

ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Communauté de Communes Terroir de Caux

Bertreville-Saint-Ouen

Bertrimont

Calleville-les-Deux-Eglises

Etaimpuis

Gueutteville

La Chapelle-du-Bourgay

La Chaussée

Le Bois-Robert

Lintot-les-Bois

Montreuil-en-Caux

Saint-Denis-sur-Scie

Saint-Pierre-Bénouville

Torcy-le-Petit

Val-de-Scie (Cressy et Sévis)

Varneville-Bretteville

Vassonville

Juillet 2025



Préambule

La Communauté de communes Terroir de Caux (compétence en matière de planification urbaine) souhaite abroger les 17 cartes communales en vigueur sur son territoire dans le cadre de l'élaboration 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 des cartes communales et sur l'approbation du PLUi. La délibération finale devra emporter à la fois approbation du PLUi et 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 vigueur.

Par ailleurs, les justifications relatives au projet de PLUi sont disponibles dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale du projet de PLUi arrêté le 13 mai 2025.

Analyse par commune

Bertreville-Saint-Ouen

Le projet de PLUi revêt de manière importante les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

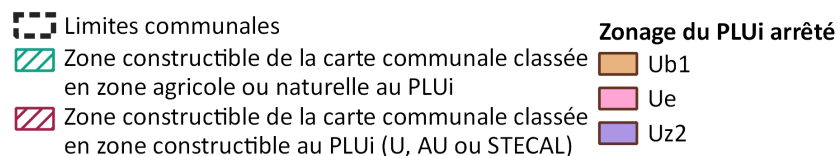
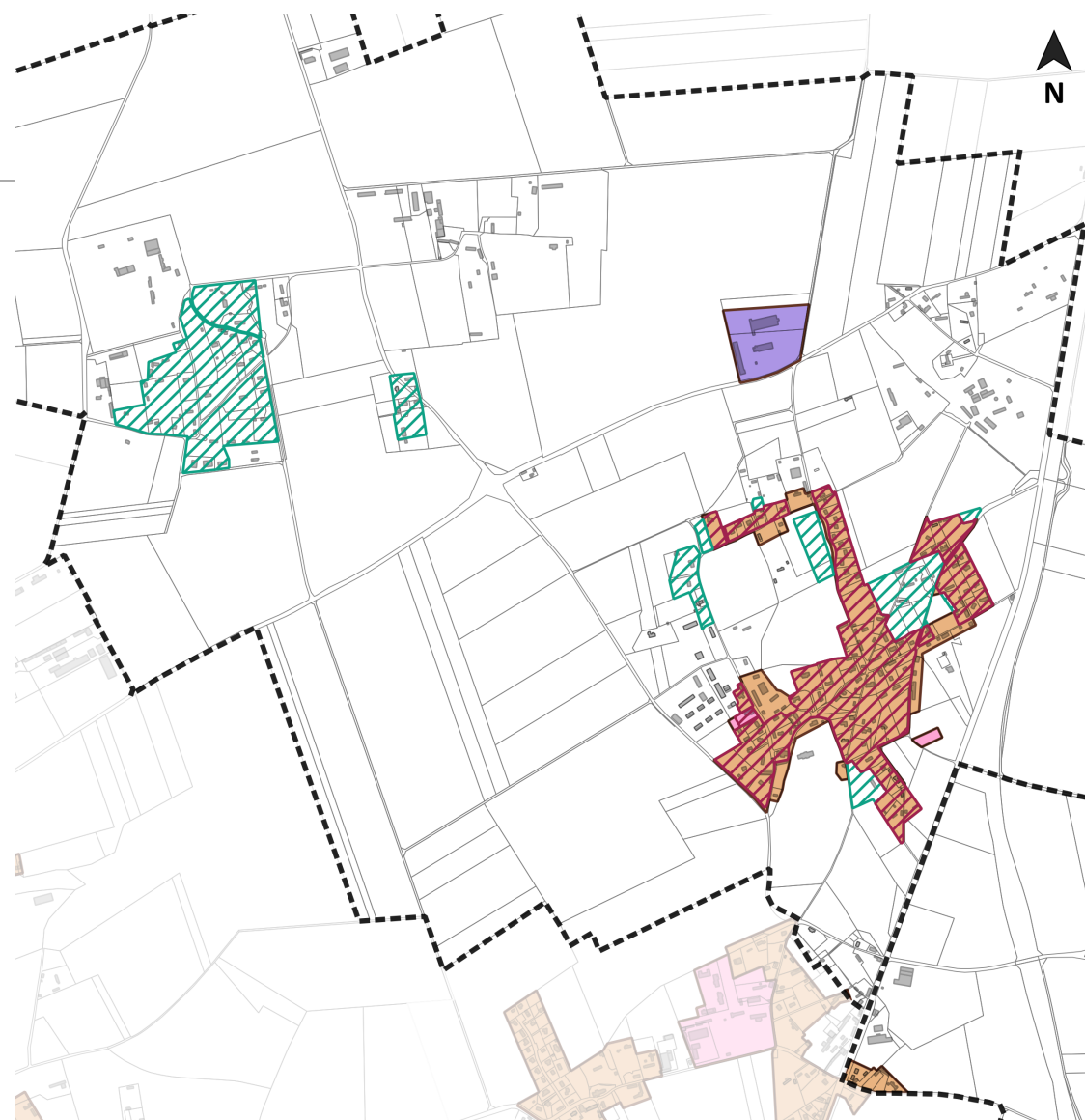
Le projet de PLUi concentre en effet l'urbanisation au sein du bourg sans prévoir d'urbanisation complémentaire au niveau des hameaux. L'activité économique existante est classée en zone urbaine Uz2.

Les zones constructibles définies dans le PLUi correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles et en excluant les tissus peu denses / diffus.

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

Enfin, plusieurs hameaux ou zones d'habitat isolé de la commune initialement constructibles, tel que le hameau de St-Ouen, ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles, ce qui vient ainsi limiter les incidences sur les paysages et l'environnement.

Au total, ce sont **environ 21 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



0 500 m

Analyse par commune

Bertrimont

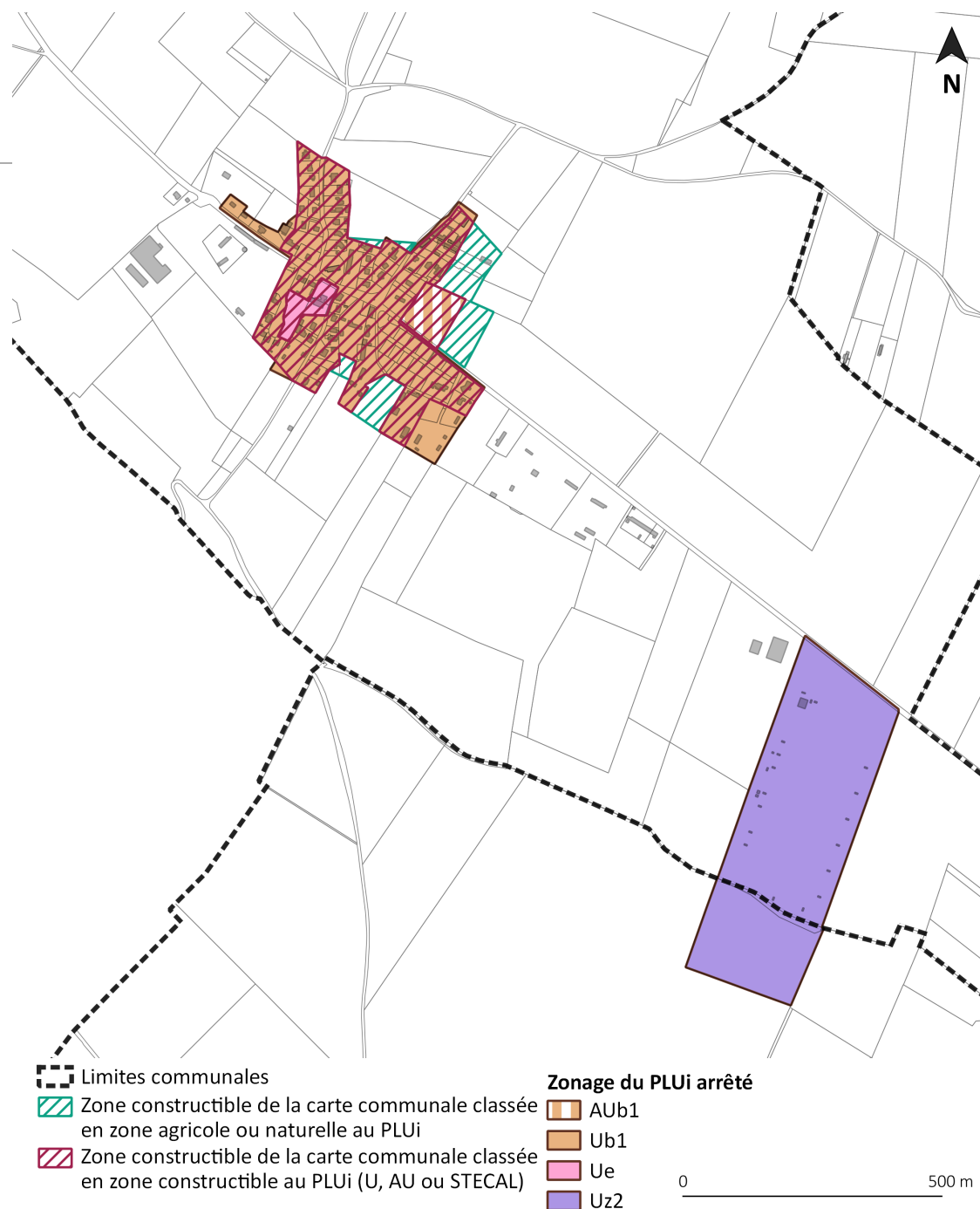
Le projet de PLUi redéfinit plus précisément les limites de l'urbanisation du bourg en reclassant plusieurs parcelles non bâties ou très peu denses en zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg, de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

L'espace déjà artificialisé correspondant au poste électrique RTE est classé en zone urbaine Uz2.

Au regard du projet de territoire, une zone d'extension de l'urbanisation est prévue en continuité du bourg. Celle-ci était déjà constructible dans la carte communale en vigueur.

Au total, ce sont **environ 2,5 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Calleville-les-Deux-Eglises

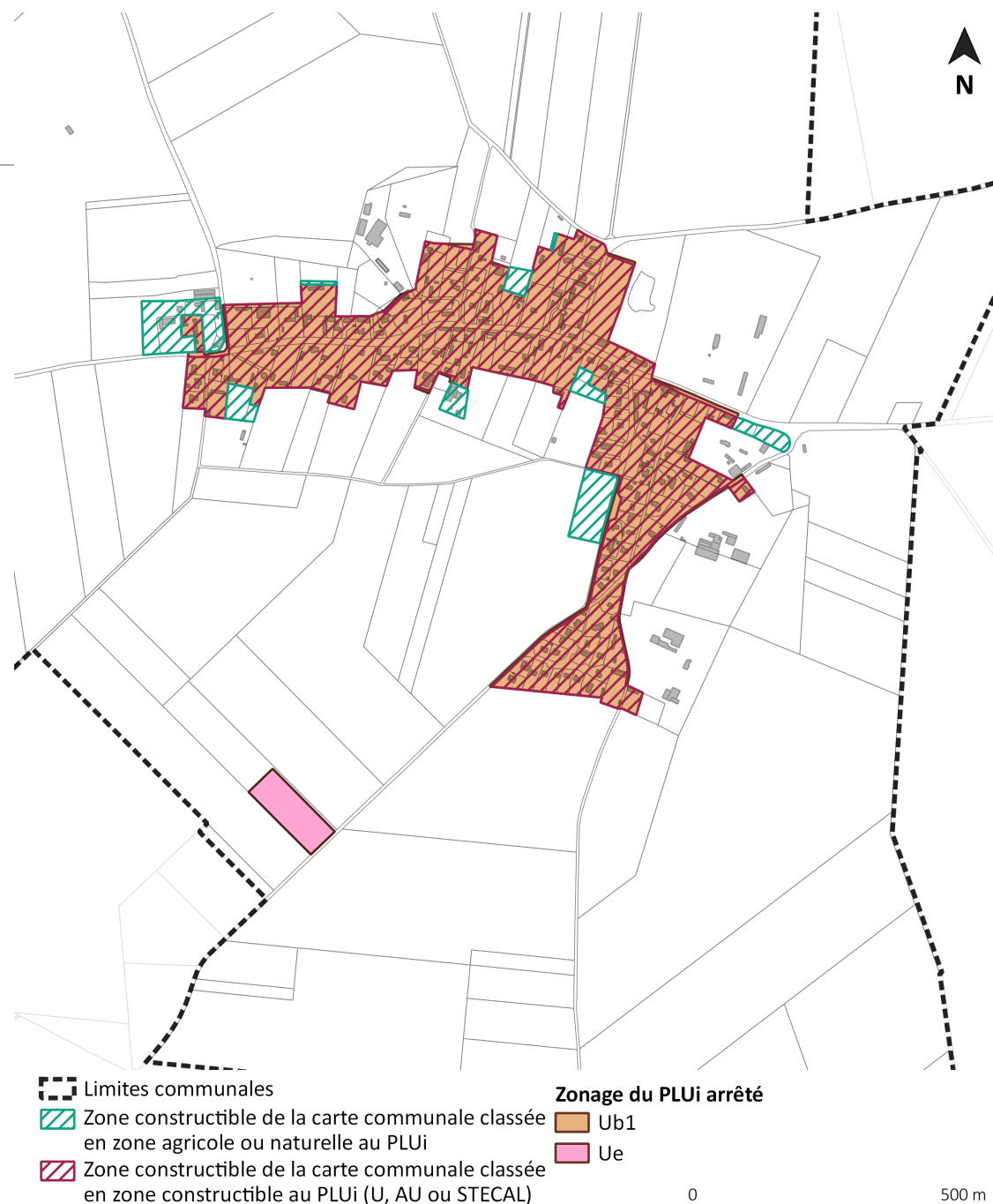
Le projet de PLUi redéfinit plus précisément les limites de l'urbanisation du bourg en reclassant plusieurs parcelles non bâties ou très peu denses en zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg, de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

L'espace correspondant aux lagunages est classé en zone urbaine Ue.

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

Au total, ce sont **environ 3,5 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Etampuis

Le projet de PLUi revêt de manière importante les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

Le projet de PLUi concentre en effet l'urbanisation au sein du bourg et des hameaux les plus structurants identifiés à l'échelle de Terroir de Caux. Le projet redéfinit plus précisément les limites de l'urbanisation de ces entités bâties en reclassant plusieurs parcelles non bâties ou très peu denses en zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites bâties actuelles, de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

Enfin, plusieurs hameaux ou zones d'habitat isolé de la commune initialement constructibles, tel que le hameau du Coudray, sont déclassés en zones agricoles ou naturelles, ce qui vient ainsi limiter les incidences sur les paysages et l'environnement.

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

Au total, ce sont **environ 28 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

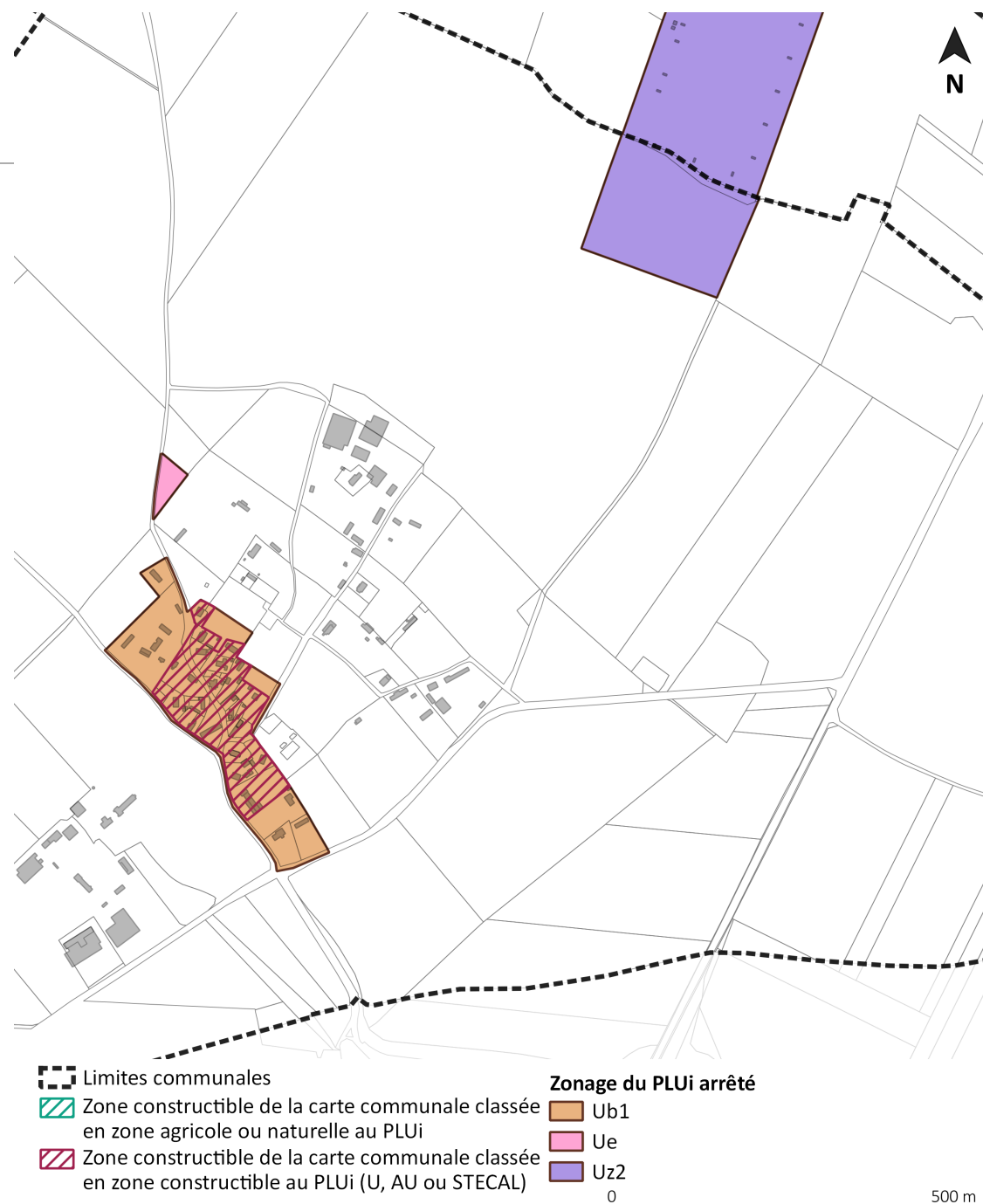
Gueutteville

Le projet de PLUi redéfinit les limites de l'urbanisation du bourg en classant plusieurs parcelles bâties en zone constructible Ub1.

L'objectif est de permettre une densification du bourg pour répondre au projet démographique en évitant l'urbanisation diffuse et l'extension urbaine. Ainsi, au regard du projet de territoire, aucune zone d'extension complémentaire n'a été prévue.

L'espace déjà artificialisé correspondant au poste électrique RTE est classé en zone urbaine Uz2.

L'espace correspondant à la station d'épuration est classé en zone urbaine Ue.



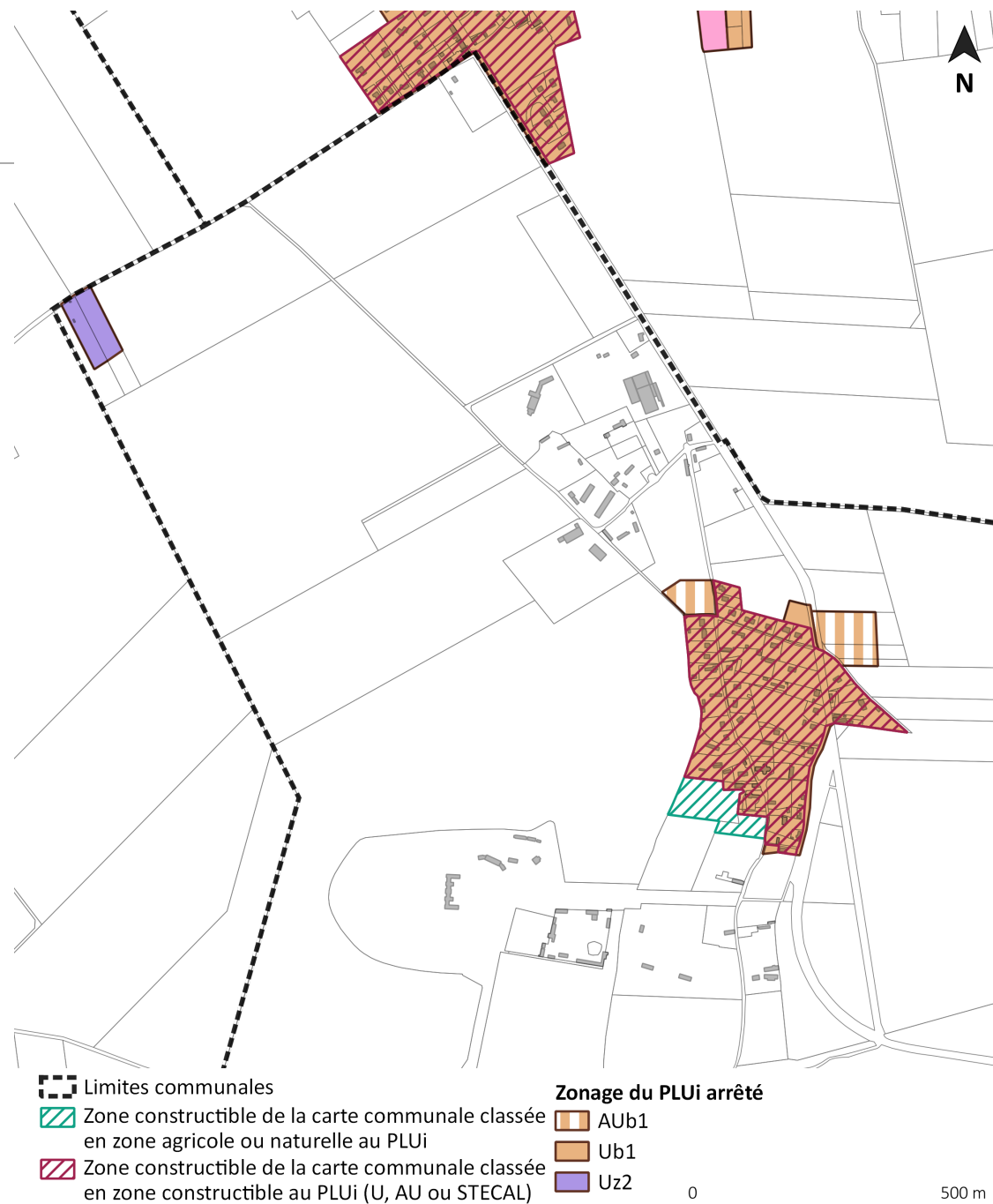
Analyse par commune

La Chapelle du Bourgay

Le projet de PLUi conserve globalement les zones constructibles de la carte communale, mais relocalise les espaces de développement de l'urbanisation au nord du bourg :

- Création de 2 zones à urbaniser en continuité du bourg : environ 1,5 ha,
- Environ 1,2 ha de la commune initialement constructibles déclassés en zones agricoles ou naturelles.

L'espace déjà artificialisé correspondant à l'activité économique existante est classé en zone urbaine Uz2.



Analyse par commune

La Chaussée

Le projet de PLUi réajuste la limite des zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

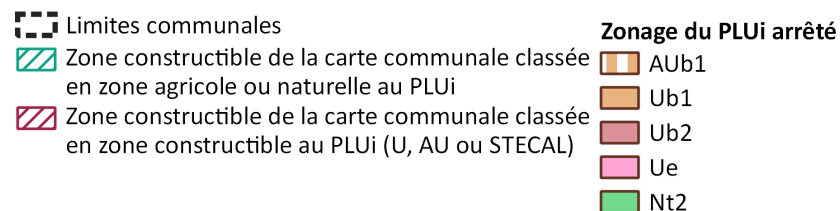
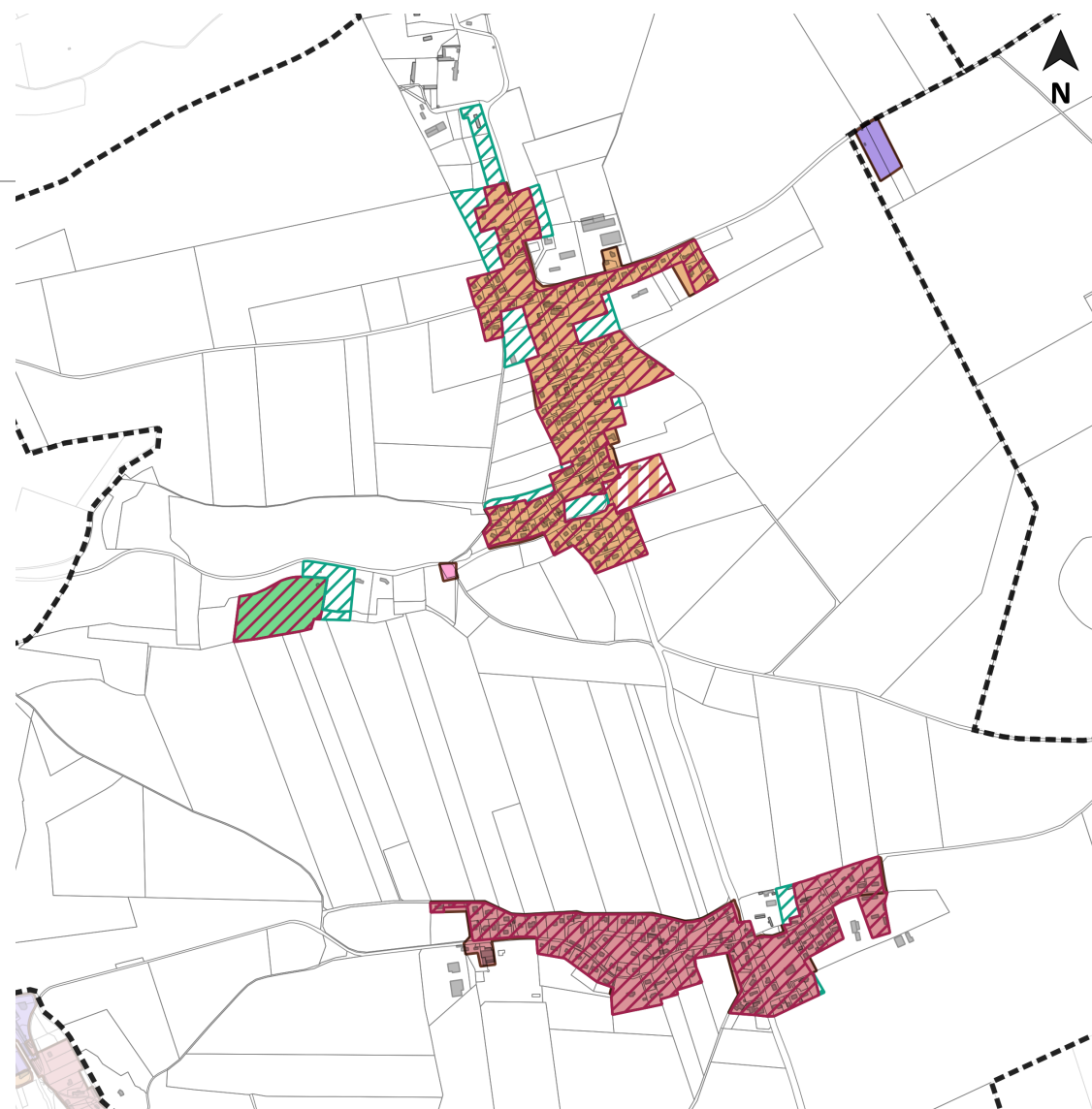
Le projet de PLUi concentre l'urbanisation au sein du bourg et du hameau identifié comme structurant à l'échelle de Terroir de Caux. Ainsi, plusieurs parcelles non bâties ou très peu denses sont reclassées en zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg et de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

Au regard du projet de territoire, une zone d'extension de l'urbanisation est maintenue en continuité du bourg. Celle-ci était déjà constructible dans la carte communale en vigueur.

L'espace correspondant au projet de création d'habitations légères de loisirs démontables de type « hébergement insolite » (cabanes dans les arbres) a été classé en STECAL, zone Nt2. Cet espace était classé en zone constructible par la carte communale en vigueur.

Au total, ce sont **environ 6,5 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

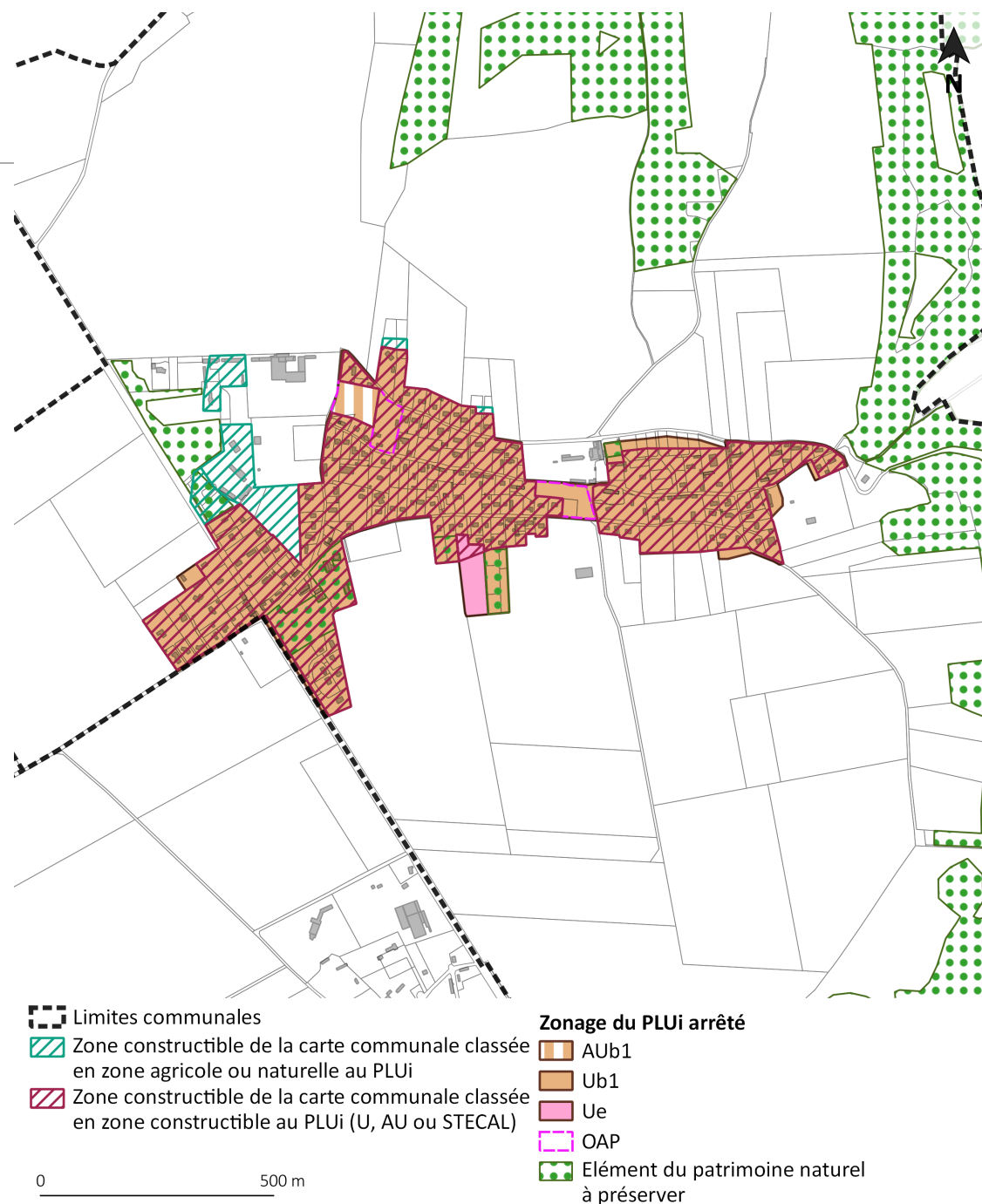
Le Bois-Robert

Le projet de PLUi redéfinit plus précisément les limites de l'urbanisation du bourg en reclassant plusieurs parcelles non bâties ou très peu denses en zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg et de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

Au regard du projet de territoire, deux zones de développement de l'urbanisation sont prévues en continuité du bourg : une partie est classée en zone à urbaniser « AUb1 » et le reste est classé en zone urbaine Ub1. L'aménagement de ces 2 secteurs est couvert par des OAP.

Au total, ce sont **environ 4 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Lintot-les-Bois

Le projet de PLUi revêt de manière importante les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

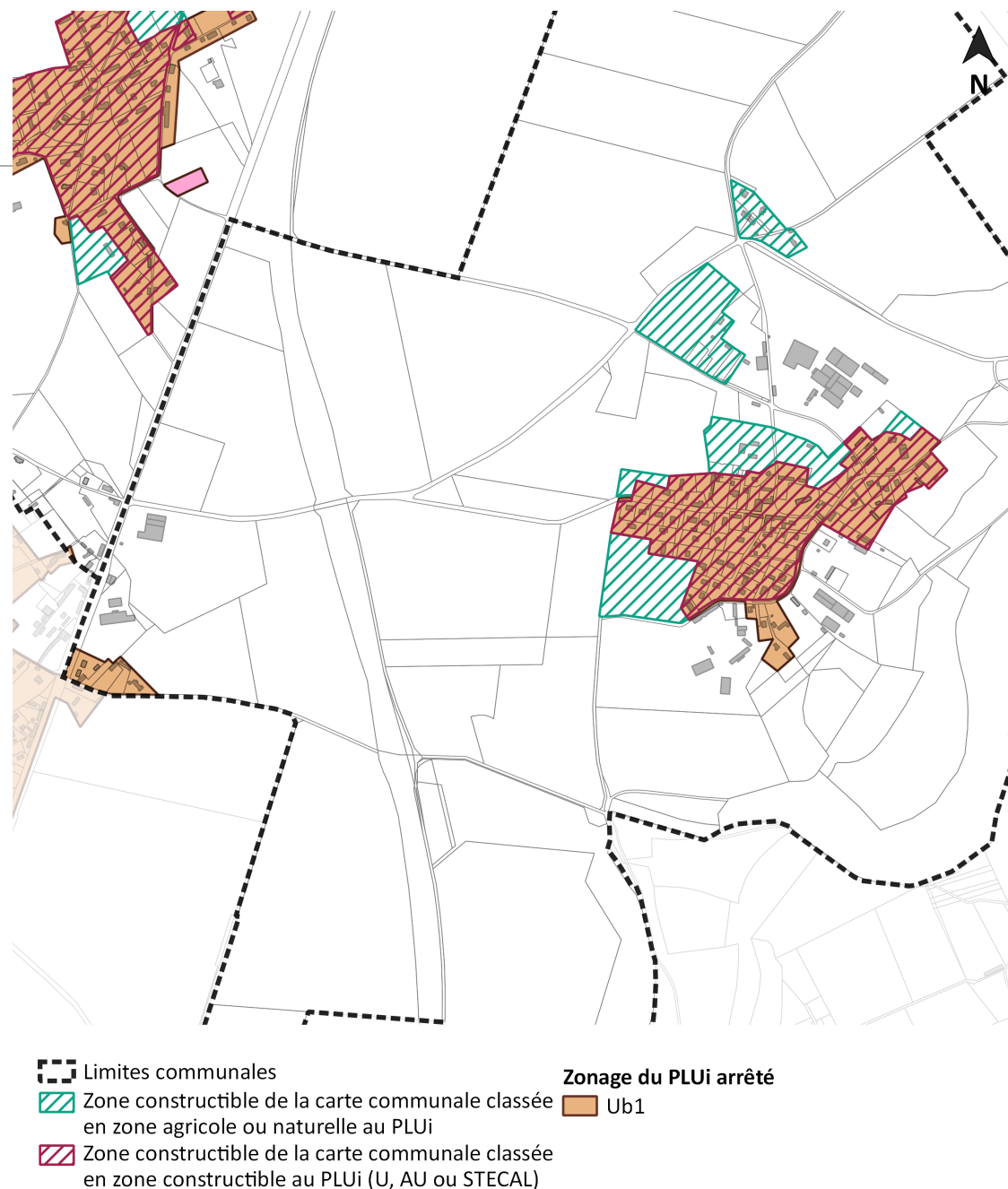
Le projet de PLUi concentre l'urbanisation au sein du bourg sans prévoir d'urbanisation complémentaire au niveau des hameaux. En dehors du bourg, seules quelques parcelles bâties situées en continuité de la zone urbaine d'Omonville sont classées en zone urbaine.

Les zones constructibles définies dans le PLUi correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles et en excluant les tissus peu denses / diffus.

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

Enfin, plusieurs zones d'habitat isolé de la commune initialement constructibles ont été déclassées en zones agricoles ou naturelles, ce qui vient ainsi limiter les incidences sur les paysages et l'environnement.

Au total, ce sont **environ 8 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Montreuil-en-Caux

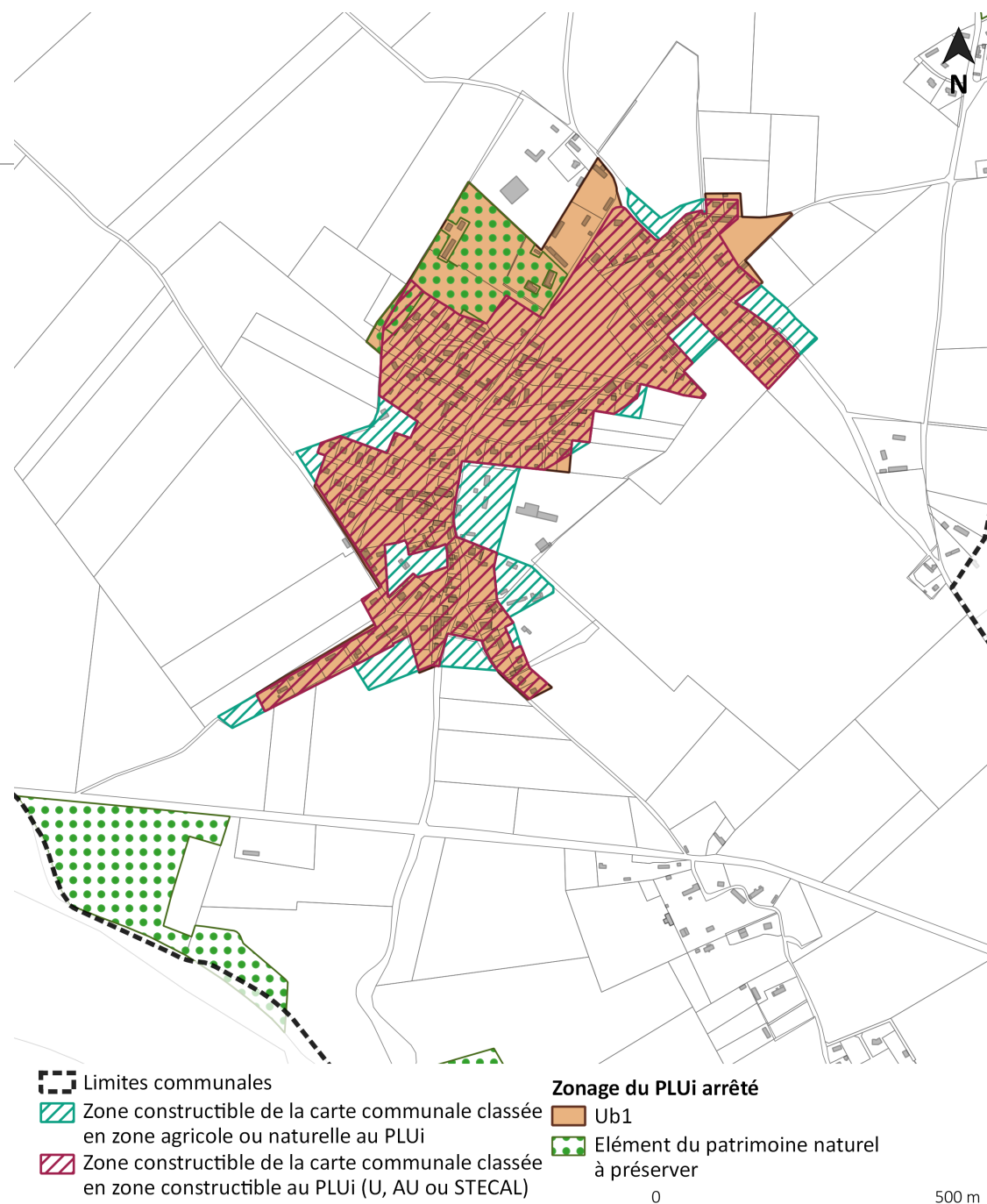
Le projet de PLUi redéfinit plus précisément les limites de l'urbanisation du bourg en reclassant en zones agricoles ou naturelles plusieurs parcelles non bâties, très peu denses ou correspondant à des exploitations agricoles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites actuelles du bourg et de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

A noter que certaines grandes parcelles incluses dans la zone constructible font l'objet de protections des éléments naturels limitant ainsi la consommation foncière tout en permettant l'évolution du bâti existant.

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

Au total, ce sont **environ 6 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Saint-Denis-sur-Scie

Le projet de PLUi revêt de manière importante les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

Le projet de PLUi concentre l'urbanisation :

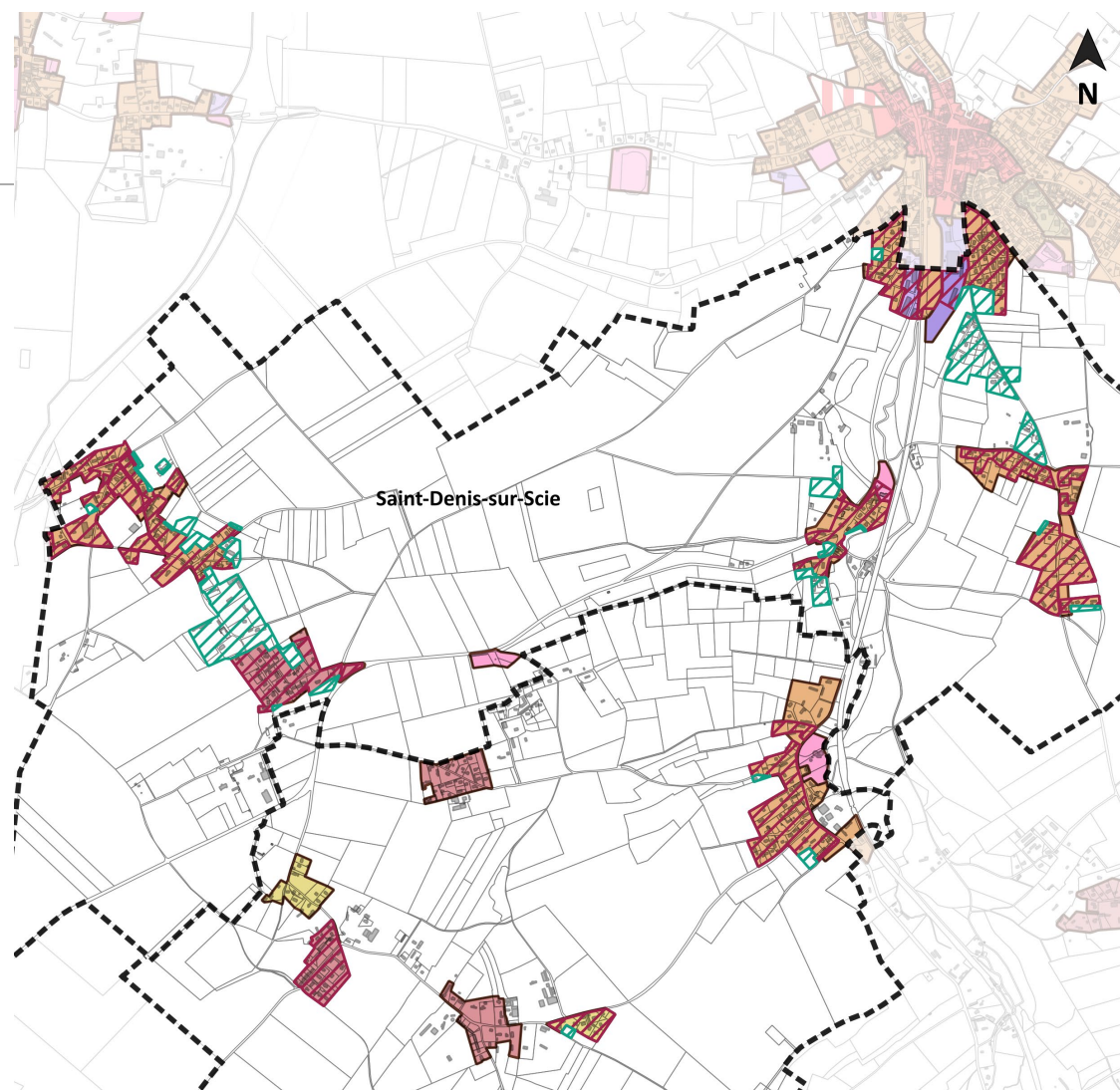
- dans les zones bâties existantes en continuité de l'urbanisation du centre-bourg d'Auffay Val-de-Scie,
- au sein du bourg,
- dans les hameaux identifiés comme structurants à l'échelle de Terroir de Caux.

Les zones constructibles ainsi définies dans le PLUi correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles et en excluant les tissus peu denses / diffus. L'activité économique existante est classée en zone urbaine Uz2 et Uza. La déchetterie et le cimetière sont classés en zone Ue.

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

Enfin, plusieurs hameaux ou zones d'habitat isolé de la commune initialement constructibles ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles, ce qui vient ainsi limiter les incidences sur les paysages et l'environnement.

Au total, ce sont **environ 19 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



--- Limites communales

▨ Zone constructible de la carte communale classée en zone agricole ou naturelle au PLUi

▨ Zone constructible de la carte communale classée en zone constructible au PLUi (U, AU ou STECAL)

Zonage du PLUi arrêté

Ub1

Ub2

Ue

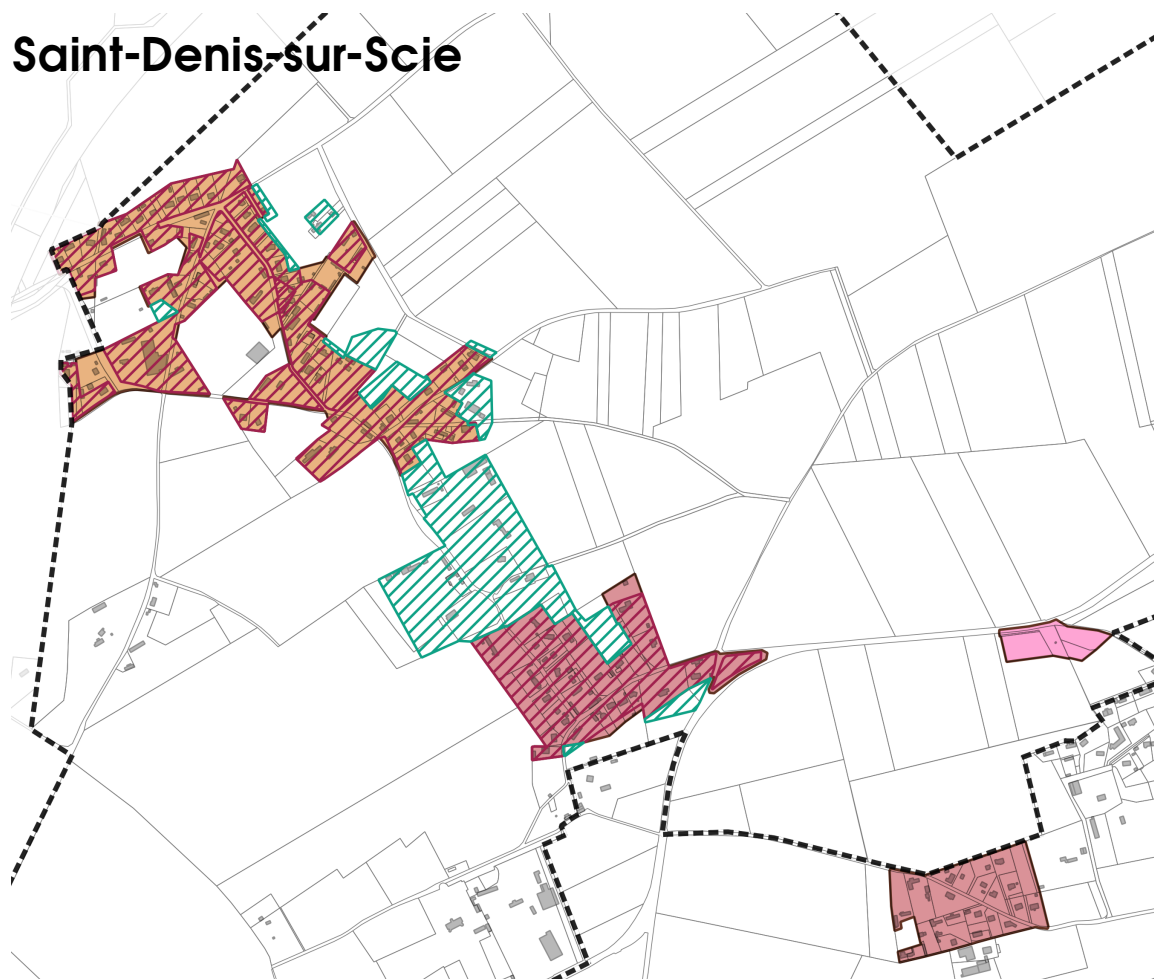
Uz2

Uza

0 500 m

Analyse par commune

Saint-Denis-sur-Scie



--- Limites communales

Zone constructible de la carte communale classée en zone agricole ou naturelle au PLUi

Zone constructible de la carte communale classée en zone constructible au PLUi (U, AU ou STECAL)

0 500 m

Zonage du PLUi arrêté

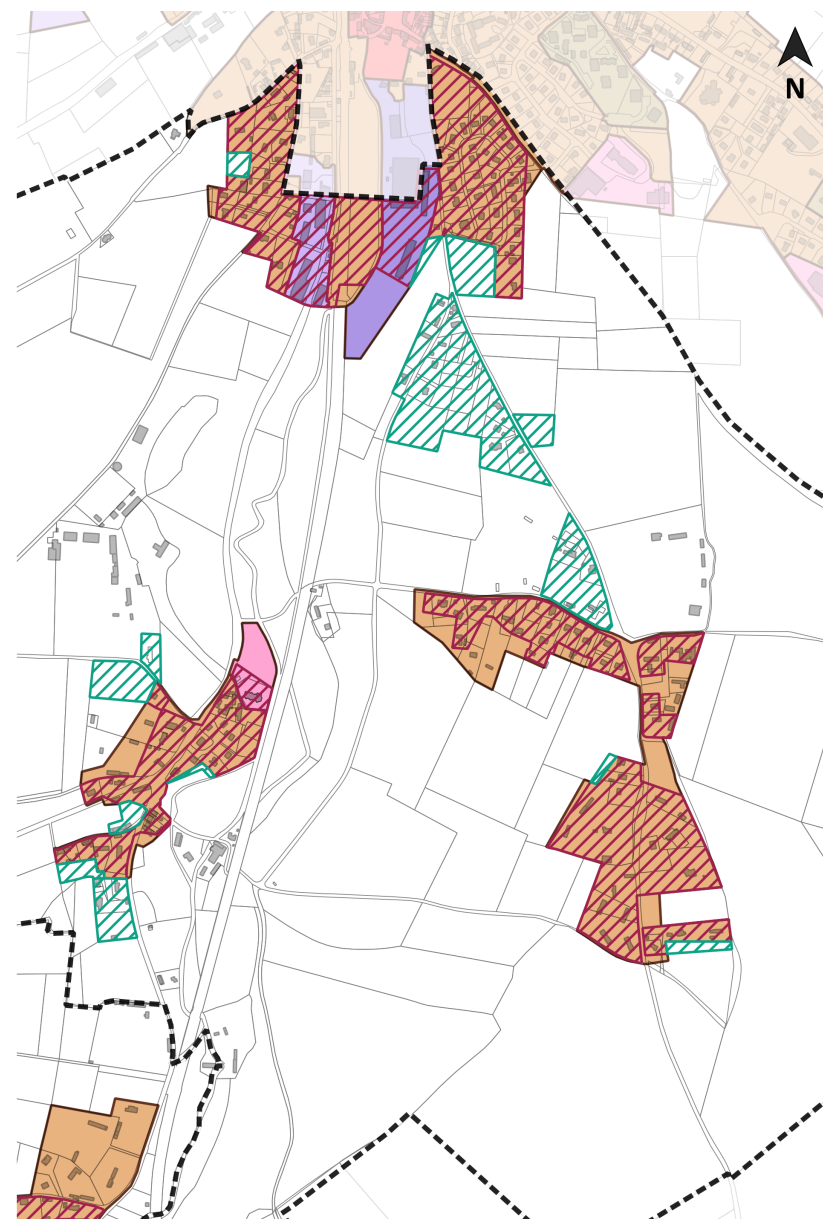
Ub1

Ub2

Ue

Uz2

Uza



Analyse par commune

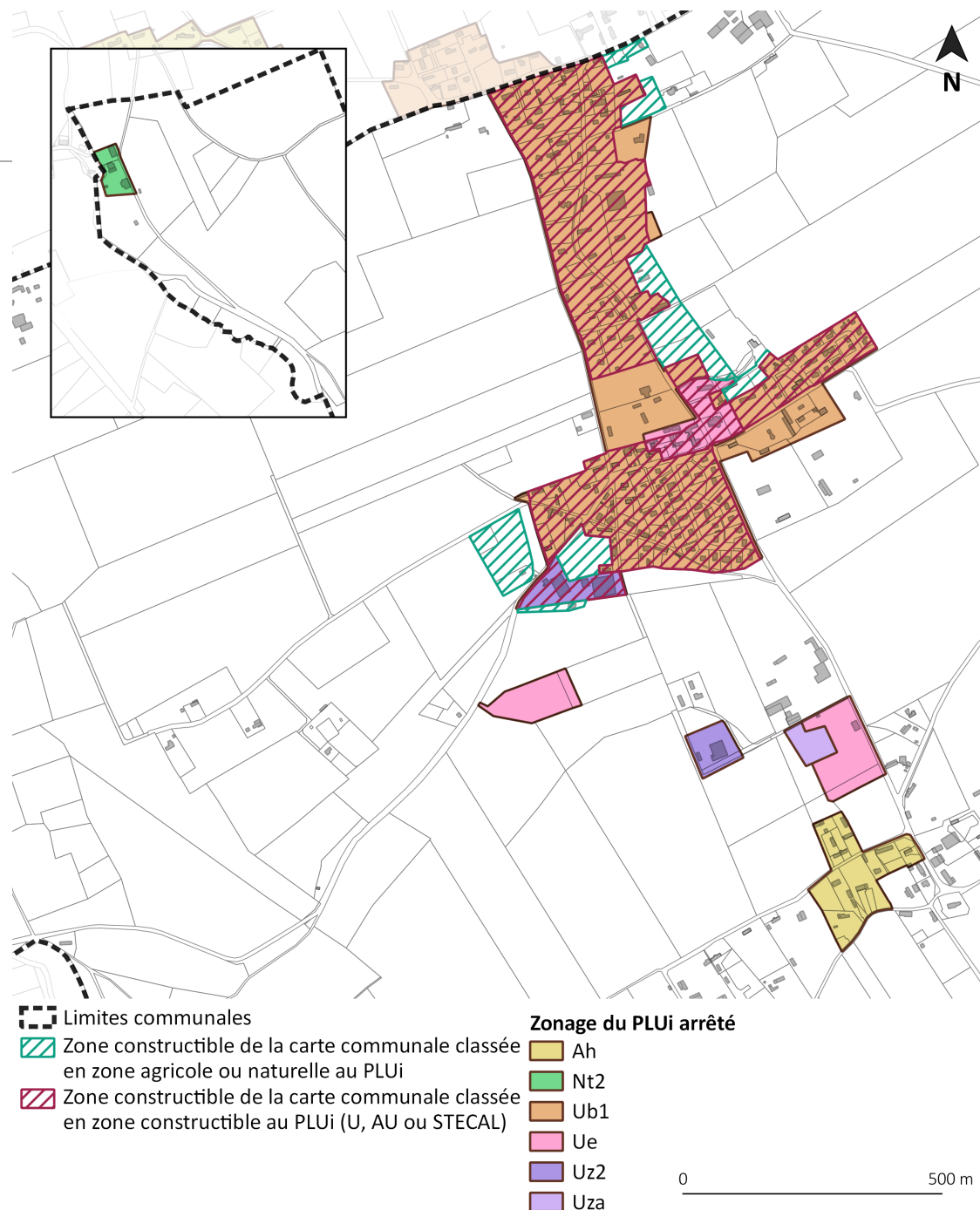
Saint-Pierre-Bénouville

Le projet de PLUi modifie de manière considérable les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

Le projet de PLUi concentre principalement l'urbanisation au sein du bourg. Les zones constructibles définies correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles et en excluant les tissus peu denses / diffus. Les équipements publics existants sont classés en zone Ue.

L'espace correspondant à l'activité d'hébergement touristique de type gîte a été classé en STECAL, zone Nt2.

Au total, ce sont **environ 5 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Torcy-le-Petit

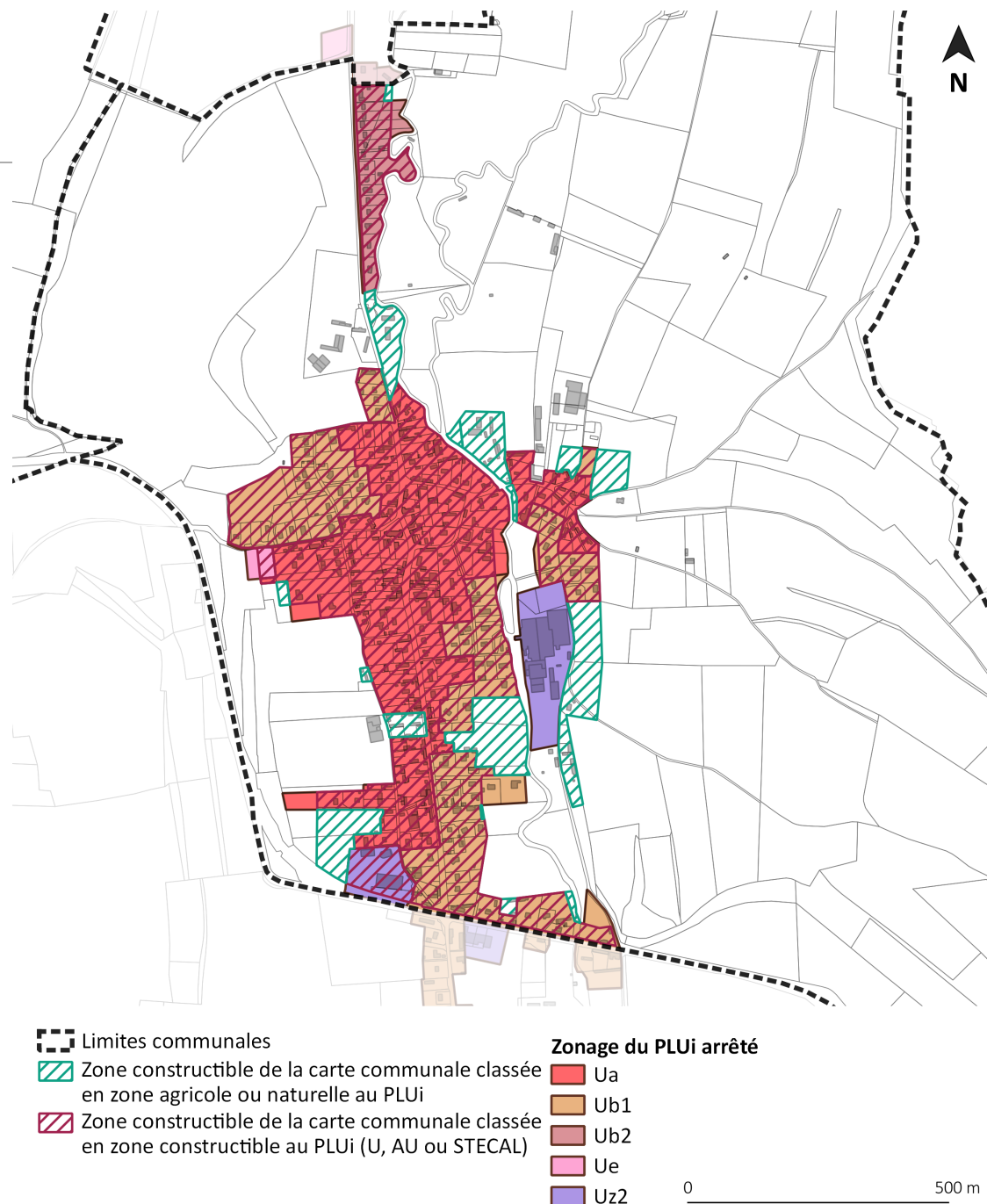
Le projet de PLUi revêt de manière importante les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

Le projet de PLUi concentre en effet l'urbanisation au sein du bourg. L'activité économique existante est classée en zone urbaine Uz2.

Les zones constructibles définies dans le PLUi correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et en excluant les tissus peu denses / diffus.

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

Au total, ce sont **environ 7,7 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

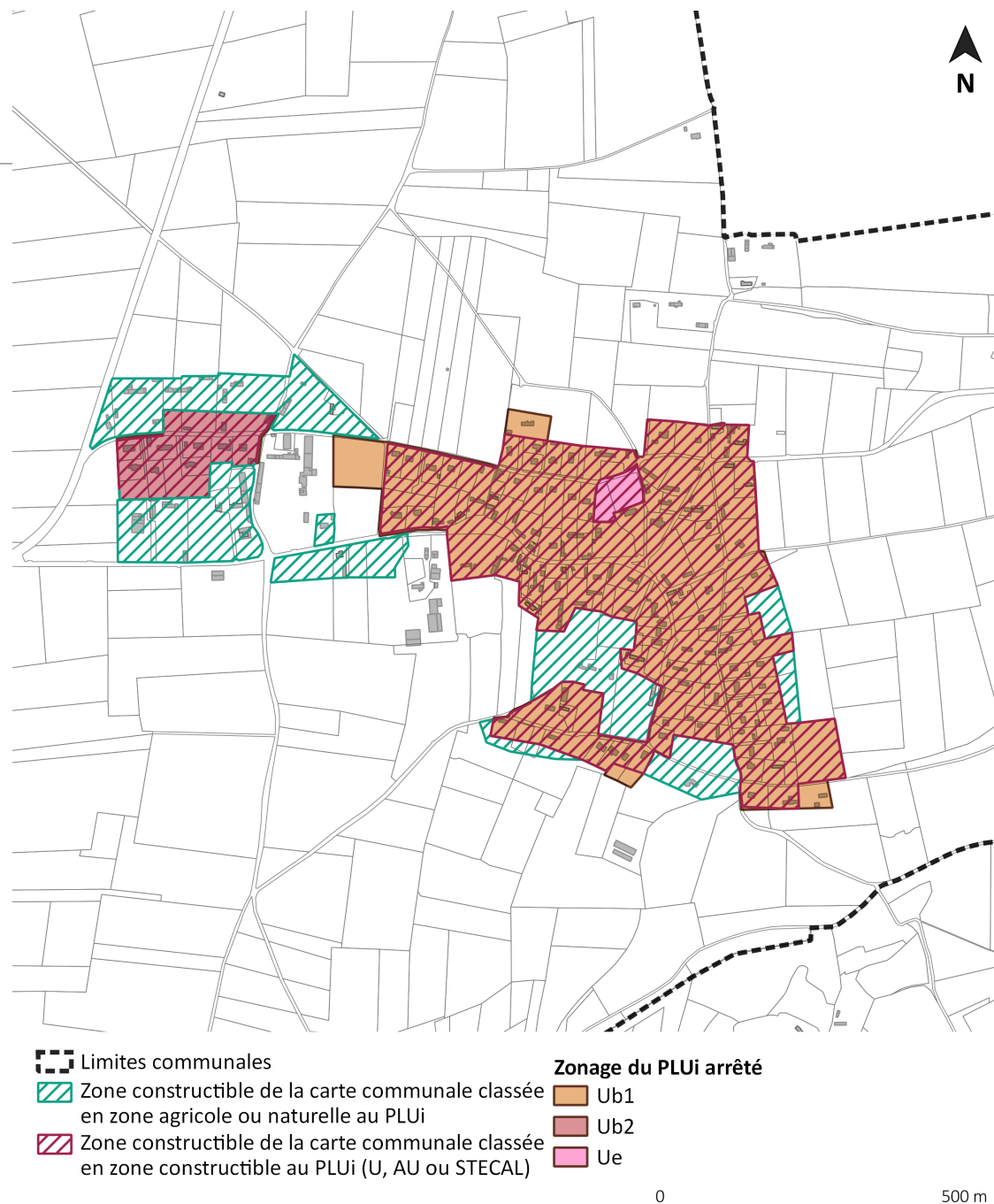
Val-de-Scie : Cressy

Le projet de PLUi revêt de manière importante les zones constructibles comparativement à la carte communale en vigueur.

Le projet de PLUi concentre l'urbanisation au sein du bourg de Cressy. Les zones constructibles définies dans le PLUi correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles et en excluant les tissus peu denses / diffus.

Au regard du projet de territoire, aucune zone d'extension « à urbaniser » n'a été définie sur la commune. Cependant, le projet classe en zone Ub1 certaines parcelles en raison de « coups partis » et d'un projet en cours. (Cf. dossier CDPENAF pour la dérogation au principe de constructibilité limitée.)

Au total, ce sont **environ 12,7 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

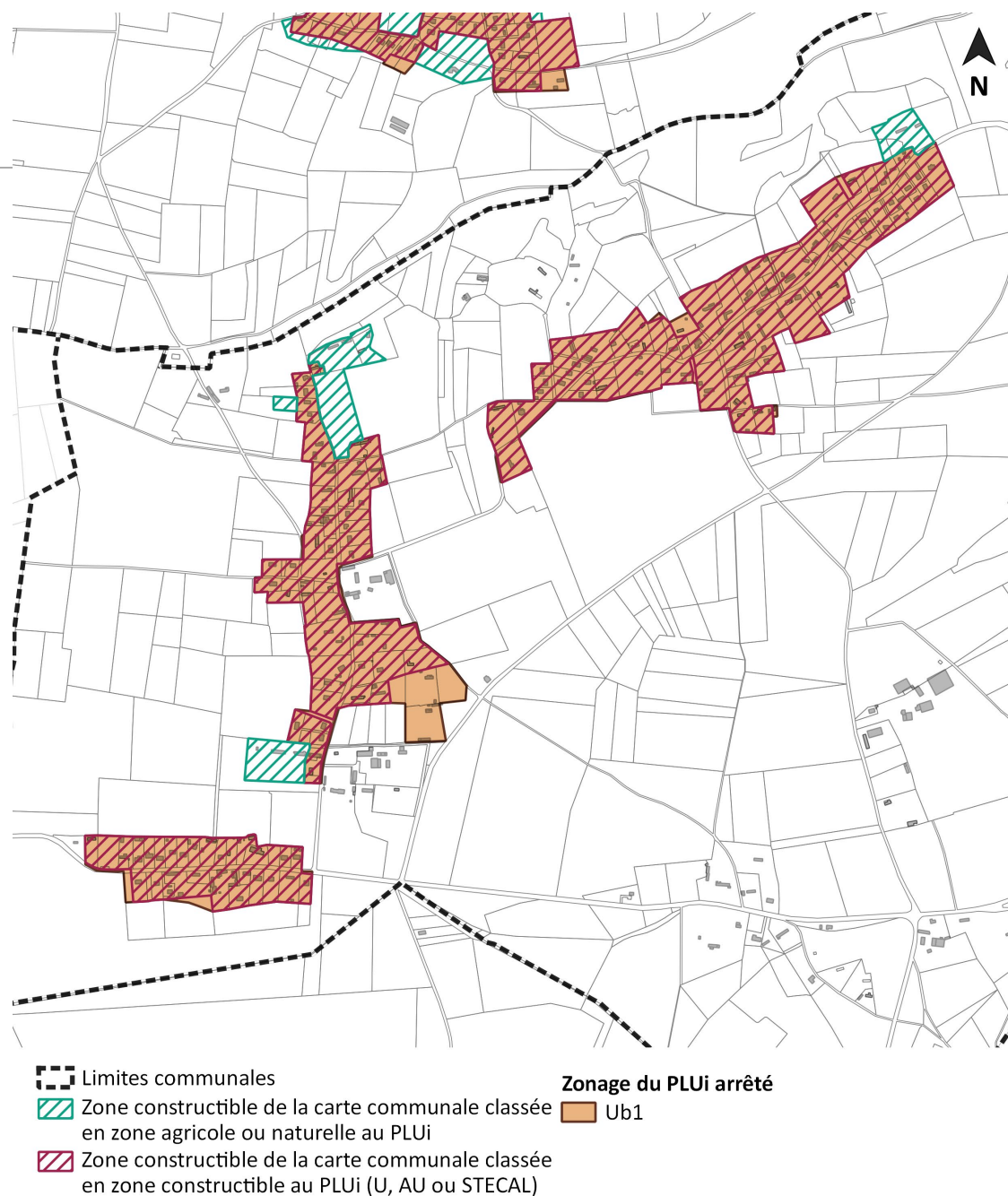
Val-de-Scie : Sévis

Le projet de PLUi redéfinit plus précisément les limites de l'urbanisation du bourg de Sévis et des hameaux identifiés comme structurants à l'échelle de Terroir de Caux, en reclassant plusieurs parcelles non bâties ou très peu denses en zones agricoles ou naturelles.

L'objectif est ainsi de renforcer l'urbanisation au plus près des limites bâties actuelles et de limiter l'urbanisation diffuse et la consommation excessive.

Au regard du projet de territoire, aucune zone d'extension « à urbaniser » n'a été définie sur la commune.

Au total, ce sont **environ 4 ha** de la commune initialement constructibles qui ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Varneville-Bretteville

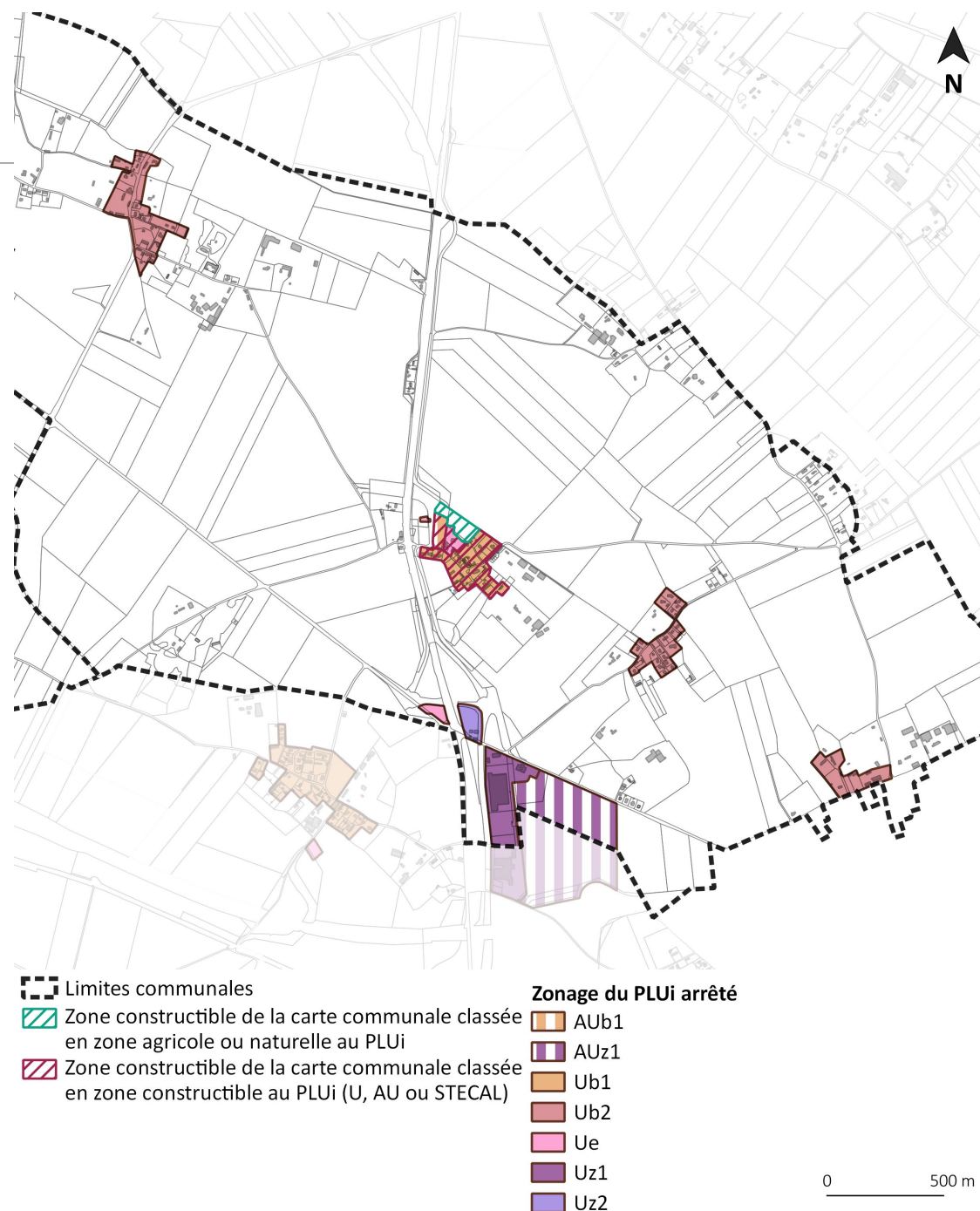
Le projet de PLUi concentre l'urbanisation au sein du bourg et classe en zone urbaine les hameaux identifiés comme structurants à l'échelle de Terroir de Caux. Les zones constructibles définies dans le PLUi correspondent aux parties urbanisées existantes en privilégiant la densification des parcelles restant disponibles.

L'aire de covoiturage est classée en zone Ue et les activités économiques existantes en zones Uz1 et Uz2.

Au regard du projet de territoire, deux zones d'extension « à urbaniser » sont prévues :

- La zone AUb1 en continuité du bourg à vocation principalement résidentielle, déjà constructible dans la carte communale en vigueur,
- La zone AUz1 correspondant à l'extension de la zone d'activités des Vikings.

A noter que le projet reclasse **environ 1,3 ha** initialement constructibles en zones agricoles ou naturelles.



Analyse par commune

Vassonville

Le projet de PLUi redéfinit les limites de l'urbanisation du bourg et des hameaux identifiés comme structurants à l'échelle de Terroir de Caux en reclassant quelques parcelles non bâties en zones agricoles ou naturelles. Les équipements publics sont classés en zone Ue.

L'objectif est de permettre une densification du bourg et de ces hameaux structurants pour répondre au projet démographique en évitant l'urbanisation diffuse et l'extension urbaine. Ainsi, au regard du projet de territoire, aucune zone d'extension complémentaire n'a été prévue.

Certaines grandes parcelles incluses dans la zone constructible font l'objet de protections paysagères limitant ainsi la consommation foncière tout en permettant l'évolution du bâti existant.

A noter que le projet reclasse **environ 0,6 ha** initialement constructibles en zones agricoles ou naturelles.

