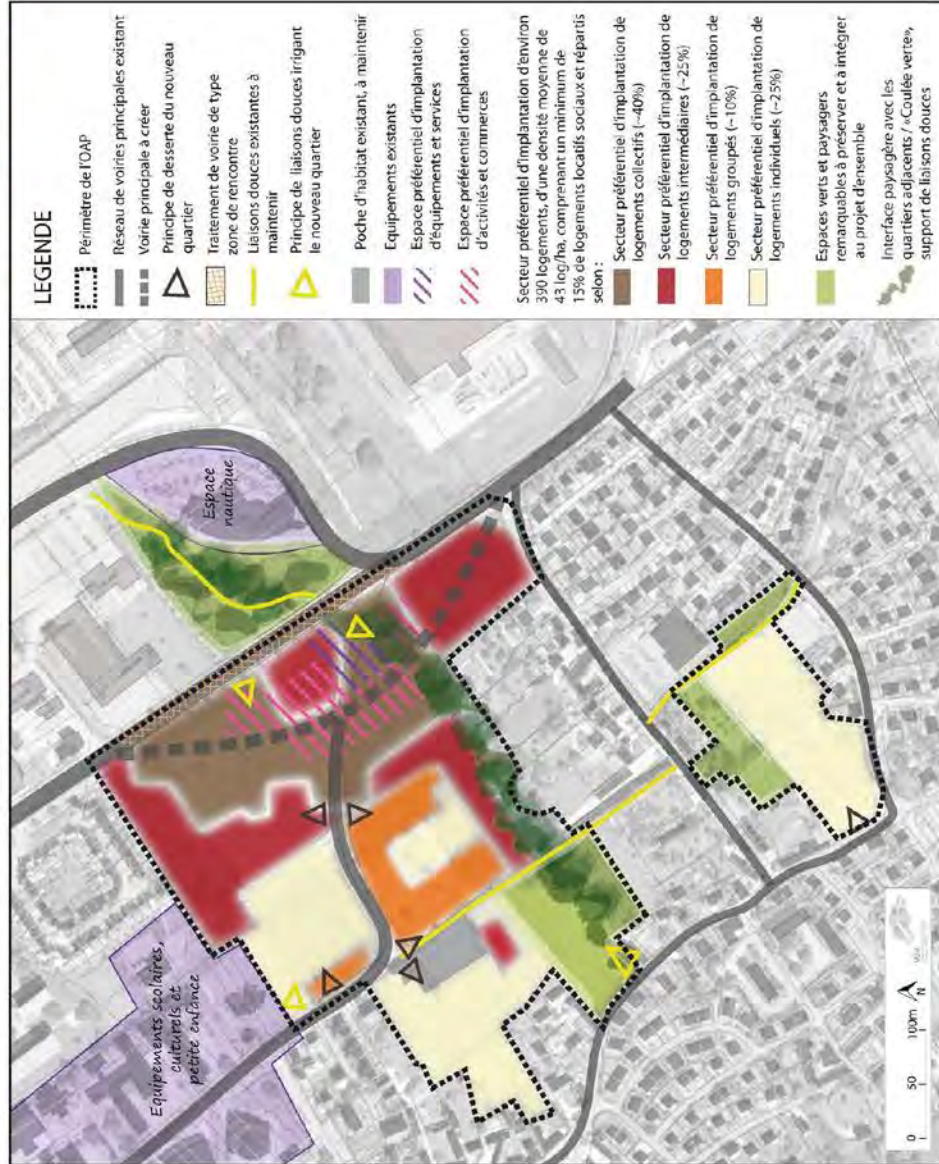
2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p>Article 13 / 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>*Espace perméable : gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc...</p>	<p>Végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, 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. Ce pourcentage est maintenu par rapport au PLU actuel et a été permis, en milieu urbain dense, l'usage de matériaux perméables autres que végétaux.</p>

2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

LE QUARTIER DES MARAÎCHERS-VIOLET / FUTURE CENTRALITÉ / OAP





3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

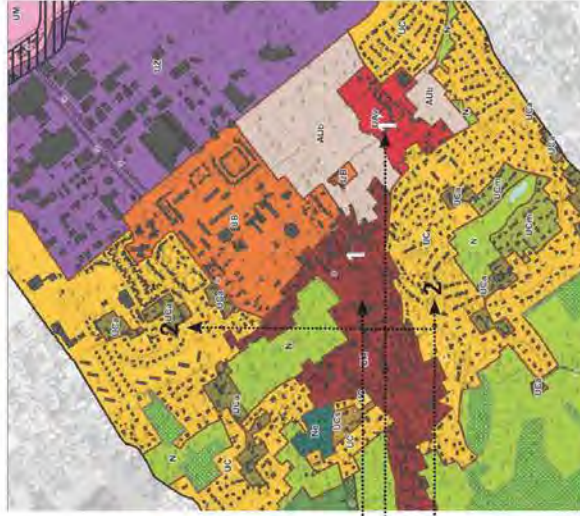
3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

Plan de zonage actuel



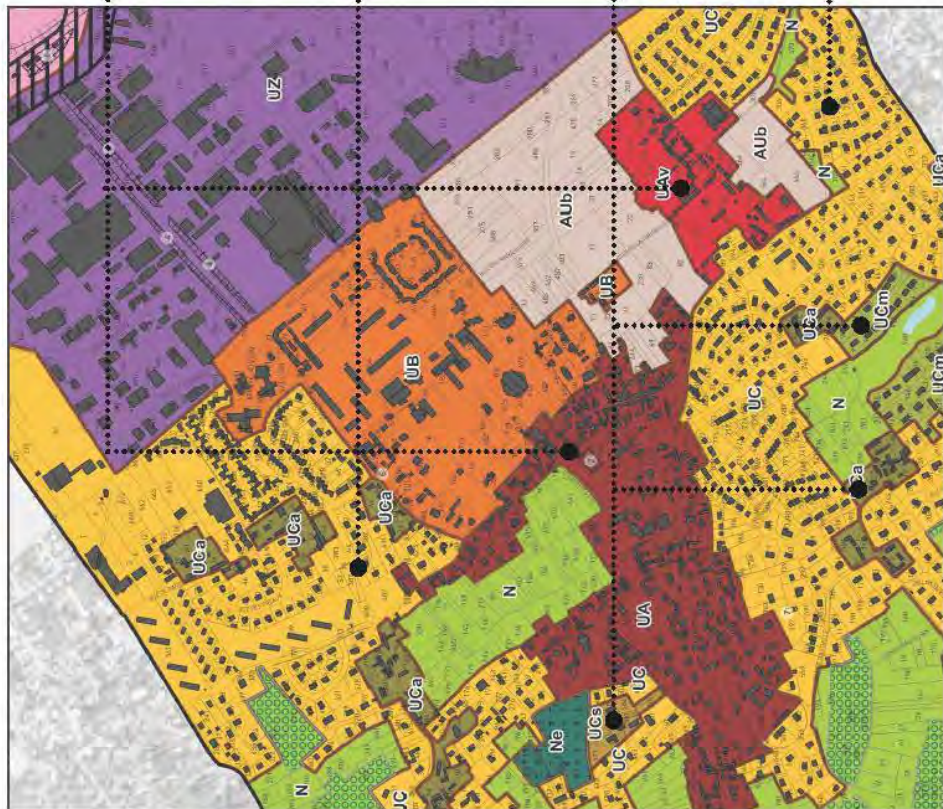
-  **1. Un centre ancien (UA et UAv) aux contours réajustés au plus près du tissu ancien**
-  **2. Des secteurs résidentiels (UC) (majoritairement habitat pavillonnaire et d'équipements périphériques regroupés en une zone. Distinction de poches d'habitat ancien et secteurs avec spécificités (lotissements)**

Proposition de nouveau plan de zonage



3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

ZOOM SUR LE NOUVEAU ZONAGE



Centre ancien / UA

- UA : Centre ville ancien
- UAv : Centre ville ancien – secteur du Violet
- => Correspond au centre historique / tissu ancien. Présence forte de patrimoine bâti remarquable.

Secteur résidentiel / UC

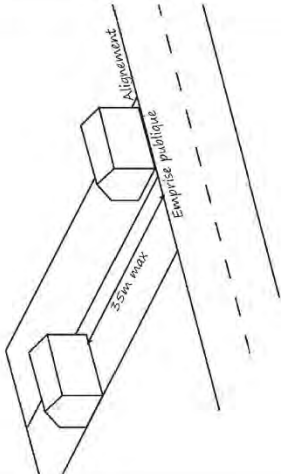
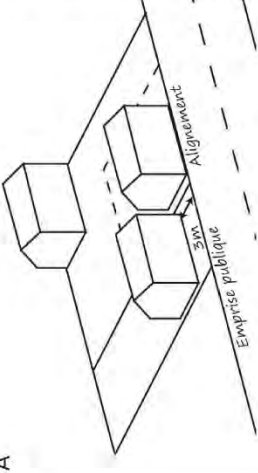
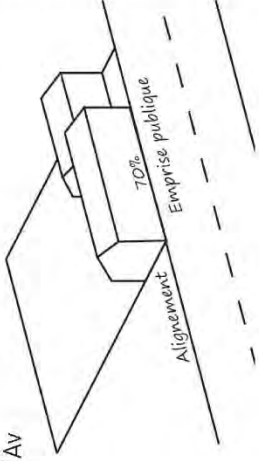
- UC : Zone résidentielle et équipements périphériques
- => Habitat majoritairement sous forme pavillonnaire + collège et équipements sportifs

Spécificités au sein du tissu résidentiel

- UCa : Poches d'habitat ancien au coeur du secteur résidentiel
- UCm : Secteur paysager des «coteaux de Montigny»
- UCs : Secteur paysager rue Scoufflaire

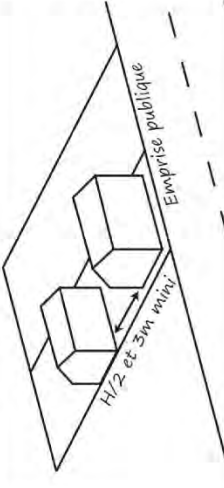
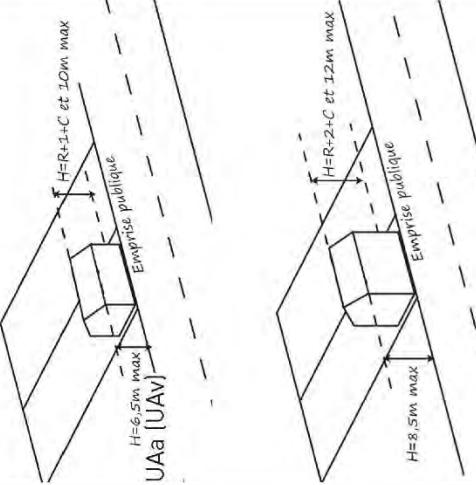
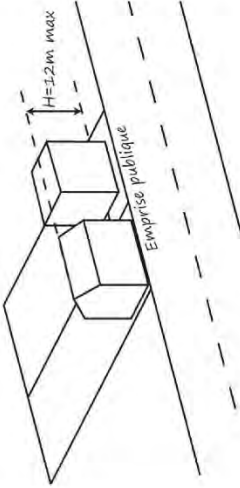
3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

LA ZONE UA / CENTRE ANCIEN / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p>Article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	 <p>3.5m max. 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 affirmer l'am-biance urbaine existante.</p> <p>Favoriser la densification (centre urbain) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Alignement imposé en UAv pour préserver le caractère historique et patrimonial 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>

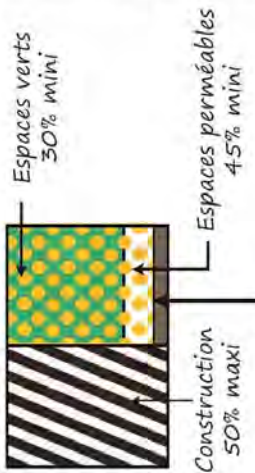
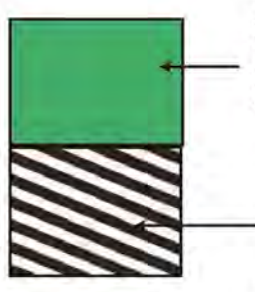
3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

LA ZONE UA / CENTRE ANCIEN / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p>Article 8 / 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>Article 10 / Hauteur maximum des constructions</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.</p> <p>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 Virolet (zone UAV).</p>

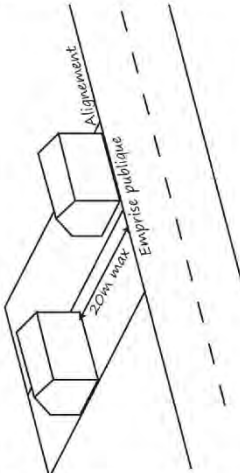
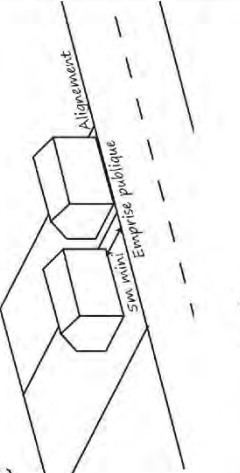
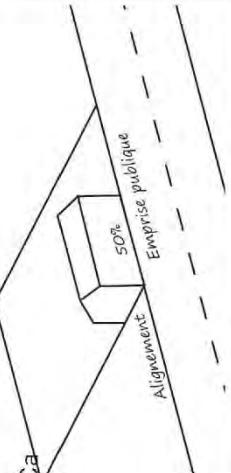
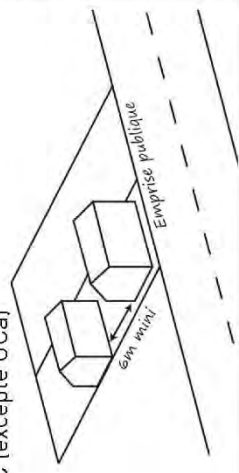
3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

LA ZONE UA / CENTRE ANCIEN / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 12 / Stationnement	<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place /T1-2 - 1.5 place /T3-T4 - 2 places /T5 et + 	<p>Habitat : 1 place / 45m² SP, dans la limite de 2 places par logement</p> <p>+ stationnement deux-roues et voitures enfants</p>  <p>*Espace perméable : gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc...</p>	<p>Limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique et tenir compte du caractère dense de ce secteur.</p>
Article 13 / Espaces libres et plantations		<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 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. Ce pourcentage est réduit par rapport au PLU actuel, afin de permettre, en milieu urbain dense, l'usage de matériaux perméables autres que végétaux.</p>	

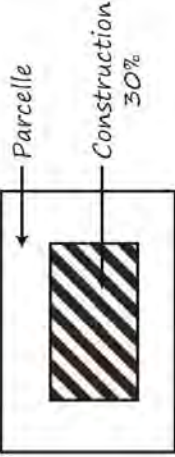
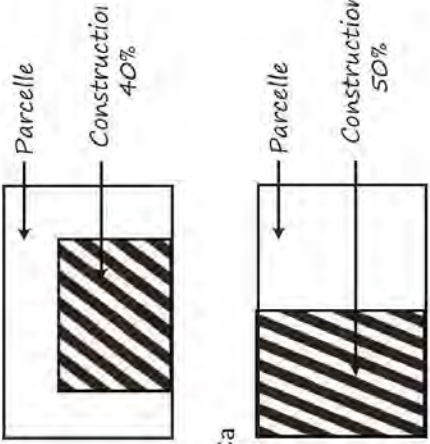
3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

LA ZONE UC / ZONE RÉSIDENNELLE / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
<p>Article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>		<p>UC</p>  <p>UCa</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>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>Article 8 / Implantation des constructions les unes par rapport 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>

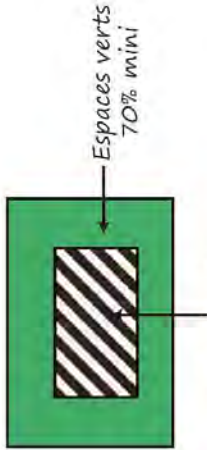
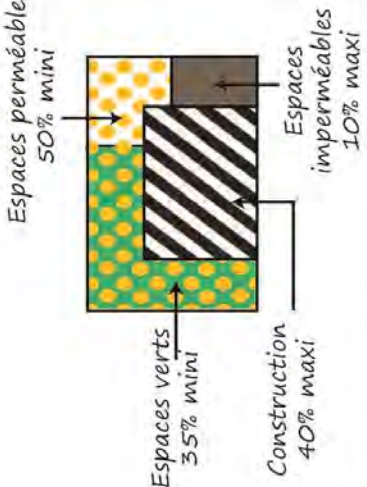
3. PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU TISSU URBAIN

LA ZONE UC / ZONE RÉSIDENTIELLE / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 9 / Emprise au sol	 <p>Parcelle Construction 30%</p>	 <p>UC (sauf UCm) Parcelle Construction 40%</p> <p>UCa Parcelle Construction 50%</p>	<p>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.</p> <p>En UCa, de caractère ancien, l'objectif est de se rapprocher des densités existantes en entre ancien.</p>
Article 12 / Stationnement	<p>Habitat individuel : 1 place pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2 places</p> <p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place /T1-2 - 1.5 place /T3-T4 - 2 places /T5 et + 	<p>Habitat : 1 place / 60m² SP, avec un minimum de 2 places par logement</p> <p>+ stationnement deux-roues et voitures enfants</p>	<p>Il n'est plus possible de distinguer habitat individuel et collectif.</p> <p>Tenir compte des modes de déplacement dans les zones avitonnaires 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>Article 13 / Espaces libres et plantations</p>	 <p>Espaces verts 70% mini</p> <p>Construction 30% maxi</p>	 <p>Espaces perméables 50% mini</p> <p>Espaces impermeables 10% maxi</p> <p>Espaces verts 35% mini</p> <p>Construction 40% maxi</p>	<p>Coefficient de perméabilité ré- fléchi 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 50m² SP
- annexes limitées à 10m² 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

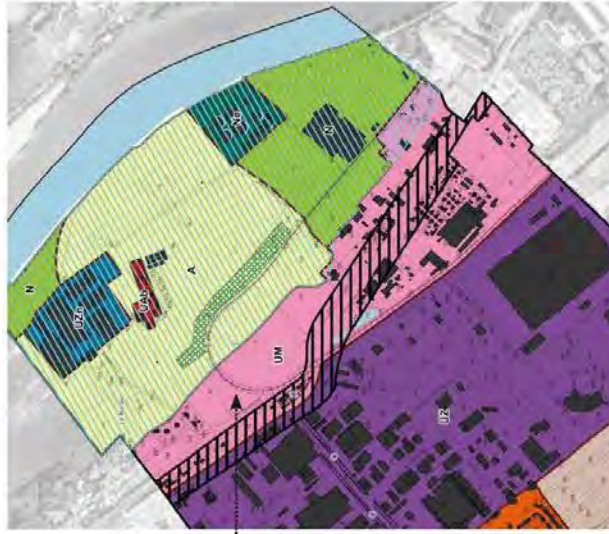
REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE / RD 6015

Plan de zonage actuel

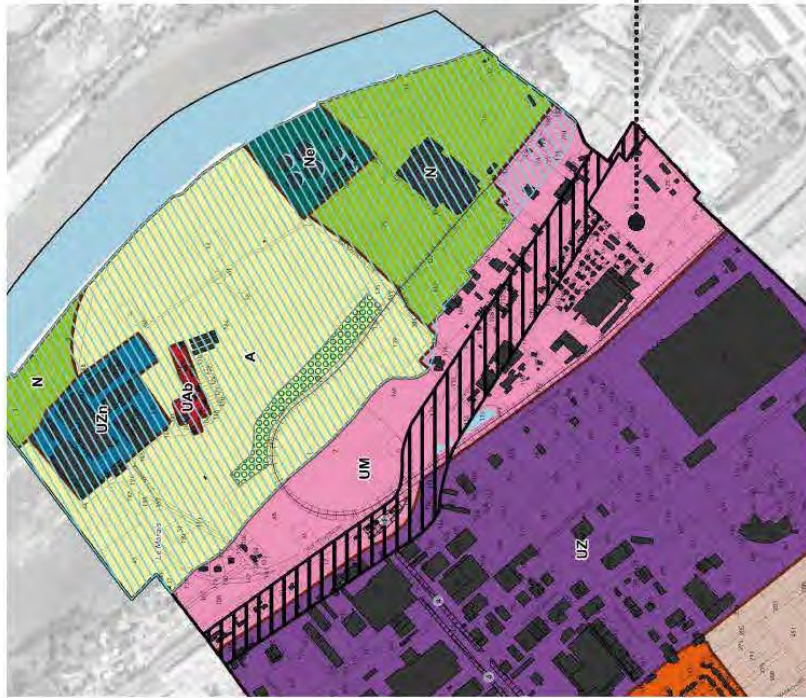


Des zones AU, UB et UZ transformées en zone UM, permettant à terme de requalifier l'entrée de ville majeure de St-Marcel.

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
-  Fiches 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



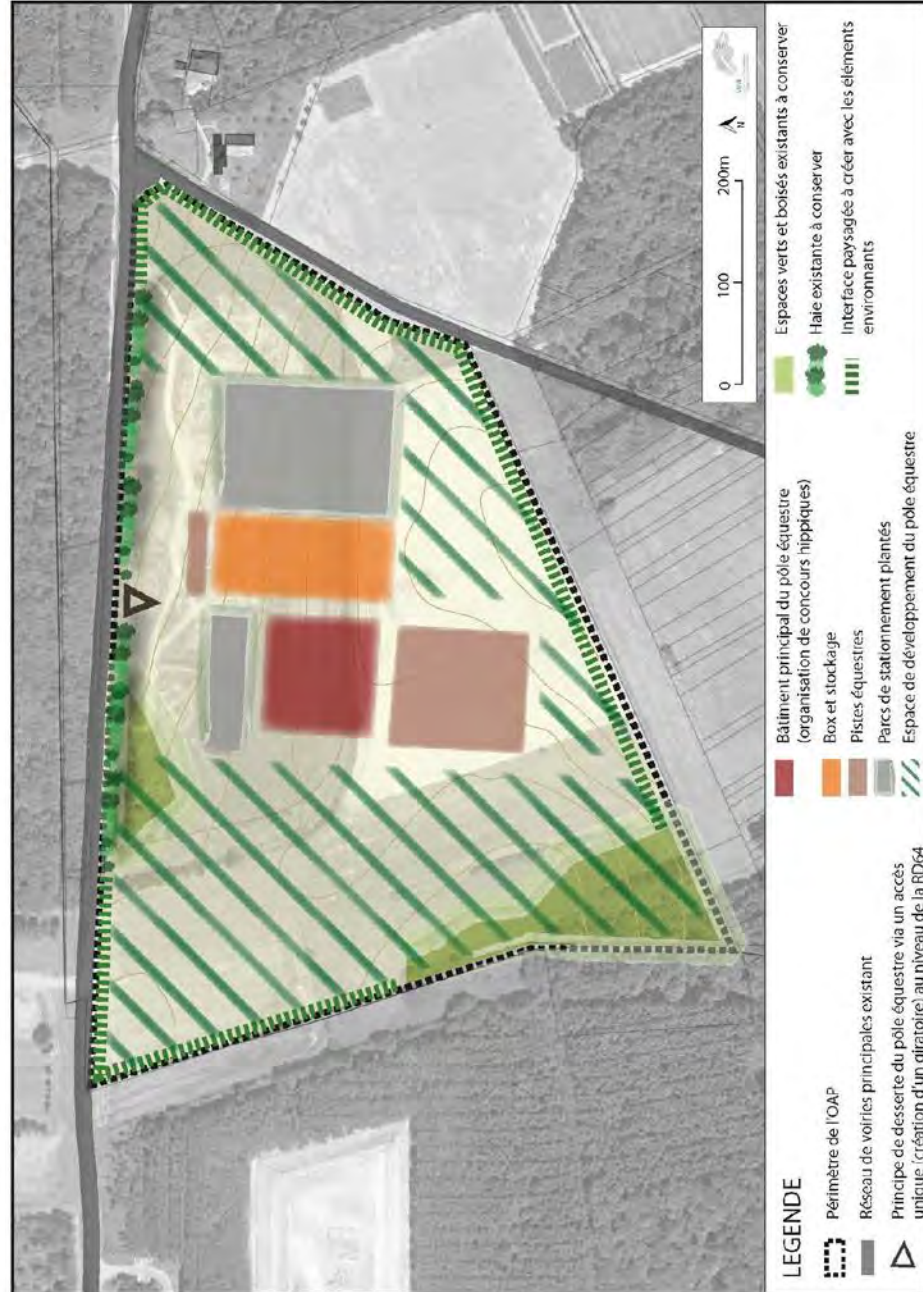
Les zones AUL2 et AUd1 transformées en zone UH et correspondant à une mise à jour du plan de zonage suite à la validation du permis de construire déposé concernant la création d'un pôle équestre

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

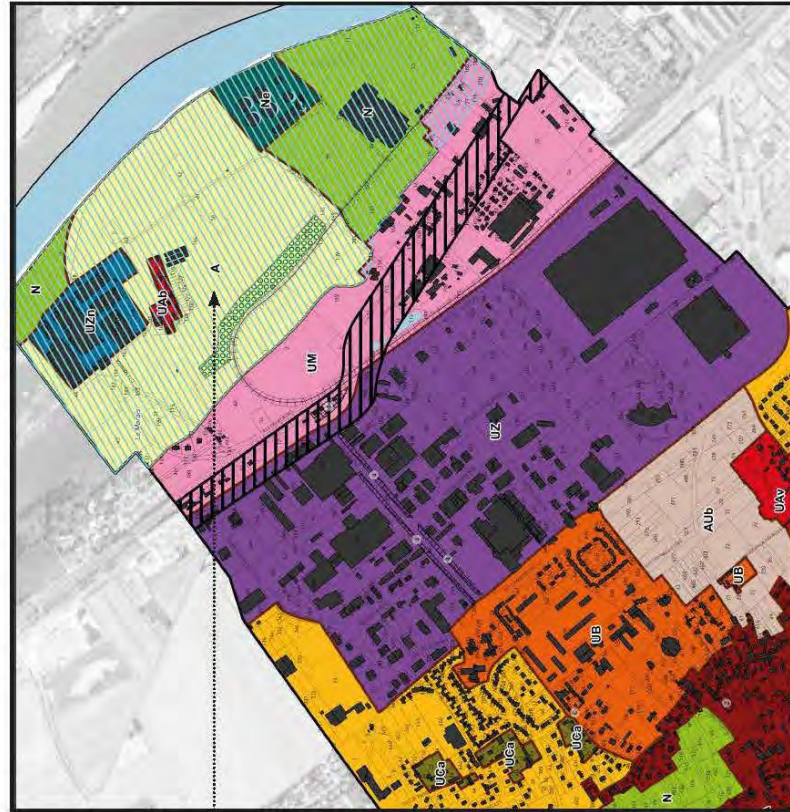
7. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

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)

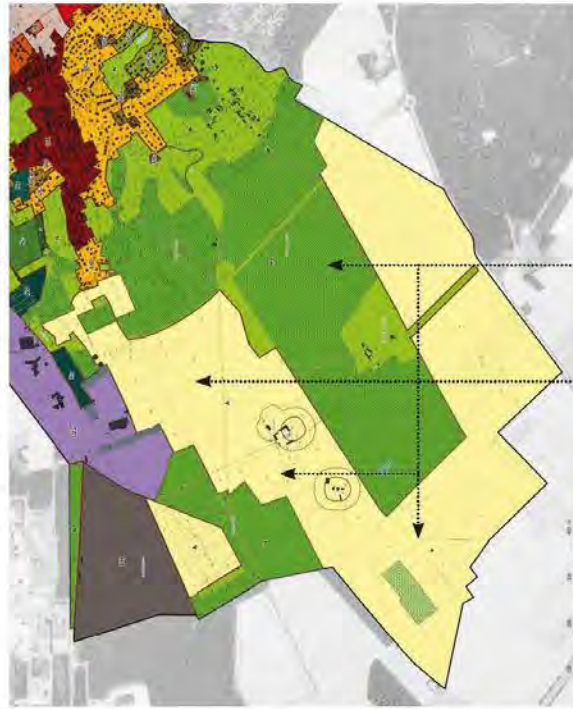
7. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

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)

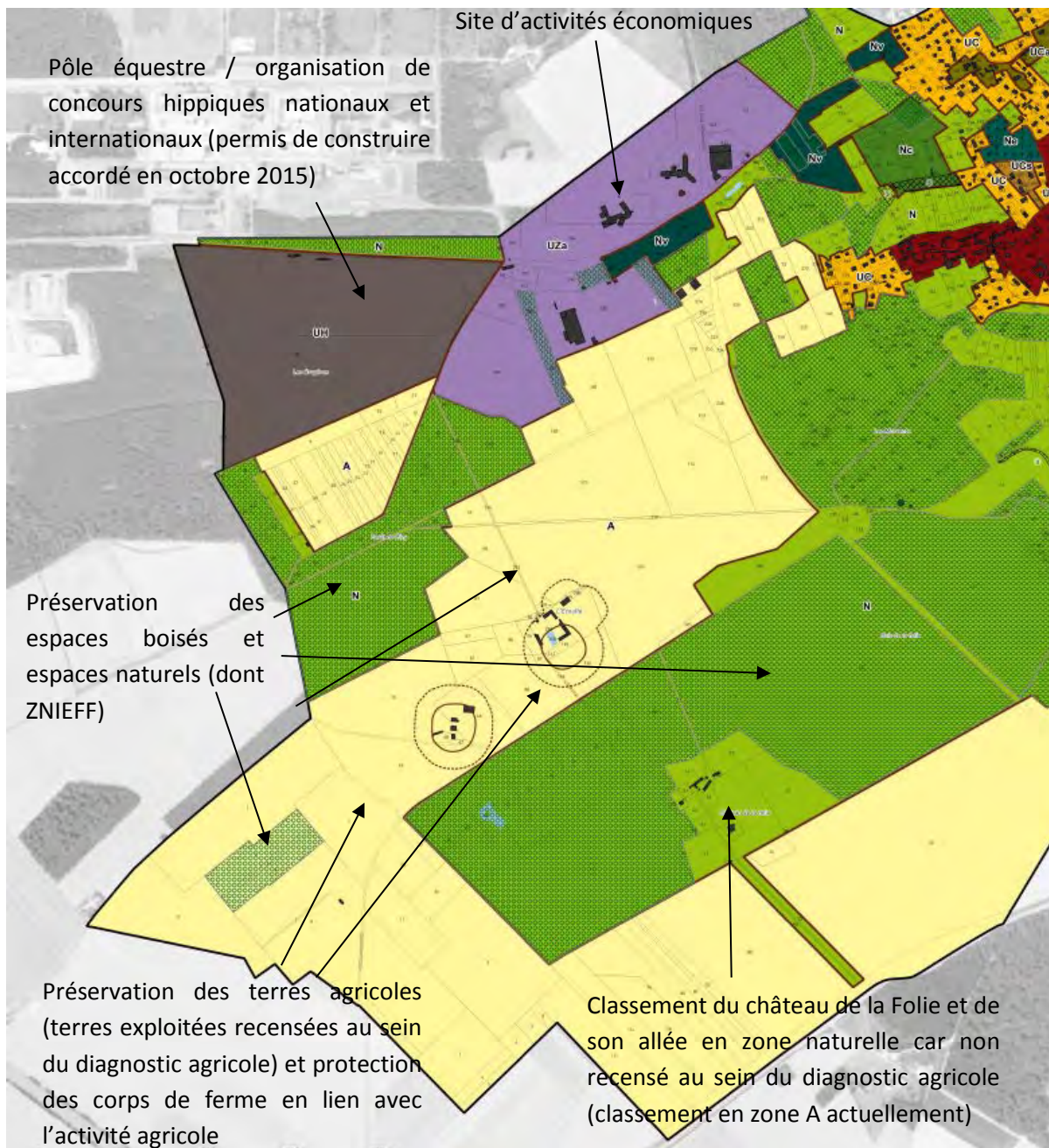
Des zones naturelles et Espaces Boisés Classés (EBC) affirmés.....

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.

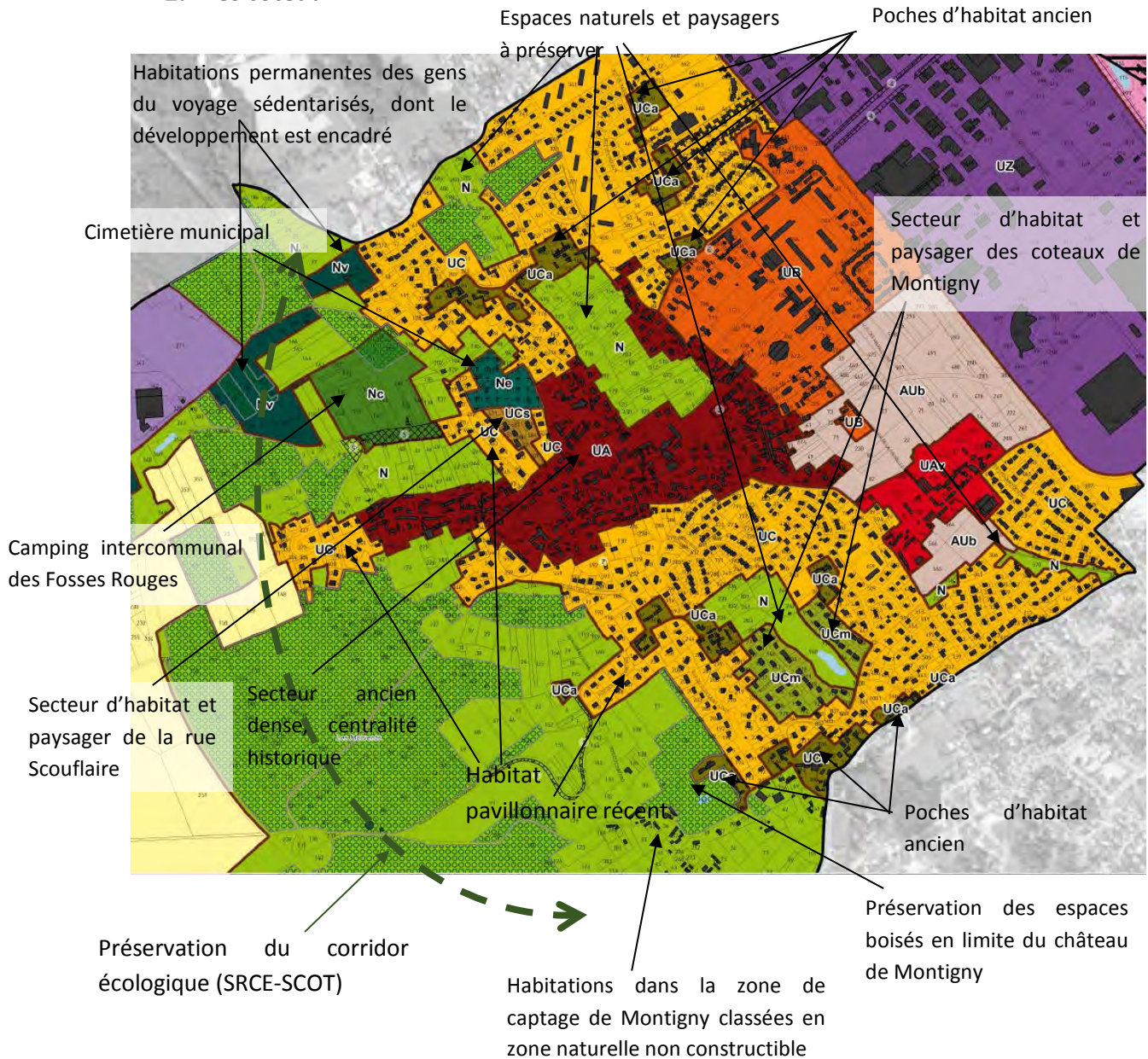
Le long de la RD 64 se trouvent des bâtiments d'activités de superficie importante, certains appartiennent au site du CNPP. Ces activités sont maintenues par le biais d'un classement en zone UZ. Toutefois, étant située au sein de paysages ouverts du plateau agricole et éloignée de toute zone

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.

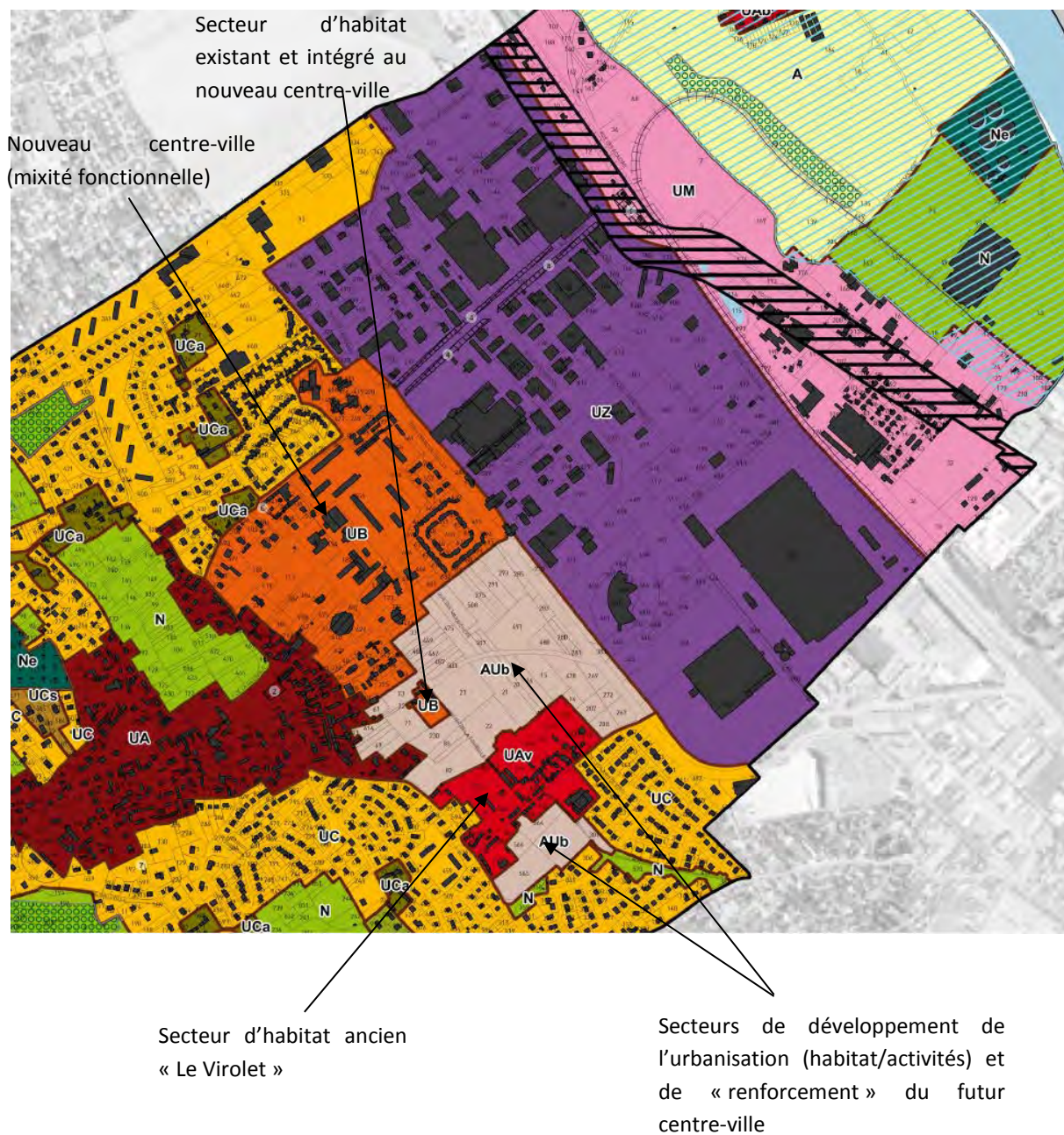
De la même manière, le secteur du cimetière est classé en zone naturelle indiquée « e » permettant l'implantation et le développement éventuel d'équipements d'intérêt général, mais étant inconstructible afin de maintenir un espace tampon entre les habitations et le cimetière, au regard des nuisances 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.

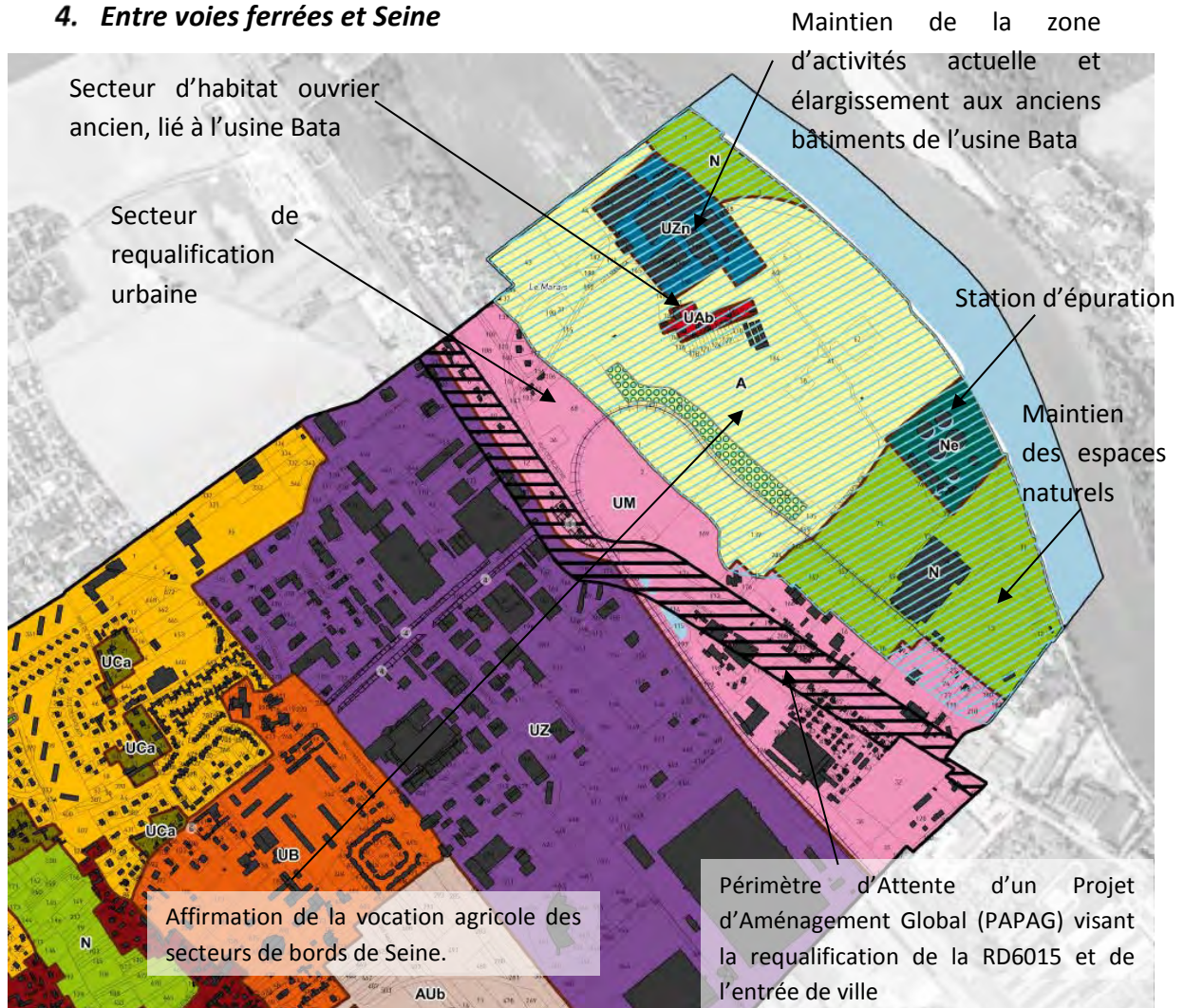
L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'objectif communal de retrouver une croissance démographique positive, de constituer un véritable centre-ville et également d'être en adéquation avec les objectifs du PLH de la CAPE.

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.

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).

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 m² 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) 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.

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 45m² 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 40m² de surface de plancher afin de limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique et un place supplémentaire par 400 m² 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 60m² 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 bâties 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.

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 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 ² de surface de plancher + 1 place pour 600m ² 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 échéancier 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

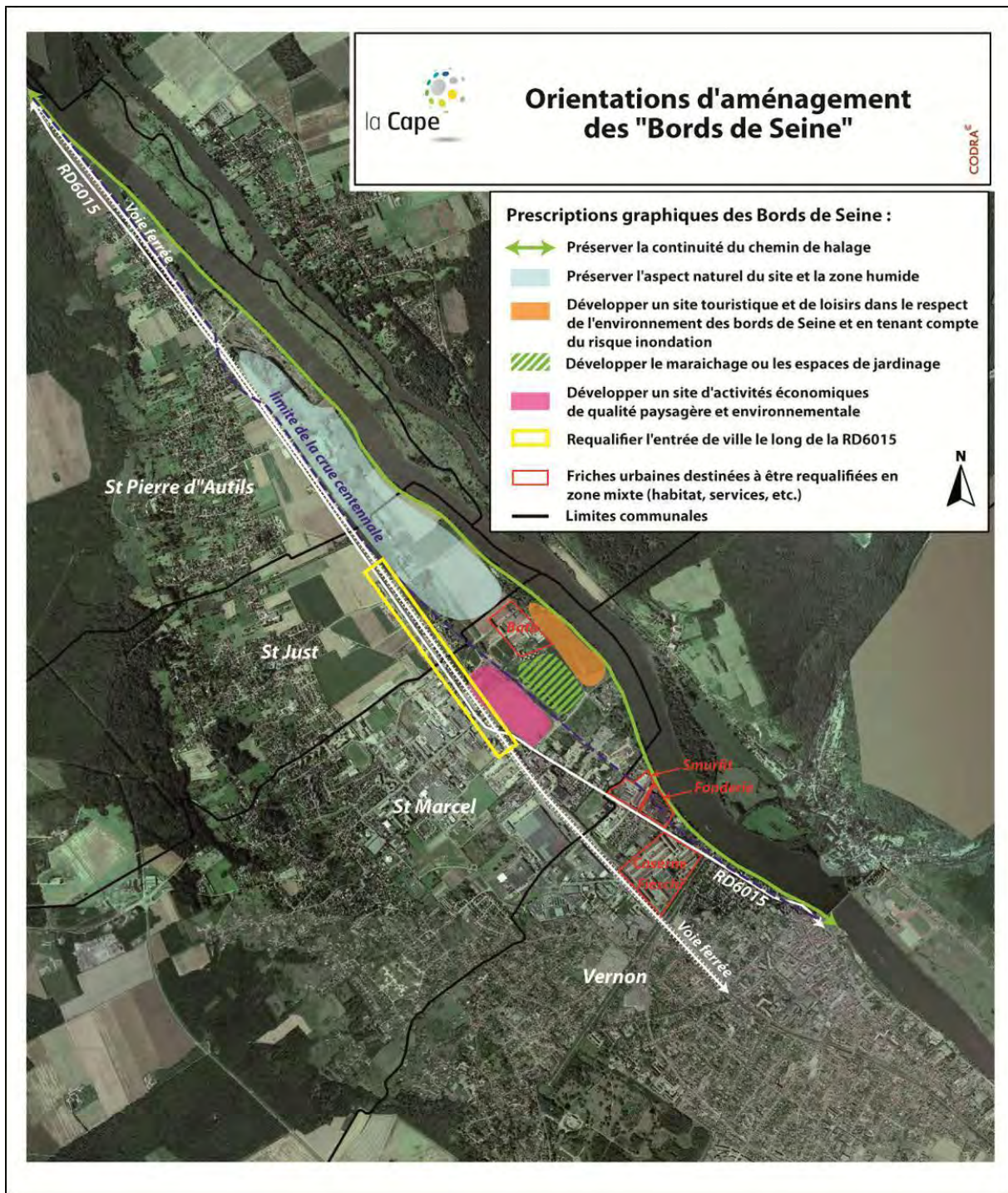
En matière de **stratégie économique**, la commune de St-Marcel a pérennisé ses **zones d'activités** existantes par un zonage et un règlement adaptés. La commune permet également l'implantation d'activités nouvelles le long et au Nord de la RD6015, en dehors des zones inondables et offre la possibilité 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**

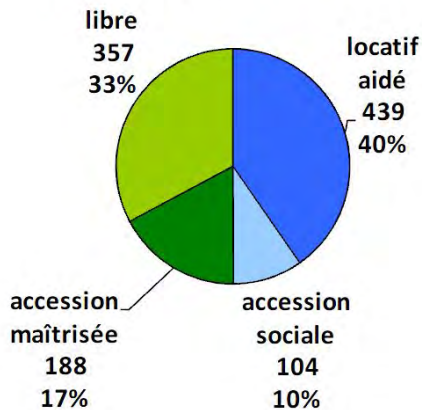
A. OBJECTIFS DU PLH ET POTENTIELS D'URBANISATION

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^{EME} 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
Orientation 1 : Affirmer une dynamique urbaine afin de conforter le pôle urbain	
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	+
Orientation 2 : Repenser la ville en créant un nouveau cœur de vie et en requalifiant sa porte d'entrée	
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	+
Orientation 3 : Considérer l'environnement et le paysage comme un écrin de la commune à préserver	
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 m³ 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 m³
- 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 m³

- un réservoir des Morvents de 200 m³ (desserte d'une partie de la zone basse de l'agglomération)
- un réservoir du camping de 150 m³ (desserte de la zone haute de l'agglomération)
- un réservoir de la fosse rouge de 1000 m³ (desserte de la zone basse de l'agglomération)
- un réservoir des Nordjeaux de 500 m³ 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^{EME} 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	1,40%	4 984	4 984	-0,14%	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	-0,53%	2,60	2,60	-0,82%	2,37
Evolution du parc						
Résidences principales	1 544	1,92%	1 832	1 832	0,75%	1 990
Logements vacants (Nb/tx)	44 2,7%	6,87%	80 4,1%	80 4,1%	0,48%	84 4,0%
RS et occasionnels (Nb/tx)	39 2,4%	1,09%	43 2,2%	43 2,2%	-5,88%	22 1,1%
Besoin en logement						
Point mort		13			13	
<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	
Construction neuve		37			12	
Constr. neuve /an /1.000 hab.		7,9			2,4	

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.

Scénario 1= 5.000 habitants en 2030				
évolutions démographiques	2010	2010-2030 Evolution/ an	2030	
Population totale	4 909	0,09%	5 000	
<i>dont solde naturel</i>		0,40%		
<i>dont solde migratoire</i>		-0,31%		
Taille moyenne des ménages	2,37	-0,30%	2,23	
Evolution du parc				
Résidences principales	1 990	0,39%	2 152	
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,1%	0,36%	91
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	2,2%	-3,00%	12
				0,5%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387		474	
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.		19,4%		22,0%
Besoins en logement				
	TOTAL 2010-2030	par an	par an /1.000 hab.	
Point mort	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	
Construction neuve 2010-2030	222	11,1	2,2	
dont locatif social	87	4,3	0,9	
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)				
	6	2,0		
Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)				
	216	12,7		

2. 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	0,57%	5 500	
<i>dont solde naturel</i>		0,40%		
<i>dont solde migratoire</i>		0,17%		
Taille moyenne des ménages	2,37	-0,30%	2,23	
Evolution du parc				
Résidences principales	1 990	0,87%	2 368	
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,0%	91	3,7%
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	1,1%	12	0,5%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387		521	
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.		19,4%		22,0%
Besoins en logement				
	TOTAL 2010-2030	par an	par an /1.000 hab.	
Point mort	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	
Construction neuve 2010-2030	435	21,8	4,2	
dont locatif social	134	6,7	1,3	
Estimation du rythme de construction				
2010-11-12 (3 ans)	6	2,0		
Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)	429	25,2		

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.	
Point mort	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	
Construction neuve	681	34,1	6,2	
dont locatif social	181	9,1	1,7	
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6	2,0		
Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)	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		2030	
		Evolution/			
		an			
Population totale	4 909	0,75%		5 700	
<i>dont solde naturel</i>		0,40%			
<i>dont solde migratoire</i>		0,35%			
Taille moyenne des ménages	2,37	-0,30%		2,23	
Evolution du parc					
Résidences principales	1 990	1,05%		2 454	
Logements vacants (Nb/tx)	84	4,1%	0,36%	91	3,5%
RS et occasionnels (Nb/tx)	22	2,2%	-3,00%	12	0,5%
nb de log.locatifs sociaux (déf. SRU)	387			540	
taux de LLS (déf. SRU) / rés.princ.		19,4%			22,0%
Besoins en logement	TOTAL 2010-2030	par an	par an /1.000 hab.		
Point mort	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		
Construction neuve 2010-2030	523	26,1	4,9		
dont locatif social	153	7,6	1,4		
Estimation du rythme de construction 2010-11-12 (3 ans)	6	2,0			
Construction neuve résiduelle 2013-2030 (17 ans)	517	30			

• **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		
			25%	5%	20%	50%
TOTAL		517	129	26	103	259
collectifs	50%	259	100	26	35	98
intermédiaires	40%	207	29		68	110
individuels	10%	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 :

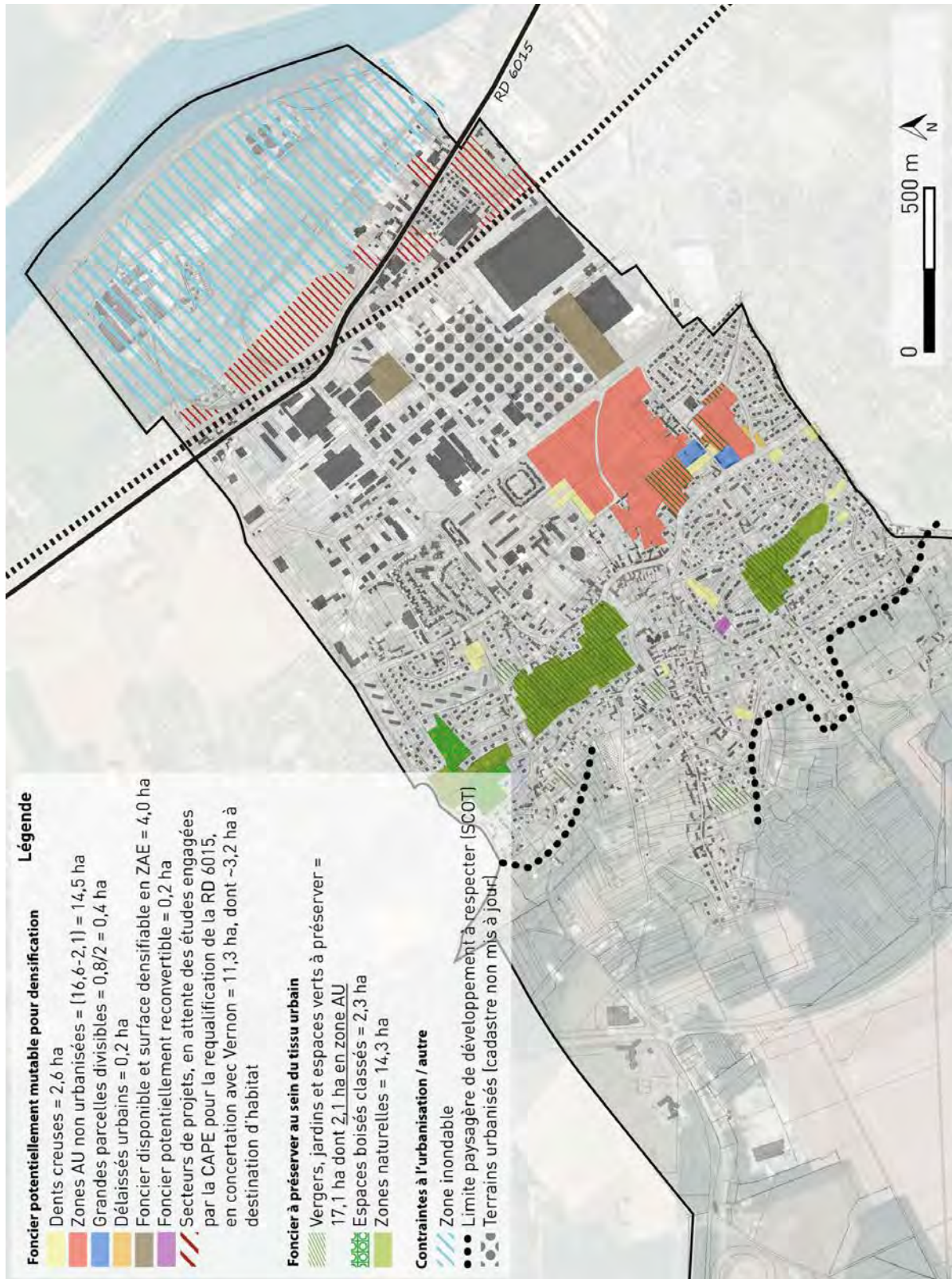
- Du petit collectif, avec ascenseur, plutôt en locatif privé, orienté vers les personnes âgées, les jeunes sans enfant
- De l'intermédiaire (maisons de ville, individuels superposés) plutôt orienté vers des familles de primo-accédants
- De l'individuel, en parcelles de taille maîtrisée (< 400m²) orienté 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**¹ : ~2,6 ha (en jaune)
- **zones AU** non urbanisées et inscrites au sein du tissu urbain existant : ~13,0 ha² (en saumon)
- **grandes parcelles** de superficie supérieure à 1000 m² qui pourraient être divisées³ : ~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.

¹ En milieu urbain dense, sont désignées par dents creuses les terrains non bâtis (généralement inférieurs à 1000 m²) situés entre plusieurs zones bâties.

² 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

³ 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 identifiés⁴).

=> 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/ha⁵, nous pouvons donc construire **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

⁴ 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)

⁵ 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

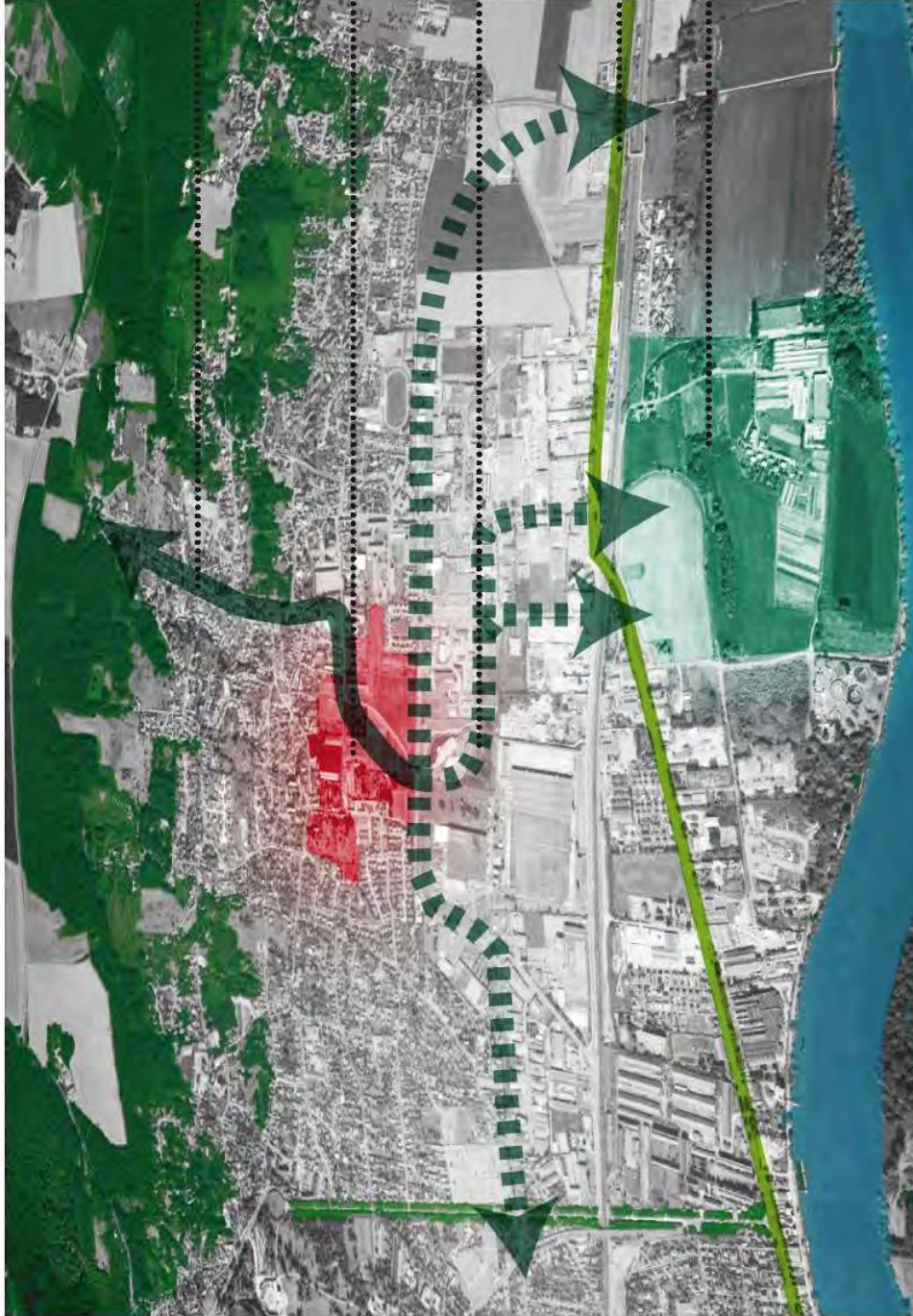
Les grandes orientations du projet de ville, correspondant au PADD sont les suivantes :

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^{EME} 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.

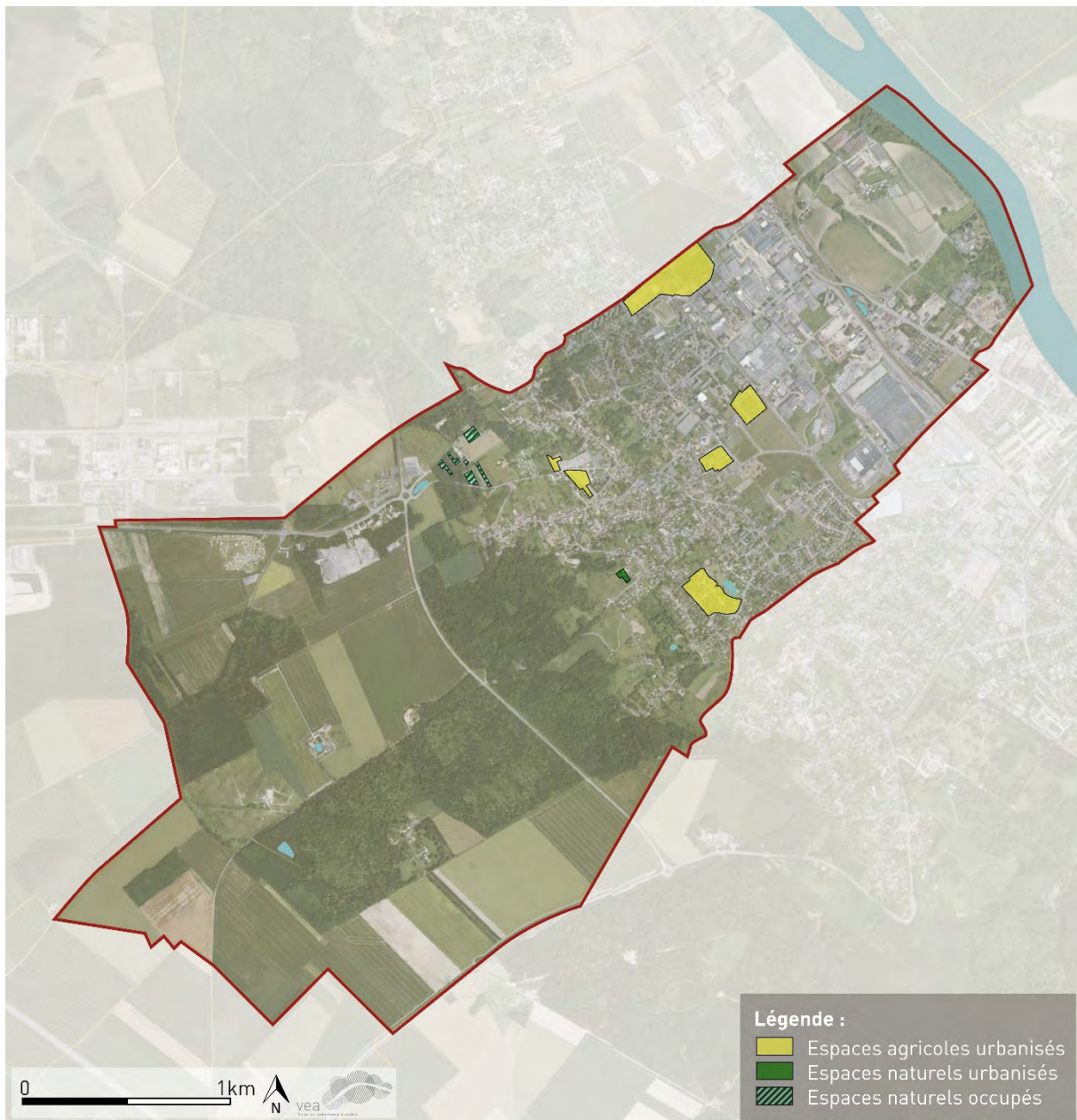
La photographie aérienne de 2000 constitue l'état de référence et la photographie de 2009 permet de mesurer l'évolution de l'occupation des sols.

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^e partie de ce document).

Ces logements seront construits au sein du tissu urbain constitué et principalement au niveau du secteur des Maraîchers / Violet (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.

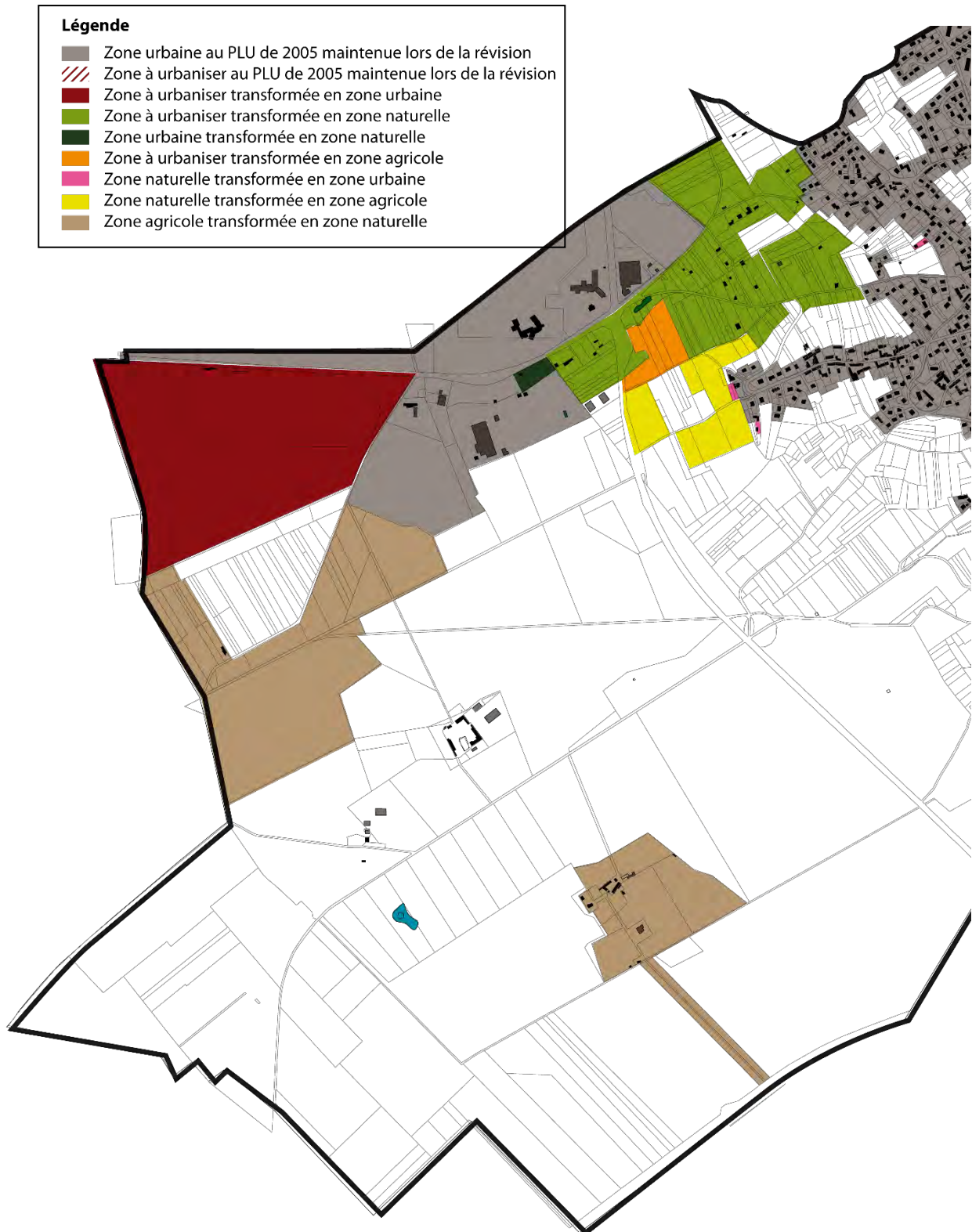
- Plusieurs zones ont été créées afin de répondre aux besoins de développement touristique, économique et de loisirs de la commune et de l'agglomération. Ainsi :
 - o une **zone de développement économique en lien avec l'activité nautique** de 5,2 ha a été créée en bords de Seine, au niveau de l'ancien site Bata et classée en zone UZn.
 - o **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).

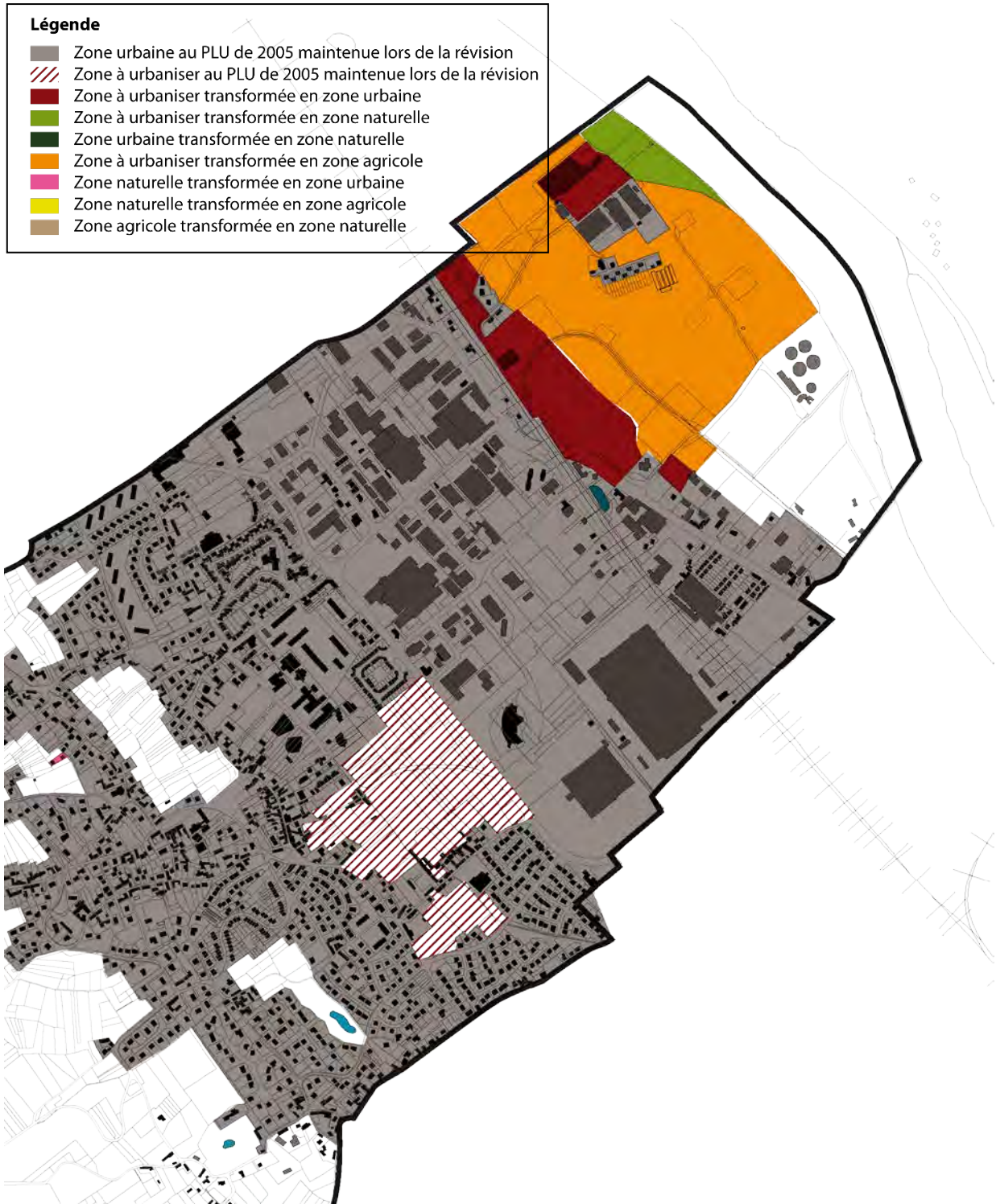
3. Les besoins en équipements

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	
Total zones urbaines	313 ha	31,5 %
AU	138 ha	
Total zones à urbaniser	138 ha	13,9 %
A	294 ha	29,6 %
N	248 ha	25,0 %
Total zones non urbanisées	542 ha	54,6 %
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	
Total zones urbaines	353,9 ha	35,8 %
AU	17,1 ha	
Total zones à urbaniser	17,1 ha	1,7 %
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 %
Total zones non urbanisées	616,4 ha	62,5 %
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^{EME} 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

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

	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 revenue 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

