

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 13/12/2016  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Chapelle-Saint-Luc,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 24/05/2016**  
**APPROUVÉ LE : 13/12/2016**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

  
**Groupe auddicé**  
    
Environnement Conseil airele Institut auddicé



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>5</b>
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME....	5
Orientation n°1 : Assurer un développement démographique et retrouver 15 000 habitants .....	5
Orientation n°2 : Assurer un équilibre dans l'offre de logements.....	5
Orientation n°3 : Encourager l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire.....	5
Orientation n°4 : Valoriser l'image de la ville ; .....	5
Orientation n°5 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement .....	6
2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	7
Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques .....	7
Orientation n°2 : Affirmer la protection des milieux naturels reconnus .....	7
Orientation n°3 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées.....	7
Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et nuisances .....	7
3. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	8
Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain et cohérentes face au contexte local.....	8
Orientation n°2 : Maintenir une limite claire avec les zones agricoles.....	8



## PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

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

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

**Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 26 juin 2013.**

*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*



# LES ORIENTATIONS DU PADD

## **1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**

---

### **Orientation n°1 : Assurer un développement démographique et retrouver 15 000 habitants**

- Reconquérir les dents creuses ;
- Ralentir le desserrement de la population en attirant principalement les familles ;
- Urbaniser les secteurs « les Hatées » et « les Pâtures », les Vignettes et les terrains « ERDF » ;
- Conforter le hameau de Fouchy ;

### **Orientation n°2 : Assurer un équilibre dans l'offre de logements**

- Finaliser la restructuration du quartier Chantereigne ;
- Promouvoir l'accèsion à la propriété en proposant des maisons de villes, maisons mitoyennes, pavillons dans les nouvelles zones d'urbanisation ;
- Encourager la densification des zones urbaines ;
- Assurer une bonne répartition géographique de l'offre de logements ;

### **Orientation n°3 : Encourager l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire**

- Permettre l'implantation de commerces et services de proximité au cœur des zones urbaines ;
- Renforcer la notion de cœur de ville ;
- Reconquérir les emprises ferroviaires ;
- Encourager l'implantation d'activités industrielles et artisanales ;
- Poursuivre le développement de l'offre commerciale ;
- Renforcer les équipements publics ;
- Préserver l'activité agricole ;
- Finaliser le déploiement du haut-débit ;
- Encourager les activités de sports et loisirs ;

### **Orientation n°4 : Valoriser l'image de la ville ;**

- Prendre en compte les différentes caractéristiques urbaines et architecturales représentées dans l'agglomération et permettre une évolution cohérente ;
- Permettre une adaptation et une évolution du bâti dans les zones urbaines existantes potentiellement inondables ;
- Préserver le patrimoine local ;
- Poursuivre la requalification des entrées de ville et des principales voies de communication ;

- Encourager les nouvelles techniques de construction ;

**Orientation n°5 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement**

- Privilégier un développement de l'urbanisation dans la ville centre.
- Renforcer le réseau de voies douces ;
- Assurer le franchissement des principaux obstacles ;
- Développer et diversifier l'offre de stationnement ;
- Créer des bouclages avec le tissu urbain existant dans les nouvelles zones qui seront aménagées ;
- Promouvoir les sentiers de randonnées



## **2. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

---

### **Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques**

- Participer à la définition de la trame verte et bleue en préservant et valorisant une armature agricole, forestière et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique autant que de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité touristique, qu'il s'agisse :
  - Des **milieux naturels à enjeux identifiés** (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que des corridors ou couloirs écologiques constituant des axes de déplacements de la faune :
    - La couverture boisée la plus significative (grandes masses, ripisylves,...) ;
    - Le réseau hydrographique (dans son état naturel) : Seine, Noue Robert ;
    - Les zones humides fonctionnelles et/ou reconnues d'intérêt écologique.
  - Des **espaces naturels plus "ordinaires"** (pour leur rôle complémentaire), y compris en zones urbanisées :
    - Espaces agricoles (et leur maillage prairial), en lien avec les espaces naturels.
    - Réseau de fossés à ciel ouvert de la zone agricole
    - Haies, bosquets, pré-vergers...
    - Parcs urbains, jardins familiaux...
- Conforter l'existence et le fonctionnement de ces espaces non urbanisés en les valorisant et en les associant à d'autres finalités : amélioration du cadre de vie, attractivité et pratiques d'activités récréatives, protection des ressources naturelles (exploitations agricoles ou forestières).

### **Orientation n°2 : Affirmer la protection des milieux naturels reconnus**

- Éviter toute incidence négative sur l'état des milieux ;
- Assurer la préservation des espaces concernés par des inventaires scientifiques de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

### **Orientation n°3 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées**

- Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées en cohérence avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie et en accord avec la préservation des continuités écologiques ;
- Prendre en compte le caractère inondable de la vallée de la Seine à travers notamment la prise en compte des zones soumises au risque inondation ;
- Préserver la ressource en eau et gérer les rejets

### **Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et nuisances**

- Protéger les biens et les habitants face aux risques naturels ou technologiques ;
- Limiter l'implantation de nouvelles populations dans les zones de bruits ;

### **3. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

#### **Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain et cohérentes face au contexte local**

- Redéfinir et adapter les zones d'extension futures destinées à l'habitat en fonction du contexte démographique local, en conservant les surfaces prévues à l'urbanisation dans le précédent document ;
- Maintenir l'offre de zones constructibles à vocation d'habitat à 30 hectares ;
- Maintenir en l'état les zones d'activités ;

#### **Orientation n°2 : Maintenir une limite claire avec les zones agricoles**

- Limiter l'urbanisation au-delà du boulevard de l'Ouest ;
- Rétrocéder au milieu naturel des zones périphériques.





# Commune de La Chapelle-Saint-Luc

## Plan local d'Urbanisme





### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme










##### Orientation n°1 : Assurer un développement démographique et retrouver 15 000 habitants

-  Reconquérir les dents creuses
-  Ralentir le desserrement de la population en attirant les familles
-  Urbaniser les secteurs « les Hatées », « les Pâtures », « les Vignettes » et les terrains ERDF
-  Conforter le hameau de Fouchy






##### Orientation n°2 : Assurer un équilibre dans l'offre de logements

-  Finaliser la restructuration du quartier Chantereigne
-  Promouvoir l'accès à la propriété en proposant des maisons de villes, maisons mitoyennes, pavillons dans les nouvelles zones d'urbanisation
-  Encourager la densification des zones urbaines
-  Assurer une bonne répartition géographique de l'offre de logements







##### Orientation n°3 : Encourager l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire

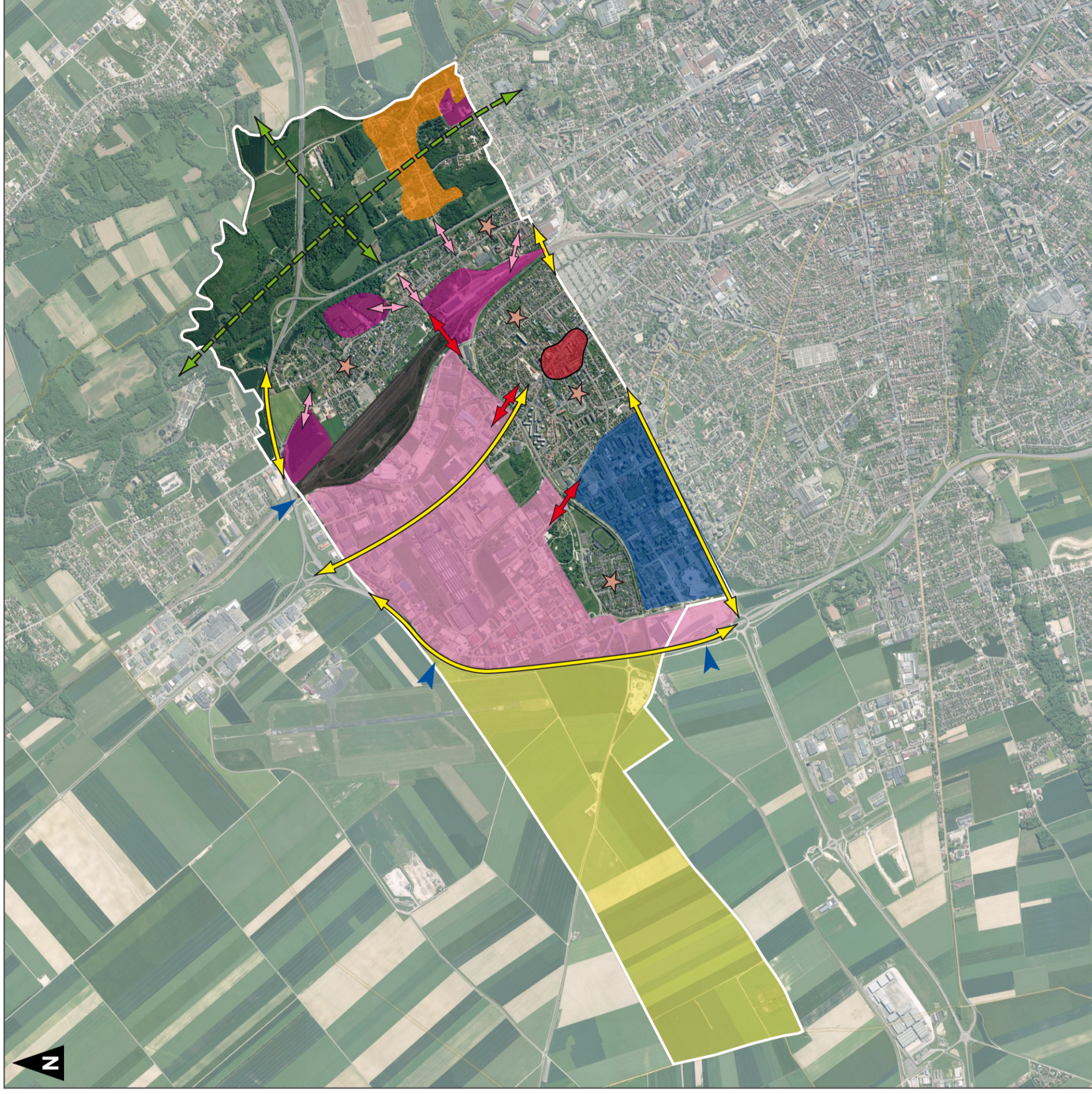
-  Permettre l'implantation de commerces et services de proximité au cœur des zones urbaines
-  Renforcer la notion de cœur de ville
-  Reconquérir les emprises ferroviaires
-  Encourager l'implantation d'activités industrielles et artisanales
-  Poursuivre le développement de l'offre commerciale
-  Renforcer les équipements publics et les services à la personne
-  Préserver l'activité agricole
-  Finaliser le déploiement du haut-débit
-  Encourager les activités de sports et loisirs

##### Orientation n°4 : Valoriser l'image de la ville ;

-  Prendre en compte les différentes caractéristiques urbaines et architecturales représentées dans l'agglomération et permettre une évolution cohérente
-  Permettre une adaptation et une évolution du bâti dans les zones urbaines existantes potentiellement inondables
-  Préserver le patrimoine local
-  Poursuivre la requalification des entrées de ville et des principales voies de communication
-  Encourager les nouvelles techniques de construction

##### Orientation n°5 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement

-  Privilégier un développement de l'urbanisation au cœur de l'agglomération
-  Renforcer le réseau de voies douces
-  Assurer le franchissement des principaux obstacles
-  Développer et diversifier l'offre de stationnement
-  Créer des bouclages avec le tissu urbain existant dans les nouvelles zones qui seront aménagées
-  Promouvoir les sentiers de randonnées





Commune de La Chapelle-Saint-Luc  
Plan local d'Urbanisme  
**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

**3. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

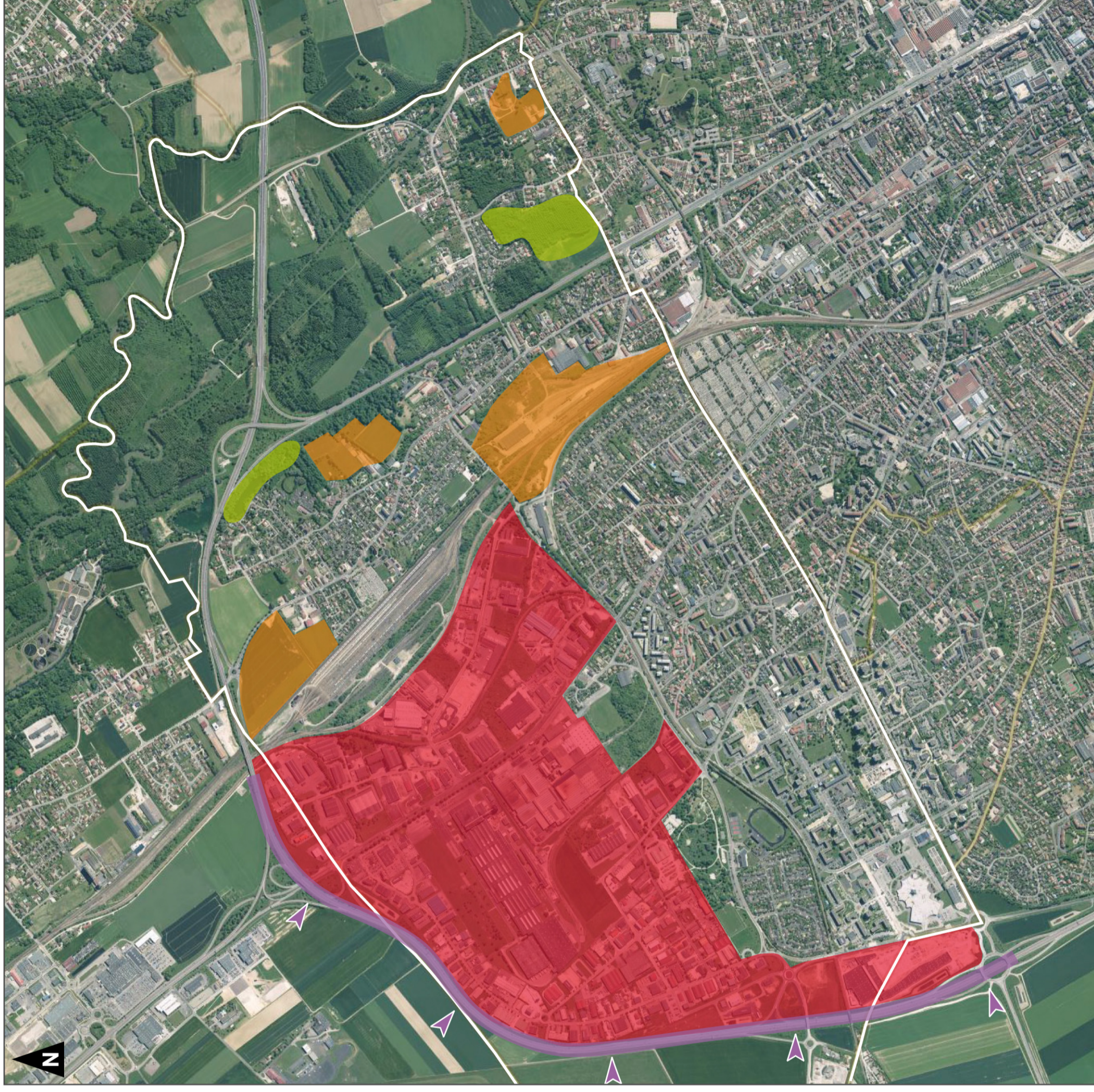
**Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain et cohérentes face au contexte local**

Redéfinir et adapter les zones d'extension futures destinées à l'habitat en fonction du contexte démographique local, en conservant les surfaces prévues à l'urbanisation dans le précédent document

-  Maintenir l'offre de zones constructibles à vocation d'habitat à environ 35 hectares
-  Maintenir en l'état les zones d'activités

**Orientation n°2 : Maintenir une limite claire avec les zones agricoles**

Limiter l'urbanisation au-delà du boulevard de l'Ouest  
Rétrocéder au milieu naturel des zones constructibles



# Commune de La Chapelle-Saint-Luc

## Plan local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 2. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

##### Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

Participer à la définition de la trame verte et bleue en préservant et valorisant une armature agricole, forestière et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique autant que de la qualité du cadre de vie, qu'il s'agisse :

**Des milieux naturels à enjeux identifiés (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que des corridors ou couloirs écologiques constituant des axes de déplacements de la faune :**

La couverture boisée la plus significative (grandes masses, ripisylves,...)

Le réseau hydrographique (dans son état naturel) ;

Les zones humides fonctionnelles et/ou reconnues d'intérêt écologique

**Des espaces naturels plus "ordinaires" (pour leur rôle complémentaire), y compris en zones urbanisées :**

Espaces agricoles (et leur maillage prairial), en lien avec les espaces naturels

Réseau de fossés à ciel ouvert de la zone agricole

Haies, bosquets, pré-vergers...

Parcs urbains, jardins familiaux...

Conforter l'existence et le fonctionnement de ces espaces non urbanisés en les valorisant et en les associant à d'autres finalités : amélioration du cadre de vie, attractivité et pratiques d'activités récréatives, protection des ressources naturelles (exploitations agricoles ou forestières).

##### Orientation n°2 : Affirmer la protection des milieux naturels reconnus

Éviter toute incidence négative sur l'état de des milieux

Assurer la préservation des espaces concernés par des inventaires scientifiques de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

##### Orientation n°3 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides de la vallée

Protéger les milieux aquatiques et zones humides de la vallée en cohérence avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie et en accord avec la préservation des continuités écologiques

Prendre en compte le caractère inondable de la vallée à travers notamment la prise en compte des zones soumises au risque inondation

Préserver la ressource en eau et gérer les rejets

##### Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et nuisances

Protéger les biens et les habitants face aux risques naturels ou technologiques

Limiter l'implantation de nouvelles populations dans les zones de bruits

