

COMMUNAUTE DE COMMUNES CAMPAGNE-DE-CAUX



7) Abrogation des cartes communales

Approuvé le 15 décembre 2022

PREAMBULE :

La Communauté de Communes Campagne de Caux (compétence en matière de planification urbaine) souhaite abroger les 4 cartes communales en cours sur le territoire, dans le cadre de l'approbation du PLUi.

Ce souhait s'explique par :

- La volonté de développer le territoire à une échelle élargie et sur la base d'un projet partagé ;
- La nécessité de mettre à jour les documents d'urbanisme en compatibilité avec :
 - o Les évolutions législatives (meilleure prise en compte de l'environnement notamment) ;
 - o Les dynamiques actuelles du territoire ;
- Le risque de conflit entre le PLUi et les cartes communales (dont le code de l'urbanisme ne prévoit pas le remplacement automatique à l'approbation du PLUi).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Néanmoins, il est recommandé d'appliquer le principe de parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation implique alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du Préfet.

Dans le cas où l'abrogation d'une ou plusieurs cartes communales s'accompagne de l'élaboration d'un PLUi, il peut être réalisé une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la ou les cartes communales et sur l'approbation du PLUi. La délibération finale devra emporter à la fois l'approbation du PLUi et l'abrogation des cartes communales, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.

Ce dossier constitue ainsi la pièce sur laquelle les Personnes Publiques Associées (PPA) sont consultées dans le cadre de la procédure d'abrogation des Cartes Communales. Il présente de manière sommaire les évolutions prévues dans le projet de PLUi en comparaison avec les cartes communales en cours.

Par ailleurs, les justifications relatives au projet de PLU sont disponibles dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale, sur lesquels les PPA ont déjà été consultées et ont pu émettre un avis.

ANALYSE PAR COMMUNE

Houquetot

	Surface constructible dans la Carte Communale	Surface des zones urbaines constructibles au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi	Ecart s possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
<i>Le village</i>	10,26	10,81	/	/	0,5
<i>Hameau de misère</i>	3,41	0	/	/	-3,41
<i>Hameau de la Butte</i>	8,6	0	/	/	-8,6
	22,27	10,81	0	0	-11,5

NB : Les surfaces sont exprimées en hectares

Le PLUi revoit de manière importante les zones constructibles comparativement à la Carte Communale en vigueur.

Le PLUi concentre en effet l'urbanisation au sein du bourg, secteur dit du « village », sans prévoir d'urbanisation complémentaire au niveau des hameaux.

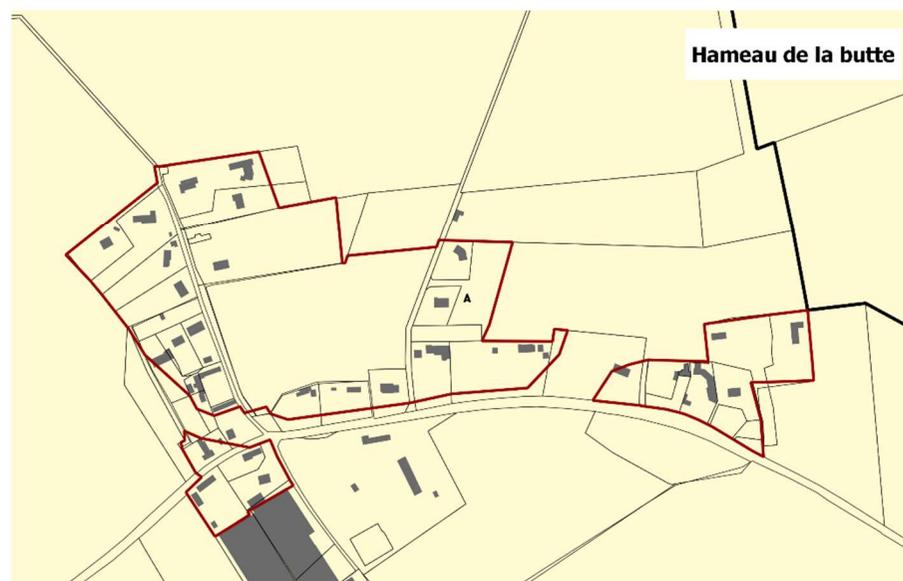
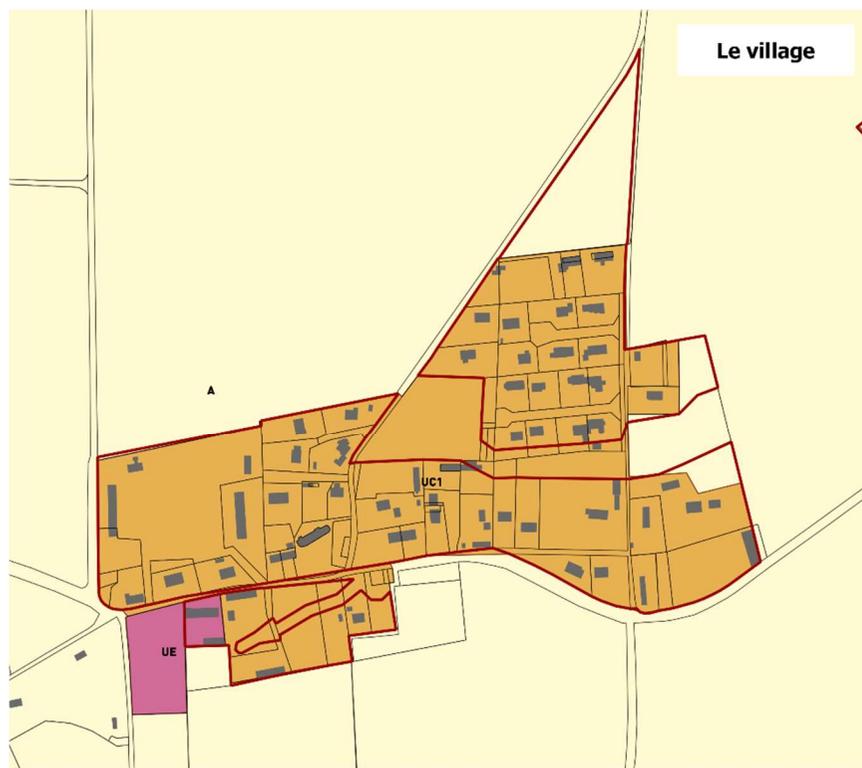
Les zones constructibles définies dans le PLUi viennent encadrer sur ces parties l'urbanisation existantes en venant recentrer les limites à l'urbanisation et insister sur la densification des parcelles restants disponibles.

Au regard du projet de territoire, aucune zone d'extension complémentaire n'a été définie sur ces entités.

Enfin, plusieurs hameaux et écarts de la commune initialement constructibles (hameau de la Butte, hameau de misère) ont été déclassées en zones agricoles, ce qui vient ainsi limiter les incidences sur les paysages et l'environnement.

Au total, ce sont 11,5 ha de la commune initialement constructibles qui ont été déclassées en zones agricoles et/ou naturelles.

Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi



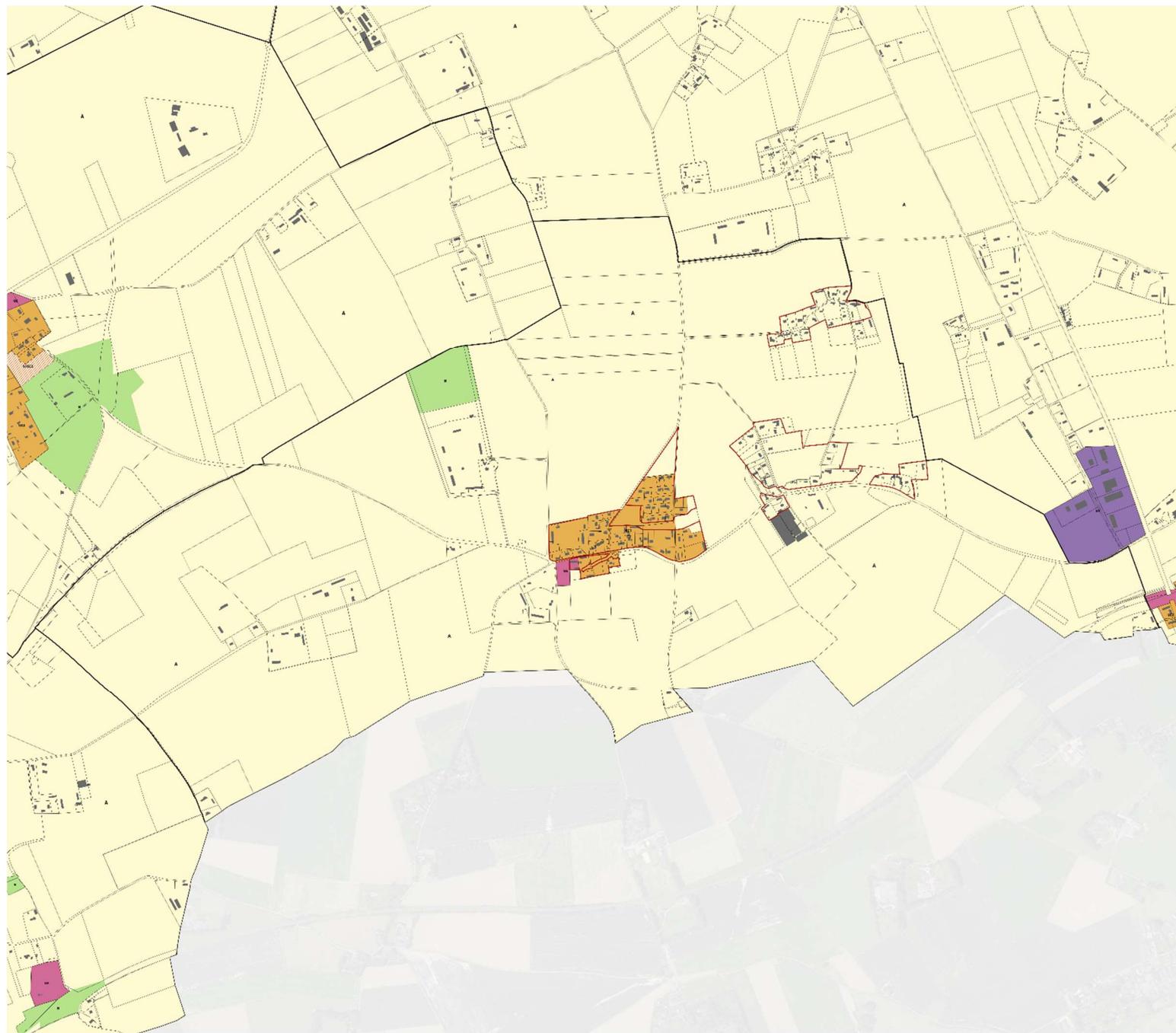
Secteurs constructibles cartes communales

 Zones constructibles

Zones urbaines constructibles du PLUi

 UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel

 UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Différence entre les limites constructibles de la carte communale et le zonage du PLUI



- ZONES URBAINES (U)**
- UAa : zone urbaine mixte - centre-ville de Doddeville
 - UAb : zone urbaine mixte relativement dense (UAa1, UAa2)
 - UB : zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité
 - UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel (UC1, UC2, UC3)
 - UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général (UE, UE1)
 - UX : zone urbaine à vocation économique
 - UH : zone urbaine de hameaux à vocation principale d'habitat
- ZONES À URBANISER (AU)**
- IAUB : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité
 - IAUC : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel (IAUC1, IAUC2, IAUC3)
 - IAUF : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt général
 - IAUX : Zone à urbaniser à vocation économique
- ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)**
- A : zone agricole
 - At : zone agricole dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)
 - Ax : zone agricole dédiée aux activités économiques (STECAL)
 - N : zone naturelle
 - Nt : zone naturelle dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)
- PROTECTIONS PATRIMONIALES, PAYSAGES ET NATURELLES**
- Murs et plan d'eau protégé (L151-23 du CU)
 - ▲ Arbre remarquable protégé (L151-23 du CU)
 - ◆ Edifice bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
 - Haie et alignement d'arbres protégé (L151-23 du CU)
 - Mur et protégé (L151-19 du CU)
 - ▨ Site paysager protégé de type verger ou parc arboré (L151-23 du CU)
 - ▨ Site bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
 - Éléments naturels protégés pour l'hydraulique (L151-23 du CU)
 - ▨ Zone humide protégée (L151-23 du CU)
 - ▨ Espace boisé classé (L112-1 ou CU)
- AUTRES PRESCRIPTIONS**
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU) : L'identifiant du bâtiment est à mettre en lien avec les fiches des bâtiments répertoriés, en annexe du PLUI
 - Edifice bâti patrimonial protégé pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Chemin de randonnée protégé, à améliorer ou à créer (L151-38 du CU)
 - ▨ Emplacement réservé (L151-41 du CU) : Le contenu des ER est précisé dans le tableau en annexe du PLUI et/ou sur la carte des ER
 - Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- FOND DE PLAN**
- ▭ Limite communale
- BATIMENT**
- Bâtiment en dur
 - ▨ Construction légère
 - ▨ Parcelle
 - ▨ Parcelles avec bâti non cadastré
- Secteurs constructibles cartes communales**
- ▨ Zones constructibles

Virville

	Surface constructible dans la Carte Communale	Surface des zones urbaines constructibles au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
<i>Le village</i>	15,49	10,9	1,3		-3,3
<i>La Petite Croix</i>	5,66	0			-5,66
<i>Ferme d'Emalleville</i>	0	1,5			1,5
	21,15	12,4	1,3	0	-7,5

NB : Les surfaces sont exprimées en hectares

Le PLUi revoit de manière importante les zones constructibles comparativement à la Carte Communale en vigueur.

Les possibilités de construction sont concentrées au sein du bourg via l'incitation à la densification. Toutefois, au regard du projet intercommunal, Virville dispose de deux zones à urbaniser, d'une surface cumulée d'environ 1,3 hectares, qui permettront de répondre aux besoins de logements du territoire.

Pour des questions de prise en compte des risques naturels (notamment ceux en lien avec le ruissellement des eaux), plusieurs parcelles du centre du village ont été classées en zones naturelles afin de rendre inconstructible ces secteurs.

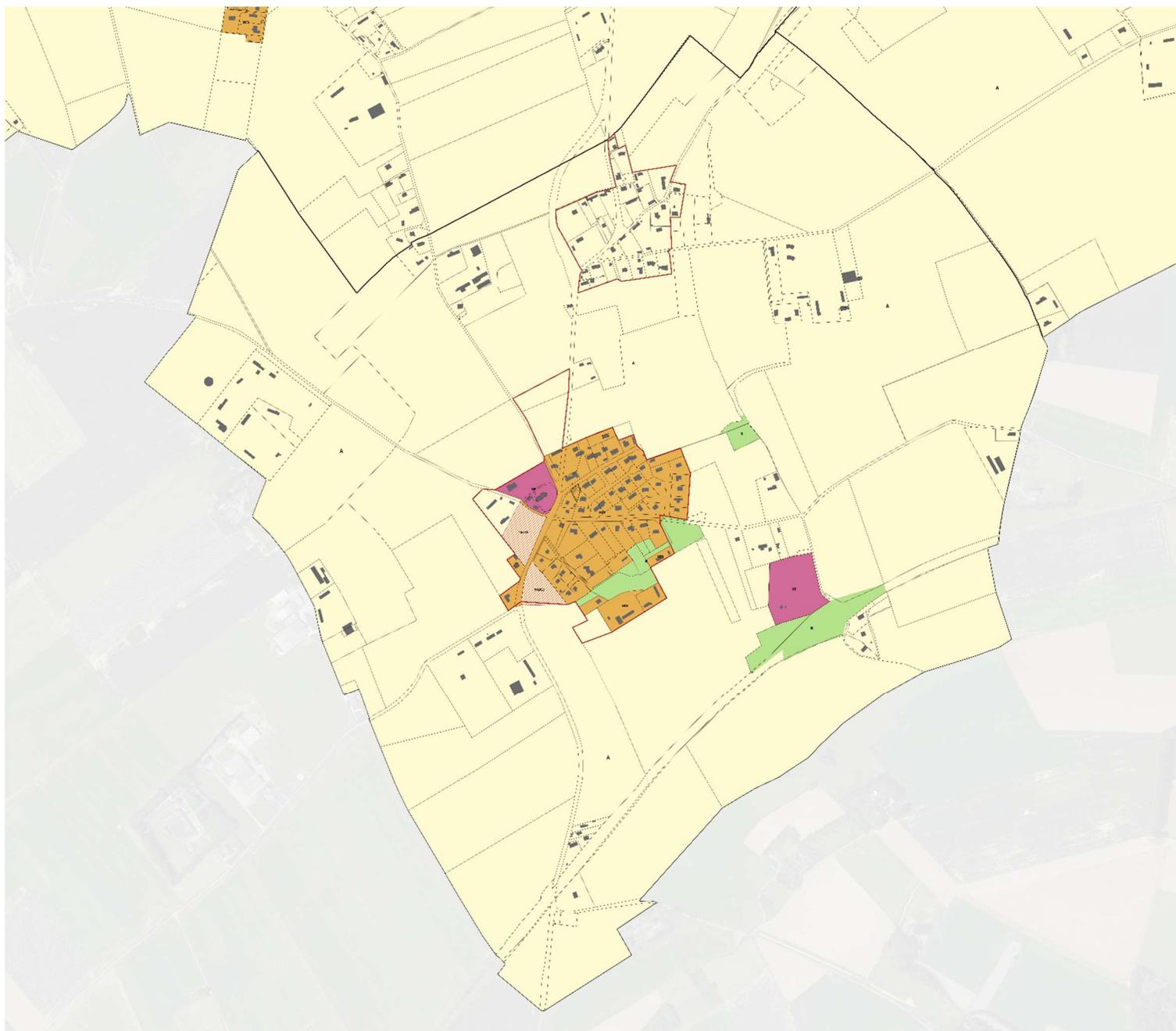
Par ailleurs, le hameau de la Petite Croix a été reclassé en zone agricole au sein du PLUi, ce dernier n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions dans le temps du PLUi.

Il est par ailleurs à noter que le PLUi a délimité au niveau du secteur de la Ferme d'Emalleville un zonage Ue à vocation d'équipement pour l'identification de la station d'épuration de la commune.

Au total, ce sont 7,5 ha de la commune initialement constructibles qui ont été déclassées en zones agricoles et/ou naturelles.

Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi





Département de Seine-Maritime
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Différence entre les limites constructibles de la carte communale et le zonage du PLU



ZONES URBAINES (U)

- UAa : zone urbaine mixte - centre-ville de Goderville
- UAb : zone urbaine mixte - relativement dense (UAa1, UAa2)
- UB : zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité
- UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel (UC1, UC2, UC3)
- UB : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général (UE, UE1)
- UX : zone urbaine à vocation économique
- UH : zone urbaine de hameaux à vocation principale d'habitat

ZONES A URBAINISER (AU)

- IAUR : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité
- IAUC : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel (AUC1, AUC2, AUC3)
- IAUE : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt général
- IAUX : Zone à urbaniser à vocation économique

ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

- A : zone agricole
- At : zone agricole dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)
- Ax : zone agricole dédiée aux activités économiques (STECAL)
- N : zone naturelle
- Ni : zone naturelle dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)

PROTECTIONS PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- ★ Murs et plans d'eau protégés (L151-23 du CU)
- ✦ Arbre remarquable protégé (L151-23 du CU)
- ✦ Coques bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
- ⋯ Haie et alignement d'arbres protégés (L151-23 du CU)
- Muret protégé (L151-19 du CU)
- ⊞ Site paysager protégé de type verger ou parc arboré (L151-23 du CU)
- ⊞ Site bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
- ⋯ Éléments naturels protégés pour rôle hydraulique (L151-23 du CU)
- ⊞ Zone humide protégée (L151-23 du CU)
- ⊞ Espace boisé classé (L113-1 du CU)

AUTRES PRESCRIPTIONS

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU) : L'identifiant du bâtiment est à mettre en lien avec les fiches des bâtiments répertoriés, en annexe du PLU
- ⊞ Façade bâti patrimonial protégé pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Chemin de randonnée protégé, à améliorer ou à créer (L151-38 du CU)
- ⊞ Emplacement réservé (L151-41 du CU) : Le contenu des ER est précisé dans le tableau en annexe du PLU et/ou sur la carte des ER
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

FOND DE PLAN

- Limite communale

BATIMENT

- Bâtiment en dur
- ▨ Construction légère
- Percebois
- ⊞ Parcelles avec bâti non cadastré

Secteurs constructibles cartes communales

- Zones constructibles

Vattetot-sous-Beaumont

	Surface constructible dans la Carte Communale	Surface des zones urbaines constructibles au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
<i>Le village</i>	25,12	19,97	1,22		-3,9
<i>Ferme Durosay</i>	3,36	3,6			0,24
<i>Le Petit-Vattetot</i>	0	5,05			5,05
<i>STECAL ponctuels sur la commune</i>				2,07	2,07
	28,48	28,62	1,22	2,07	3,4

Le PLUi vient ici redéfinir plus précisément les limites à l'urbanisation notamment du bourg en reclassant plusieurs parcelles non bâties en zones agricoles. L'objectif étant ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg et de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive de foncier agricole et/ou naturelle.

Le hameau du Petit Vattetot, hameau structurant de la commune a par ailleurs été conforté dans le PLUi via un zonage U, lui permettant d'accueillir des constructions supplémentaires, ce que n'offrait pas la carte communale. Le hameau de la Ferme Durosay de taille équivalente, conserve lui aussi son caractère constructible dans le temps du PLUi.

NB : Les surfaces sont exprimées en hectares

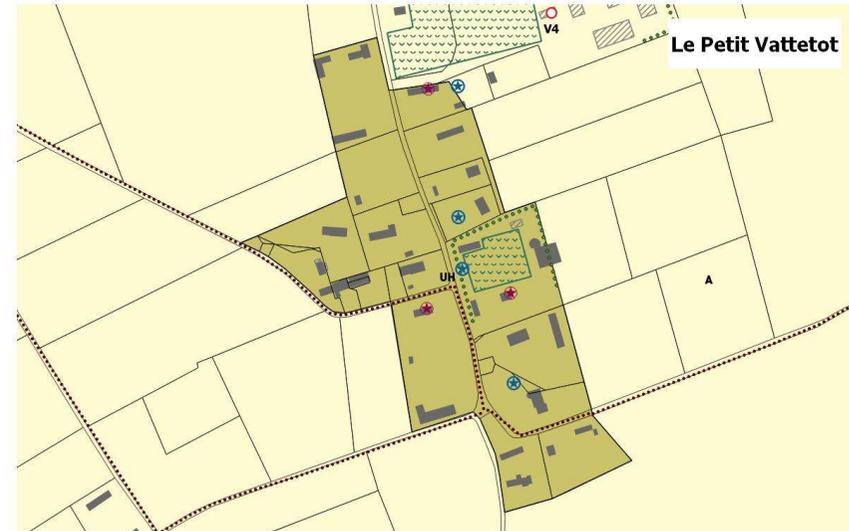
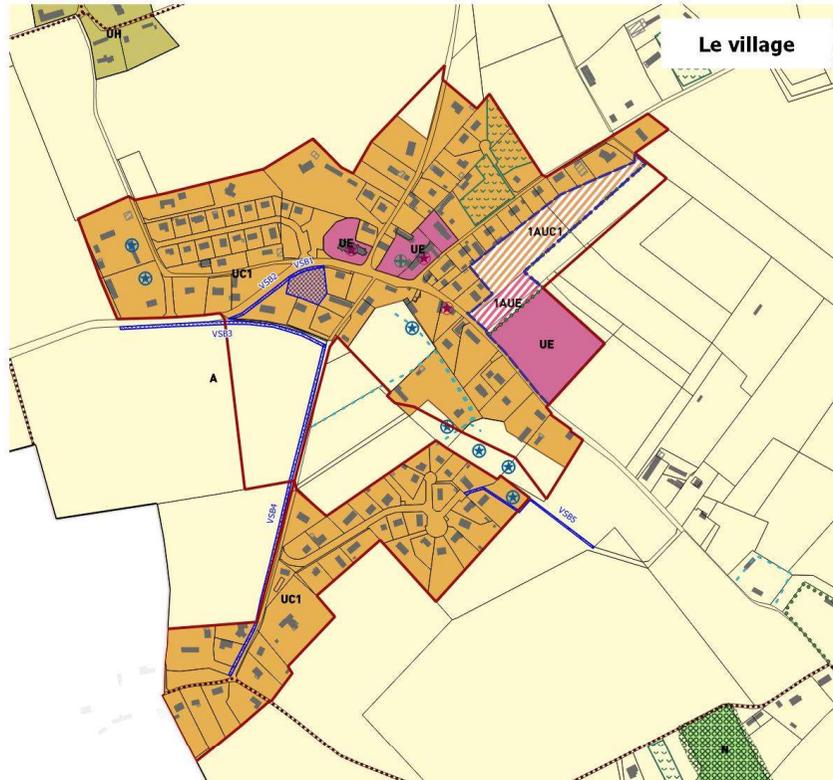
En lien avec le projet intercommunal, Vattetot-sous-Beaumont dispose de deux zones à urbaniser au contact direct du village, l'une à vocation d'équipement, l'autre à destination d'habitat.

Par ailleurs, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) ont été définis sur la commune. Ces secteurs permettent sur des emprises limitées d'accueillir/ de renforcer des activités économiques en zones agricoles, ce que ne permettait pas la carte communale.

Au global, le PLUi offre des possibilités d'urbanisation légèrement supérieur à la Carte Communale d'environ 3,4 ha.

Cette différence notable s'explique par l'identification au sein du PLUi, par l'inscription du hameau du Petit Vattetot en zone constructible et par l'inscription des trois STECAL en zone agricole.

Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi



Secteurs constructibles cartes communales

 Zones constructibles

Zones urbaines constructibles du PLUi

 UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel

 UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général

ZONES A URBANISER (AU)

 1AUC : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel
[AUC1, AUC2, AUC3]

 1AUE : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt général

Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi

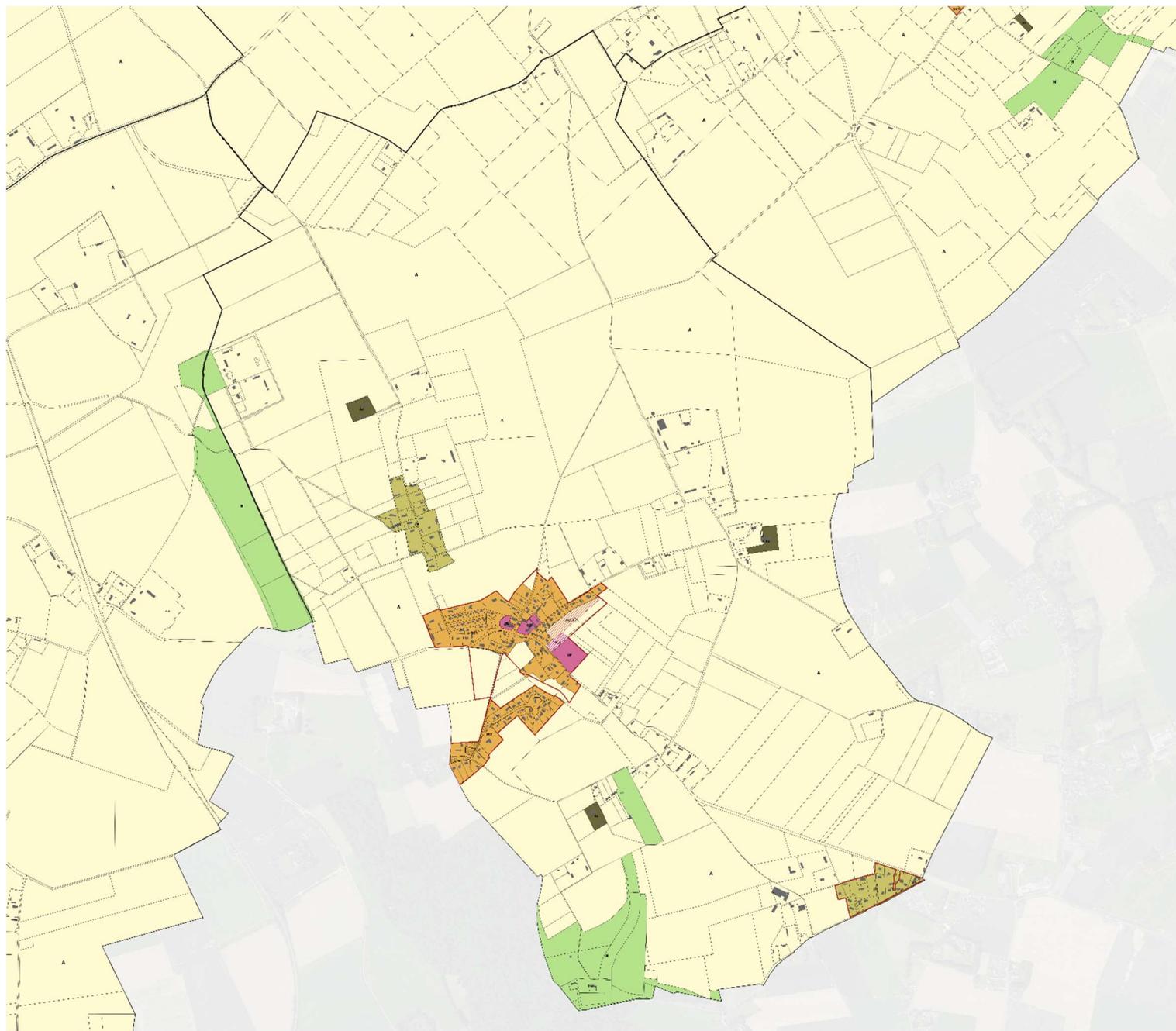


Zones agricoles autorisant les activités économiques

■ Ax : zone agricole dédiée aux activités économiques (STECAL)



Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi



Département de Seine-Maritime
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Différence entre les limites constructibles de la carte communale et le zonage du PLUi



- ZONES URBAINES (U)**
- Ua0 : zone urbaine mixte - centre-ville de Goderville
 - Ua1 : zone urbaine mixte rattachement dense (Ua0a', Ua1a')
 - Ua2 : zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité
 - Ua3 : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel (UC1, UC2, UC3)
 - Ua4 : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général (UE, UE1)
 - Ua5 : zone urbaine à vocation économique
 - Ua6 : zone urbaine de hameaux à vocation principale d'habitat
- ZONES A URBANISER (AU)**
- AUa : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité
 - AUb : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel (AU1, AU2, AU3)
 - AUc : Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt général
 - AUd : Zone à urbaniser à vocation économique
- ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)**
- A : zone agricole
 - Ax : zone agricole dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)
 - N : zone naturelle
 - Nt : zone naturelle dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)
- PROTECTIONS PATRIMONIALES, PAYSAGERES ET NATURELLES**
- ◆ Mare et plan d'eau protégé (L151-23 du CU)
 - ◆ Arbre remarquable protégé (L151-23 du CU)
 - ◆ Edifice bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
 - Haie et alignement d'arbres protégés (L151-23 du CU)
 - Mare; protégé (L151-19 du CU)
 - Site paysager protégé de type vergier ou parc arboré (L151-23 du CU)
 - Site bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
 - Sites naturels protégés pour rôle hydraulique (L151-23 du CU)
 - Zone humide protégée (L151-23 du CU)
 - Espace boisé classé (L112-1 du CU)
- AUTRES PRESCRIPTIONS**
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU) ; l'interdiction ou l'abandon des bâtiments est à mettre en lien avec les fiches des bâtiments répertoriés, en annexe du PLUi
 - ◆ Edifice bâti patrimonial protégé pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Chemin de randonnée protégé, à améliorer ou à créer (L151-39 du CU)
 - Emplacement réservé (L151-41 du CU) : Le contenu des ER est précisé dans le tableau en annexe du PLUi et/ou sur la carte des ER
 - Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- FOND DE PLAN**
- Limite communale
- BATIMENT**
- Bâtiment en dur
 - Construction légère
 - Parcelle
 - Parcelles avec bâti non catégorisé
- Secteurs constructibles cartes communales**
- Zones constructibles

Saint-Maclou-la-Brière

	Surface constructible dans la Carte Communale	Surface des zones urbaines constructibles au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax, Nt)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
<i>Le Village</i>	28,77	26,08	0,8	0,81	-1,1
<i>STECAL ponctuels dans la commune</i>				2,7	2,7
	28,77	26,08	0,8	3,51	1,6

NB : Les surfaces sont exprimées en hectares

La Carte Communale de Saint-Maclou-la-Brière, identifie un grand secteur constructible : Le village.

Le PLUi vient ici redéfinir plus précisément les limites à l'urbanisation du bourg en reclassant plusieurs parcelles non bâties en zones agricoles. L'objectif étant ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg et de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive de foncier agricole et/ou naturelle.

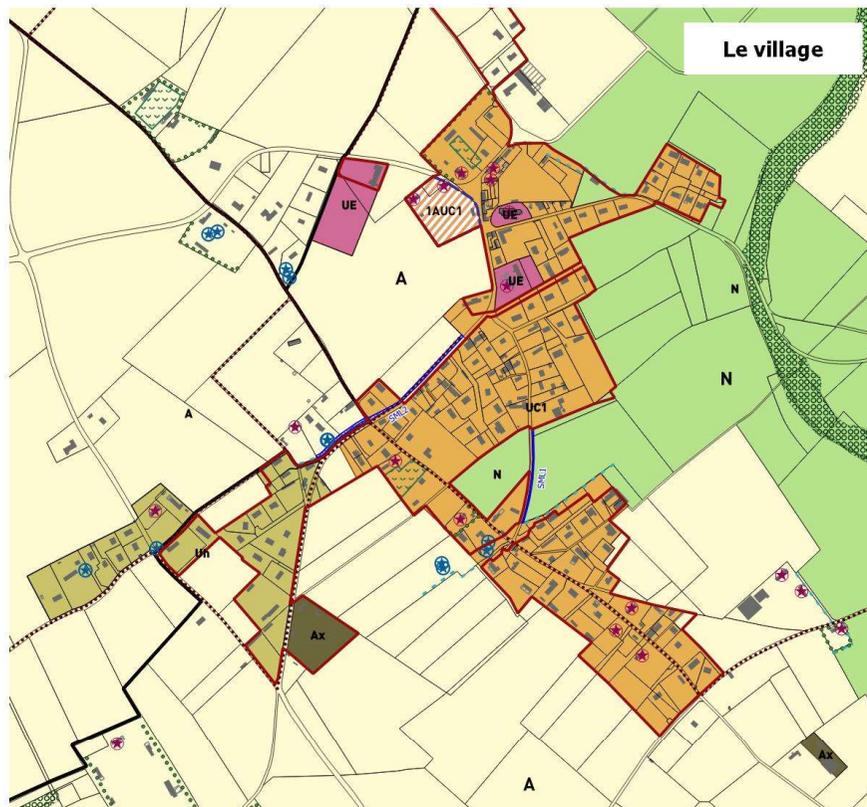
Toutefois, en contrepartie des nombreuses parcelles déclassées, le PLUi vient inscrire une zone à urbaniser au contact direct du bourg, au sein d'un interstice de la commune.

En complément, le PLUi vient délimiter quelques STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), à vocation d'activités économiques et d'activités touristiques et de loisirs. Ces derniers permettent d'encadrer le développement des artisans et des activités touristiques et de renforcer leurs implantations sur le territoire.

Au global, le PLUi offre des possibilités d'urbanisation supérieur à la Carte Communale d'environ 1,6 ha.

Cette différence notable s'explique notamment par l'identification des STECAL. L'urbanisation sur ces secteurs seront limitées grâce aux règles fixées par le règlement du PLUi.

Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi



Secteurs constructibles cartes communales

 Zones constructibles

Zones urbaines constructibles du PLUi

-  UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel
-  UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général
-  UH : zone urbaine de hameaux à vocation principale d'habitat

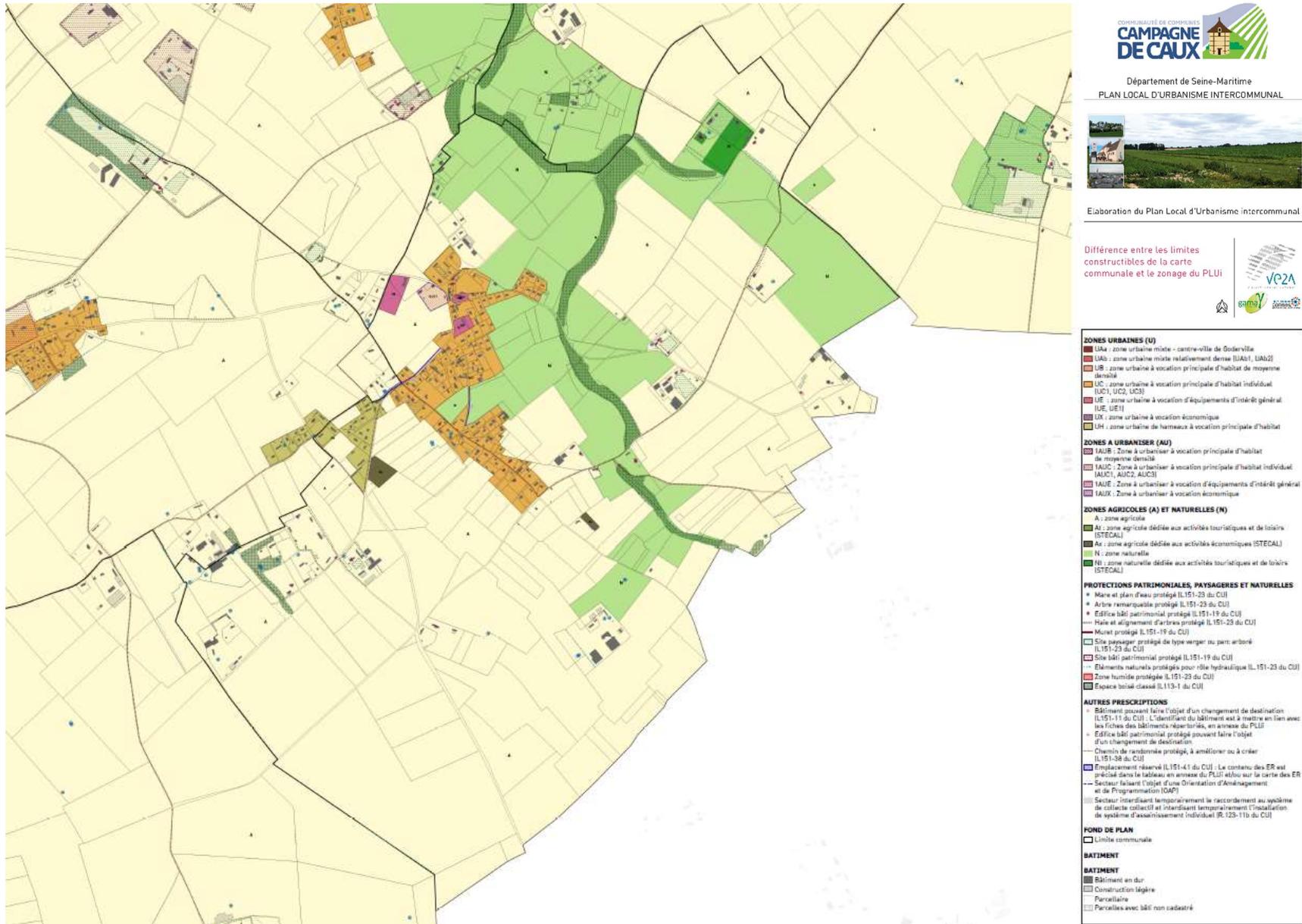
Zones à urbaniser (AU) du PLUi

 1AUC : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel

Zones agricoles autorisant les activités économiques, touristiques et de lois

-  Ax : zone agricole dédiée aux activités économiques (STECAL)
-  Nt : zone naturelle dédiée aux activités touristiques et de loisirs (STECAL)

Limites constructibles de la carte communale comparées aux limites constructibles du PLUi



SYNTHESE

Globalement le PLUi permet :

- Un réajustement notable des surfaces urbanisables (- 13,9 hectares réduits) et une uniformisation des limites pour les secteurs urbanisés ;
- Une localisation des zones de développement qui prend mieux en compte les sensibilités environnementales et paysagères ;
- L'adossement d'un règlement à chaque zone pour adapter le droit à bâtir et les règles constructives au contexte.

A ce titre, le PLUi limite l'impact environnementale du développement et se met en conformité avec les évolutions législatives en matière de planification.

Rappelons aussi que :

- Les justifications relatives au nouveau projet doivent être regardées de manière globale (dans le cadre d'un projet intercommunal) et sont disponibles dans le rapport de présentation du PLUi ;
- L'abrogation des cartes communales est motivée par la nécessité de sécuriser juridiquement le PLUi (risque de conflit entre le PLUi et les cartes communales).

Ce document a été élaboré avec le concours des bureaux d'études :

