

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

CANTON DE BOIS-GUILLAUME

# ISNEAUVILLE

## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



1 <sup>ère</sup> élaboration du POS	approuvée le	: 09.04.76	Révision en PLU	
1 <sup>ère</sup> modification	approuvée le	: 11.04.79	prescrite le	: 23.09.2002
1 <sup>ère</sup> révision	approuvée le	: 21.01.86	arrêtée le	: 02.07.2007
2 <sup>e</sup> modification	approuvée le	: 12.06.87	approuvée le	: 08.12.2008
3 <sup>e</sup> modification	approuvée le	: 17.09.90	1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	
2 <sup>e</sup> révision	approuvée le	: 23.10.96	prescrite le	: 21.03.2011
4 <sup>e</sup> modification	approuvée le	: 06.09.04	approuvée le	: 16.04.2011
			1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	
			prescrite le	: 05.11.2012
			approuvée le	: 21.01.2013
			1 <sup>ère</sup> modification	
			prescrite le	: 21.03.2011
			approuvée le	: 11.03.2013
			2 <sup>e</sup> modification	
			prescrite le	: 18.05.2016
			approuvée le	: 12.12.2016

606, Chemin de la Bretèque – BP 6  
76231 BOIS-GUILLAUME Cedex



Ville & Paysage

Tél : 02-35-60-30-30 Fax : 02-35-60-09-19

# SOMMAIRE

AVANT PROPOS .....	7
INTRODUCTION GÉNÉRAL – LE TERRITOIRE D'ISNEAUVILLE .....	8

## PARTIE I

### LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### **I – STRUCTURATION ET ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE .....** 11

<b>1.1. LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE .....</b>	<b>11</b>
1.1.1 – Situation administrative .....	11
1.1.2 – Situation géographique – Superficie du territoire .....	11
1.1.3 – La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine .....	12
1.1.4 – Les orientations issues du Schéma Directeur de l'Agglomération.....	12
1.1.5 – Les orientations issues du Programme Local de l'Habitat.....	16
1.1.6 – Les orientations issues du Plan de Déplacements Urbains .....	17
1.1.7 – Le projet de contrat d'agglomération .....	18
1.1.8 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	18
1.1.9 – Le zonage en aire urbaine.....	18
1.1.10 – Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires.....	20
<b>1.2. LES SECTEURS URBANISES .....</b>	<b>20</b>
1.2.1 – Les secteurs résidentiels .....	20
1.2.2 – Les équipements et services de proximité .....	21
1.2.3 – Les secteurs d'activités économiques .....	21
<b>1.3. DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES .....</b>	<b>22</b>
1.3.1 – Le réseau des voies de communication .....	22
1.3.2 – Les transports interurbains .....	23
1.3.3 – Les liaisons douces – Le plan Agglo Vélo .....	24

## **II – ÉCONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX ..... 25**

<b>2.1. LA DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>25</b>
2.1.1 – la croissance depuis les années 80 .....	25
2.1.2 – une population qui vieillie mais un indice de jeunesse élevé .....	26
<b>2.2. L’HABITAT .....</b>	<b>27</b>
2.2.1 – Un parc récent, essentiellement individuel .....	27
2.2.2 – Un rythme élevé de construction .....	28
2.2.3 – Un flux résidentiel qui marque l’attractivité de la commune .....	28
<b>2.3. L’EMPLOI ET L’ACTIVITE ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>29</b>
2.3.1 – Un faible taux de chômage et une représentation élevée des catégories sociaux-professionnelles supérieures .....	29
2.3.2 – Des migrations domicile / travail qui induisent des flux de transport très importants .....	30
2.3.3 – Le tertiaire et le commerce, forment l’essentiel des emplois proposés sur la commune .....	31
<b>2.4. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>31</b>
2.4.1 – Les perspectives de développement résidentiel .....	31
2.4.2 – Les perspectives de développement économique .....	33

<b>III – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>34</b>
<b>3.1. LES PAYSAGES NATURELS .....</b>	<b>34</b>
3.1.1 – Le relief .....	34
3.1.2 – Le contexte hydrographique .....	35
3.1.3 – Les grandes caractéristiques du paysage .....	35
3.1.4 – Le patrimoine naturel – La Z.N.I.E.F.F.....	36
<b>3.2. LE PAYSAGE AGRICOLE.....</b>	<b>38</b>
3.2.1 – La qualité des sols .....	38
3.2.2 – L'activité agricole .....	38
3.2.2.1 <i>L'évolution de l'agriculture communale</i> .....	38
3.2.2.2 <i>L'enquête agricole</i> .....	38
3.2.2.3 <i>Conclusion de l'enquête agricole</i> .....	38
<b>3.3. ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE .....</b>	<b>41</b>
3.3.1 – Analyse thématique .....	41
3.3.2 – Le patrimoine archéologique et bâti .....	45
3.3.3 – Les autres bâtiments remarquables .....	47
<b>3.4. CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>48</b>
3.4.1 – Les servitudes d'utilité publique .....	48
3.4.2 – Les risques naturels .....	49
3.4.2.1 <i>Les risques liés à la présence de cavités souterraines</i> .....	49
3.4.2.2 <i>Les risques liés aux inondations et ruissellements</i> .....	53
3.4.3 – Les nuisances sonores .....	55
3.4.4 – Les voies à grande circulation .....	55
3.4.5 – Les sols pollués et les anciens sites industriels .....	55
3.4.6 – La gestion et la protection de l'eau .....	56
3.4.6.1 <i>Organisme en charge de la gestion de l'eau</i> .....	56
3.4.6.2 <i>L'eau potable et le captage de l'eau</i> .....	56
3.4.7 – L'assainissement .....	56
3.4.8 – La collecte et le traitement des déchets .....	57
<b>3.5. LES ESPACES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>57</b>
3.5.1- Le développement résidentiel .....	57
3.5.2- Les incidences en matière d'aménagement .....	58
<b>CONCLUSION PARTIE I : DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX .....</b>	<b>59</b>

# PARTIE II

## LE PROJET URBAIN ET SES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

<b>IV – LES CHOIX FONDANT LE PADD .....</b>	<b>60</b>
<b>4.1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS AU PADD .....</b>	<b>60</b>
4.1.1 – Une qualité « villageoise » à préserver .....	60
4.1.2 – Un paysage agricole et naturel à valoriser .....	60
4.1.3 – Un projet économique d'agglomération à intégrer .....	60
4.1.4 – Mais des déséquilibres sociaux à réduire .....	61
<b>4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....</b>	<b>61</b>
4.2.1 – Conforter les espaces de centralité et développer l'offre résidentielle.....	61
4.2.1.1 <i>Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation résidentielle</i> .....	61
4.2.1.2 <i>Proposer une offre de logements diversifiée et favoriser l'accès           au logement des jeunes ménages</i> .....	61
4.2.1.3 <i>Conforter les centralités au cœur du village</i> .....	62
4.2.2 – Intégrer l'activité économique dans le cadre des projets communautaires....	62
4.2.3 – Protéger et valoriser les espaces naturels .....	63
4.2.4 – Améliorer les liaisons et développer les modes de déplacement doux .....	63
<b>V – LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS .....</b>	<b>64</b>
<b>5.1. LE CONTEXTE DE LA REVISION .....</b>	<b>64</b>
5.1.1 – Les documents d'urbanisme des communes voisines .....	64
5.1.2 - Les documents d'urbanisme antérieurs de la commune.....	65
5.1.3 – Les motifs de la révision .....	65
<b>5.2. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>66</b>
5.2.1 – Le découpage du territoire en zones .....	66
5.2.2 – La justification des règles d'urbanisme .....	69
5.2.3 – Les capacités des réseaux d'eau existants .....	74
<b>5.3. LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES A CERTAINS SECTEURS .....</b>	<b>74</b>
5.3.1 – Les espaces boisés classés .....	74
5.3.2 – Les emplacements réservés .....	75
5.3.3 – Les bâtiments remarquables et éléments de paysage à préserver .....	76
5.3.4 - Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural .....	77
5.3.5 – Les secteurs de risques naturels .....	78
5.3.5.1 <i>Les risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines</i> .....	78
5.3.5.2 <i>Les risques naturels liés aux inondations et ruissellements</i> .....	86
5.3.6 – Les servitudes d'utilité publique .....	87
5.3.7 – Le droit de préemption urbain.....	88

<b>5.4. ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>88</b>
5.4.1 – La ZAC « du Manoir » .....	88

## **VI – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....** 89

<b>6.1. DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PRESERVES .....</b>	<b>89</b>
6.1.1 – Les espaces naturels .....	89
6.1.2 – Les espaces agricoles .....	89
<b>6.2. INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>90</b>
6.2.1 – La dynamique urbaine recentrée .....	90
<b>6.3. LES MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>91</b>
6.3.1 – L'urbanisation le long des voies classées .....	91
6.3.2 – La lutte contre le bruit à proximité des voies bruyantes .....	92
6.3.3 – La prise en compte du risque lié aux ruissellements .....	92
6.3.4 – La protection de l'eau .....	93
6.3.5 – La connaissance des sites pollués ou qui le sont potentiellement .....	93
6.3.6 – La prise en compte des risques liés aux cavités souterraines.....	93
6.3.7 – Le respect des équilibres écologiques.....	94

## **CONCLUSION PARTIE II : DU POS AU PLU LES CHANGEMENTS APPORTES .....** 95

<b>7. DU P.O.S. AU P.L.U. LES CHANGEMENTS APPORTES .....</b>	<b>95</b>
7.1. – Un document d'une autre nature .....	95
7.2. – Les modifications apportées au P.O.S. révisé en 1994 .....	95

## **GLOSSAIRE .....** 99

## **LES ESSENCES LOCALES .....** 107

### **ANNEXES :**

- Recensement des indices de cavités souterraines (CETE)
- Inventaire des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)
- Carte des risques liés aux ruissellements (AREAS)
- Carte de la ZNIEFF de type II (DIREN de Haute Normandie)
- Carte des voies bruyantes (DDE)

## AVANT-PROPOS

Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, modifiés par le décret du 9 juin 2004. Selon l'article R.123-1, « *Le plan local d'urbanisme comprend un **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune et un **règlement** ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (...). Il est accompagné d'annexes* ».

### LE PRÉSENT RAPPORT DE PRÉSENTATION

Selon l'article R.123-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. ».

Le présent rapport de présentation se présente sous la forme de deux parties :

#### 1<sup>ère</sup> PARTIE :

La première partie, expose conformément à l'article L.123-2 1°, le diagnostic du territoire communal, les contraintes et l'état initial de l'environnement.

Sont abordés successivement la structuration et les équipements du territoire, puis l'économie, l'emploi et les équilibres sociaux et enfin l'état initial de l'environnement (naturel et urbain).

En conclusion, sont exposés les enjeux qui découlent de ce diagnostic.

#### 2<sup>ème</sup> PARTIE :

La seconde partie du rapport de présentation indique dans un premier temps les choix qui ont fondé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Dans un second temps sont indiqués les dispositifs réglementaires et les prescriptions qui permettront de mettre en œuvre le projet. Enfin, sont présentées les dispositions du PLU et les mesures réglementaires relatives à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

En conclusion, un tableau fait la synthèse en terme de surface des évolutions quantitatives entre le POS et le PLU.

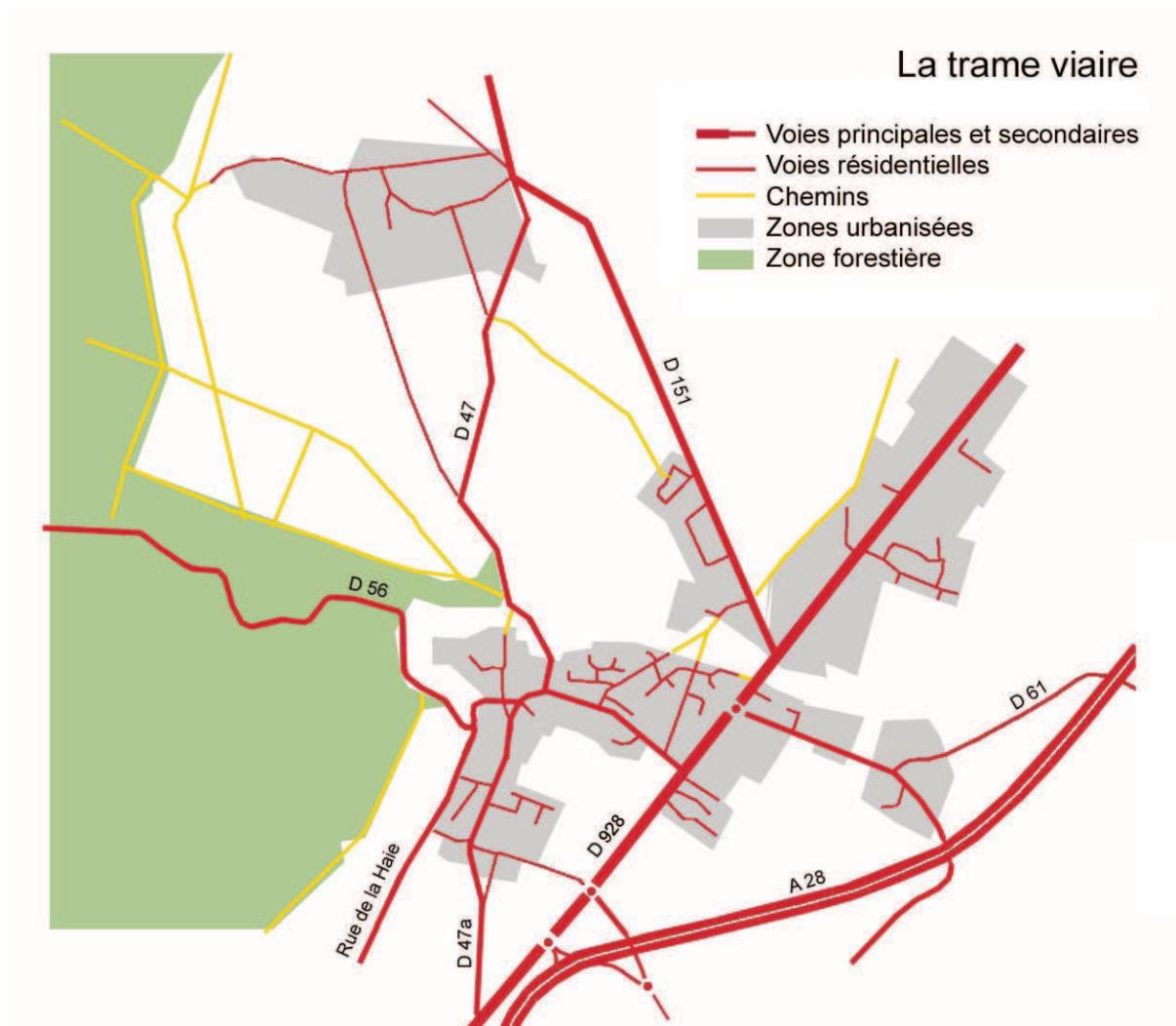
## INTRODUCTION GÉNÉRAL – LE TERRITOIRE D'ISNEAUVILLE

ISNEAUVILLE commune de 2340 habitants, se situe à environ dix kilomètres au nord-est du centre de Rouen auquel la commune est reliée par l'A28.

Commune située sur la couronne extérieure de l'agglomération rouennaise, ISNEAUVILLE a connu une croissance assez importante au cours des dernières décennies. Période au cours de laquelle elle a accueilli essentiellement des opérations de construction de maisons individuelles, qui se sont greffées d'une part autour des structures rurales anciennes (centre bourg, hameaux) d'autre part, le long des routes (en particulier la route de Neufchâtel).

Au cours de la même période, a été créée une zone d'activités artisanale et de service, le long de la RD 151.

Les zones urbaines s'organisent principalement autour de la RD 928 (route de Neufchâtel) et des RD 61 et 56, qui relient les vallées du Cailly et du Robec.



**PARTIE I**

**LE DIAGNOSTIC  
ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



# I. STRUCTURATION ET ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 1.1 LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE

### 1.1.1 Situation administrative

ISNEAUVILLE, commune périurbaine située au Nord de l'agglomération rouennaise sur la RD 928 en direction de AMIENS / BOULOGNE, fait partie du Canton de Bois-Guillaume. Elle est desservie par la rocade Nord-Est qui longe Rouen et dessert le centre ville en moins de 10 minutes et se prolonge vers le Nord par l'autoroute A28.

### 1.1.2 Situation géographique – Superficie du territoire

Les communes limitrophes d'ISNEAUVILLE, sont au nombre de cinq (chiffres INSEE 1999 sans double compte),

- Quincampoix (2 690 habitants) ;
- Fontaine sous Préaux (464 habitants) ;
- Saint-Martin-du Vivier (1 484 habitants) ;
- Bois-Guillaume (11 968 habitants) ;
- Houpeville (2 405 habitants).

La commune occupe un territoire d'une superficie totale de 805 hectares. Elle se situe sur la rive droite de la Seine à une altitude comprise entre les cotes de 100 et 167 m, la partie centrale du bourg se situant à l'Ouest de la RD.928.

Le site forme un plateau, pénétré à l'Ouest par une vauzeuse traversant la forêt Verte. Les limites d'urbanisation au Nord du centre-bourg sont constituées par une légère dénivellée pour atteindre le plateau agricole.

À l'Est, les dénivellations sont plus importantes et sont dues à la vallée du Robec. L'agglomération s'est formée au carrefour des routes allant de Houpeville à Fontaine-sous-Préaux et de Rouen à Fontaine-le-Bourg. Les constructions se sont alors développées autour de l'église.

Ces deux dépressions partant l'une vers l'Ouest, l'autre vers l'Est, sont pratiquement dans le prolongement l'une de l'autre, leur point haut étant sensiblement au droit de la route de Neufchâtel. Elles forment un talweg propice aux ruissellements des eaux pluviales.

L'urbanisation d'origine, située au carrefour des cheminements traditionnels menant à Fontaine-le-Bourg et à Malaunay, est constituée pour l'essentiel de maison à étage sur rez –de-chaussée, en brique et ardoise, datant du XIX<sup>e</sup> siècle. Au-delà de ce centre-bourg, ont pris place deux hameaux articulés autour de corps de fermes, aujourd'hui disparus pour la plupart : le Mesnil à l'Est et la Muette au Nord.

Par la suite, une urbanisation spontanée s'est développée de part et d'autre de la route de Neufchâtel, puis dans les hameaux, pendant que la municipalité mettait en place un vaste programme d'ensemble, sous forme de lotissements et de groupes d'habitations, reliant le centre du village à la frange de la route de Neufchâtel.

Le paysage est marqué à l'Ouest par la forte présence de la forêt Verte sur les limites communales. Au Nord et à l'Est, les plateaux agricoles sont entrecoupés par des alignements d'arbres.

### 1.1.3 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine (DTA)

L'estuaire de la Seine a été retenu comme l'un des sept premiers sites de DTA en France. Le périmètre de la DTA de l'estuaire de la Seine intéresse deux régions et trois départements, soit un territoire très large, s'articulant sur les agglomérations de Caen, Rouen et Le Havre.

La procédure a été engagée suite au mandat donné au préfet de région le 25 juin 1999. Ce mandat a fixé les trois grands objectifs suivants :

- Concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire et de la baie de Seine, en confortant les fonctions portuaires et logistiques de proximité, desservant les ports par les infrastructures de transport, optimisant l'offre foncière en matière d'activités et organisant les structures d'accompagnement ;
- Préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux, le littoral et les paysages, en pérennisant le système estuarien, gérant les enjeux du littoral et préservant le patrimoine rural et paysager ;
- Accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur Caen, Rouen, Le Havre, en confortant l'ensemble métropolitain en matière de fonctions stratégiques, en améliorant les échanges, en maîtrisant l'étalement urbain et en valorisant les centres villes, et en favorisant un développement équilibré de par et d'autre de l'estuaire en s'appuyant sur le réseau des villes petites et moyennes qui conservent sur les territoires ruraux un rôle important de polarisation et d'animation du territoire.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine, englobe le territoire communal au sein d'un vaste espace naturel constitué par la forêt Verte, elle-même formant la ceinture verte d'agglomération.

La DTA, dans son objectif 2, affirme la nécessaire protection de ces espaces naturels, facteur de biodiversité et de qualité du cadre de vie. L'objectif 2, vise notamment à préserver et mettre en valeur, sur l'ensemble du territoire de la DTA, le patrimoine paysager et environnemental pour garantir l'attractivité du territoire et assurer le bon fonctionnement des grands écosystèmes. Cette orientation traite des espaces naturels majeurs dont la contribution à la diversité biologique est très élevée. Il s'agit, concernant le territoire qui nous concerne, des rebords du plateau calcaire dominant le Val de Seine et leurs couronnes forestières, particulièrement au droit de l'aire urbaine rouennaise.

L'orientation consiste à mettre en œuvre, au travers les documents d'urbanisme notamment, une protection forte et de n'admettre que les seules constructions nécessaires soit aux activités agricoles soit à la valorisation touristique, ainsi que la reconversion du patrimoine existant.

La prévention des risques naturels et technologiques, concerne également l'objectif 2. Il y est en effet prévue d'assurer, par des prescriptions appropriées dans les documents d'urbanisme, une meilleure maîtrise des phénomènes d'écoulement des eaux de ruissellement, ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques liés aux effondrements et marnières, par l'établissement de périmètres de protection.

Le Conseil d'État a été saisi en octobre 2004 ; il s'est prononcé favorablement en faveur du projet de DTA, le 21 février 2006. La DTA a été Approuvée par décret en Conseil d'État du 10 juillet 2006 et publiée au Journal Officiel du 12 juillet 2006.

### 1.1.4 Les orientations issues du Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf

ISNEAUVILLE est incluse dans le territoire couvert par le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf. Celui-ci définit un ensemble d'orientations avec lesquels les PLU doivent être cohérents. Pour les plateaux Nord de l'agglomération, il s'agit de :

#### A. Atouts et potentialités de la commune au sein de l'agglomération

- *Un cadre de vie fortement attractif proche de Rouen*
- *Une présence importante de forêts et d'espaces agricoles*

- La forêt verte est un élément fort de la ceinture verte d'agglomération et de l'identité du secteur. L'activité agricole fortement concurrencée par l'urbanisation assure plus particulièrement une fonction écologique et paysagère qui s'ajoute à sa fonction de production.
- *Un potentiel économique tertiaire*
  - Il est tourné vers les activités de service et la petite industrie. Ce développement se poursuit avec le pôle bio-science à Mont-Saint-Aignan et la ZAC de la Plaine de la Ronce qui sera aménagée aux portes d'ISNEAUVILLE.
- *La présence de l'université à Mont-Saint-Aignan*
- *Une accessibilité intéressante*
  - Il faut noter la présence de l'autoroute A28, de la rocade EST et le développement des transports collectifs.

## B. Les vocations du plateau

(Les sept communes du plateau Nord sont : Bihorel, Bois-Guillaume, Fontaine-sous-Préaux, Houpeville, ISNEAUVILLE, Mont-Saint-Aignan, Saint-Martin-du Vivier).

- *Une vocation résidentielle*
  - Le développement de l'habitat est nécessaire
- *Une vocation d'enseignement supérieur*
- *Une vocation tertiaire*
  - Le développement tient compte du nécessaire équilibre et de la complémentarité avec Rouen, le quartier OUEST et le Madrillet. Situé à un carrefour et une entrée de ville sur l'A28, la RN28 et la rocade, le site de la Plaine de la Ronce sera l'une des vitrines des activités économiques de l'agglomération.
- *Un secteur clé de la ceinture verte de l'agglomération*
  - Dans ce secteur, la ceinture verte prend appui sur la forêt verte, les vallées du Robec et du Cailly qui le bordent à l'EST et à l'OUEST. Les espaces agricoles sont associés à la vocation paysagère et écologique des lisières de forêts, des abords de vallées, des liaisons vertes et des continuités de la ceinture verte.

## C. Les principales options d'aménagement.

- *Une organisation spatiale équilibrée :*
  - assurer un développement respectant les milieux agricoles et naturels en coordination avec les secteurs voisins de l'Aubette-Robec et de la vallée du Cailly ;
  - répartir la construction de logements sur la base d'un rythme moyen annuel de l'ordre de 290 logements en marquant un effort de diversification des logements avec une offre locative sociale de logements petits et de taille moyenne, de mixité sociale et entre les générations ;
  - polariser le développement urbain et les services à Mont-Saint-Aignan, Bihorel et Bois-Guillaume puis à ISNEAUVILLE en fonction de la desserte par les transports collectifs et du développement du site de la Plaine de la Ronce ;
  - restructurer les cités universitaires et en assurer l'intégration dans la ville ;
  - répartir les équipements et les services entre les communes du secteur et éventuellement des secteurs voisins ;
  - être économe de l'espace, éviter de nouvelles extensions de l'habitat diffus et mieux tirer parti des zones existantes ;
  - préserver les activités agricoles dans leur fonction économique, écologique et paysagère.
- *Une dynamique de développement tertiaire*
  - Le site d'activités économiques sur la Plaine de la Ronce à dominante tertiaire, à l'exclusion des commerces à grande surface d'exploitation est retenu comme l'un des grands sites périphériques de niveau d'agglomération. Son développement doit être équilibré au sein du site entre la forêt verte et la vallée du Robec. Un plan directeur d'aménagement et de développement est à réaliser donnant une large place à l'image de marque ainsi qu'à l'environnement et au paysage.  
La vocation des 400ha de ce site est quadruple :

- site d'activités principalement tertiaires (bureaux) d'environ 100ha ; il peut accueillir le technopôle destiné aux activités de chimie, biologie et santé. La vocation de ce site ne peut être commerciale ;
  - site d'accueil d'équipement voire d'habitat en relation avec Bois-Guillaume et ISNEAUVILLE ;
  - porte d'entrée NORD de l'agglomération et « vitrine » pour les activités ;
  - liaison verte entre les deux grandes unités paysagères de la ceinture verte d'agglomération que sont la forêt verte et la vallée du Robec.
- *Un environnement et des paysages à préserver*
  - *La gestion de l'eau et des ruissellements :*
    - protéger les ressources en eau ;
    - assurer la maîtrise des eaux de ruissellement et limiter les extensions urbaines sur les rebords de plateaux, les talwegs et les coteaux (cf. schéma d'aménagement et de gestion des eaux Cailly-Aubette-Robec) ;
    - la prise en compte des risques naturels liés au ruissellement notamment sur le plateau et les rebords des vallées du Cailly et du Robec, mais aussi dans la partie urbanisée qui domine Rouen.
  - *La ceinture verte d'agglomération :*

Il s'agit de conforter et de préserver les espaces naturels d'intérêt patrimonial :

    - en protégeant les forêts dont la forêt verte (ZNIEFF de type 1), les boisements de la vallée du Robec, leurs lisières et leurs abords ;
    - en protégeant les vallons et les coteaux ;
    - en maintenant et en organisant des continuités naturelles entre la vallée du Robec et la forêt verte.
  - *Le grand paysage*
    - Les espaces les plus significatifs (rebords des plateaux, forêts, coteaux, vallons, ...) font l'objet de dispositions particulières sur les cartes du Schéma Directeur ;
    - l'insertion paysagère de la ZAC de la Plaine de la Ronce dans un site sensible situé à l'articulation de plusieurs unités paysagères (forêt verte, vallée du Robec, plateau, site urbain de l'agglomération) est à soigner ;
    - l'agriculture est associée aux démarches et aux actions paysagères et écologiques.
  - *Des déplacements et des transports facilités :*
    - l'ouverture de la rocade de Bois-Guillaume ;
    - la desserte de Mont-Saint-Aignan par la ligne TEOR ;
    - la réalisation d'une ligne de transports en commun entre le parc des expositions et Bois-Guillaume, puis la ZAC de la Plaine de la Ronce et ISNEAUVILLE ;
    - la deuxième phase de la rocade EST entre la RN14 et l'A28 ;
    - la réalisation de l'étude de l'échangeur de Quincampoix.

#### D. Les besoins fonciers et les capacités d'accueil

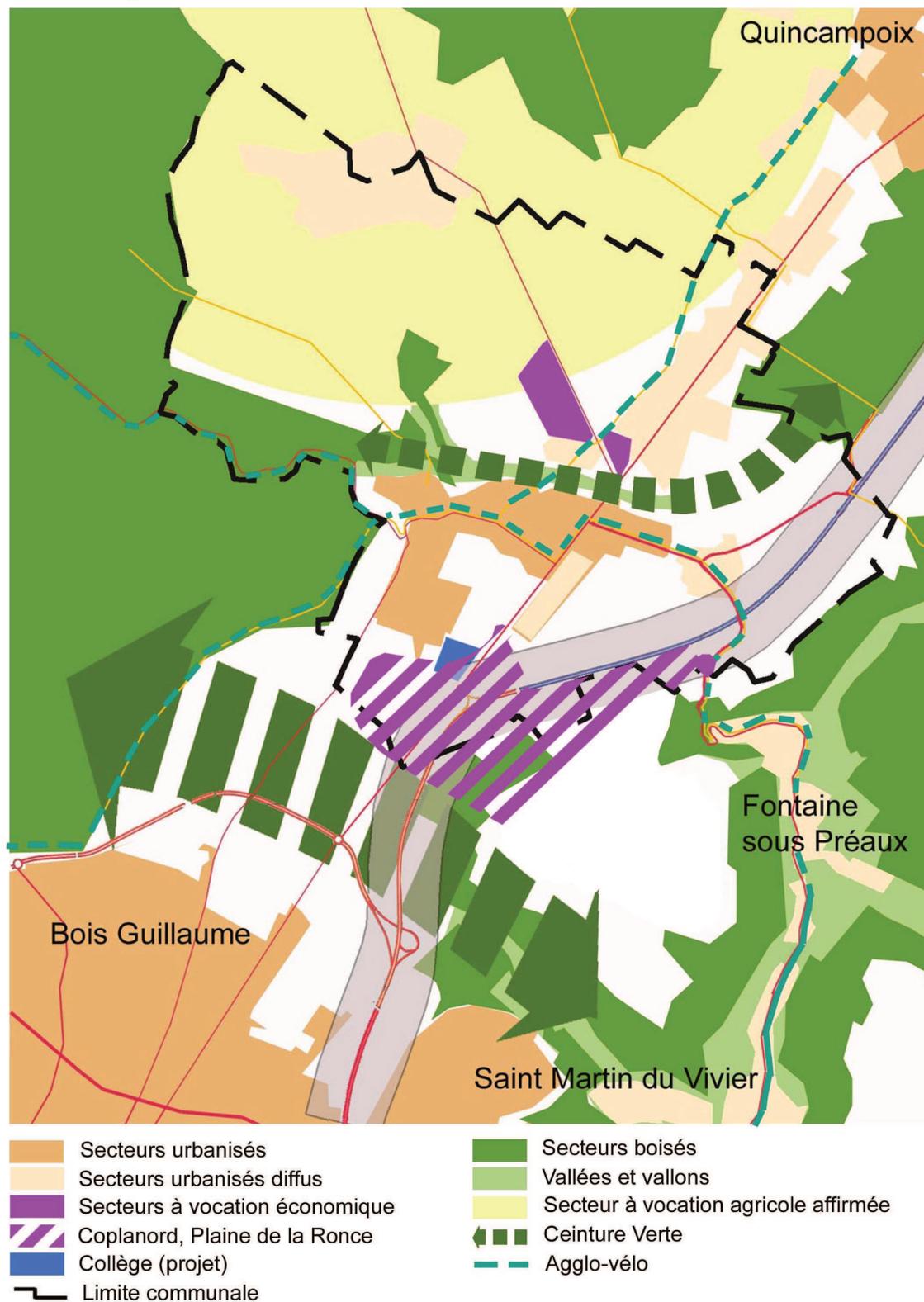
Pour les périodes 1999-2010 et 2020, le rythme de consommation d'espace pour l'habitat (besoin estimé à –100ha pour chacune des périodes) est inférieur à ceux des décennies 1970-80 et 1980-90. Les disponibilités foncières excédentaires doivent permettre de limiter les zones d'habitat diffus et d'agir sur la qualité paysagère.

L'offre identifiée pour l'activité permet d'assurer une diversité et une spécialisation des sites. La Plaine de la Ronce représente une centaine d'hectares d'ici 2020.

D'un point de vue spatial, les grands enjeux d'aménagement du secteur d'ISNEAUVILLE sont :

- La création d'une zone à vocation économique sur La Plaine de la Ronce ;
- Le maintien de la vocation agricole ;
- Le maintien de continuités paysagères et biologiques (Ceinture verte).

## Les enjeux sur et autour de la commune.



### 1.1.5 Les orientations issues du Programme Local de l'Habitat

Le 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat a été approuvé le 29 mars 1999, à la suite d'un diagnostic portant sur la situation démographique et sociale de l'agglomération et sur la configuration du logement sur le territoire intercommunal. Le 2<sup>e</sup> PLH, a été approuvé le 1<sup>er</sup> octobre 2007, prenant en compte l'extension du périmètre de l'agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, avec 45 communes représentant 404 668 habitants.

Les ambitions de la Communauté d'Agglomération de Rouennaise, concourent à la fois à améliorer les conditions de logements et le cadre de vie de la population, mais aussi à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

Pour l'ensemble de l'agglomération, le scénario de développement qui a été retenu, fixe à 2900 le nombre de logements à construire par an pour répondre aux besoins de la population, soit un taux de renouvellement du parc de logements de 1,7% par an.

Les orientations stratégiques mis en œuvre dans le PLH, concernent six grands domaines de la politique locale de l'habitat :

- Le développement démographique ;
- Le développement d'une offre en réponse aux besoins ;
- Le développement d'un habitat durable de qualité ;
- Le développement territorial ;
- La modernisation du parc de logements ;
- Le développement d'une offre foncière.

Elles visent toutes, à travers un programme d'actions par secteur géographique dont le contenu est le plus souvent quantitatif et qualitatif, à répondre à deux exigences : garantir les besoins en logement et assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logements. A ce titre le programme d'action du PLH constitue l'outil de mise en œuvre des orientations stratégiques de la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat dans l'agglomération rouennaise.

Dans ce cadre, afin d'assurer la solidarité intercommunale, le rôle de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise est de permettre l'articulation des dispositifs opérationnels que le PLH prévoit avec les besoins prioritaires exprimés par la commune, lorsqu'ils sont adaptés à la réalisation des objectifs d'ensemble.

#### Actions concernant le territoire d'ISNEAUVILLE

Le territoire de la commune d'ISNEAUVILLE est intégré dans le Programme Local de l'Habitat au secteur « plateau nord » dont les objectifs sont les suivants :

- La production de 313 logements par an, soit une croissance annuelle du parc de 1,6% avec un enjeu de rééquilibrage territorial pour répondre aux besoins des populations à revenus faibles et moyens ;
- Le développement d'une offre locative sociale : accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et assurer l'accès au logement sur le secteur pour les ménages aux revenus faibles et moyens ;
- Le développement d'une offre très sociale, pour partager les objectifs de solidarité de l'agglomération ;
- Le développement d'une offre en accession à coûts maîtrisés, en particulier des actifs de la zone d'emploi des plateaux nord ; des ménages qui quittent l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété ; des seniors qui souhaitent rester ou revenir dans l'agglomération dans un logement plus confortable et à proximité des services.

## Secteur du Plateau Nord : L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
Parc social PLS-PLUS	118	Jeunes actifs et demandeurs du bassin d'emploi	- immeubles - maisons de ville	- Rattrapage pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU - Diversifier les loyers de sortie - Favoriser les parcours résidentiels
Parc très social et logements temporaires/ résidences sociales	20	- Ménages avec un besoin de logement adapté - Ménages défavorisés dans un parcours d'insertion par le logement	- PLA -I diffus - Résidences sociales, petites structures	Privilégier la localisation à proximité des services et des réseaux de transports.
Accession à coûts maîtrisés	50	- Actifs du pôle d'emploi - Ménages actifs quittant l'agglomération - seniors	- PSLA - Accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
Accession et locatif à coûts de marché	125	Ceux du marché privé - Ménages aux revenus suffisants - investisseurs	- immeubles - maisons de ville	Encourager les opérations mixtes privé / social
<b>Total</b>	<b>313</b>			

Le projet habitat de la commune d'ISNEAUVILLE appelé à figurer dans son Plan Local d'Urbanisme sera donc constitué d'un ensemble d'actions concourant à la prise en compte des enjeux ci-dessus rappelés, favorisant ainsi l'atteinte des objectifs qualitatifs du Programme Local de l'Habitat. De cette manière sera permise « la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

### 1.1.6 Les orientations issues du Plan de Déplacements Urbains

Le Conseil d'agglomération a approuvé le Plan de Déplacements Urbains (PDU) par délibération du 11 février 2000. Il a pour objectif d'organiser et satisfaire les besoins de déplacement tout en préservant l'environnement et en optimisant le partage de l'espace.

#### Actions concernant le territoire d'ISNEAUVILLE

La commune d'ISNEAUVILLE est concernée à plusieurs titres par le PDU. En effet l'articulation des problématiques transports et urbanisme, constitue un des volets forts de la loi SRU. Celle-ci peut donc trouver des transcriptions plus ou moins volontaristes dans les PLU.

#### - Transports collectifs urbains

La commune d'ISNEAUVILLE n'est pas concernée à court terme par les projets de transports collectifs inscrits au PDU. Néanmoins, les études pour la réalisation de la liaison en transports collectifs Nord-Sud figurant au PDU devront prendre en compte le développement d'ISNEAUVILLE (collège, ZAC de la Plaine de la Ronce).

#### - Itinéraires vélos

Au-delà des itinéraires qui seront réalisés dans le cadre du plan aggro vélo, le PDU a pour objectif de favoriser les modes de déplacements doux. Le développement d'aménagements

destinés à faciliter l'utilisation des deux roues participe donc de la mise en œuvre du PDU, au niveau communal.

- **Implantation d'activités**

La localisation des activités doit être en cohérence avec les infrastructures de transports (y compris celles de transports collectifs en fonction de la nature des activités) desservant les zones d'accueil des activités économiques.

### Perspectives

La traduction des objectifs du PDU dans la commune d'ISNEAUVILLE passe essentiellement par le partage modal de la voirie et des actions favorisant la sécurité des déplacements et notamment sur la Route de Neufchâtel.

Le développement de la Plaine de la Ronce implique une réflexion sur le développement des transports collectifs et de leur accessibilité sur cette zone d'activité.

#### **1.1.7 Le projet de contrat d'agglomération de Rouen**

L'agglomération de Rouen s'est engagée dans une démarche de contrat d'agglomération sur le territoire agrégé des 45 communes dont la commune d'ISNEAUVILLE. Le contrat d'agglomération permettra le financement d'actions d'intérêt supra communal. Lors de la négociation préalable à la contractualisation, l'État précisera ses enjeux et son point de vue pour le développement économique et social de l'agglomération. Ce contrat pourra aussi être le cas échéant un outil de mise en œuvre du Schéma Directeur approuvé le 2 février 2001.

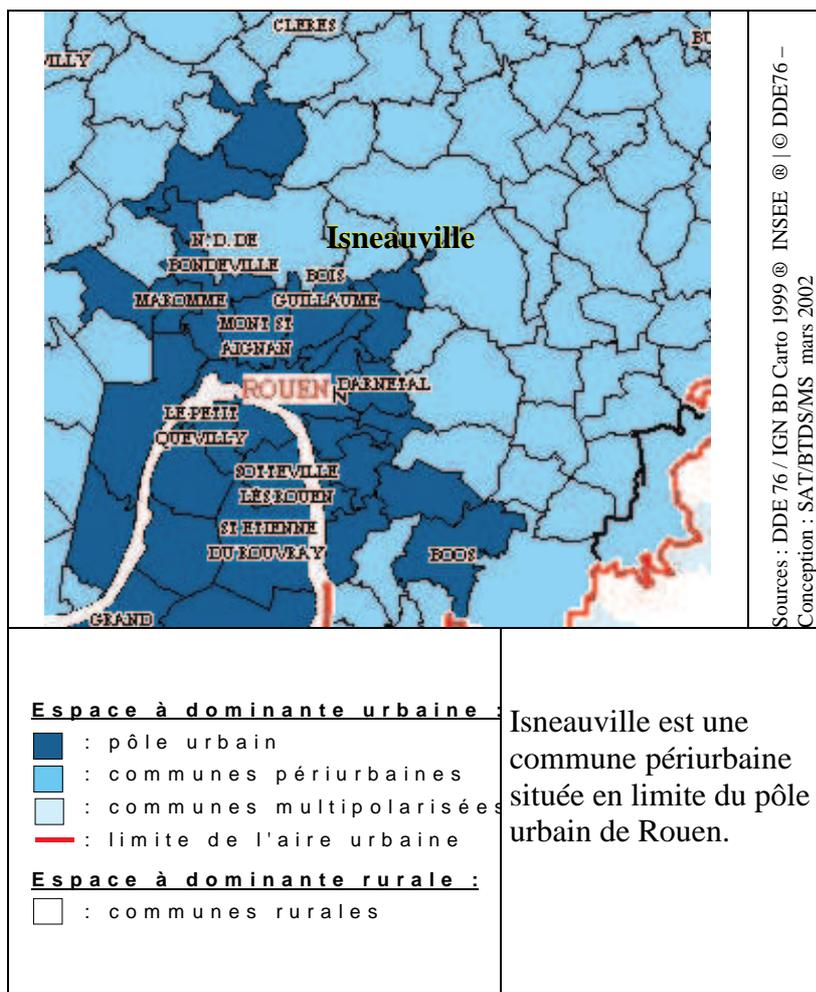
#### **1.1.8 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

La commune d'ISNEAUVILLE est dans l'aire d'étude du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la vallée du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Ce SAGE a été approuvé le 23 décembre 2005. Il a pour objectif notamment de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellements et de compléter les programmes curatifs de lutte contre les inondations par des mesures préventives de la formation des ruissellements.

#### **1.1.9 Le zonage en aire urbaine**

L'aire urbaine définie par l'INSEE à partir des données des recensements de la population, permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains au regard de l'emploi. Elle comprend ainsi un pôle urbain (soit une unité générant plus de 5000 emplois en 1999) et une couronne périurbaine sous influence. Chaque commune périurbaine envoie ainsi au moins 40% de sa population active en emploi, travailler dans l'aire urbaine.

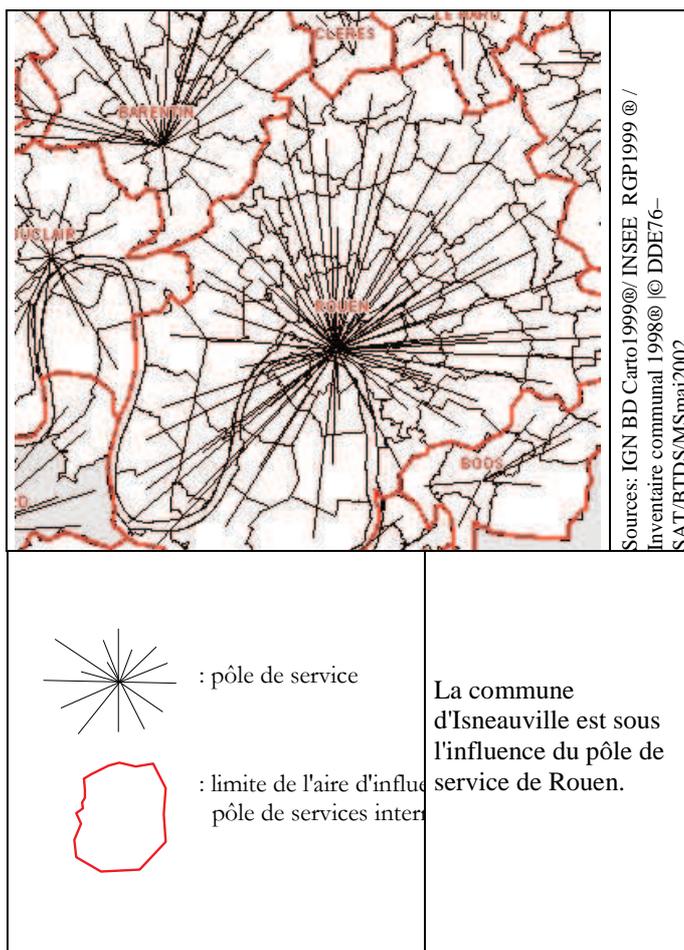
Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multipolarisée (40% de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.



L'extrait de carte ci-dessus précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

### 1.1.10 Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires

L'INSEE a également défini à partir des données de l'inventaire communal de 1998 des bassins d'attraction liés aux équipements. Les pôles de services intermédiaires sont ainsi des communes qui concentrent un certain niveau d'équipements (33 équipements communs tels que supermarché, banque, collège, gendarmerie, etc....) vers lesquels se rendent les habitants des communes alentours.



L'extrait de carte ci-contre permet d'appréhender l'aire d'influence des communes pôles et traduit en quelque sorte des zones de chalandises.

## 1.2 LES SECTEURS URBANISÉS

L'urbanisation de la ville s'est formée au carrefour des routes départementales 47 et 66, au centre du plateau. Les constructions se sont développées autour de l'église. Un habitat plus récent s'étend le long de la RD 928. Un habitat pavillonnaire de type lotissement s'est développé au sud du bourg. Le tissu urbain est peu dense et présente encore quelques prairies.

Les Pépinières de Haute Normandie, situées au sud du centre-bourg, forment une enclave dans la partie urbanisée de la commune.

Les autres espaces urbains du territoire communal se sont établis sur le plateau agricole autour d'anciens clos-masures, pour former deux hameaux, le Mesnil à l'Est et la Muette au Nord.

La zone d'activités artisanale et de service s'est implantée, en grande partie, le long de la route départementale 151. D'autres entreprises de dimensions moins importantes se sont installées le long de l'axe routier RD 928.

### 1.2.1 Les secteurs résidentiels

L'habitat est aujourd'hui organisé sur trois principaux secteurs qui sont :

- Un secteur central qui s'étend à l'est et au sud du centre ancien. Il constitue le secteur urbain le plus important en nombre de logements. Ce secteur de densité moyenne à faible, est pour l'essentiel composé d'habitat individuel.

- Un secteur, au nord, réparti de part et d'autre de la route de Neufchâtel. Ce secteur de faible densité ne comprend que de l'habitat individuel.
- Le hameau de la Muette au nord-est et hameau du Mesnil qui est presque attenant au secteur urbain central. Ce sont des secteurs d'habitat diffus.

### 1.2.2 Les équipements et services de proximité

La commune dispose des équipements de base, nécessaires à son bon fonctionnement (écoles, salle des fêtes, stade, poste ...) et de quelques commerces de proximité principalement situés dans le petit centre commercial.

Commerces et équipements sont principalement situés aux abords de la rue de l'Église.

La construction d'un collège est en cours au sud de la commune. Son ouverture est prévue pour Septembre 2007.

#### Services publics :

- Mairie, bureau de poste, salle des fêtes ;
- Equipement scolaire avec 4 classes maternelles et 7 classes élémentaires ;
- Une garderie scolaire, une petite bibliothèque ;
- Un terrain de football + terrain d'entraînement, une salle de sports, deux terrains de tennis, et deux salles annexes d'évolution ;
- Un terrain d'évolution près du centre ville est à la disposition des jeunes.

#### Équipements sanitaires et sociaux :

- Une résidence pour personnes âgées de 40 logements et une maison de retraite de 58 lits ;
- Deux cabinets dentaires, un cabinet médical, un cabinet de kinésithérapie, d'infirmière et d'orthophonie, une pharmacie ;
- Un cabinet vétérinaire vient de s'installer.

### 1.2.3 Les secteurs d'activités économiques

La ville comprend une zone d'activité située le long de la RD 151 qui accueille des activités artisanales, de service et de commerce. Réalisée en deux tranches, elle est aujourd'hui remplie.

Un supermarché récemment implanté au carrefour de la route de Neufchâtel et de la RD 151 complète le site.

La commune comprend au sud, un ensemble de terrains qui fait partie du site de la future ZAC d'activités de la Plaine de la Ronce. Secteur sur lequel est déjà implantée la grande surface de bricolage Leroy Merlin, deux Hôtels et la jardinerie des Pépinières de Haute Normandie.

#### Activités commerciales :

- Une enseigne alimentaire de 1664 m<sup>2</sup> ;
- Une boulangerie, un salon de coiffure, une maison de la presse, une auto-école ;
- Un magasin de peinture et décoration ;
- Un cabinet d'assurance, une pharmacie, une étude notariale, des experts comptables ;
- Trois restaurants et un restaurant traiteur ;
- La jardinerie des Pépinières de Haute-Normandie.

#### Activités artisanales :

- Deux hôtels économiques ;
- Un magasin LEROY MERLIN avec 120 emplois, (avec extension en cours) ;
- FLUOR NORMANDIE (luminaires) ;
- PASQUIER meubles.

La zone d'activités « Le Gros Chêne » et le Parc des Hauts Champs, les hôtels et le magasin Leroy Merlin regroupent 250 à 300 emplois.

## 1.3. DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### 1.3.1 – Le réseau des voies de communication

La commune est contiguë à la rocade Nord Est de l'agglomération rouennaise ; elle est traversée par la RD 928 qui trace une séparation assez nette entre le quartier du Mesnil et le reste de la commune. Cette séparation tend à s'atténuer grâce à des aménagements importants avec des espaces piétonniers.

La RD 47 venant de Préaux à l'Est relie le Mesnil au centre bourg, tandis que la RD 151 rapproche la commune de la vallée du Cailly.

La RD 66 traverse la forêt Verte pour rejoindre NOTRE DAME DE BONDEVILLE.

#### a/ La charte des entrées et traversées de l'agglomération

Le Conseil Général a adopté le 30 mars 1998 (révisé en 2004), la charte des entrées et traversées de l'agglomération rouennaise (ETAR). Elle pose les grands principes d'aménagement le long des grandes voiries pénétrantes de l'agglomération rouennaise.

Ces projets correspondent à la réorganisation de la traversée des communes, notamment pour limiter la vitesse mais aussi pour mettre en valeur les places publiques.

Cette démarche partenariale vise à affirmer l'identité de l'agglomération de Rouen le long de ses axes principaux.

Ce programme se décline par des actions concrètes portant sur :

- La requalification d'axes (paysagement, réduction des gabarits, traitements des matériaux...) ;
- La requalification des espaces publics ;
- Le rétablissement des liaisons piétons/deux roues ;
- La mise en valeur du réseau de transport en commun (bus, métro, train) ;
- L'élaboration d'une signalétique d'agglomération ;
- La maîtrise de l'affichage publicitaire ;
- La mise en valeur des éléments remarquables de l'agglomération (illuminations) ;
- L'élaboration d'un plan lumière à l'échelle du territoire mettant en valeur les éléments identitaires de l'agglomération (fleuve, falaise, ponts, patrimoine portuaire..).

Pour ce qui concerne la commune d'ISNEAUVILLE, plusieurs réalisations ont vu le jour :

- Réaménagement de la RD 928, entre le Gros Chêne et le Cheval Rouge, inaugurée en 2000 ;
- Aménagement d'un « seuil d'agglomération » devant le gymnase en 2000.

L'aménagement d'un giratoire au droit du futur collège a été réalisé pour faire le lien avec la ZAC de la Plaine de la Ronce.

## **b/ La sécurité routière**

De mai 1997 à avril 2002, 21 accidents corporels ont été recensés sur la commune d'ISNEAUVILLE :

- 3 accidents sur l'A28 ayant provoqué 3 blessés légers
- 5 accidents sur la RN 28 ayant provoqué 1 tué, 1 blessé grave et 7 blessés légers
- 3 accidents sur la RD 47 ayant provoqué 3 blessés graves et 1 blessé léger
- 1 accidents sur la RD 66 ayant provoqué 1 blessé grave
- 2 accidents sur la RD 151 ayant provoqué 1 blessé grave et 2 blessés légers
- 7 accidents sur la RD 928 ayant provoqué 1 tué, 1 blessé grave et 6 blessés légers

Par ailleurs, le trafic enregistré au cours de l'année 2001 est de :

- 20 430 véhicules / jour sur l'A 28
- 29 718 véhicules / jour sur la RN 28
- 4 974 véhicules / jour sur la RD 151
- 16 155 véhicules / jour sur la RD 928 au sud de la RD 151
- 7 685 véhicules / jour sur la RD 928 au Nord de la RD 151.

Les autres axes n'ont pas fait l'objet de relevé de trafic sur les dernières années.

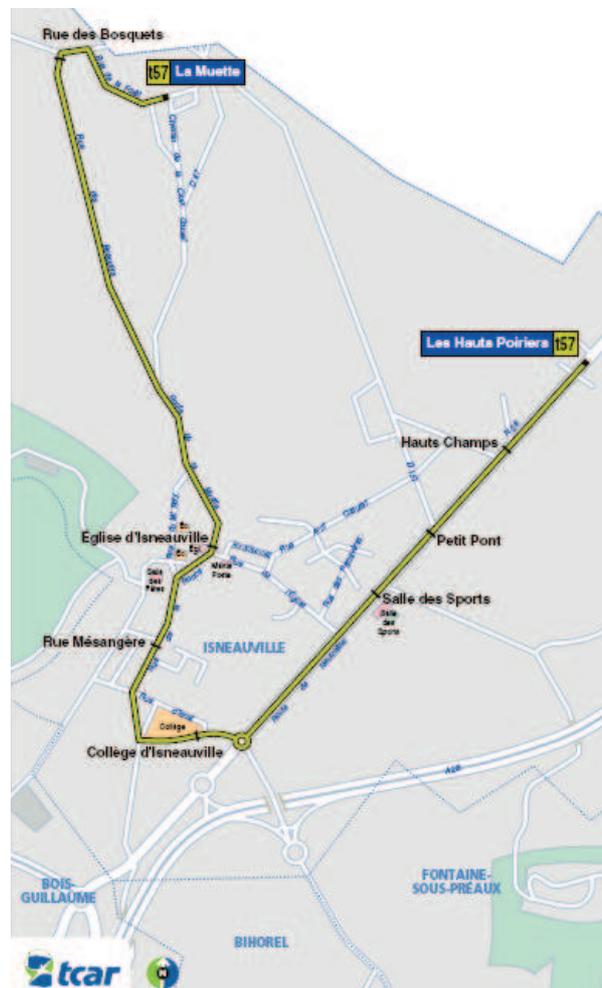
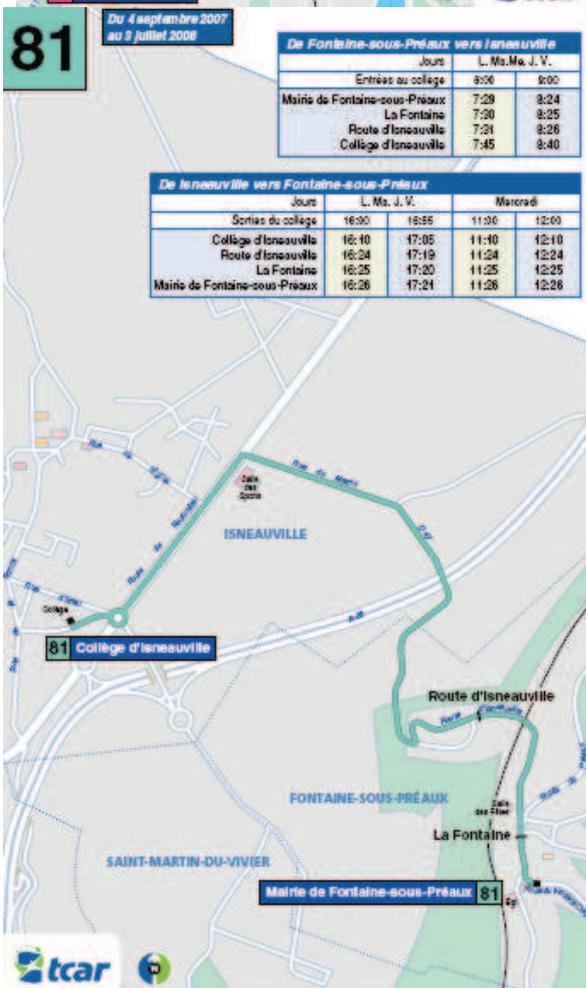
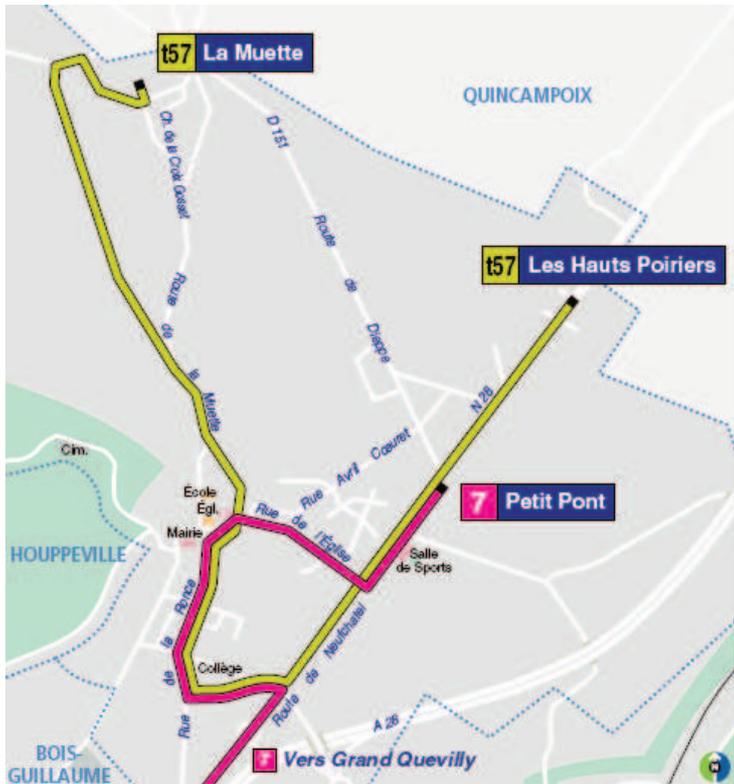
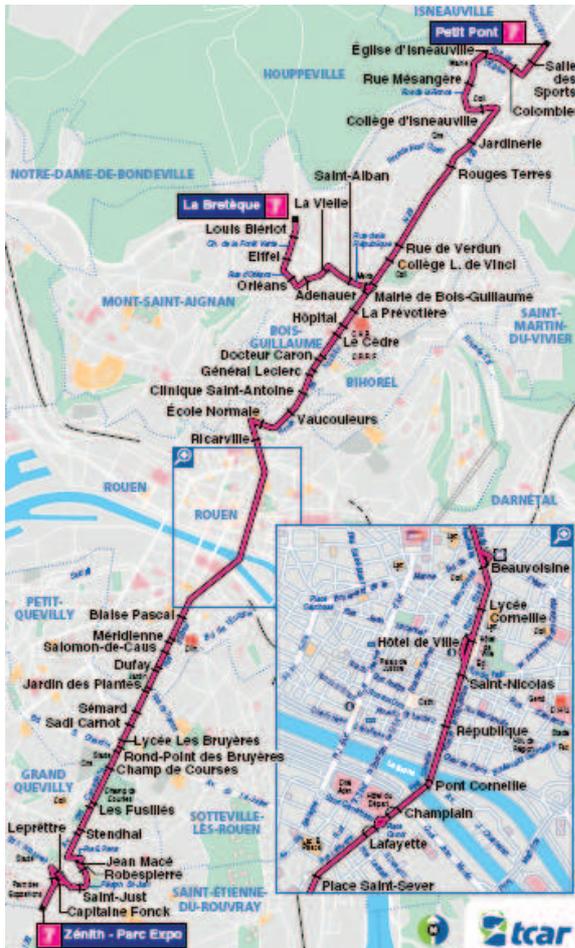
A noter enfin que la commune d'ISNEAUVILLE est traversée par un axe dédié aux transports exceptionnels : la RD 928 de 3<sup>ème</sup> catégorie classe B.

### **1.3.2 – Les transports en commun**

La T.C.A.R. (Transports Collectifs de l'Agglomération de Rouen) exploite le réseau de transports publics. En qualité d'autorité organisatrice, l'Agglomération est responsable de l'organisation des transports publics, dans le cadre de la loi d'Orientation pour les Transports Intérieurs du 30 décembre 1982. A ce titre, l'Agglomération de Rouen, en liaison avec la T.C.A.R., recherche l'optimisation du fonctionnement du réseau et un meilleur service rendu aux usagers.

La commune d'ISNEAUVILLE est desservie par les lignes 7 et T57. Pour la desserte du nouveau collège, les services de la CAR, la commune et le Conseil Général grâce à la ligne 81, ont permis d'étendre l'offre en matière de transport scolaire.

Par ailleurs, l'aménagement d'une zone d'activités sur la Plaine de la Ronce, devra se faire en prenant en compte les besoins, notamment en terme de réseau viaire, pour la desserte en transport en commun.



### 1.3.3 – Les liaisons douces – Le plan Agglo-vélo

Au titre de sa compétence en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la Communauté d'Agglomération Rouennaise, a décidé le 24 juin 2002 d'un cadre pour créer un réseau d'itinéraires à l'échelle intercommunale appelé le Plan Agglo-Vélo.

L'objectif de cette politique cyclable en cohérence avec le PDU, est de créer un réseau cohérent et hiérarchisé dont les principes d'itinéraire :

- Mettent en liaison les communes entre elles et avec le cœur d'agglomération ;
- Privilégient les raccordements aux pôles générateurs de modes de transport doux ;
- Visent à mettre en sécurité les cyclistes et les vélos sur leurs itinéraires.

Le Plan Agglo-Vélo prévoit trois niveaux d'itinéraires :

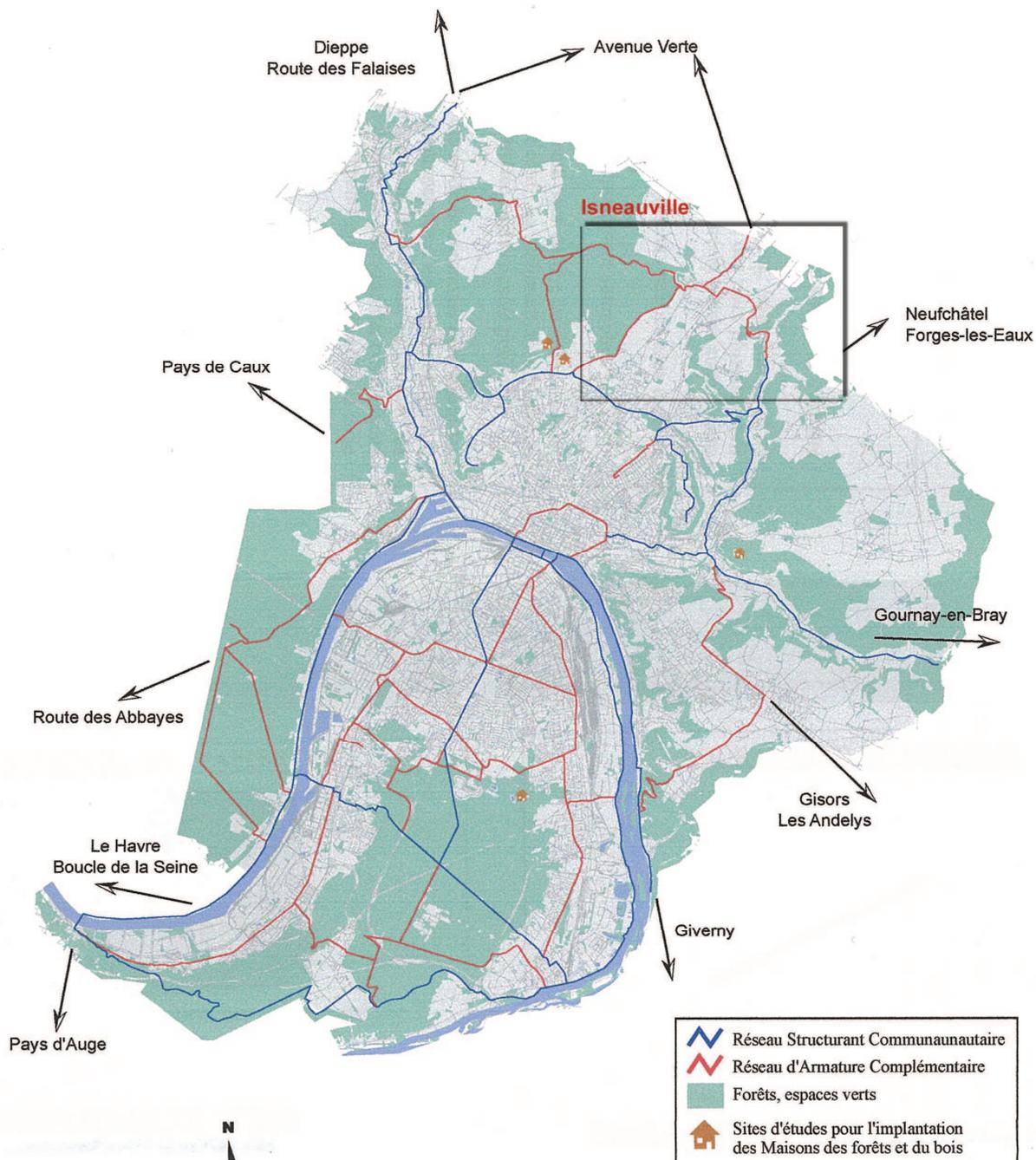
- Le réseau structurant communautaire, qui devra suivre les principaux éléments naturels et permettre de relier dans les meilleures conditions de sécurité et d'environnement les zones définies comme prioritaires dans l'agglomération ;
- Le réseau d'armature complémentaire dont la vocation est de favoriser les circulations transversales, en complémentarité des principales pénétrantes et de relier les grands équipements de l'agglomération générateurs de déplacement de deux roues ;
- Le réseau d'intérêt local dont le but est d'irriguer de manière plus fine chaque territoire communal.

En plus de l'aménagement de 75 kilomètres de pistes cyclables entièrement sécurisées, l'Agglo veut instaurer un service de prêt et location de vélos. Différentes stations de bus et métro seront ainsi équipées d'une « station vélo » où toutes personnes pourra prendre ou remiser un vélo.

La commune d'ISNEAUVILLE est traversée par un axe du réseau d'armature complémentaire qui relie Bois-Guillaume à la forêt Verte et à la vallée du Robec (voir carte ci-dessous). L'itinéraire situé sur la commune, passe par la rue du Mesnil en provenance de la commune de Fontaines-sous-Préaux. Ce réseau cyclable sera également complété par une liaison au droit du collège et une desserte cyclable de la future zone d'activité économique de la Plaine de la Ronce. Par ailleurs, on peut noter également le projet d'un nouvel itinéraire cyclable entre l'avenue de l'Europe à Bois-Guillaume et la Plaine de la Ronce, dont le tracé précis n'est pas encore arrêté à ce jour.

# Plan AggloVélo et Maisons des forêts et du bois

Schéma de principe du plan Agglo-Vélo adopté en Conseil d'agglomération du 24 mars 2003



-  Réseau Structurant Communautaire
-  Réseau d'Armature Complémentaire
-  Forêts, espaces verts
-  Sites d'études pour l'implantation des Maisons des forêts et du bois

 **Agglo. de Rouen**  
HAUTE NORMANDIE

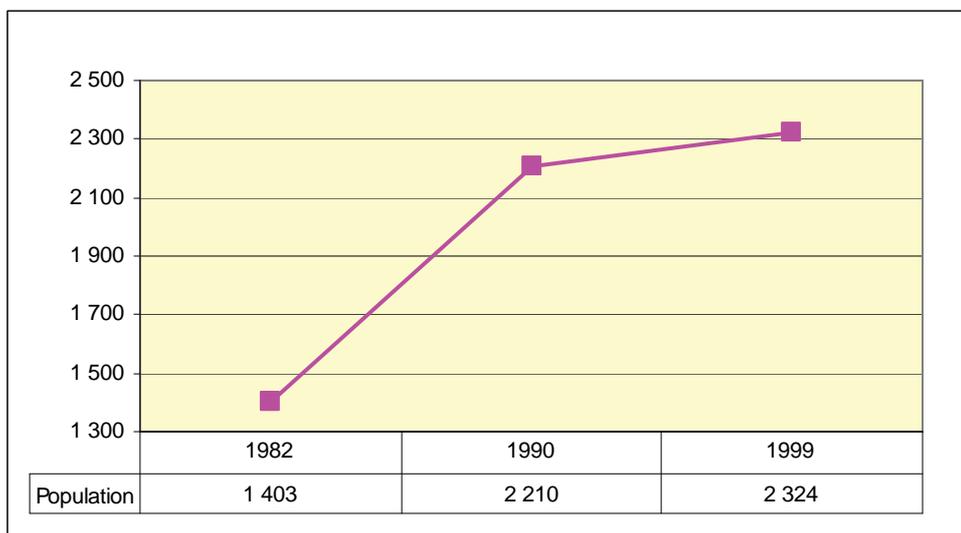
Source : ©IGN - Paris - 1998. BDTOPO®.  
Reproduction Interdite. Licence n°1999/CUGN-0007

Communauté de l'Agglomération Rouennaise - DAQV - ED/GF - Ca.03.010 - Oct. 2003

## II – ÉCONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX

### 2.1 LA DEMOGRAPHIE

#### 2.1.1 – La croissance depuis les années 80.

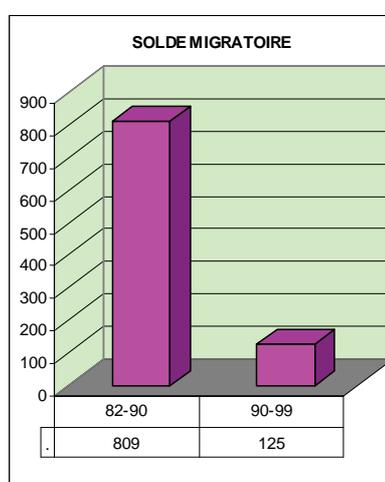
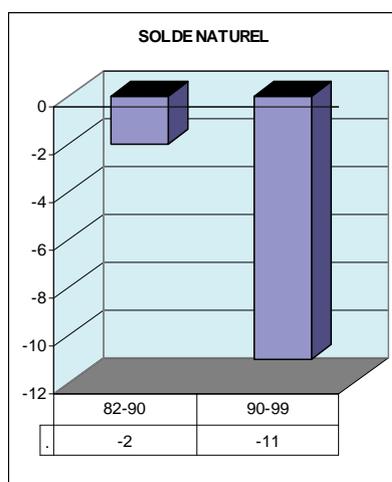


La population d'ISNEAUVILLE a continué à progresser, mais plus modestement qu'au cours de la période 1982 – 1990.

Cette moindre croissance est due à un solde naturel désormais négatif en raison du vieillissement de la population, mais, aussi, à un solde migratoire (différence entre les entrants et les partants) qui, tout en demeurant positif, c'est réduit assez sensiblement au cours de la dernière période.

Compte tenu des nouveaux logements réalisés depuis 1999, mais aussi des effets de la décohabitation, la population en 2006 est estimée à (chiffres INSEE recensement 2006) :

**2.362 habitants**



Par rapport au canton, qui regroupe, outre ISNEAUVILLE, les communes de Bihorel et de Bois Guillaume, la croissance récente de la population est moins importante ; elle est, par contre, supérieure à celle de l'ensemble de l'agglomération.

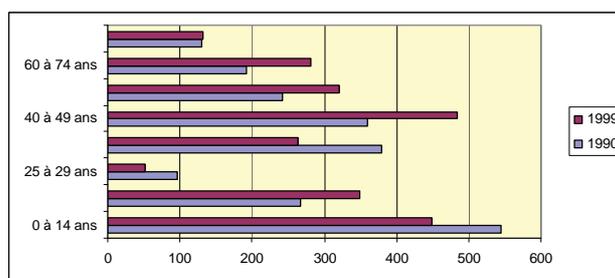
Mais le solde migratoire négatif y est plus élevé que les deux agglomérations.

<i>Eléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
% Evolution population 90-99	5,2%	7,5%	2,6%
82-99	65,6%	12,0%	5,9%
% Solde migratoire 90-99	5,7%	4,0%	-2,5%

## 2.1.2 – une population qui vieillie mais un indice de jeunesse élevé

Comme dans la plupart des communes de l'agglomération, le vieillissement de la population se poursuit.

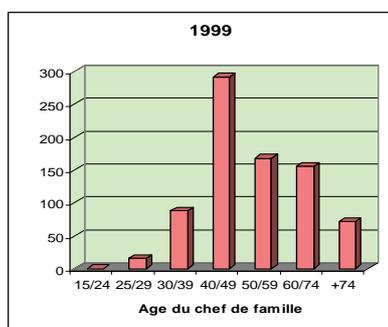
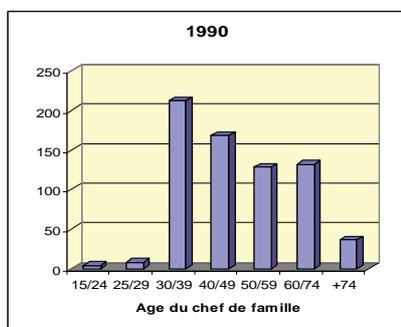
Les plus de 40 ans représentent, désormais, 52% de la population totale ; ce taux était de 42% en 1990.



Cependant, l'indice de jeunesse (population des moins de 25 ans / population de 60 ans et plus) est sensiblement plus élevé à ISNEAUVILLE que dans le reste de l'agglomération et que dans le canton.

<i>Eléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
Indice de jeunesse (- de 25 ans / 60 ans et +)	1,93	1,33	1,79

La structure d'âges globale des chefs de famille a suivi, dans une certaine mesure la même évolution, il faut cependant noter un élément caractéristique : la forte diminution de la tranche 30/39 ans, celle qui affecte le plus le solde naturel.

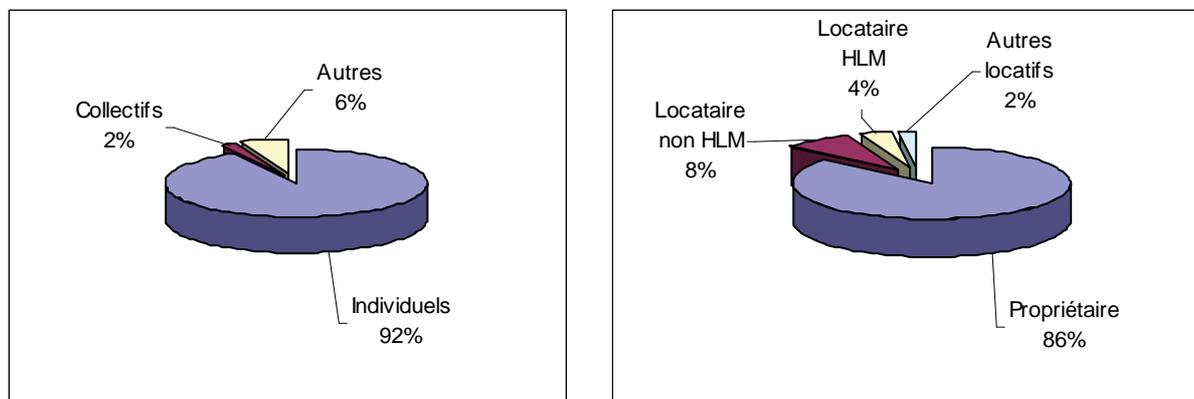


<i>Eléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
Variation ménages (1990-1999)			
Plus de 60 ans	35,7%	13,5%	11,3%
Moins de 39 ans	-53,6%	-9,2%	-0,2%
% Ménages 15-39 ans : 1999	13,1%	22,4%	34,0%

## 2.2 L'HABITAT

### 2.2.1 – Un parc récent, essentiellement individuel

L'ancienneté moyenne du parc logement : 31 ans environ, est très nettement inférieure à ISNEAUVILLE que celle observée dans l'ensemble de l'agglomération.



Comparativement à l'agglomération, un parc logement très dominé par l'habitat individuel, et un poids très majoritaire de propriétaires.

<i>Éléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
Individuels	92,2%	58,8%	50,2%
Collectifs	2,0%	38,9%	47,0%
Propriétaires	85,9%	63,4%	47,5%
Locataires non HLM	8,2%	18,0%	20,9%
Locataires HLM	3,9%	15,5%	26,8%

Le faible taux de locatifs induit une moindre rotation des ménages et accentue les conséquences du vieillissement de la population.

<i>Éléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
% Emménagés 90-99 Par an, par rapport au parc moyen	4,7%	6,0%	6,2%

Conséquence de la proportion importante de propriétaires, le taux de logements vacants, en 1999, est assez nettement inférieur à celui de l'agglomération, et même du canton.

<i>Éléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
Logements vacants	2,8%	4,5%	5,9%

## 2.2.2 – Un rythme élevé de construction

Bien qu'en assez forte diminution par rapport à la période 1982-1990, le rythme de constructions neuves s'est révélé, entre 1990 et 1999, assez nettement supérieur à celui de l'agglomération :

<i>Éléments comparatifs</i>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
% Logements neufs par an 90-99	1,7%	1,5%	1,0%

Ce rythme réduit s'est maintenu depuis 1999 et a, sans doute contribué à la limitation du solde migratoire.

1982 - 1990	37
1990 - 1999	12
1999 - 2003	12

**Tout en restant élevé comparativement au reste de l'agglomération, le nombre de personnes par logement s'est réduit, comme dans la plupart des territoires, en raison des effets de la décohabitation et du vieillissement de la population :**

1990	3,08
1999	2,84

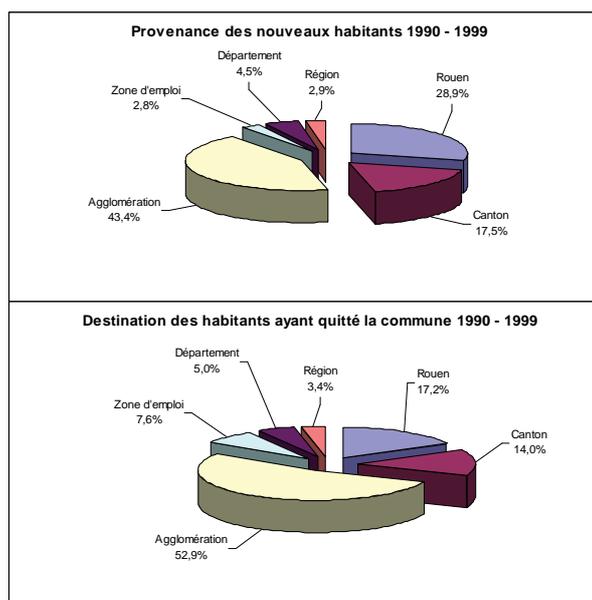
## 2.2.3 – Un flux résidentiel qui marque l'attractivité de la commune

Les nouveaux habitants ont représenté 36% environ de la population 1999.

Ils proviennent pour près de 72% de la Ville de Rouen et du reste de l'agglomération.

Les habitants qui ont quitté la commune entre 1990 et 1999 se sont orientés à raison de 52% vers les autres communes de l'agglomération, et pour près de 17% vers la Ville de Rouen.

Ces "partants" concernent, pour plus de 76% une population de moins de 39 ans.

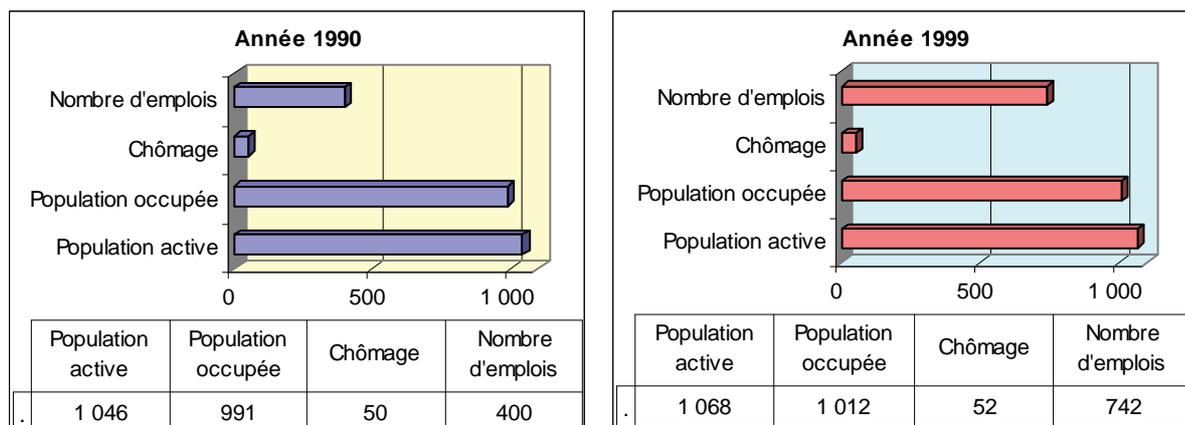


## 2.3 L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### 2.3.1 – Un faible taux de chômage et une représentation élevée des catégories sociales professionnelles supérieures.

Contrairement à l'ensemble de l'agglomération, ISNEAUVILLE a connu une augmentation importante du nombre d'emplois locaux entre 1990 et 1999 (+85%)

Compte tenu de la légère croissance de la population active, le taux d'emploi s'est sensiblement amélioré, et le taux de chômage déjà faible en 1990 est resté stable.

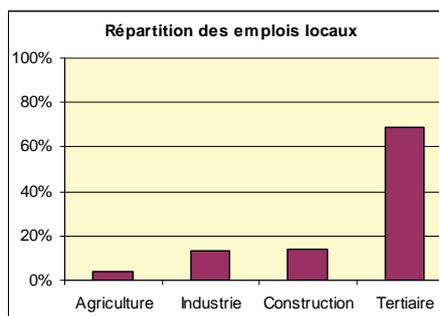
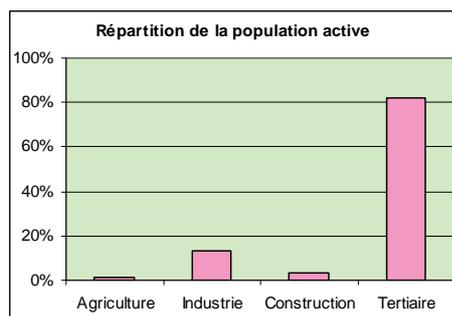


<b>Eléments comparatifs</b>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
% Population active 1999	46,0%	43,6%	45,8%
Taux d'emplois			
1990	38,2%	84,1%	87,1%
1999	69,5%	90,8%	85,6%

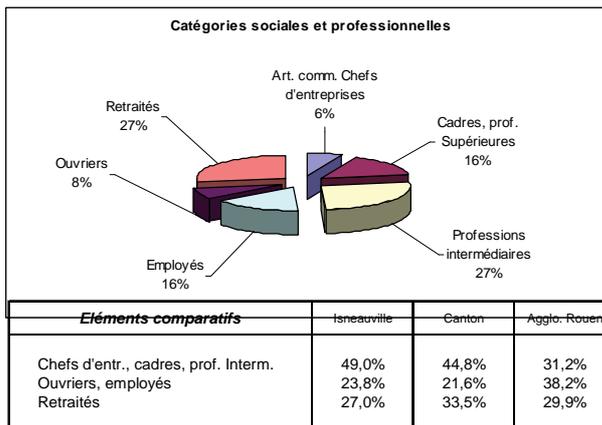
L'analyse détaillée des emplois montre que l'amélioration du taux d'emploi (nombre d'emplois locaux / population active) a profité aussi bien à la population active féminine que masculine.

<b>Eléments comparatifs</b>	Isneauville	Canton	Agglo. Rouen
Taux d'emplois hommes			
1990	38,4%	72,6%	88,2%
1999	68,0%	73,7%	85,5%
Taux d'emploi femmes			
1990	38,0%	96,7%	85,8%
1999	71,1%	108,7%	85,8%

La comparaison entre la structure des emplois et celle de la population active confirme cet équilibre qualitatif habitat – emplois.



Comparativement à l'agglomération rouennaise, le taux de professions « supérieures » et « intermédiaires » est sensiblement plus élevé à ISNEAUVILLE.



Le taux de retraités y est encore modeste, mais devrait s'accroître assez rapidement en raison du poids que représente la tranche des 50-59 ans.

Le niveau de revenu moyen (base revenu fiscal des ménages) y est très nettement supérieur à celui de la moyenne régionale :

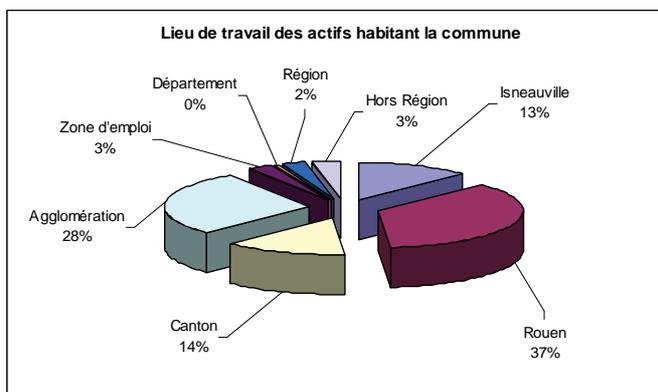
	Isneauville	Région
Coefficient de revenu par ménage	1,66	1,00

### 2.3.2 – Des migrations domicile/travail qui induisent des flux de transport importants

Les actifs habitant ISNEAUVILLE ne sont que 13% à travailler dans la commune.

Ils sont 65% à travailler à Rouen ou dans le reste de l'agglomération rouennaise.

A l'inverse, les emplois locaux d'ISNEAUVILLE sont occupés à hauteur de 67% par des actifs demeurant à Rouen ou dans le reste de l'agglomération.



### 2.3.3 – Tertiaire et équipements commerciaux, forment l'essentiel des emplois proposés sur la commune

En termes d'emplois, les activités économiques d'ISNEAUVILLE s'inscrivent, pour l'essentiel, dans le secteur tertiaire, implantées, soit près de l'échangeur (Leroy-Merlin, Jardineries d'Isneauville), soit dans les zones d'activités du Gros Chêne et des Hauts Champs, sur la D 151 (Nouki Distribution, TNS-TFN, ....)

Ces zones d'activités sont, actuellement, totalement occupées et les espaces d'accueil pour des implantations nouvelles se révèlent, aujourd'hui, limités.

En termes d'équipement commercial, ISNEAUVILLE a une structure principalement constituée de grandes et moyennes surfaces ayant une zone d'influence qui s'étend sur l'ensemble du Nord du bassin d'emploi de Rouen :

- Leroy Merlin : 7.000 m<sup>2</sup> – près de l'échangeur
- Jardineries d'Isneauville : 6.870 m<sup>2</sup> - près de l'échangeur
- Fluor – Luminaires : 1.000 m<sup>2</sup> – sur la route de Neufchâtel
- Meubles Pasquier : 1.500 m<sup>2</sup> – sur la zone d'activités
- Intermarché : 1349 m<sup>2</sup> – à l'angle de la route de la D928 et D151

## 2.4 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

### 2.4.1 LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Si la période récente a connu un certain maintien de la croissance, celle-ci s'est quelque peu réduite, et, surtout, a révélé un double phénomène :

- la réduction du solde migratoire (différence entre les nouveaux habitants et ceux ayant quitté la commune), qui, bien que restant positif, est passé de 100 par an entre 1982 et 1990, à 14 entre 1990 et 1999.
- et, surtout, un solde naturel (naissances moins décès) désormais négatif.

Aujourd'hui encore modéré (- 11 entre 1990 et 1999), ce déficit devrait s'accroître au cours des prochaines années en raison du vieillissement de la population. (diminution des tranches d'âges de 25 à 39 ans).

Au cours des dix prochaines années, ce déficit pourrait atteindre, au total – 90 à – 100 habitants, amenant ainsi une réduction de la population.

L'objectif du seul maintien de la population actuelle (environ 2.400 habitants) exige, donc, pour compenser ce déficit, d'atteindre un solde migratoire de même ordre.

Au moins quantitativement, ce scénario ne nécessiterait pas de logements supplémentaires au cours de cette période.

Mais, un second élément est à prendre en considération : l'évolution du nombre de personnes par ménage. Celui-ci diminue régulièrement du fait du vieillissement de la structure des ménages (moins de personnes par ménage dans les ménages plus âgés). Aujourd'hui encore relativement élevé en 1999 (2,84), ce ratio moyen a baissé en 2006 (2,6), baisse qui devrait se poursuivre dans les dix ans.

Toujours **pour conserver le même niveau de population qu'aujourd'hui**, cette évolution exige un rythme de constructions neuves de l'ordre de 7 à 8 par an.

Au total, et si l'on tient compte d'éventuelles désaffectations ou démolitions, c'est donc environ :

### **45 à 50 logements neufs**

qu'il faudrait prévoir pour assurer dans les dix ans le maintien du niveau de population actuelle. Mais, dans ce cas, la population poursuivant son vieillissement, le nombre des moins de 14 ans diminuerait, pouvant poser problème quant à la fréquentation de certains équipements scolaires. Même diminution probable pour la tranche des 25 – 39 ans, laquelle est la plus susceptible de favoriser un retour à un solde naturel positif.

**Un second scénario** serait de viser le maintien du taux de croissance constaté entre 1990 et 1999.

Dans cette hypothèse, la population atteindrait, environ :

### **2.600 habitants dans les dix ans**

Cet objectif impliquant la réalisation de :

### **120 à 130 logements au cours de la période.**

Soit, à peu près, le même rythme de construction annuel que celui observé depuis 1990.

Dans cette perspective, les tranches d'âges les plus jeunes pourraient être stabilisées, et même, vraisemblablement, connaître une certaine progression.

Enfin, **le troisième scénario**, plus volontaire, est de tendre vers un rythme de croissance comparable à celui observé au cours des années 1982 à 1999, soit environ :

### **30 à 35 logements par an soit environ**

### **3300 habitants dans les dix ans**

C'est le scénario retenu par la commune. Il semble parfaitement réaliste eu égard à l'attractivité déjà constatée de la commune et aux facilités d'accès qu'offrent l'autoroute et son échangeur. Il est cohérent avec les orientations du PLH de l'agglomération, dont les objectifs sur la période 2000 / 2006 sont loin d'avoir été atteints au cours des dernières années (50% environ pour le secteur des Plateaux Nord) et dont la réalisation se révèle limitée dans certaines communes de ce secteur.

Ce scénario va permettre, d'autre part, de « redresser » le solde naturel aujourd'hui déficitaire, et d'assurer un rééquilibrage démographique au profit des tranches d'âges les plus jeunes.

Ces objectifs d'évolution quantitative constituent, déjà, un enjeu en soi. Une question complémentaire concerne les catégories d'habitat à promouvoir.

La très forte proportion de propriétaires est un facteur stabilisant, mais réducteur en termes d'accueil des jeunes ménages.

Pour retrouver un solde naturel positif, et assurer une meilleure dynamique dans les flux résidentiels, il est sans doute indispensable de diversifier et d'accroître la part du locatif (notamment en individuel groupé, mais aussi en petits collectifs).

C'est, en effet, cette catégorie d'habitat qui favorise le mieux l'arrivée de jeunes ménages susceptibles de participer à la croissance démographique (tranches d'âges des 25 à 39 ans).

## 2.4.2 – Le développement économique

Le taux d'emploi (nombre d'emplois locaux / population active) apparaît relativement correct pour une commune périphérique d'agglomération.

ISNEAUVILLE n'est pas, à cet égard, une commune « dortoir » et présente un certain équilibre « habitat – emploi ».

Il faut cependant rappeler que peu d'actifs d'ISNEAUVILLE travaillent dans les entreprises de la commune, et qu'inversement, la plupart des emplois locaux sont occupés par des habitants résidant dans d'autres communes de l'agglomération.

Il y a donc, comme dans la plupart des communes de la zone d'emploi de nombreuses migrations alternantes et une imbrication entre lieux d'emploi et lieux d'habitat.

La présence de l'autoroute de Neufchâtel et de l'échangeur constituent des atouts évidents pour un développement de ce type sur ISNEAUVILLE.

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise a entrepris la création d'une zone d'activités sur le plateau Nord de l'agglomération rouennaise. Elle pilote ce projet en partenariat avec quatre communes : Bois-Guillaume, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville, Saint-Martin du Vivier. Ce projet consiste à réaliser sous 10 à 15 années un pôle d'activités tertiaires (bureaux et activités mixtes) représentant 43,8 ha cessibles au sein d'un périmètre de 94,9 ha. Ce projet s'inscrit dans la stratégie du schéma directeur d'aménagement de l'agglomération Rouen-Elbeuf, approuvé le 2 février 2001 et a été déclaré d'intérêt communautaire le 7 juillet 2003.

## III – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 LES PAYSAGES NATURELS

#### 3.1.1 – Le relief

Le territoire communal se compose de trois unités paysagères principales :

- le plateau de Caux, composé de champs ouverts ;
- le bourg d'ISNEAUVILLE ;
- les espaces boisés.

Le site forme un plateau qui est compris entre 120 et 167 m d'altitude, avec une légère inclinaison générale du Nord au Sud.

Le plateau est pénétré à l'Ouest par une petite vallée traversant la forêt Verte. A l'Est, les dénivellations importantes sont dues à la vallée du Robec.

La plaine au Nord (dite plaine des Hauts Champs) et à l'Est, accompagnée sur ses franges par des vergers de pommiers est également occupée par un réseau de haies. La couverture végétale de cette plaine, est en majorité, dominée par des champs ouverts de grandes cultures.

#### 3.1.2 – Le contexte hydrographique

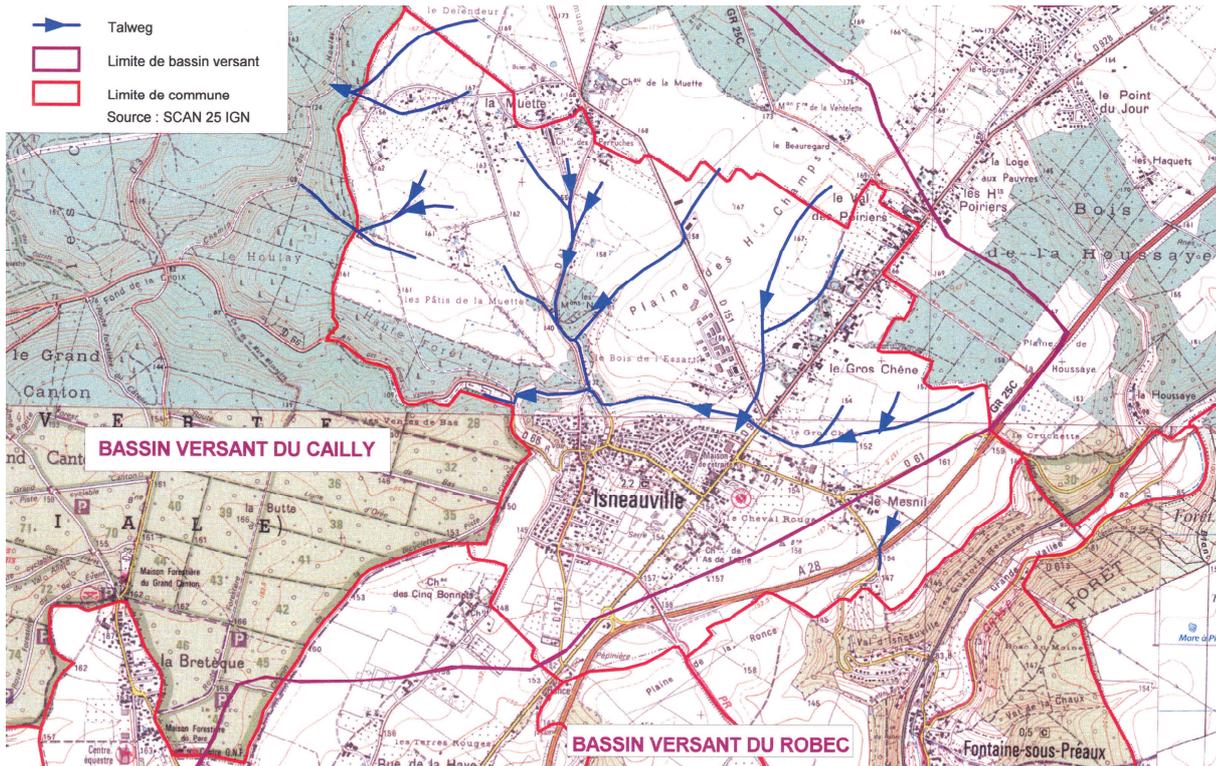
Le territoire de la commune d'ISNEAUVILLE se situe sur deux bassins versants :

1. l'essentiel de la commune se situe sur le bassin du Cailly, dont trois sous-bassins versants :

- le sous-bassin versant principale ;
- le sous-bassin versant des Pâtis de la Muette ;
- le sous-bassin versant de la plaine de la Muette ;

2. la partie orientale du territoire se situe sur le bassin versant du Robec.

A ce jour, aucune habitation n'est inondée par des ruissellements naturels concentrés sur le territoire d'ISNEAUVILLE. Cependant, quelques voiries servent localement de collecteur.



➤ Source : Bilan hydrologique / AREAS octobre 2006

### 3.1.3 – Les grandes caractéristiques du paysage

#### Les espaces agricoles :

Bien qu'il ne subsiste que 4 exploitations agricoles, l'essentiel du territoire a une vocation agricole. Il est ponctué par la présence de quelques clos masures, alignements d'arbres et haies qui comptent beaucoup dans la qualité du paysage. De nombreuses mares y ont subsisté.

#### Les espaces boisés :

La commune est marquée par la présence des bois et forêts situés en limite de son territoire. Ce sont le bois de la Houssaye et surtout l'extrémité de la forêt Verte. Le couvert forestier formé par la forêt Verte et les franges du bois de l'Essart qui occupent les pentes d'argile à silex, sont très visibles dans la partie Ouest de la commune. La commune d'ISNEAUVILLE est bordée à l'Ouest, de manière linéaire, par la forêt domaniale, majoritairement composée de hêtres.

### 3.1.4 – Le patrimoine naturel – La Z.N.I.E.F.F.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des outils de connaissance des milieux naturels. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats qui y sont liés.

Il existe un seul type de ZNIEFF sur le territoire de la commune d'ISNEAUVILLE : la ZNIEFF de type II (cf. carte en annexe).

Celle-ci correspond à de vastes ensembles composés d'une mosaïque de milieux naturels diversifiés, dont le rôle écologique fonctionnel est primordial. Elle participe ainsi à l'équilibre naturel régional. Ces zones représentent des ensembles peu perturbés par l'homme.

ZNIEFF de type II inventoriée sur la commune d'ISNEAUVILLE : la « forêt Verte ».

*Date de la description : 1983/10*

*Altitude de la zone : 20m – 166m.*

*Superficie : 1838,3 ha.*

*Typologie de la zone : bois calcicole, groupement boisé hors calcicole.*

*Lithologie : craie, argiles, marnes ou limons*

*Activités sur la zone : sylviculture*

*Mesures de gestion et de protection : indéterminé*

*Principaux intérêts : écologique, botanique, faunistique, oiseaux, mammifères*

*Intérêt de la zone : ce massif forestier domanial est caractérisé par une succession de formations acidiphiles des plateaux d'argile à silex, de formations calcicoles de pente et de colluvions à humus doux de fond de talweg. Cette diversité de milieux est à l'origine de la richesse floristique de la ZNIEFF. La plus grande diversité floristique se trouve dans les fonds de vallons. On peut observer des groupements de jacinthes et d'orchidées comme la néottie nid d'oiseau (*Neottia nidus avis*), espèce remarquable et peu fréquente, et l'orchis de mai (*Dactylorhiza majalis*), protégé au niveau régional. Les entités phytosociologiques rencontrées sont : Querceto-Fagetea. Cette forêt abrite également de nombreuses espèces d'oiseaux et de mammifères, dans les secteurs où la pression anthropique n'est pas trop élevée. (Attention, commentaires datant de 1983).*

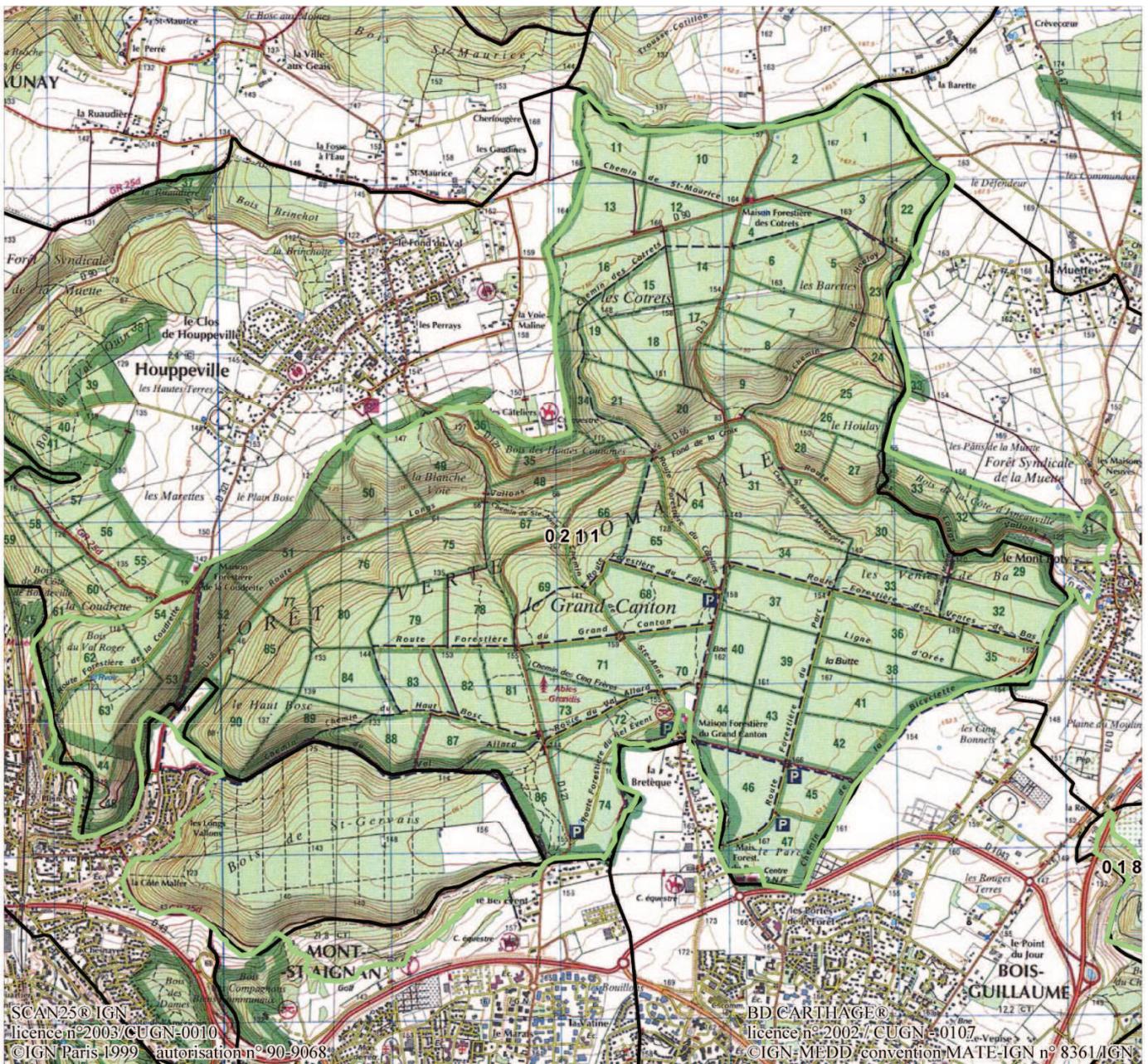
*Évolution du site et proposition de gestion : L'anthropisation importante due à la grande fréquentation des promeneurs de l'agglomération rouennaise, et le développement de certaines activités comme la moto verte sont des menaces qui pèsent sur le site. (Attention, commentaires datant de 1983).*



**CARTE**  
**de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique**  
**de type II n° 0211**

**230000325**

**LA FORET VERTE**



carte présentée au 1 / 34 000 ème

carte n° 31



## 3.2 LE PAYSAGE AGRICOLE

### 3.2.1 – La qualité des sols

Le territoire communal est délimité vers l'Ouest et le Sud-Ouest par deux thalweg affluent de la vallée du Cailly. Le plus important d'entre eux se prolonge au centre de la commune vers le hameau de la Muette d'une part, et du Gros Chêne d'autre part.

Ces zones sont principalement occupées par des argiles à silex, les surfaces en amont étant constituées de formations intermédiaires ou de colluvions de pente.

Seuls les terrains situés au Sud-Ouest du hameau de la Muette, Plaine des Hauts Champs ainsi que dans le quart Sud-Est de la commune, sont couverts de limons de plateau offrant d'excellentes potentialités agronomiques. À ce titre, ces surfaces doivent être préservées.

### 3.2.2 – L'activité agricole

#### ➤ 3.2.2.1. L'agriculture communale et son évolution

Le constat de l'agriculture d'Isneauville, à partir des RGA 1988 et 2000, est le suivant :

- en 2000, il existait 11 exploitations sur la commune (diminution de 48%), dont 4 sont des exploitations professionnelles (diminution de 66% par rapport à 1988),
- la surface totale mise en valeur par ces exploitations représentent 496 ha (diminution de 6%) et la surface moyenne est de 45 ha, celle des exploitations professionnelles étant de 101 ha (augmentation de 272 %),
- la surface fourragère principale représente 47 % de la SAU totale,
- 6 exploitations élèvent des bovins (89 animaux en moyenne) et 5 ont un troupeau laitier (25 VL en moyenne),
- 4 chefs d'exploitation ou coexploitants étaient âgés de 40 à 55 ans en 2000 et 4 autres étaient âgés de moins de 40 ans.

#### ➤ 3.2.2.2. L'enquête agricole

L'analyse agricole réalisée par la Chambre d'agriculture, en mai 2006, a mis en évidence les évolutions intervenues depuis 2000.

33 exploitations ayant des terres sur la commune ont été identifiées.

Il subsiste 4 sièges d'exploitation agricole sur Isneauville.

En outre, une exploitation hors commune dispose d'installation d'élevage sur la commune.

Compte tenu de l'âge du chef d'exploitation ou coexploitant de ces structures, leur pérennité est assurée à l'échéance du PLU d'Isneauville.

Ces différents sites agricoles sont signalés par un symbole sur l'extrait de carte au 1/20000<sup>e</sup> ci-joint.

#### ➤ 3.2.2.3. Conclusion de l'enquête agricole

L'analyse précédente met en évidence que l'activité agricole doit être préservée sur la commune d'Isneauville. Compte tenu de l'orientation technico-économique de la plupart des exploitations, le développement éventuel de l'urbanisation ne pourra s'envisager :

- à proximité immédiate des corps de ferme,
- sur les terrains attenants aux sièges d'exploitation ou proches de ces derniers,
- qu'en continuité de zone déjà urbanisée.

Région : 23 - HAUTE-NORMANDIE  
 Département : 76 - SEINE-MARITIME  
 Canton : 80 - BOIS-GUILLAUME  
 Commune : 377 - ISNEAUVILLE

Région agricole : 049 - ENTRE CAUX ET VEXIN  
 Zone défavorisée : 0 - Hors zone  
 Massif : 0 - Hors zone

**1. Généralités**

Population totale en 1990* en 1999*	2 215 2 349	Superficie totale* Superficie agricole utilisée communale (7) Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	820 ha 546 ha 498 ha
--	----------------	--	----------------------------

\* Source : INSEE, DGI

**2. Taille moyenne des exploitations**

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	17	12	4	33	37	101
Autres exploitations	17	9	6	6	9	13
Toutes exploitations	34	21	11	19	25	45
Exploitations de 50 ha et plus	c	4	4	c	57	101

**3. Superficies agricoles**

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	34	21	11	655	528	496
Terres labourables	23	13	9	278	264	263
dont céréales	20	12	7	179	150	147
Superficie fourragère principale (3)	29	19	7	397	264	231
dont superficie toujours en herbe	28	18	7	340	217	194
Blé tendre	13	11	7	88	81	93
Orge et escourgeon	14	11	6	44	63	50
Mais-grain et maïs semences	0	0	0	0	0	0
Mais fourrage et ensilage	4	7	3	6	34	36
Colza grain et navette	c	4	c	c	31	c
Lin textile	c	3	4	c	41	31

**4. Cheptel**

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	18	10	6	954	663	534
dont total vaches	14	8	5	266	179	154
Total volailles	22	14	4	566	635	622
Vaches laitières	12	5	5	228	122	124
Vaches nourrices	c	3	c	c	57	c
Vaches de race normande	14	6	4	207	97	51
Total porcs	c	0	0	c	c	0
dont truies mères	0	0	0	0	0	0
Total équidés	c	c	c	c	c	c
dont juments poulinières (seuls, course)	...	c	0	...	c	0
Brebis mères	10	4	c	74	19	c

**5. Moyens de production**

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fennage	24	15	8	504	346	346
Tracteurs	24	16	7	35	27	23
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	3	c	3	c	c	8
Superficie en faire-valoir direct	20	16	9	151	180	150
Presses à grosses balles	...	c	c	...	c	c
Moissonneuse-batteuse	7	c	c	6	c	c
Superficie drainée par drains enterrés	0	0	0	0	0	0

**6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants**

	Effectif	
	1979	2000
Moins de 40 ans	3	c
40 à moins de 55 ans	14	c
55 ans et plus	17	11
Total	34	22

**7. Population - Main d'œuvre**

	Effectif ou UTA (4)	
	1979	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	18	8
Pop. familiale active sur les expl. (5)	56	33
UTA familiales (4)	33	20
UTA salariés (4) (6)	42	c
UTA totales (v.c. ETA-CUMA) (4)	75	45
dont UTA féminines (non c. saisonnières)	...	9

**8. Statut**

	Exploitations	
	1979	2000
Exploitations individuelles	33	18

**9. Divers**

N° : exploitations	N ou E	
	1979	2000
E : effectif	104	54
Population agricole familiale (E)	7	3
Chefs et coexploitants plur-actifs (E)	...	9
Chefs et coexploitants retraités (E)	3	6
Chefs féminins et coexploitantes (E)	c	3
Exploitations sous formes sociétaires (N)	c	3

**Précisions méthodologiques**

- (1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-c), travaillant sur l'exploitation ou des coexploitants permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune

**Signes conventionnels**

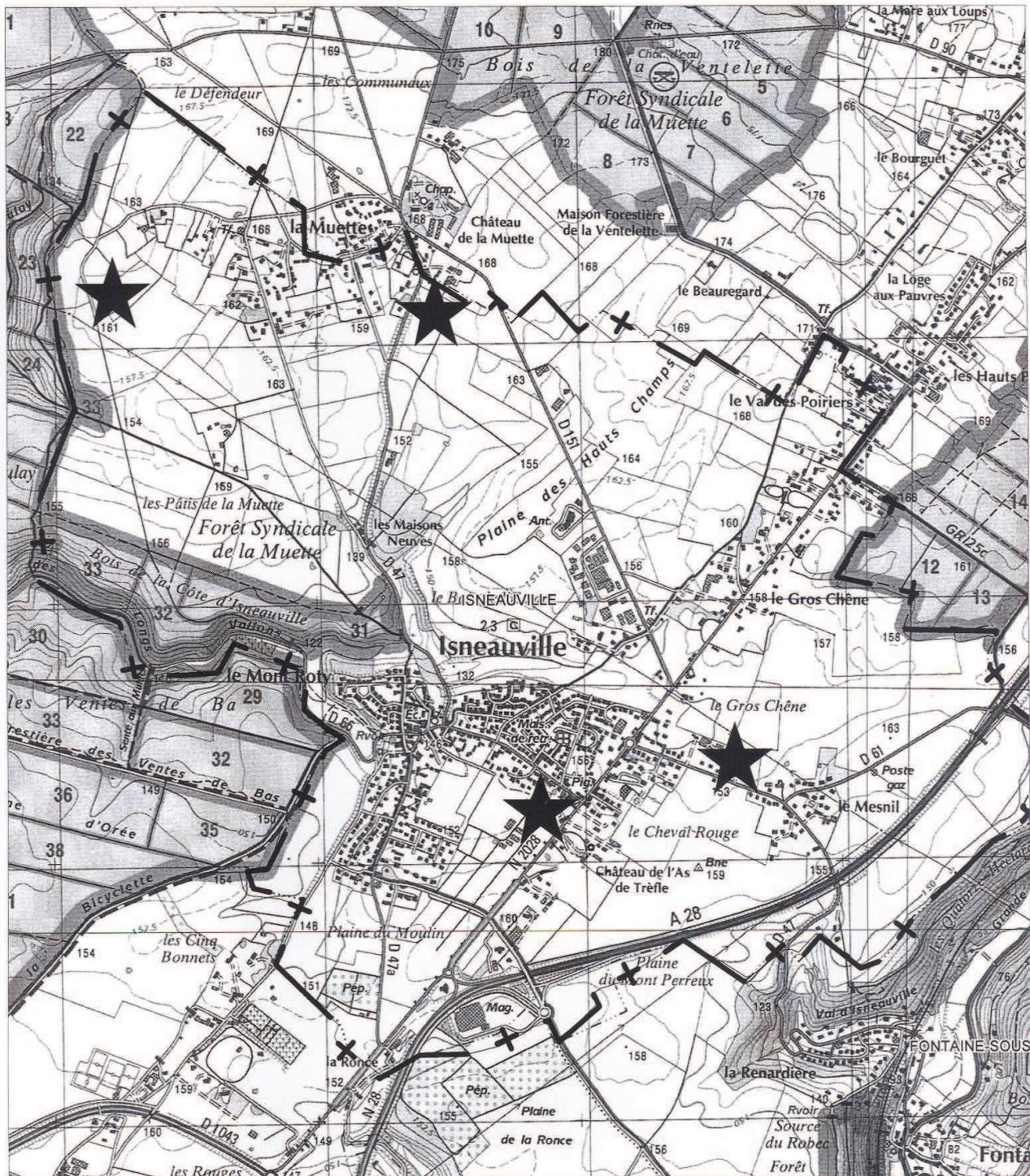
- ... Résultat non disponible
- c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique



# COMMUNE D' ISNEAUVILLE



## Localisation des sites d' exploitations agricoles



Echelle: 1/20000

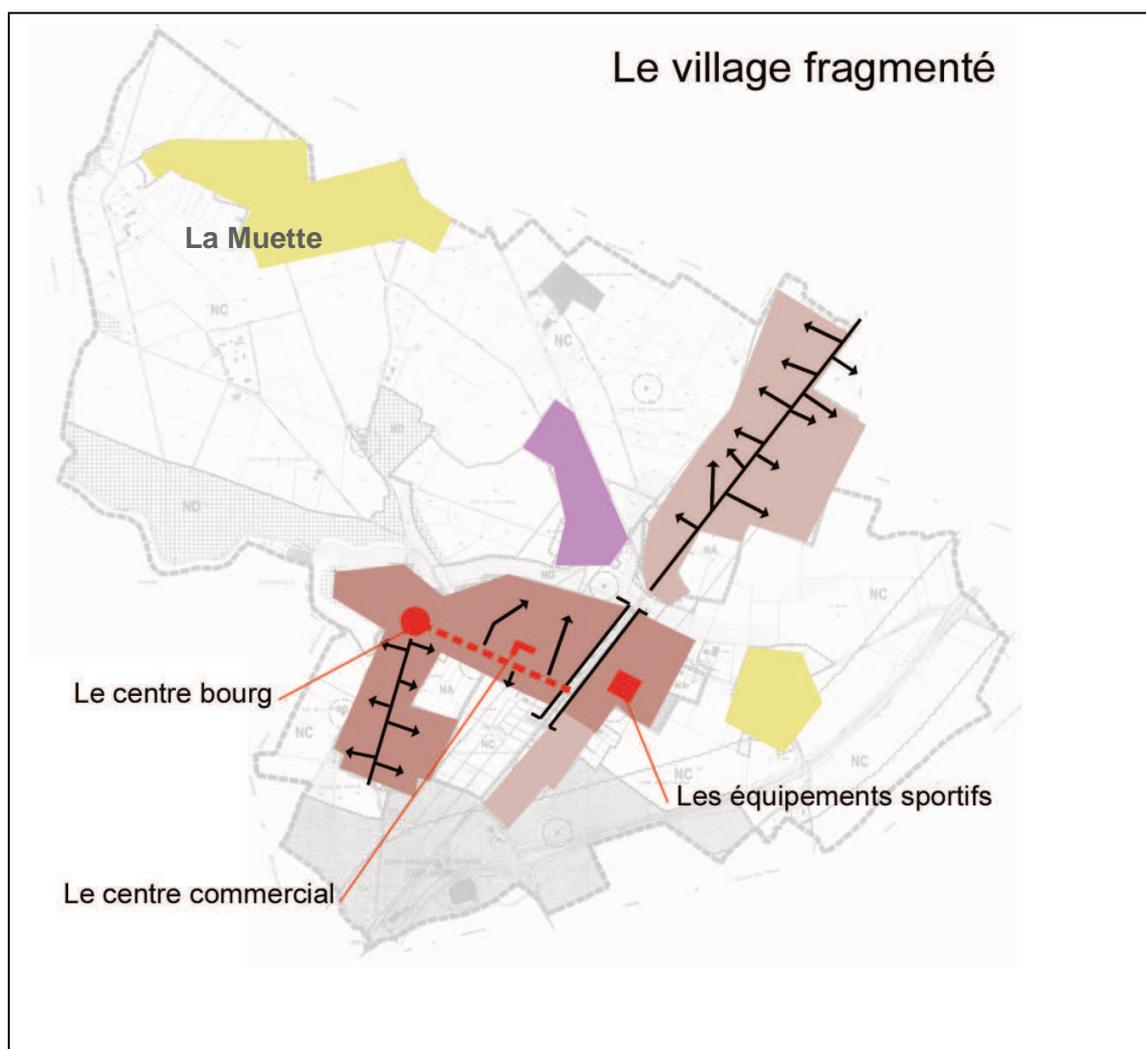
### 3.3 ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

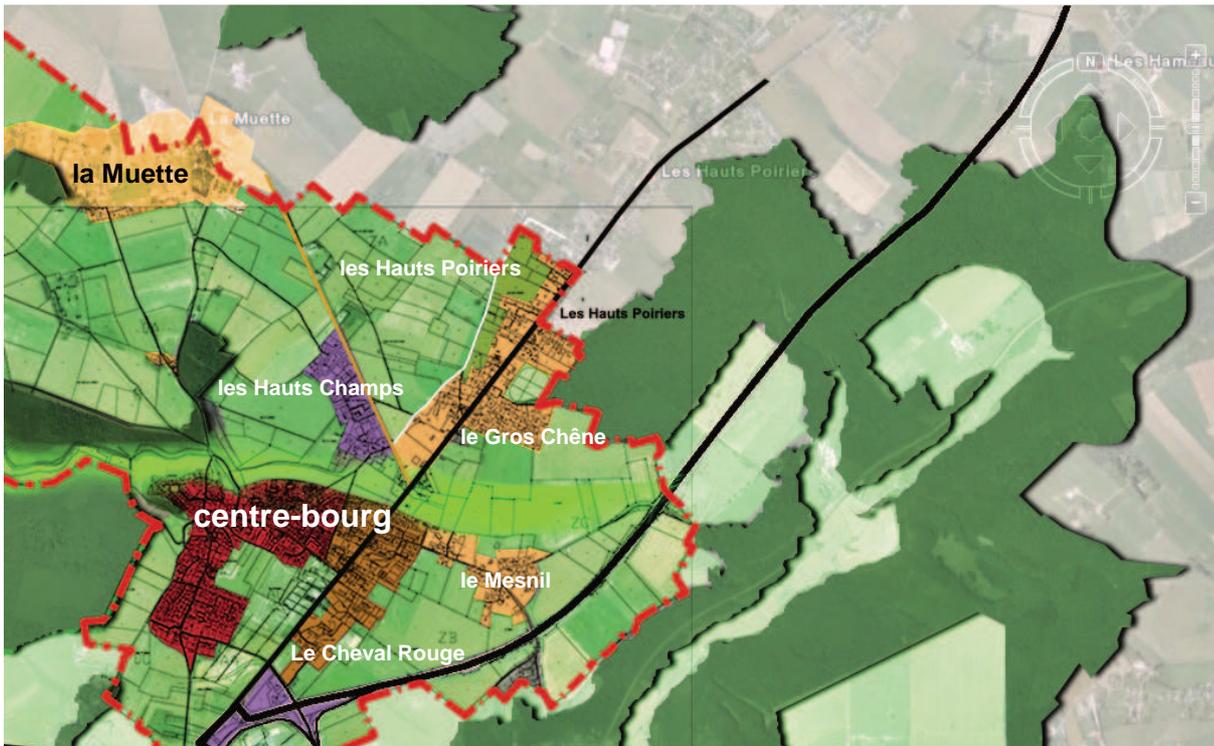
### 3.3.1 – Analyse thématique

#### Un urbanisme fragmenté.

Le développement rapide de la commune et le mode de fixation des nouvelles constructions sur une trame ancienne, ont produit un urbanisme fragmenté. Il est composé de cinq sites qui sont :

- Le secteur de la rue de la Ronce et de la rue de l'Église qui se sont développés et organisés autour d'un espace qui aujourd'hui symbolise le centre bourg, la mairie, l'école et l'église. Il comprend le secteur situé à l'est de la route de Neufchâtel même si cette dernière constitue une coupure.
- Les opérations successives de lotissements y ont produit peu de continuité et n'ont surtout pas permis l'émergence d'espaces majeurs (la rue de l'église constitue le lien principal).
- Le secteur situé au nord de la commune, de part et d'autre de la route de Neufchâtel, qui s'est développé de façon linéaire et tend au fur et à mesure à s'épaissir, multipliant les accès sur la route.
- Les deux hameaux, en particulier celui de la Muette qui se densifient progressivement.
- La zone d'activités et les quelques habitations qui la joutent. Elles constituent une entité à part





## UN TISSU URBAIN HÉTÉROCLITE ET DISPERSÉ

L'urbanisme d'Isneauville se caractérise par un éclatement du tissu urbain, éclaté de part et d'autre de la Route de Neufchâtel qui constitue une coupure dans la ville. Outre le centre-bourg dont l'enclave des Pépinières pénalise le confortement, on distingue six hameaux aux qualités différenciées.

Le Cheval Rouge se développe principalement au Sud de la RN 928. Faute d'infrastructures adaptées, sa croissance s'est réalisée au coup par coup, le long de voies d'accès privées, peu satisfaisantes.

Le Mesnil, situé le long de la rue du même nom, constitue la limite Est de l'urbanisation. Aggloméré sous forme de lotissement autour de la patte d'oie avec la D61 (Route de Préau), il est souhaitable qu'il ne se développe que dans sa partie Nord du fait de la proximité de l'autoroute A28.

Le long de la Route de Neufchâtel, en direction de Quincampoix, le Gros Chêne possède « 2 visages ». Il se présente sous forme de lotissement, à l'Est de la RN 928, dont les voies préservent la possibilité d'un développement futur au Sud et à l'Est. A l'Ouest de la Nationale, un patrimoine bâti souvent de très bonne qualité (voir chapitre 5.3.3), de faible densité.

Les Hauts Poiriers prolongent sous la forme de grandes parcelles, le hameau du Gros Chêne. La proximité du Chemin de Quincampoix (voie mixte principalement utilisée à l'usage des déplacements doux) incite à l'épaississement de son urbanisation. Il convient de maîtriser ce type de développement, afin de préserver une transition harmonieuse avec les espaces agricoles.

Les Hauts Champs, petite zone d'activités, longe sur une emprise limitée la RD 151 (Route de Dieppe), qui constitue comme le Chemin de Quincampoix (voir ci-dessus), la limite à l'urbanisation vis-à-vis des plateaux agricoles.



## LA HAMEAU DE LA MUETTE



Situé sur la partie Nord du territoire communal, à environ 2 km du centre-bourg, le hameau de la Muette est formé d'un tissu peu dense au caractère rural. Desservi principalement par la RD 151 (Route de Dieppe), la Route de la Muette (D47) et la Route des Bosquets irriguent la partie Ouest du hameau au-travers un paysage caractéristique des plateaux agricoles. Les voies sont étroites et peu propices à un développement résidentiel.

Le hameau de la Muette présente un parcellaire issu du découpage cadastral rural, constitué de ferme sur de grandes parcelles (**4000 m<sup>2</sup> en moyenne**). Ce paysage traditionnel doit être préservé afin d'éviter un morcellement des propriétés à des fins spéculatives.

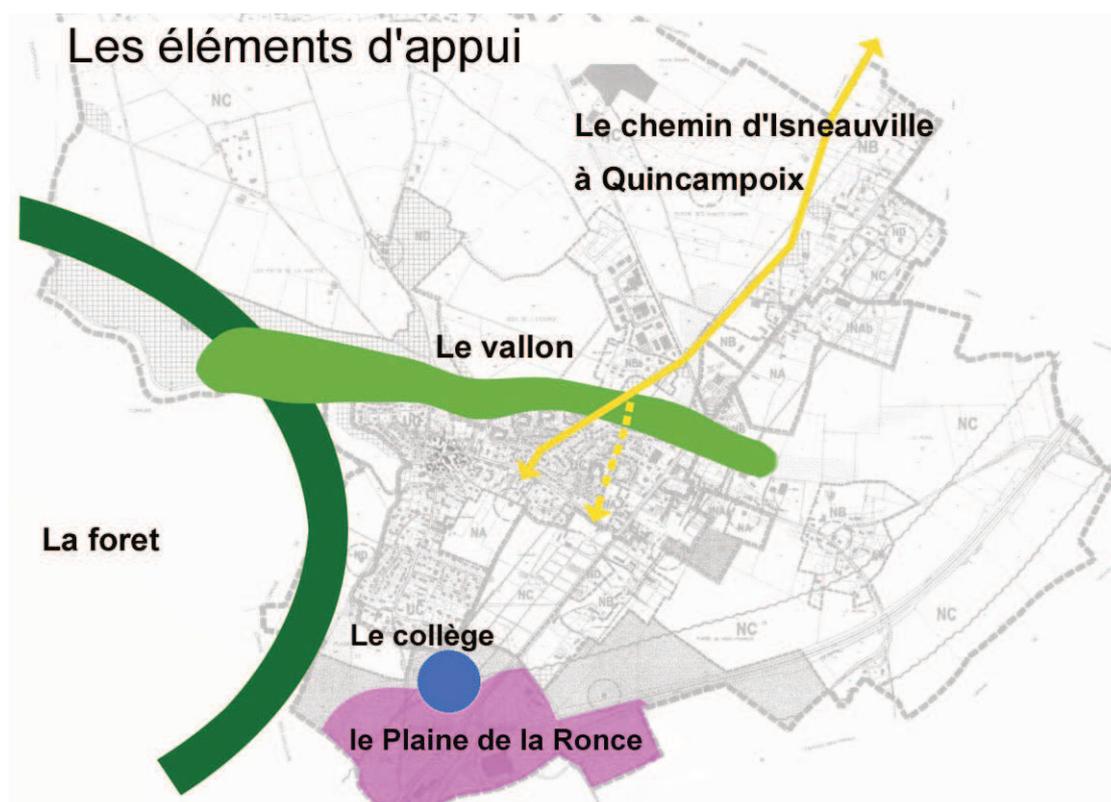
## Les éléments d'appui du projet.

Au moment où la commune va aborder une nouvelle phase de développement, cette organisation urbaine pose, au travers des choix urbains qui doivent être opérés, la question du fonctionnement futur de la ville.

En réponse à la dispersion des sites résidentiels, l'un des enjeux porte sur la constitution de nouveaux liens et le recentrement de l'urbanisation.

Cinq éléments majeurs doivent être pris en compte. Ce sont :

- Le vallon qui en raison des contraintes qu'il pose, restera un espace naturel et par conséquent, une limite de l'urbanisation ;
- Le chemin rural qui relie ISNEAUVILLE à Quincampoix. Il constitue, en dehors du réseau routier, l'un des rares éléments de liaison à l'échelle de la zone urbaine ;
- Le collège qui offrira un grand équipement au sud du village et qui va être connecté avec le centre-bourg et la zone d'activités ;
- La forêt qui constitue un élément important de la qualité du cadre de vie mais avec laquelle aucun lien fort n'a été construit.
- La zone d'activité économique de la Plaine de la Ronce contribuera à déporter le centre de gravité de la commune vers le Sud.



Ces éléments doivent conforter la structure actuelle de la ville (éléments de centralité, équipements, patrimoine).

### 3.3.2 – Le patrimoine archéologique et bâti

#### Le patrimoine historique

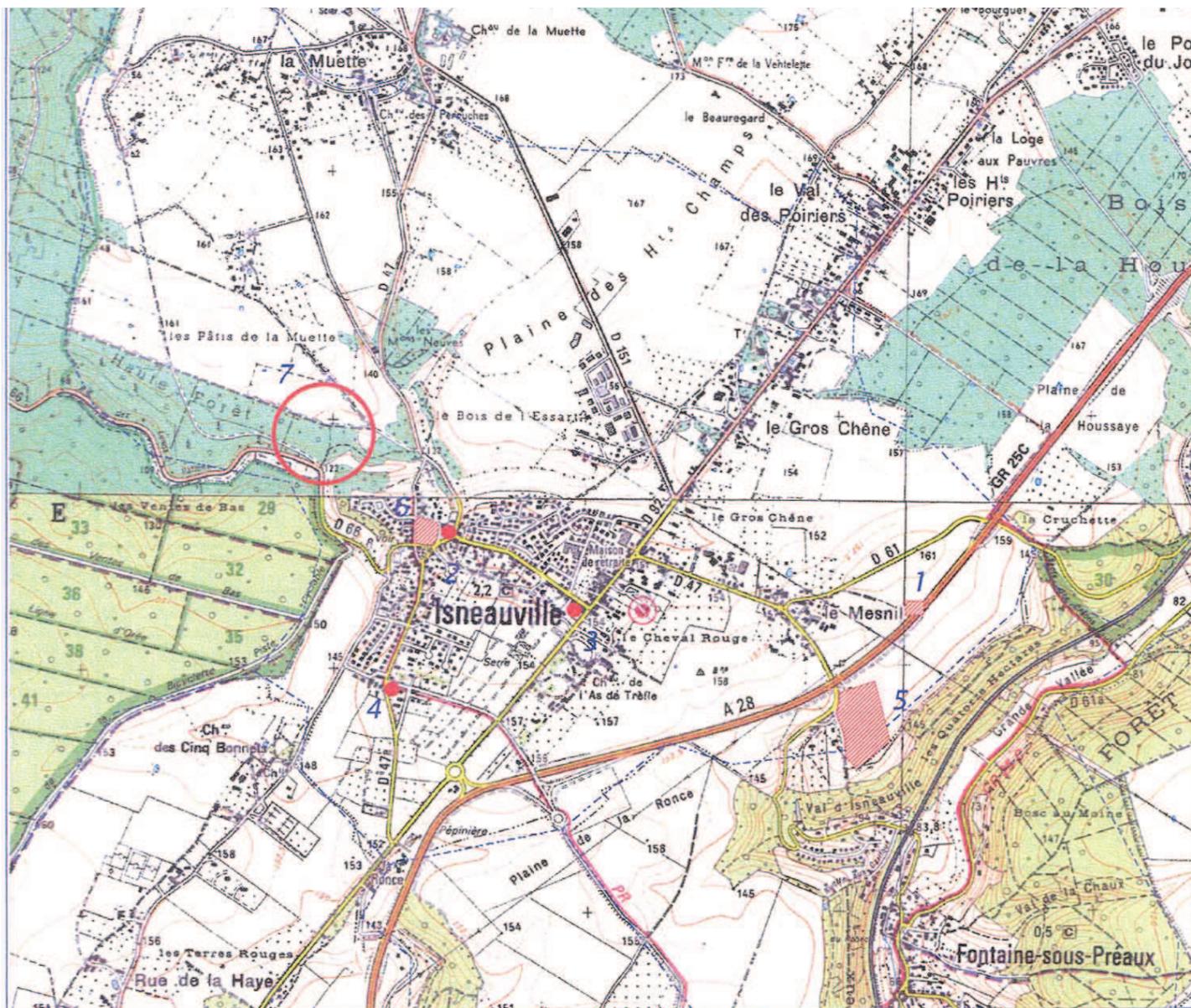
La commune d'ISNEAUVILLE ne dispose d'aucune protection au titre des Sites et Monuments Historiques.

#### Les sites archéologiques

La liste de ces sites recensés au 25/02/2002 fait état du patrimoine archéologique de la commune d'ISNEAUVILLE :

<b>N° DE SITE</b>	<b>LIEUX-DITS</b>
01	Le Mesnil : foyer, tuiles poteries, voie époque gallo-romaine (travaux gazoduc 1982),
02	Église paroissiale Saint-Germain : quelques vestiges 13 <sup>ème</sup> siècle,
03	Carrefour RN28 : manoir 17 <sup>ème</sup> siècle remanié 18 <sup>ème</sup> siècle,
04	Rue de la Haye : moulin à vent 17 <sup>ème</sup> siècle,
05	Les Mesnil : mobilier lithique paléolithique moyen (prospection au sol 1965-1976),
06	A l'emplacement du nouveau collège : 5 ou 6 sarcophages Haut Moyen Age (découverte fortuite 1835),
07	A l'entrée du bois de la Muette, dans une carrière : 3 sarcophages Haut Moyen Age (mal localisé).

## Les sites archéologiques



IGN Scan 25 R

cartographie : Claire Beurion - Service régional de l'Archéologie - Données Dracar - 25 /02/2002

- 1 - Le Mesnil : foyer, tuiles poteries, voie - époque gallo-romaine (travaux gazoduc 1982)
- 2 - Eglise paroissiale Saint-Germain : quelques vestiges 13e s.
- 3 - carrefour RN 28 : manoir 17e s. - remanié 18e s.
- 4 - rue de la Haye : moulin à vent 17e s.
- 5 - Le Mesnil : mobilier lithique paléolithique moyen (prospection au sol 1965-1976)
- 6 - à l'emplacement de la nouvelle école : 5 ou 6 sarcophages - Haut Moyen Age (découverte fortuite 1835)
- 7 - A l'entrée du bois de la Muette, dans une carrière : 3 sarcophages - Haut Moyen Age (mal localisé)

### 3.3.3 – Les autres bâtiments remarquables

La commune d'ISNEAUVILLE possède un patrimoine architectural diffus de qualité. Des éléments urbains et naturels caractérisent également le paysage Isneauvillais, telles que clôtures, mares, massifs boisés et alignements qui sont présents à la fois en centre-bourg et au sein des hameaux.

Peu de grands édifices historiques, à l'exception de l'église Saint Germain, mais la présence d'un bâti ancien, de qualité et caractéristique du Pays de Caux, ponctuent le territoire. Construction de brique et silex, toitures en chaume ou ardoise, sont les éléments d'architecture traditionnels du secteur, et leur conservation doit être encouragée.

Aucun édifice ne bénéficie d'un périmètre de protection au titre des monuments historiques, mais il a été recensé dans l'inventaire général de Haute Normandie les bâtiments remarquables suivants :

- Église Paroissiale Saint Germain : quelques vestiges du 13<sup>e</sup> siècle dans le clocher ; détruite au 16<sup>e</sup> siècle, elle est reconstruite en 1773 puis entièrement reconstruite dans le 3<sup>e</sup> quart du 19<sup>e</sup> siècle par Barthélémy. Construction en calcaire et brique avec une toiture en ardoise.
- Colombier circulaire ; silex appareillé ; pan de bois à cadre ; pan de bois à grille ; décor de brique émaillé. Il date du 17<sup>e</sup> siècle.
- Maison située sur le hameau de la Muette, datant de la 2<sup>e</sup> moitié du 18<sup>e</sup> siècle. Construction en brique et silex avec une toiture en ardoise.
- Maison située dans un corps de ferme datant de la 2<sup>e</sup> moitié du 18<sup>e</sup> siècle.
- Manoir situé au carrefour de la RN 28 et du CD 47, datant du 1<sup>er</sup> quart du 17<sup>e</sup> siècle et du 2<sup>e</sup> quart du 18<sup>e</sup> siècle. A l'intérieur d'un corps de ferme renfermant colombier, grange et charretterie. Le logis date du 1<sup>e</sup> quart du 17<sup>e</sup> siècle, il a été remanié à la fin du 2<sup>e</sup> quart du 18<sup>e</sup> siècle, il porte les dates 1610 et 1743.



Le corps de ferme des Pépinières.

## 3.4 CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT

### 3.4.1 – Les servitudes d'utilité publique.

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...). Le PLU comporte en annexe les différentes SUP (L.126-1). Leur liste, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique ;

À l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

Les SUP recensées, intéressant le territoire communal, sont répertoriées dans le tableau ci-après :

Type	intitulé	Servitude	Institution
EL11	La servitude relative au voies express et déviations	Route express Bois-Guillaume Rocquemont (RN28)	Décret du 7.4.1981
PT2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien Rouen-Sevis (Dieppe II)	Décret du 10.08.1982
PT2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien Rouen-Bosc le Hard	Décret du 22.02.1984
I4	La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Raccordement du poste de Bois-Guillaume sur la ligne Le Manoir La Vaupalière. 2x90 KV.	D.U.P. du 30.10.1985.
I4	La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne La Vaupalière Pitres. 90KV.	D.U.P. du 11.10.1948.
I3	La servitude relative aux canalisations de gaz. Seules sont reportées au plan des servitudes les canalisations de transport de gaz.	Canalisations de distributions de gaz.	Lois des 15.06.1906 13.07.1925 08.04.1946.
PT2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien FONTAINE LE BOURG LE MESNIL ESNARD	Décret du 01.03.1993.

Pour mémoire, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5) ne sont pas reportées sur le plan des servitudes. Les différents plans relatifs aux annexes sanitaires et figurant dans le document de planification en vigueur, permettent leur localisation.

### 3.4.2 – Les risques naturels

Les risques naturels existants sur la commune d'ISNEAUVILLE sont :

- Les mouvements de terrain, de par la présence de manières susceptibles de s'effondrer ;  
Déjà en 1995, la commune d'ISNEAUVILLE a identifié deux cavités souterraines sur son territoire. En 2001, le CETE (Centre Technique de l'Équipement) a réalisé deux études. À l'occasion du PLU, une nouvelle étude a été engagée en avril 2005 pour identifier les indices de cavités souterraines.
- Les inondations et coulées de boues, par ruissellement ou remontée de nappe :  
des axes de ruissellement ont été identifiés dans le SAGE et dans l'atlas cartographique du bassin versant des rivières du Cailly et Robec.

#### 3.4.2.1 Les risques liés à la présence de cavités souterraines

La commune d'ISNEAUVILLE est exposée à la présence de nombreuses cavités souterraines correspondant à des phénomènes naturels ou d'exploitation humaine.

Les informations dont dispose l'État proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrements, informations locales).

Par ailleurs, les déclarations d'ouverture de marnière enregistrées aux archives communales ou départementales depuis 1853 (notamment les registres déclaratifs entre 1888 et 1911) constituent des sources pour la localisation des marnières.

Le CETE (Centre d'Étude Technique de l'Équipement) a réalisé en avril 2005 (mis à jour en mars 2007), une étude sur la commune qui recense :

- Les carrières souterraines (marnières, argilières, cailloutières, pierres de taille) ;
- Les Indices d'origine Karstique (points d'infiltration, bétoires naturelles...) ;
- Les Indices d'origine indéterminée ;
- Les puisards ;
- Les ouvrages militaires enterrés ;
- Les indices non liés à des cavité souterraines (extractions à ciel ouvert, puits d'eau, leurre...).

## LA METHODOLOGIE DE L'ETUDE

Diverses investigations ont été employées pour détecter le maximum d'indices de cavités souterraines ; elles sont complémentaires et sont présentées ci-dessous dans l'ordre chronologique d'utilisation.

### a/ l'enquête bibliographique

La recherche des archives anciennes. Juridiquement, l'ouverture ou l'abandon d'une marnière est soumis à déclaration depuis 1853. La consultation des archives départementales et communales permet de recueillir tout document concernant les marnières : déclarations d'ouverture et de fermeture. A partir des plans cadastraux napoléoniens et des matrices cadastrales utilisés à l'époque, les carrières archivées peuvent être localisées plus ou moins précisément.

### b/ l'étude des cartes et plans

Sur les cartes topographiques, géologiques et les plans cadastraux sont parfois indiqués des puits, des marnières ou des indications de lieudits évoquant d'anciennes exploitations ou bétoires

### c/ la recherche des archives récentes

Les archives récentes sont constituées de documents concernant les cavités souterraines et collectés auprès de divers organismes : Administrations (Commune, DDE, Préfecture, etc.), Bureaux d'Etudes privés ou publics (CETE, BRGM, etc.) ou autres sources (géomètres, cercles spéléologiques, puisatiers, etc.).

### d/ l'étude des photographies aériennes

L'examen comparatif de missions photographiques IGN réparties dans le temps, permet de repérer divers indices, notamment des dépressions topographiques pouvant signaler des effondrements ou affaissements dus à l'évolution de cavités. Des zones présentant des contrastes d'humidité (tâches sombres ou claires) sont parfois visibles dans les cultures à certaines époques de l'année, elles peuvent indiquer des zones remblayées ou de circulation préférentielle des eaux permettant dans ce cas de localiser des zones sensibles aux infiltrations. Par ailleurs, d'autres indices, tels que traces d'exploitations (sur les missions les plus anciennes) ou arbres isolés, sont mis en évidence.

La comparaison de plusieurs séries d'années différentes permet d'éliminer certains leurres (brûlis, dépôts) et, pour les zones d'urbanisation récentes, d'avoir une vue des terrains nus avant toute construction.

### e/ l'enquête locale

De nombreux renseignements concernant les marnières ou les effondrements survenus dans la commune sont apportés par les habitants eux-mêmes, en particulier les « Anciens », détenteurs de la mémoire locale et les exploitants agricoles.

### f/ la reconnaissance de terrain

Cette reconnaissance visuelle permet généralement de confirmer ou infirmer les indices découverts lors des investigations précédentes et de mettre parfois en évidence des indices de terrain (effondrements, affaissements, zones remblayées, de végétation différente, etc.) non repérés jusqu'alors. Elle permet en outre de caractériser les indices visibles (type d'indices, dimensions) et, pour certains, de déterminer leur origine (artificielle ou naturelle).

*Il est important de souligner qu'un recensement d'indices de cavités souterraines ne peut être exhaustif, en raison des limites de certaines investigations. Il faut en outre signaler que certaines cavités, inconnues par ailleurs (pas d'archives ni d'indications orales), peuvent ne pas être décelables en surface : par exemple, les cavités saines, celles dont l'effondrement n'est pas encore monté à la surface, les puits remblayés, etc.*

Les risques identifiés peuvent être classés en deux catégories.

Des risques connus pour :

- les marnières déclarées pour lesquelles il y a certitude de présence d'un risque ;
- les indices karstiques caractérisés par des effondrements superficiels plus ou moins affirmés laissant supposer la présence de cavités souterraines.

Des présomptions de risques pour :

- Les secteurs d'aléas correspondent aux têtes de vallons secs (zones de concentration des eaux de ruissellements) et sur lesquels ont été repérés des indices karstiques. Dans ces zones il est possible qu'il existe ou qu'il se développe une érosion souterraine ;
- Les autres indices correspondent à l'observation d'accidents de surface peu précis ou peu caractérisés dont on ne sait pas s'ils sont le signe de présence d'une cavité souterraine ou s'ils sont la trace d'une ancienne mare ou d'un autre usage.

➤ Source : Recensement des indices de cavités souterraines / CETE avril 2005

### LEGENDE

2	NUMERO DE LA FICHE CONCERNANT L'INDICE
	INDICE RECENSE EN ARCHIVES VISIBLE SUR LE TERRAIN
	INDICE RECENSE EN ARCHIVES NON VISIBLE SUR LE TERRAIN OU NON ACCESSIBLE
	INDICE MENTIONNE LORS DE L'ENQUETE ORALE VISIBLE SUR LE TERRAIN
	INDICE MENTIONNE LORS DE L'ENQUETE ORALE NON VISIBLE SUR LE TERRAIN OU NON ACCESSIBLE
	INDICE DE TERRAIN (D'ENFONCEMENT, AFFAISEMENT, DEPRESSION TOPOGRAPHIQUE, ZONE FOMBLAYE)
	INDICE PHOTOGRAPHIQUE VISIBLE SUR PLUSIEURS MISSIONS
	INDICE ISSU DES ARCHIVES SANS LOCALISATION PRECISE
	INDICE ISSU DE L'ENQUETE ORALE SANS LOCALISATION PRECISE
	EXPLORATION A CIEL OUVERT

**REMARQUES :**

- Un indice barré indique qu'après avoir été reconnu spécifiquement par des investigateurs adonnés, il est supprimé, cet indice n'est plus à prendre en compte dans ce recensement
- les noms de lieux-dés encadrés indiquent une toponymie évoquant l'existence probable de cavités souterraines
- le terme "archives" englobe les documents des archives départementales, les inventaires récents (CETE, DDE, ...), les informations fournies par les cartes (topographiques, géologiques ...) ou d'autres documents.
- les couleurs ci-dessous indiquent l'origine de l'indice :

	Carrière souterraine (marne, argilée, calcaire, pierre de taille, ...)
	Indice d'origine karstique (point d'infiltration, bétone naturelle, ...)
	Indice d'origine indéterminée
	Puits art
	Ouvrage militaire enterré
	Indice non lié à une cavité souterraine (extraction à ciel ouvert, puits d'eau, leurre...)



### 3.4.2.2 Les risques liés aux inondations et ruissellements

Concernant la commune d'ISNEAUVILLE, il a été constaté l'état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises par arrêté interministériel du 03/11/1987, 07/10/1988, 29/12/1999 pour les inondations et coulées de boue respectivement des 01/09/1987, 07/05/1988 et 25/12/1999.

Le SAGE du Cailly (date d'approbation 23 décembre 2005) a identifié des axes de ruissellement, du bassin versant des rivières du Cailly et du Robec. Par ailleurs, afin d'approfondir la connaissance des risques liés aux ruissellements, une étude réalisée en octobre 2006 par le Bureau d'études AREAS sur la commune d'ISNEAUVILLE, a permis de localiser ces risques.

Dans ce bilan hydrologique, pour chaque bassin versant, trois points sont abordés :

1. Analyse du fonctionnement hydrologique (axes d'écoulement, continuité hydraulique)
2. Description des secteurs à risque de ruissellements naturels concentrés :
  - En milieu naturel, les axes d'écoulement sont cartographiés sur 25 à 50 mètres de large, selon la morphologie locale. L'observation hydrologique étant réalisée en l'absence de levés topographiques, cette largeur minimale est donnée à titre indicatif, elle doit permettre d'intégrer les divagations possibles des ruissellements concentrés.
  - En milieu urbanisé, puisqu'il n'est pas fait d'étude du réseau pluvial, les zones ayant déjà été inondées sont identifiées : axes d'écoulements, points bas ainsi que voiries et habitations. Les informations retenues pour cartographier ces zones sont les déclarations. Ne sont représentées sur la carte que les propriétés inondées par des écoulements concentrés. De plus, il est spécifié dans ce bilan, l'origine de ces ruissellements catastrophiques (talweg naturel ou ruissellement de voirie).
    - Il est possible que la détermination de la zone inondée ne soit pas exhaustive (selon la nature de l'inondation, la qualité des informations transmises...).
    - Les habitations situées hors zone inondée ne sont pas exemptes de risque à l'avenir (avaloir bouché, retournement d'un herbage en amont...).
3. Détermination des éléments du paysage à conserver et à entretenir pour leur rôle hydraulique (mares, talus, fossés...)

Le bilan hydrologique peut se résumer ainsi (voir carte du fonctionnement hydrologique de la commune ci-après) :

Bassin versant du Cailly :

1. le sous-bassin versant du centre bourg (noté C1 au plan).

Synthèse : En l'état actuel de l'occupation des sols, tous les ruissellements de ce sous-bassin versant se produisent essentiellement en milieu naturel.

Aménagements à conserver et à entretenir :

- Le bassin de gestion des eaux pluviales du lotissement au hameau Le Gros Chêne ;
- Les deux gros ouvrages en cascade en aval du centre ville ;
- Les mares au hameau de la Muette.

2. le sous-bassin versant des Pâtis de la Muette (noté C2 au plan).

Synthèse : Tous les ruissellements de ce bassin versant se produisent exclusivement en milieu naturel.

Aménagements à conserver et à entretenir :

- Les mares de la Plaine des Pâtis de la Muette.

3. le sous-bassin versant de la Plaine de la Muette (noté C3 au plan).

Synthèse : l'essentiel des ruissellements de ce sous-bassin versant se produit en milieu naturel. Un talweg ruisselle au travers de quelques vastes propriétés urbanisées, sans provoquer de désordres hydrauliques particuliers, en l'état actuel de l'occupation des sols.

Aménagements à conserver et à entretenir :

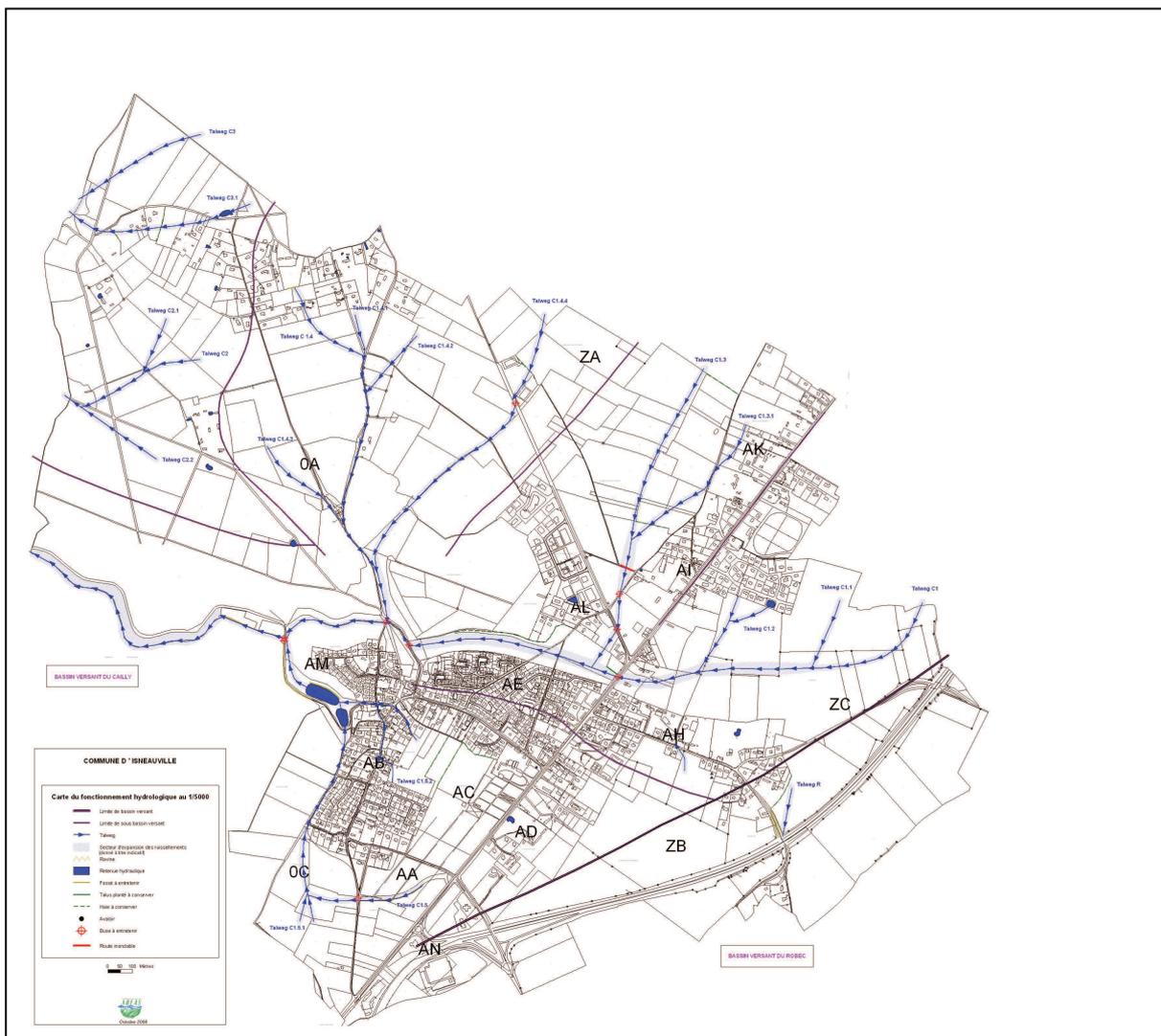
- les cinq mares au hameau de la Muette ;
- les haies au hameau de la Muette.

Bassin versant du Robec (à l'Est d'ISNEAUVILLE)

Synthèse : Les ruissellements de ce bassin versant se produisent en milieu naturel en l'état actuel de l'occupation des sols, sans provoquer de désordres hydrauliques particuliers.

Aménagements à conserver et à entretenir :

- Les fossés de la RD 47.



### 3.4.3 – Les nuisances sonores

La commune d'ISNEAUVILLE est concernée par le classement de voie bruyantes (cf. carte en annexe) de par l'A28 (catégorie 2), les RD 151 et 928 (catégorie 3) et la voie ferrée Amiens-Rouen (catégorie 1).

Les secteurs affectés ne sont pas des servitudes. Bien que les classements et les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés dans les documents annexes du PLU, ce n'est qu'à titre informatif. Il n'y a pas d'inconstructibilité liée au bruit.

Les dates des arrêtés préfectoraux sont les suivantes :

- Routes nationales, autoroutes et voies ferrées, arrêté du 28/02/2001 ;
- Routes départementales, arrêtées du 28/05/2002.

Quant aux voies communales éventuellement concernées par ce type de classement, elles ne sont pas connues, leur classement étant en cours d'élaboration.

### 3.4.4 – Les voies à grande circulation

Les voies routières à grande circulation engendrent des désordres urbains, lorsque les implantations le long de ces axes, sont réalisées sans prise en compte d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (loi Barnier), s'attache à mettre en œuvre les dispositifs d'intégration des constructions nouvelles.

Sur la commune d'ISNEAUVILLE, l'A28, la route express RN 28 et la RD 928 classée à grande circulation sont concernées par cet article.

### 3.4.5 – Les sols pollués et les anciens sites industriels

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Dans l'inventaire BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement) identifiant les sites potentiellement pollués, il a été recensé sur la commune d'ISNEAUVILLE 6 sites susceptibles d'être pollués, dont 3 sont géo référencés (Cf. carte en annexe).

Concernant l'état d'activité de ces 6 sites, l'inventaire BASIAS en recense :

- 1 en activité ;
- 4 dont l'activité est terminée ;
- 0 en activité mais dont une partie a été partiellement réaménagée ;
- 0 en activité mais partiellement en friche ;
- 1 qui n'est pas renseigné.

Par ailleurs, 2 anciens sites industriels de la commune sont recensés dans le classement qui évalue les impacts de ces sites sur le milieu et l'environnement humain. Parmi ceux-ci, 1 est jugé prioritaire dans le cadre de la réalisation d'études de sols.

Tableau de synthèse des sites concernant la commune d'ISNEAUVILLE.

Raison sociale	Adresse	SIG	État du site	Groupe SEI	Site réaménagé	Priorité d'action
PASQUIER Ph.	Route de Dieppe CD 151	non	Ne sait pas	1 <sup>er</sup> groupe		
FERBECK & VINCENT	4, Place de l'Église	non	Activité terminée	2 <sup>e</sup> groupe		
LE CORRE SARL	ZE du Gros Chêne	oui	Activité terminée	3 <sup>e</sup> groupe		
VIELLE Bernard	ZE du Gros Chêne	non	En activité	2 <sup>e</sup> groupe		
COLLEGNON Albert	Route de Neufchâtel	oui	Activité terminée	1 <sup>e</sup> groupe	oui	1
LELOUARD	RN 28	oui	Activité terminée	1 <sup>e</sup> groupe	non	3

 Site jugé prioritaire pour la réalisation d'études de sols.

### 3.4.6 – La gestion et la protection de l'eau

#### 3.4.6.1 Organisme en charge de la gestion de l'eau

L'exploitation du réseau d'eau potable est assurée par la Société Route et Eau.

#### 3.4.6.2 L'eau potable et le captage de l'eau

La totalité des ressources en eau potable du Syndicat de la Région de Quincampoix, provient du réseau d'adduction du Syndicat de Maromme dont une partie des ressources provient de forages situés dans la Vallée du Cailly, sur le territoire de la commune de Fontaine-Le-Bourg.

Réseau de distribution sur la commune d'ISNEAUVILLE : le maillage avec le Syndicat du Cailly est réalisé rue de la Muette par une conduite en diamètre 200. Cette conduite se prolonge jusqu'à l'Église, puis rue de la Haie jusqu'à la rue du Moulin et rue Isnel jusqu'à la Route de Neufchâtel pour l'alimentation de la zone d'Activités (Hôtel FORMULE 1 et LEROY-MERLIN.)

Le reste de la commune est alimenté par des conduites de diamètre plus petit, diam. 150 rues de l'Église, Avril Coeuret, de la Ronce et Route de Dieppe, puis diam. 100 et diam. 80 maillées sur les conduites précédentes. Le stockage des ressources sur le Syndicat de Quincampoix est assuré par un réservoir relais de 4000 m<sup>3</sup> du Syndicat de Cailly, pour ISNEAUVILLE et Quincampoix.

### 3.4.7 – L'assainissement

Selon les statuts, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise est compétente pour définir les zones relevant de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif. La délimitation du zonage d'assainissement, sous maîtrise d'ouvrage Agglo de Rouen, est arrêtée après enquête publique.

Pour les terrains situés dans une zone d'assainissement non collectif, le règlement peut :

- prévoir les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif
- fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles au cas où cette prescription est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Pour la commune d'ISNEAUVILLE, la mise à jour du schéma d'assainissement est en cours.

### 3.4.8 – La collecte et le traitement des déchets

La compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés, a été transférée des communes et des syndicats vers la Communauté de l'Agglomération Rouennaise à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

La Communauté de l'Agglomération a transféré la partie traitement, tri et valorisation au SMEDAR.

S'inscrit également dans les compétences de l'Agglomération de Rouen, la construction et l'exploitation d'un réseau de déchetteries ouvertes à l'ensemble des habitants de l'agglomération rouennaise.

Les habitants d'ISNEAUVILLE ont accès à l'ensemble des déchetteries de l'agglomération, les déchetteries les plus proches étant situées à Bois-Guillaume et Darnétal.

Un règlement de collecte communautaire a été élaboré. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Il fixe le type des déchets admis à la collecte, les conditions de présentation de ceux-ci à la collecte et les modalités de réalisation de celle-ci.

Ainsi, pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles collectifs ou de tout projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'habitation les constructeurs et les aménageurs devront se conformer aux prescriptions du règlement spécialement lorsqu'elles définissent les caractéristiques des locaux réservés au stockage des déchets et des voies d'accès, notamment en impasse, afin de permettre des conditions d'accès optimisées aux véhicules de collecte.

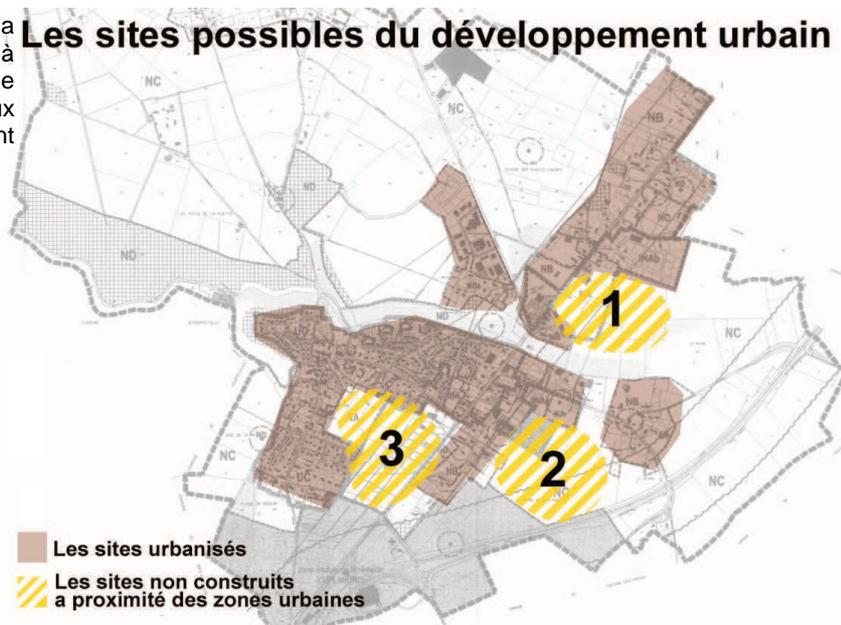
## 3.5 LES ESPACES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT

### 3.5.1 – Le développement résidentiel

#### Les sites possibles du développement.

Dans la configuration actuelle de la commune, trois secteurs situés à proximité de la zone urbaine centrale semblent pouvoir répondre aux enjeux de développement d'ISNEAUVILLE.

#### Les sites possibles du développement urbain



Le choix de ces sites de développement résulte de leurs capacités à répondre aux enjeux urbains de la commune en fonction des critères suivant :

- La réelle disponibilité foncière des terrains dans l'échéance de la prospective du PLU.

- Les contraintes liées à chaque site (accessibilité, environnement ...)
- Leur adéquation avec les typologies d'habitat souhaitées.
- Leur incidence sur le fonctionnement de la commune (déplacement, centralités..).

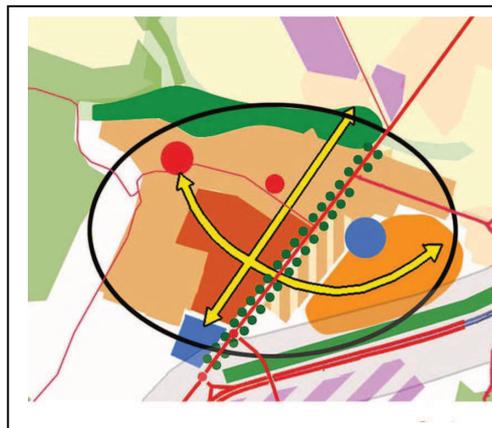
### 3.5.2 – Les incidences en matière d'aménagement

A titre d'exemple le deux schémas suivant montrent les l'incidences en matière d'aménagement de l'espace résultant du choix des sites du développement à long terme

#### Schéma 1.

Le développement à long terme s'opère au sud de la commune sur l'espace des « pépinières » et le secteur du Cheval Rouge

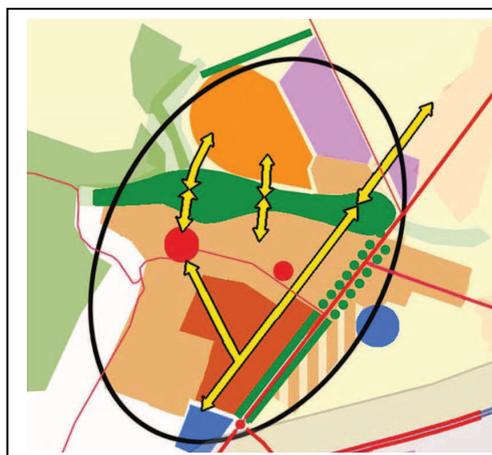
Dans cette situation, le secteur des « pépinières » a tendances à devenir l'espace central de la commune. La route de Neufchâtel est renforcée dans son rôle de voie structurante de la ville. Se posent les problèmes des liaisons entre les deux secteurs.



#### Schéma 2.

Le développement s'opère à long terme sur l'espace des « pépinières et la Plaine des Hauts Champs.

Dans cette situation, les centralités actuelles sont renforcées. Le vallon qui se situe au milieu de l'espace urbain devient un espace public de type parc urbain. L'urbanisation des Hauts Champs permet d'envisager une amélioration des liaisons avec le hameau de la Muette.

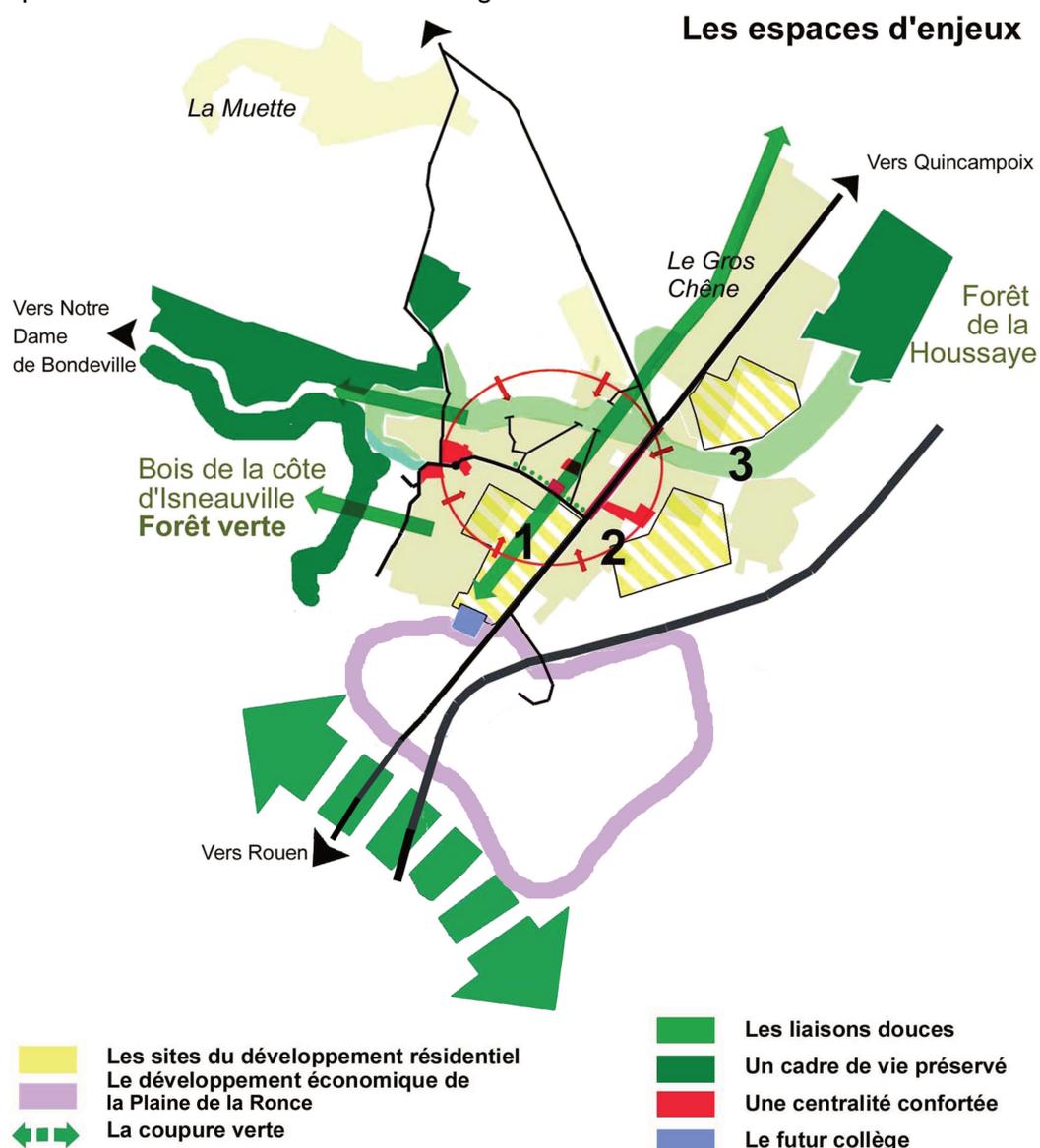


## CONCLUSION PARTIE I : DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

Résultant de l'analyse de l'état actuel et des besoins de la commune, des orientations fondamentales du Schéma Directeur et des objectifs d'aménagement de l'Agglo, le territoire isneauvillais est confronté à huit enjeux généraux :

1. Définir les espaces de son développement urbain permettant d'une part d'accueillir une offre en logement plus diversifiée, d'autre part d'améliorer le fonctionnement de la commune ;
2. Conforter ou créer des espaces de centralité ;
3. Participer au développement économique de l'agglomération au travers de la zone d'activité de la Plaine de la Ronce ;
4. Maintenir des coupures vertes significatives entre le bourg et Bois Guillaume ;
5. Accueillir le nouveau collège, le relier aux secteurs résidentiels ;
6. Améliorer les liaisons internes en particulier dans le domaine des déplacements doux ;
7. Améliorer les liaisons avec le domaine forestier ;
8. Préserver le cadre de vie et l'environnement paysager.

Ces enjeux doivent concourir à affirmer le caractère « village » d'ISNEAUVILLE au travers d'un urbanisme qui allie une offre de service de proximité aux habitants et les qualités d'un cadre de vie qui conserve une échelle et une image « rurale ».



# PARTIE II

## LE PROJET URBAIN ET SES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

### IV – LES CHOIX FONDANT LE PADD

#### 4.1. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS AU PADD

##### 4.1.1 – Une qualité « villageoise » à préserver

La Commune d'ISNEAUVILLE dispose d'un cadre de vie de qualité. Située dans l'immédiate proximité de l'agglomération de Rouen, elle est pourtant perçue comme une commune dotée d'un espace urbain et naturel où il fait bon vivre.

Sont implantées en centre bourg, un certain nombre de constructions de caractère rural, qui sont parfois de grande qualité patrimoniale à l'exemple du Manoir des Pépinières et le Colombier. Le bâti ancien, y est principalement en brique à l'exemple de la mairie et les clôtures le plus souvent constituées de murs bahuts surmontés d'un grillage ou de murs pleins. Ces caractéristiques seront conservées pour les constructions existantes et celles à venir afin de valoriser les spécificités patrimoniales du centre bourg.

La proximité de la forêt et du Vallon, avec les principaux quartiers résidentiels, offre un cadre de vie apprécié.

##### 4.1.2 – Un paysage agricole et naturel à valoriser

L'environnement paysager de la commune est marqué par la proximité des bois et en particulier le domaine de la forêt verte qui constitue une coupure verte avec l'agglomération qu'il faut préserver. Une trame arborée issue des paysages agricoles : boqueteaux, clos masures, haies, mares, renforce l'environnement naturel de la commune.

Les alignements d'arbres au sein du vallon et le long de la RD928 seront protégés et seront renforcés notamment le long de la route de Neufchâtel qui sera paysagée tout au long de la traversée de la commune.

Cette structure paysagère qui s'appuie également sur une trame de jardins privatifs en centre bourg, sera protégée. Les aménagements futurs devront tenir compte de ces particularités et s'implanter de façon harmonieuse dans les paysages communaux.

##### 4.1.3 – Un projet économique d'agglomération à intégrer

Le développement du site de la Plaine de la Ronce, mené par l'agglomération, constitue un enjeu majeur pour la commune. Cette localisation, à proximité immédiate de l'entrée de la commune, confère à ISNEAUVILLE un rôle de porte d'agglomération. La qualité du site, traversé par la ceinture verte d'agglomération sera affirmée dans les principes d'aménagement.

La fonction économique de ce secteur sera donc renforcée et l'accueil d'activités (principalement tertiaires), offrira à ISNEAUVILLE l'opportunité de s'affirmer comme un pôle d'emplois pour l'agglomération.

#### **4.1.4 – Mais des déséquilibres sociaux à réduire**

Située à quelques minutes du centre-ville de Rouen et dotée d'un cadre de vie recherché, la commune d'ISNEAUVILLE constitue un espace résidentiel de prédilection dans l'agglomération. Cette localisation privilégiée et la rareté des terrains disponibles, ont contribué à concentrer les catégories socioprofessionnelles supérieures sur ce territoire. En effet, près de la moitié des actifs est composée de chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires, pour une proportion de moins d'un tiers dans le reste de l'agglomération. Le niveau de ressources des ménages est lui aussi au-dessus de la moyenne.

L'évolution des classes d'âges entre 1990 et 1999 montre un léger vieillissement de la population confirmé par un indice de jeunesse en baisse entre ces deux recensements.

Cette absence de mixité sociale se traduit par une évolution des résidences principales qui bénéficie exclusivement à l'accession et en individuel.

Afin d'endiguer le vieillissement de la population et permettre une mixité sociale, il convient d'orienter la programmation des aménagements à venir vers une offre de logements accessibles et permettant un « turn over ». Une typologie d'habitat individuel groupé et à statut locatif permettra de répondre en partie au nécessaire renouvellement de la population.

## **4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

### **4.2.1 – Conforter les espaces de centralité et développer l'offre résidentielle**

La commune va connaître au cours des prochaines années, une mutation importante sur le plan économique (Plaine de la Ronce) et démographique (report de la tension résidentielle de l'agglomération sur la première couronne). La satisfaction des besoins en logements et la diversification de l'offre résidentielle, correspondent aux objectifs majeurs identifiés par la commune. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites, sera réalisée dans un souci de mixité sociale et de gestion économe de l'espace. Elle contribuera au renforcement des pôles de centralité.

#### *4.2.1.1 - Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation résidentielle*

Comparativement à l'agglomération le parc de logements sur la commune d'ISNEAUVILLE est très dominé par l'habitat individuel majoritairement constitué de propriétaires occupants. Le faible taux de logements locatifs induit une moindre rotation des ménages ce qui entraîne un vieillissement de la population. La conséquence est le ralentissement de la croissance démographique. Le développement résidentiel se fera donc dans les espaces potentiels de développement qui ont été identifiés pour leur proximité avec le village ou leur début d'urbanisation.

#### *4.2.1.2 - Proposer une offre de logements diversifiée et favoriser l'accès au logement des jeunes ménages*

Afin d'endiguer le vieillissement de la population, il convient d'orienter la programmation des aménagements à venir vers une offre de logements accessibles et permettant un « turn over ». Une typologie d'habitat individuel groupé et à statut locatif permettra de répondre en partie au nécessaire renouvellement de la population. Cet objectif concerne prioritairement le secteur des pépinières.

## TABLEAU DE REPARTITION DES TYPOLOGIES

Typologies	Densité (nb logts/ha)	Proportions	Nombre	Répartition			Besoins (ha)
				Accession		Locatif	
				Maîtrisé	Libre		
maisons individuelles	10	38%	118	15	95	8	11,8
maisons de village	15	9%	29	10	10	9	1,9
individuels groupés	30	22%	67	10	7	50	2,2
petits collectifs	50	31%	96	15	11	70	1,9
TOTAL	17	100%	310	50	123	137	17,9

Il est proposé une répartition en trois tiers :

1/3 de maisons individuelles

1/3 en logements intermédiaires

1/3 en logements collectifs

Sur un objectif de 310 logements sur les 10 ans à venir, 44% seront en logements locatifs et 56% en accession à la propriété. Sur les 173 logements en accession, il sera proposé environ 30% en accession sociale.

Ce tableau illustre la volonté de mise en œuvre d'une mixité sociale au-travers une grande diversité de typologie d'habitat et de statuts d'occupation.

### 4.2.1.3 - Conforter les centralités au cœur du village

- Le secteur des pépinières doit permettre l'émergence d'un espace de centralité, en complétant les pôles existants. Il se traduira en terme d'aménagement, par la création d'espaces publics à vocation collectives (place, jardin...) et l'implantation d'équipements nécessaires aux nouveaux résidents de la ville.
- L'objectif à terme est de mettre en relation ces différents pôles par la constitution d'un réseau de déplacements de proximité permettant de relier le secteur de la mairie, la place du marché, le pôle d'équipement, le futur collège.

### 4.2.2 – Intégrer l'activité économique dans le cadre des projets communautaires

Au Nord de l'agglomération de Rouen, le Schéma Directeur a retenu le site de la Plaine de la Ronce sur les communes de Bois-Guillaume, Fontaine-sous-Préaux, Saint-Martin-du-Vivier et ISNEAUVILLE pour y développer une zone d'activités économiques à dominante tertiaire. La Plaine de la Ronce au sud de la commune, constituera une entrée de ville à vocation économique. L'insertion paysagère de la zone d'activités devra prendre en compte à la fois les caractéristiques agricoles du secteur et l'unité paysagère de la Forêt Verte.

### **4.2.3 – Protéger et valoriser les espaces naturels**

La sauvegarde du caractère naturel de la commune passe par la préservation des terres et des exploitations agricoles, les alignements d'arbres, la protection des espaces boisés et le thalweg descendant sur Maromme qui constitue un élément marquant du paysage communal.

### **4.2.4 – Améliorer les liaisons et développer les modes de déplacement doux**

Le cadre naturel de la commune incite au développement de cheminements piétons en liaison avec la forêt et les communes voisines. La valorisation et la mise en sécurité des voies de circulation permettront d'améliorer le cadre de vie et de faciliter les modes de déplacement doux.

## V – LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS .....

### 5.1. LE CONTEXTE DE LA REVISION

#### 5.1.1 – Les documents d'urbanisme des communes voisines

- Fontaine Sous Préaux

Le POS de Fontaine Sous Préaux a été révisé en 1997. La commune a engagé sa révision en PLU.

- Bois-Guillaume

Le POS de Bois-Guillaume a été révisé en 1993. La commune a prescrit la révision de son POS en PLU.

- Houpeville

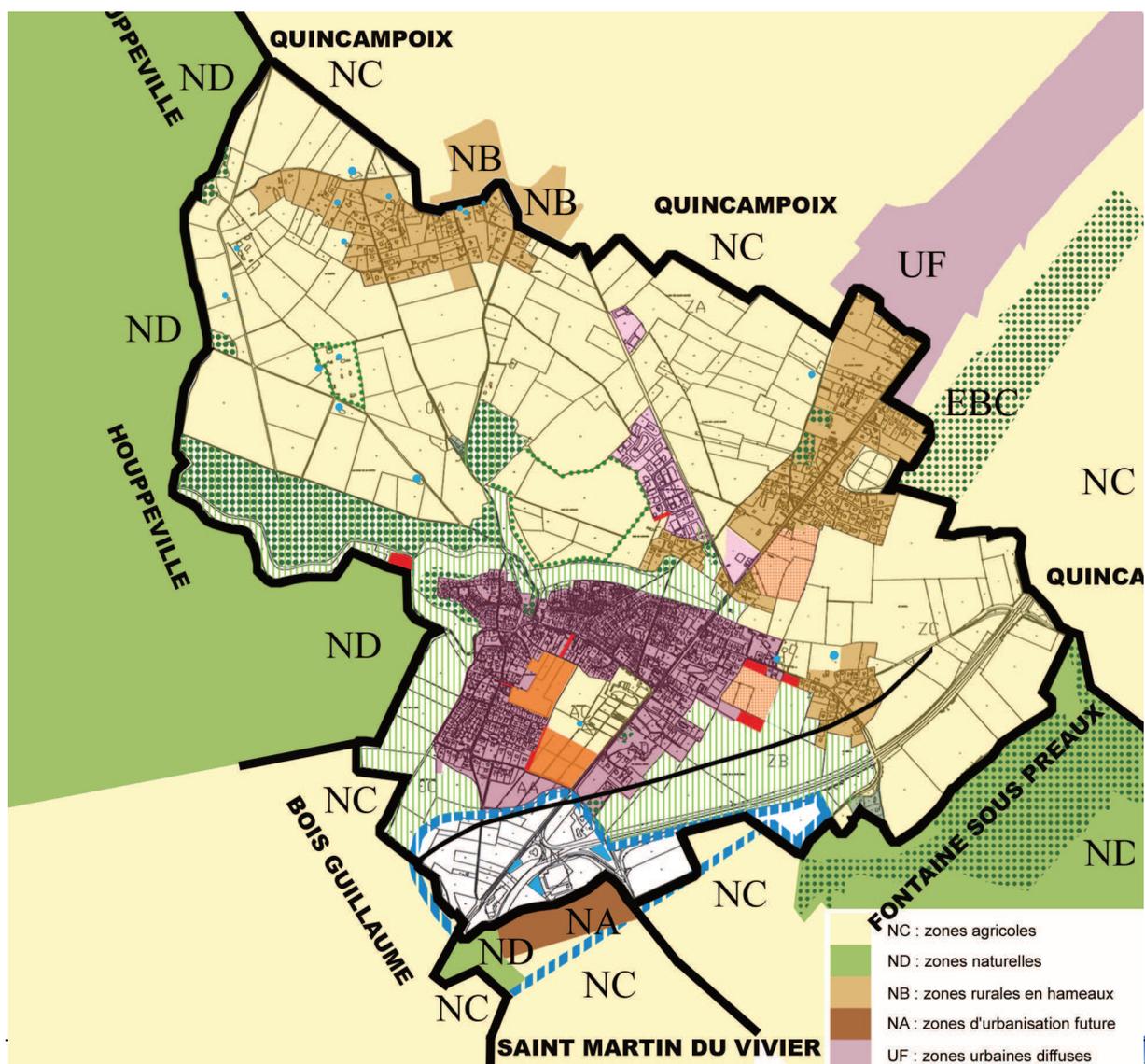
Le POS d'Houpeville a été révisé en 1994.

- Quincampoix

Le POS de Quincampoix a été révisé en 1998.

- Saint-Martin-Du-Vivier

Le POS de Saint-Martin-Du-Vivier a été révisé en 1997.



### 5.1.2 - Les documents d'urbanisme antérieurs de la commune.

Le POS d'ISNEAUVILLE a été approuvé en 1976 et modifié en 1979.

Il a ensuite été révisé en 1986 et modifié en 1987 et 1990. Une révision partielle (excluant la zone de Coplanord) a été approuvée le 23 octobre 1996. La dernière modification du POS a été approuvée le 6 septembre 2004.

Le 23 septembre 2002, la commune d'ISNEAUVILLE a prescrit la révision de son POS en PLU, sur l'intégralité de son territoire communal, comme le prévoit désormais la loi SRU.

1<sup>ère</sup> élaboration du POS – approuvée le 9 avril 1976

modifiée le 11 avril 1979

1<sup>ère</sup> révision du POS – approuvée le 21 janvier 1986

modifiée le 12 juin 1987

2<sup>ème</sup> révision du POS – approuvée le 23 octobre 1996

modifiée le 6 septembre 2004

### 5.1.3 – Les motifs de la révision

Commune de la première couronne de l'agglomération rouennaise, ISNEAUVILLE a connu une évolution importante au cours des dernières décennies ; évolution du centre-bourg où ce sont succédées les opérations de lotissements, évolution du hameau de la Muette qui a progressivement grossi, et évolution du secteur du Gros Chêne dont l'urbanisation s'épaissit et comble les derniers espaces libres le long de la route départementale.

L'arrivée de nouveaux habitants et la « dispersion » des sites résidentiels, ont conduit à une certaine perte d'identité qui aujourd'hui interrogent sur les futures évolutions de la commune.

La construction du collège et le développement du secteur de la Plaine de la Ronce, le manque de zones urbanisables ( NA) et la difficulté à faire émerger un centre-bourg d'autre part, ont rendu indispensable la définition d'un projet de développement de la ville qui intègre ces nouveaux enjeux.

La révision du PLU offre l'occasion de faire un bilan tant sur le plan de son espace et de son occupation que sur celui de ses besoins en terme d'équipements et de services. Cet outil de réflexion, a permis d'affirmer les objectifs et de tracer les perspectives de la politique d'aménagement de la ville pour les cinq à dix ans à venir.

## 5.2. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

### 5.2.1 – Le découpage du territoire en zones

Les analyses urbaines et architecturales de la commune et ses objectifs d'aménagement, conduisent à la définition de zones de réglementation. Chaque zone est identifiée par une lettre et un indice correspondant à la nécessité de moduler la réglementation en fonction de leurs caractéristiques urbaines ou naturels et des objectifs qui leur sont assignés.

Quatre types de zones ont été définis, répartis en trois grandes catégories.

➤ **Les zones urbaines**

La zone **Ua**, la zone **Ub** (avec un secteur **Uba**), la zone **Uc**, et la zone **Ue**.

➤ **Les zones à urbaniser**

La zone **AUa et son secteur AUam**, la zone **AUb**, la zone **AUc**, la zone **AUe** et la zone **AUf**.

➤ **Les zones naturelles et agricoles**

Une zone **A**, pour les sites à vocation agricole ; une zone **N** pour les sites naturels à protéger en raison de leur qualité ou particularité. La zone **N** possède un secteur **Na**, correspondant aux zones naturelles faiblement urbanisées où des constructions peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Il est à noter qu'en raison de risques liés aux aléas géologiques, aux cavités souterraines ou aux ruissellements, des périmètres de restriction de la constructibilité des terrains sont identifiés au règlement graphique.

### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles ont vocation à accueillir l'habitat, les équipements, les services à la population, les commerces et activités économiques. Le développement présent et les perspectives envisagées pour la commune, ont permis de retenir les découpages tels que définis ci-après :

- **La zone Ua** : Une zone autorisant la mixité des fonctions. Elle correspond à la zone centrale de la commune et renferme les équipements « symbolique » d'un centre-bourg : la mairie, l'église, les écoles.

Sa densité est relativement faible du fait de la typologie des constructions qu'elle renferme : essentiellement en habitat individuel sur des parcelles entre 300 et 1500 m<sup>2</sup> et une moyenne autour de 790 m<sup>2</sup>. Cette faible occupation de l'espace, si elle est préjudiciable à une consommation économe de l'espace, compose un paysage urbain caractéristique de l'identité de la commune. La zone Ua ne recèle que très peu de terrains disponibles à une mutation.

- **La zone Ub** : Cette zone plus diffuse à pour vocation l'accueil des équipements et d'un habitat plutôt de type individuel diffus. Sur ce territoire, un certain nombre de « dents creuses » peut permettre de faire évoluer cette zone vers une meilleure occupation. On peut estimer à environ 4 hectares urbanisables. Sur 1,6 hectares, une opération mixte maisons individuelles et maisons de ville sera réalisée pour moitié en logements aidés (locatif et accession) et en lots libres pour un total d'environ 25 logements. L'ensemble de la zone Ub devrait pouvoir accueillir dans les 10 ans une quarantaine de logements.

- **La zone Uc** : Elle constitue l'urbanisation diffuse située dans le hameau de la Muette. Son développement sera maîtrisé pour garder la spécificité de son paysage et les caractéristiques de son parcellaire. Son isolement, la faible capacité de ses réseaux (notamment sa trame viaire peu adaptée à un fort trafic) et le caractère « rural » de son parcellaire, ne permettent pas un développement résidentiel de cette partie du territoire communal. Il sera donc recherché le maintien de ces caractéristiques, une densification de l'urbanisation entraînerait une augmentation des déplacements en direction des équipements et services et serait contradictoire avec les objectifs de développement durable.
- **La zone Ue** : Ces zones à vocation d'activités économiques et artisanales, comprennent notamment la zone d'activités de la Plaine des Hauts Champs. Au Sud, les zones Ue correspondent aux périmètres de la future ZAC de la Plaine de la Ronce où des entreprises sont déjà implantées.

## LES ZONE A URBANISER

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel destinées à être urbaniser. Elles se répartissent en cinq zones distinctes :

**La zone AUa** : située à proximité immédiate du centre-bourg, elle a vocation à accueillir une urbanisation de densité plus forte que celle du centre-bourg Ua. Une mixité des fonctions y sera autorisée et même encouragée afin de renforcer le pôle urbanisé du bourg et de réaliser une continuité avec le nouveau collège. ***Cette zone comprend un sous-secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel et accueillant principalement des commerces de proximité, restaurant et des services à la personne.***

La zone AUa sera urbanisée dans le cadre d'une ZAC (la ZAC du Manoir). Les objectifs de répartition typologique envisagés sur les 19,2 hectares de la zone AUa sont les suivants :

### ZAC DU MANOIR

Le scénario envisagé pour l'urbanisation de la zone du manoir (d'une surface de 19,1ha dont 2,14 pour l'ancien clos) est d'une capacité potentielle de l'ordre de 350 logements soit 20 logements à l'hectare (si le clos, plutôt destiné à des espaces publics et des équipements est retiré de ce calcul de densité).

Le programme pressenti est de réaliser un quartier présentant une mixité des formes d'habitat et consiste à réaliser de l'ordre de :

- 35% de maisons individuelles avec des parcelles comprises entre 600 et 800m<sup>2</sup>
- 10% de maisons de village avec des parcelles de 400 m<sup>2</sup> environ
- 10% de maisons de villes avec des parcelles de 300m<sup>2</sup> environ
- 45% de logements collectifs (logements de type R+2+C)

Ce programme permet ainsi de rééquilibrer le parc de logements composé actuellement de seulement 6% de logements collectifs (INSEE, RGP2008). En effet, les logements programmés depuis 2008 ne sont constitués que de lots pour des constructions individuelles et de maisons de villes.

En outre, le règlement de la zone AUa concernant le secteur du manoir stipule : « En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone. » Cette règle

permettra de favoriser la production de logements locatifs sociaux (Le parc de logement locatif social était en 2008 de 3% sur la commune d'Isneauville) et de répondre ainsi aux objectifs du PLH.

- **La zone AUb** : destinée à achever l'urbanisation le long de la Route de Neufchâtel, elle accueillera des opérations d'habitat, principalement de faible densité en individuel. Sur ce secteur (Le Gros Chêne), 50 logements sont programmés.
- **La zone AUc** : ce territoire a pour principale vocation l'intégration des équipements implantés à proximité, au sein de l'espace central de centre-ville de la zone Ua, par la réalisation d'une petite opération d'habitat qui accueillera une vingtaine de maisons individuelles.

**Afin de concentrer les activités nouvelles (artisanat, commerce, hôtellerie) dans le pôle urbain en constitution (zone AUa), ces types d'occupation ne sont pas admis au sein de ces deux secteurs (AUb et AUc).**

- **La zone AUe** : cette zone correspond aux terrains de la ZAC de la Plaine de la Ronce destinés à accueillir des activités essentiellement tertiaires. Ce projet communautaire constituera à terme, une vitrine économique d'agglomération et l'entrée de ville de la commune.
- **La zone AUf** : dans le prolongement de la zone Ud et en vis-à-vis de la zone d'activité Ue, cette zone aura une vocation artisanale et commerciale.

## LES ZONES AGRICOLES

Sont classées en **zones A**, les secteurs de la commune à protéger en raison notamment de la valeur économique des terres agricoles. Les terrains agricoles sont principalement situés sur le Nord de la commune. Toute construction qui n'a pas de lien avec l'activité agricole y est interdite.

## LES ZONES NATURELLES

- **Les zones N** sont les zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. La forêt Verte située au Nord-Ouest et le Vallon qui traverse la commune d'Est en Ouest constituent les éléments forts de la trame paysagère du territoire. Ces éléments structurant seront préservés. Les zones N comprennent des **secteurs Na** qui correspondent à l'urbanisation diffuse située le long du chemin de Quincampoix. Sa vocation résidentielle est pérennisée, dans un urbanisme au tissu lâche, où des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. La capacité de cette zone est d'environ 10 maisons individuelles.

## TABLEAU RECAPITULATIF DE CAPACITE DES ZONES RESIDENTIELLES

ZONES ET SECTEURS	LOGEMENTS	ECHEANCES	SURFACES (ha)
AUa	<b>350</b>	<b>2010-2020</b>	<b>19,2</b>
AUb	50	2008-2009	6,5
AUc	20	2009	3,0
Ua	0	-	-
Ub	40	2008-2018	4,0
Uc	0	-	-
Na	10	2008-2011	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>470</b>		<b>34,2</b>

## 5.2.2. La justification des règles d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement de la commune conduisent à prescrire, dans chaque secteur, des règles d'urbanisme qui définissent ses vocations et ses conditions de constructibilité.

### Définitions de certaines notions ou termes employés dans le règlement

- La notion d'extensions « mesurées » et d'annexes jointives ou non de faible importance : Ce sont des constructions n'excédant pas 20% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale. Des règles dérogatoires sont prévues concernant ces constructions, elles portent sur :
  - L'implantation : dans certains cas, du fait de la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la règle d'implantation générale ne peut être réalisée. Il est donc prévu une règle dérogatoire d'implantation pour ces constructions de faible importance ne portant donc guère atteinte à la qualité du paysage. Il en est de même pour la reconstruction d'un bâtiment détruit à cause d'un sinistre et dont l'implantation originelle ne permet pas le respect de la règle d'implantation édictée. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que des ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations bénéficient également de cette dérogation, par nécessités techniques ou efficacité de l'aménagement.
  - L'emprise au sol : une règle exceptionnelle est également rédigée pour les catégories de constructions ci-dessus dans les zones urbaines et à urbaniser portant sur une adaptation du Coefficient d'Emprise au Sol maximum fixé dans ces secteurs. En effet, afin de permettre une certaine densification au fil du temps des zones urbaines, il est permis pour ces constructions de dépasser le CES de la règle générale (une majoration de 5% a été instaurée).
  - La hauteur des constructions : à l'exception des reconstructions à l'identique et des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la hauteur maximum de ces constructions mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est plafonnée à 4 m, afin de minimiser l'impact visuel sur le paysage.

### Justification de certaines exceptions aux règles générales

- Un minimum parcellaire est imposé en cas de recours à l'assainissement non collectif. La taille des parcelles ne peut pas être inférieure à 1500 m<sup>2</sup> (préconisation DDASS) afin de permettre l'installation du système d'assainissement ou le remplacement de celui-ci dans le cas d'une mise aux normes et son implantation qui peut ne pas être au même endroit que le premier.
- Afin de permettre la densification dans les espaces déjà urbanisés, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de parcelles déjà assainies et qui pourront (sauf en cas de préconisation de la DDASS s'il y a recours à un nouvel assainissement autonome), être constructibles dans les conditions autorisées par les autres dispositions du règlement, afin de permettre notamment les extensions mesurées, annexes jointives ou non, des constructions existantes.
- Un minimum parcellaire est également adopté pour le hameau de la Muette en zone Uc (avec un minimum parcellaire porté à 3000 m<sup>2</sup>) dans le but de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de cette zone (actuellement sur le hameau de la Muette, la moyenne des parcelles est de 4000 m<sup>2</sup>).
- Des dépassements de ou des hauteurs maximales des constructions prescrites dans la zone d'activité Ue pour des installations ponctuelles de caractère technique (mats, pylônes,

antennes, cheminées, silos, éoliennes, aération etc.) rendus nécessaires par des motifs de dispositifs techniques particuliers.

## ➤ LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines ont été maintenues et complétées par les zones NB de l'ancien POS. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La commune y dispose du Droit de Prémption Urbain (D.P.U.).

Parmi les différentes zones urbaines on distingue les zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles, et la zone à seule vocation d'activité.

Elles totalisent 189 hectares soit 24% du territoire communal.

POS		PLU	
ZONES	SUPERFICIES	ZONES	SUPERFICIES
UC	50 hectares	Ua	73 hectares
UZ	8 hectares	Ub	63 hectares
		Uc	32 hectares
		Ue	21 hectares
<b>Total zones urbaines</b>	58 hectares		189 hectares

### • **Zone Ua (73 ha)**

La zone Ua correspond à la zone urbaine centrale (village ancien et extensions). C'est une zone qui regroupe habitat, équipements et services d'accompagnement. Les commerces, services, bureaux et petites activités artisanales y sont autorisés en compatibilité avec un environnement urbain dense.

L'objectif de la réglementation est de respecter les qualités architecturales et urbaines héritées de l'histoire de la ville et de son développement récent. Les principes qui guident le règlement sont le respect de l'ordonnancement urbain existant, que ce soit en terme d'implantation, des hauteurs maximales et de l'aspect extérieur des constructions.

Il s'agit enfin d'y proscrire toute activité ou occupation susceptibles de nuire à l'activité et à la qualité résidentielle du centre ville et de ses quartiers adjacents.

### • **Zone Ub (63,1 ha) y compris le secteur Uba**

Cette zone correspond aux extensions les plus récentes de la commune. Elle présente un caractère plus diffus que la précédente. Sa mitoyenneté avec les territoires naturels et agricoles de la commune, lui confère la qualité d'une zone de transition.

Afin de ne pas nuire à l'objectif de renforcement des pôles de centralité, l'édification de nouveaux commerces y est proscrite. Seules les extensions des commerces existants y sont autorisés afin de permettre la pérennisation des commerces de centre-bourg. A contrario, un **secteur Uba**, en vis-à-vis de la ZAC du Manoir et jusqu'en limite de la zone d'activité « La Plaine de la Ronce », autorise les commerces et activités artisanales .

### • **Zone Uc (31,6 ha)**

L'objectif de la réglementation sur ce secteur est de préserver les spécificités résidentielles telles qu'elles existent actuellement. L'homogénéité de l'urbanisation de ce hameau conduit à

prescrire des règles générales qui ont prévalu pour ce type d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation, l'emprise au sol maximum, les hauteurs maximales des constructions.

Il s'agit d'autre part, de permettre les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous certaines conditions, en préservant le caractère très diffus de l'urbanisation existante et qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone (moyenne des parcelles actuelles : 4000 m<sup>2</sup>).

Il s'agit bien entendu, de proscrire les occupations et activités qui pourraient nuire de manière significative à la qualité résidentielle de ces secteurs.

- **Zones Ue (21,4 ha)**

Cette zone a une vocation exclusivement économique. L'objectif de la réglementation de la zone est de limiter la vocation de ce secteur à l'accueil de constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics, d'autre part de prescrire un cadre qui garantisse l'intégration des bâtiments d'activités à l'environnement des terrains agricoles qui la jouxtent, en terme :

- d'implantation des constructions ;
- d'emprise au sol ;
- de la hauteur maximale des constructions ;
- d'aspect extérieur ;
- des espaces libres et des plantations.

La zone d'activités aujourd'hui occupée en totalité, doit poursuivre son évolution avec un objectif qualitatif renforcé. Les règles qui la régissent auront pour effet d'améliorer le traitement des espaces extérieurs.

Pour les zones Ue situées dans le périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce, les mêmes règles s'appliqueront avec un souci de préserver les évolutions et la mutation futures de ce secteur, tout en permettant aux entreprises en place de poursuivre leur activité dans de bonnes conditions.

## LES ZONES URBAINES – Règlement – Tableau de synthèse

ARTICLES	Ua	Ub	Uc	Ue
art.2 autorisés	habitations équipements publics commerces artisanat bureaux services	habitations équipements publics bureaux services ext. Commerces sans création d'activ. nouvelle Uba: commerces autorisés	habitations équipements publics	habitations liées à activ.  commerces artisanat  industries
art.5 surfaces mini des terrains	1500 m <sup>2</sup> si assainissement non collectif	1500 m <sup>2</sup> si assainissement non collectif	1500 m <sup>2</sup> si assainissement non collectif	1500 m <sup>2</sup> si assainissement non collectif
art.6 implantations/voies	en limite ou 5 m maxi alignement de fait sens du faitage	en limite ou 5 m maxi alignement de fait sens du faitage	10 m mini	H/2, 10 m mini 15 m en bordure de RD151
art.7 implantation/limites	sur une bande de 15m : implantation sur 1 limite au-delà, L=H (3m)	sur une bande de 15m : implantation sur 1 limite au-delà, L=H (3m)	L=H/2, 5m mini	H/2, 4 m mini
art.8 implantation/propriété	L=H, 10 m mini	néant	L=H, 10 m mini	néant
art.9 emprise au sol	hab. 30% éq.pub. 40% comm.bur.arti 60%	hab. 25% éq.pub. 35% autres 50%	10%	50%
art.10 hauteur maxi	12 m	11 m	11 m	10 m
art.13 espaces verts	30% de la surface non bâtie	30% de la surface non bâtie	70% de la surface non bâtie	20% de la surface non bâtie
art.14 coef. d'occup du sol	55%	55%	néant	néant

## ➤ LES ZONES À URBANISER

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi SRU. Les zones NA du POS sont remplacées dans le PLU par des zones AU. Le code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les zones AU totalisent **69** hectares soit environ 8% du territoire communal.

POS		PLU	
ZONES	SUPERFICIES	ZONES	SUPERFICIES
NA	15 hectares	AUa	<b>19,2</b> hectares
INA	1 hectare	AUb	7 hectares
INAA	1 hectare	AUc	3 hectares
INAb	7 hectares	AUe	37 hectares
		AUf	3 hectares
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>24 hectares</b>		<b>69,2 hectares</b>

- **La zone AUa**

L'objectif est de permettre la mise en œuvre d'un aménagement au caractère urbain affirmé. Une orientation d'aménagement particulière définit les grands principes qui devront être observés lors de la réalisation de l'urbanisation de la zone.

- **La zone AUb**

Tout comme la zone AUa, cette zone devra être aménagée lors d'une opération d'ensemble. L'urbanisation de cette zone à vocation pavillonnaire (ancienne zone NA du POS) a été rendue possible par la modification du POS.

- **La zone AUc**

Située à proximité des zones urbaines de la commune, ce territoire (ancienne zone NA du POS) devra respecter la continuité urbaine et paysagère existante. Son urbanisation a été rendue possible par la modification du POS.

- **La zone AUe**

Il s'agit au travers du règlement de permettre la mise en œuvre du projet communautaire de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Les dispositions applicables à ce territoire ont été définies dans le cadre d'une mise en conformité de l'ensemble des PLU des communes concernées.

- **La zone AUf**

Cette zone à vocation à accueillir des constructions à vocation de commerce ou d'artisanat, en complément de la petite zone commerciale en zone Ub et pouvant accompagner le développement résidentiel des terrains sur cette zone.

## ➤ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

POS		PLU	
ZONES	SUPERFICIES	ZONES	SUPERFICIES
NB	70 hectares	A	<b>435</b> hectares
Nba	32 hectares	N	99 hectares
NC	333 hectares	Na	11 hectares
ND	71 hectares		
<b>Total zones agricoles</b> 506 hectares		<b>545</b> hectares	

### • La zone A

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a changé l'appellation et a introduit un régime plus restrictif pour la zone agricole ou de richesses naturelles.

Dans le POS, la zone NC correspondait aux zones de richesses naturelles à protéger notamment en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Dans le PLU, la zone NC du POS est remplacée par une zone A. peuvent être classés en zone A les espaces équipés ou non ; à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les mesures adoptées ont pour objet de :

- Permettre la pluri-activité en ouvrant plus largement les types d'occupation des sols autorisés liés à l'agriculture ;
- Restreindre les autres types d'occupation des sols, et notamment les constructions à usage d'habitation réalisées par des non exploitants agricoles, mais tout en permettant une gestion des constructions existantes ;
- Permettre la reconversion du patrimoine non occupé ou abandonné, en ouvrant plus largement les usages possibles, mais tout en respectant le caractère agricole de la zone.

La réglementation de la zone destinée à la préservation des ressources agricoles vise une bonne intégration des constructions autorisées dans l'environnement naturel, au travers de prescriptions architecturales et paysagères.

La zone agricole représente 53% du territoire communal (**435** hectares).

### • Les zones N et Na

La loi SRU a également modifié l'appellation des zones naturelles. Dans le POS, les zones ND correspondaient aux zones de protection de l'agriculture et de la sauvegarde des sites et paysages ou de risque et de nuisances. Dans le PLU, les zones naturelles sont inscrites en N.

La zone N représente plus de 12% du territoire communal (99 hectares).

Il s'agit donc de protéger les sites naturels, les secteurs de covisibilité entre les sites et les entités paysagères remarquables typiques des paysages normands. Ainsi, le règlement interdit toute construction dans le secteur N de protection stricte, tandis que sont autorisés :

- *pour le secteur Na*, l'amélioration des constructions existantes au travers d'extension mesurée ou la réhabilitation de bâtiments pour la création d'habitations et les constructions isolées à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Afin d'être compatible avec un système d'assainissement autonome, un minimum parcellaire de 1500 m<sup>2</sup> a été instauré. La réglementation prend en compte la bonne intégration à l'environnement naturel des constructions autorisées.

### 5.2.3. La capacité des réseaux.

Les cinq zones d'urbanisation future de la commune (AUa, AUb et AUc à vocation résidentielle, ainsi que Aue et Auf à vocation économique) disposent des capacités suffisantes en termes de voiries de desserte et réseaux pour leur aménagement.

- **La zone AUa**

Située au contact des secteurs d'habitat de centre-bourg (Ua), la zone AUa est immédiatement urbanisable compte tenu de la présence des réseaux et voies de desserte à proximité. En effet, les rues du Manoir, du Clos Manoir, l'Impasse de la Ronce, les rues du Chevreuil et du Moulin à Vent, ont la capacité de desservir en réseaux d'eau et d'électricité la zone AUa.

- **La zone AUb**

Implantée le long de la Route de Neufchâtel, elle-même desservie par tous les réseaux, la zone AUb possède sur son périmètre, les réseaux suffisants pour être immédiatement urbanisable.

- **La zone AUc**

Située à proximité des zones urbaines de la commune, ce territoire est desservi par la rue du Mesnil sur laquelle la zone AUc pourra se raccorder en réseaux d'eau potable, assainissement collectif et électricité. Elle est donc immédiatement urbanisable.

- **La zone Aue**

Les aménagements nécessaires pour la desserte et la connexion aux réseaux ont été réalisés dans le cadre des différentes tranches de la ZAC de la Plaine de la Ronce. L'opération d'aménagement est en cours de réalisation.

- **La zone Auf**

Située dans la continuité de la zone Ub et en vis-à-vis de la zone Ue, la zone Auf est desservie par un réseau d'assainissement collectif, mais n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. Il sera donc nécessaire de procéder à des extensions de réseau. Des renforcements pourraient aussi être envisagés suivant les besoins des projets. La zone n'est donc pas immédiatement urbanisable. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

### **5.3. LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES A CERTAINS SECTEURS**

Viennent se superposer aux dispositions du règlement pour chacune des zones :

#### **5.3.1 Les espaces boisés classés.**

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et 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<sup>er</sup> et II du titre 1<sup>er</sup> livre III du code forestier.

Les Espaces Boisés Classés du PLU concernent deux types d'espaces :

- la forêt verte, dont la valeur biologique et paysagère est reconnue par son inscription en Z.N.I.E.F.F. Elle est par ailleurs inscrite dans le Schéma Directeur comme ceinture verte de l'agglomération ;
- les alignements d'arbres existants significatifs, ou à créer, et contribuant à l'intégration des voiries à l'espace urbain, à la limitation des ruissellements ou au traitement de la transition entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles.

### **5.3.2 Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être ainsi inscrits les emplacements réservés aux voies et ouvrages publiques, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont reportés au plan graphique par une trame spécifique et un numéro les identifiant.

Le PLU a mis en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets. Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le cadre de ce PLU.

***Ils sont au nombre de 11 :***

- relatif au projet d'extension du centre bourg au-travers la zone AUa, par la création de voies de liaisons ;
- dans la prévision d'extension d'équipements publics : le parking du cimetière et la zone des terrains de sports ;
- la réalisation de bassins de rétention ;
- la réalisation de voies douces.

### 5.3.3 Les bâtiments remarquables et éléments de paysage à préserver

La commune d'ISNEAUVILLE possède, un certain nombre d'édifices intéressants à préserver pour leurs qualités architecturales :

- L'église Paroissiale Saint-Germain dont la construction s'échelonne du 18<sup>ème</sup> au 19<sup>ème</sup> siècle. Elle fut bâtie avec une seule nef, au début du XVI<sup>e</sup> siècle, sauf le clocher qui est une ancienne construction du XIII<sup>ème</sup> siècle, dont le sommet fut refait en brique sous Louis XVI.



- La maison de la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle, située au 431 de la rue de la forêt à la Muette, en brique rose et silex avec toiture et mansardes.



- La porte dimière de l'ancienne maison des moines de Saint-Ouen, au hameau du Relenchon.



Manoirs et maisons bourgeoises Route de Neufchâtel



Maisons de brique et pan de bois



Ensembles immobiliers cohérents à conserver

### Les édifices remarquables comprennent également

- Le manoir des pépinières, au 1215 route de Neufchâtel, bel édifice en brique et pierre calcaire du 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècle. Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, la partie orientale de la façade est reprise : un soupirail porte la date « 1743 ».



- Le colombier du manoir des pépinières, en brique sur plan circulaire. Cette construction, sans recherche particulière de décor, respecte la structure classique du colombier de pied. Elle a été couverte récemment d'un nouveau toit de chaume.



Le territoire d'ISNEAUVILLE se caractérise également par la forte présence de sa trame paysagère. Les éléments qui la constituent (alignements d'arbres et massifs boisés repérés en Espace Boisés Classés, et mares) doivent bénéficier d'une protection et d'une mise en valeur en raison de leur intérêt écologique et patrimonial.

Le document graphique fait apparaître ces immeubles et ces mares éléments majeurs du paysage. Leur démolition sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### 5.3.4 Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural

En dehors des maisons des agriculteurs, un bâtiment agricole situé en zone A, offrant un intérêt architectural a été repéré et reporté sur le document graphique. Il ne s'agit pas nécessairement de constructions exceptionnelles mais de bâtiment représentatifs. Afin de sauvegarder le patrimoine architectural agricole, ce bâtiment peut faire l'objet d'un changement d'affectation sous condition que cela ne compromette pas l'activité agricole. Il s'agit :

- La maison d'habitation intégrée à un corps de ferme aujourd'hui disparu, située rue des Bosquets au hameau de la Muette. Son état très endommagé, nécessiterait des travaux urgents de confortement.



### 5.3.5 Les secteurs de risques naturels

*Il existe deux risques naturels principaux sur la commune d'ISNEAUVILLE :*

#### **5.3.5.1 Les risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines**

Les risques liés au sous-sol.

Il s'agit des mouvements de terrains, de par la présence de marnières susceptibles de s'effondrer. En 1997, une analyse statistique a été menée dans le département de Seine-Maritime par le BRGM (Bureau de Recherche Géologique Minière) sous l'autorité de la Préfecture. Les informations dont dispose l'État, proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissements, effondrements, informations locales).

Par ailleurs, les déclarations d'ouverture de marnière enregistrées aux archives communales ou départementales depuis 1853 (notamment les registres déclaratifs entre 1888 et 1911) constituent des sources pour la localisation des marnières.

De plus, à la suite d'une enquête diligentée par le Préfet en 1995, la commune d'ISNEAUVILLE a indiqué que deux cavités souterraines étaient effectivement identifiées sur son territoire.

Au mois d'avril et de novembre 2001, le CETE (Centre d'Étude Technique de l'Équipement) a réalisé deux études sur la commune. Elles ont été actualisées lors d'une nouvelle campagne en avril 2005.

Le sous-sol constitue une des contraintes du développement urbain. Cette étude a mis en évidence l'existence de risques liés aux cavités souterraines dans de nombreuses zones de la commune, pour certaines déjà urbanisées. A partir des investigations, ont été identifiés :

- 15 carrières souterraines (*issues des archives sans localisation précise*)
- 90 indices de cavité d'origine indéterminée (effondrements, affaissements, dépressions, zones remblayés) visibles sur le terrain
- 23 indices d'origine karstique visibles sur le terrain
- 2 puisards
- 1 exploitation à ciel ouvert

Le PLU tient compte de l'ensemble de ces informations, mais dans la mesure où il est impossible de mener des investigations plus approfondies sur un périmètre aussi vaste, il se positionne en chaque lieu en fonction de ces incertitudes.

Les zones de risques sont identifiées par des périmètres signalant la probabilité du risque. Là, où il y a présence de risque, les terrains sont inconstructibles sur un rayon de 60 mètres, pour les marnières déclarées ou suspectées et sur un rayon de 35 mètres pour les karsts déclarés ou suspectés autour de l'indice, sauf si une étude de sol atteste de l'absence du risque. La réglementation du secteur s'applique alors pleinement.

**Recensement des indices de cavités souterraines**  
(études Gaudriot – octobre 2003 / mai 2004)

**Tableau de synthèse**

n° indice	localisation	cadastre	type probable de l'indice	source	rayon de protection
1	la Muette - rue de la forêt	A31	puisard	M. Lebourg Jules	néant
2	la Muette - rue de la forêt	A31	carrière souterraine	M. Lebourg Jules	60 m
3	la Muette - rue de la forêt	A31	indéterminée	M. Lebourg Jules	60 m
4	la Muette - rue de la forêt	A31	puisard	M. Lebourg Jules	néant
5	l'As de Treffle - L'As de Treffle		indice karstique	M. Dumesnil	35 m
6	La Jardinerie - RN 28		puisard	M. Dumesnil	néant
7	Le Mesnil - A28		indice karstique	M. Dumesnil	35 m
8	Voie communale rue du Manoir	2	bétoire	affaire CETE n° 0532-8007-8050-8058	20 m
9	la Muette		carrière souterraine	archives départementales	60 m
10	les Pâtis de la Muette	19 parcelles concernées	carrière souterraine	archives départementales	60 m
11	les Pâtis de la Muette	43	carrière souterraine	archives départementales	60 m
12	les Pâtis de la Muette	40-44	carrière souterraine	archives départementales	60 m
13	la Muette	33-294-35	carrière souterraine	archives départementales	60 m
14	la Muette	1577-574-523-524-516-522	carrière souterraine	archives départementales	60 m
15	la Muette	291-277-590-132-130-292	carrière souterraine	archives départementales	60 m
16	Plaine des Hauts Champs	557-559-137-502-503-141-142	carrière souterraine	archives départementales	60 m
17	Plaine des Hauts Champs	145-85-92-84-98-93-82-94	carrière souterraine	archives départementales	60 m
18	Plaine des Hauts Champs	Za-3-4-460	carrière souterraine	archives départementales	60 m
19	Le Gros Chêne	31 parcelles concernées	carrière souterraine	archives départementales	60 m
20	Le Gros Chêne	5-13-22-12	carrière souterraine	archives départementales	60 m

21	Le Mesnil	14-29-33-21-23-36-18-19-20-A28	carrière souterraine	archives départementales	60 m
22	Le Mesnil	23-21-12-14	carrière souterraine	archives départementales	60 m
23	Le Mesnil	48-597-23-13-57-9	carrière souterraine	archives départementales	60 m
24	La Ronce	10, 12, Rocade Nord-Est (B349)	carrière souterraine	indice levé	néant
25	La Ronce	1054,1055, 86, 88 (C360-C361)	carrière souterraine	archives départementales	60 m
26	La Muette	22	carrière souterraine	archives départementales	60 m
27	La Muette	21	carrière souterraine	Affaire CETE n° 6848	60 m
28					
29	Les Patîs de la Muette	117	indéterminée	BRGM R40548	60 m
30	La Muette	88	indéterminée	archives départementales	60 m
31	La Muette	21	indéterminée	archives départementales	60 m
32	La Muette	21	indéterminée	archives départementales	60 m
33	La Muette	21	indéterminée	archives départementales	60 m
34	La Muette	88	indéterminée	archives départementales	60 m
35	La Muette	85	indéterminée	archives départementales	60 m
36	La Muette	85	indéterminée	archives départementales	60 m
37	La Muette	89	indéterminée	archives départementales	60 m
38	La Muette	90	indéterminée	archives départementales	60 m
39	La Muette	90	indéterminée	archives départementales	60 m
40	La Muette	91	indéterminée	archives départementales	60 m

41	La Mulette	91	indéterminée	archives départementales	60 m
42	La Mulette	91	indéterminée	archives départementales	60 m
43	La Mulette	92	indice karstique	archives départementales	35 m
44	La Mulette	92	indice karstique	archives départementales	35 m
45	La Mulette	92	indéterminée	archives départementales	60 m
46	La Mulette	92	indéterminée	archives départementales	60 m
47	La Mulette	80	indéterminée	archives départementales	60 m
48	Les Patîs de la Mulette	520	indéterminée	archives départementales	60 m
49	Les Patîs de la Mulette	40	indice karstique	archives départementales	35 m
50	Les Patîs de la Mulette	114	indéterminée	archives départementales	60 m
51	Les Patîs de la Mulette	114	indéterminée	archives départementales	60 m
52	Les Patîs de la Mulette	112	indice karstique	dépression s/ photo aérienne IGN 1985	35 m
53	Les Patîs de la Mulette	112	indéterminée	archives départementales	60 m
54	Les Patîs de la Mulette	112	indéterminée	archives départementales	60 m
55	Les Patîs de la Mulette	112	indéterminée	archives départementales	60 m
56	Les Patîs de la Mulette	111	indice karstique	effondrement sur photo aérienne IGN 1973	35 m
57	Les Patîs de la Mulette	111	indice karstique	archives départementales	35 m
58	Les Patîs de la Mulette	106	indéterminée	zone remblayée sur photoaérienne IGN 1999	60 m
59	Les Patîs de la Mulette	109	indéterminée	informations données par M. VALLERANT	60 m
60	Les Patîs de la Mulette	109	indéterminée	informations données par M. VALLERANT	60 m
61	Les Patîs de la Mulette	107	indice karstique	effondrement sur photo aérienne IGN 1947	35 m
62	Les Patîs de la Mulette	107	indice karstique	archives départementales	35 m
63	Les Patîs de la Mulette	107	indice karstique	effondrement sur photo aérienne IGN 1999	35 m
64	Les Patîs de la Mulette	107	indice karstique	dépression sur photo aérienne IGN 1999	35 m
65	Les Patîs de la Mulette	102	indéterminée	archives départementales	60 m
66	Les Patîs de la Mulette	102	indéterminée	archives départementales	60 m
67	Château des Perruches	131	indéterminée	archives départementales	60 m
68	Château des Perruches	131	indéterminée	archives départementales	60 m
69	Château des Perruches	131	indéterminée	archives départementales	60 m
70	Château des Perruches	131	indéterminée	archives départementales	60 m

71	Plaine des Hauts Champs	131	indéterminée	Affaire CETE n° 7780	60 m
72	Plaine des Hauts Champs	142	indéterminée	archives départementales	60 m
73	Plaine des Hauts Champs	142	indéterminée	effondrement sur photo aérienne IGN 1985	60 m
74	Plaine des Hauts Champs	141	indéterminée	effondrement sur photo aérienne ULM 2002	60 m
75	Plaine des Hauts Champs	152	indéterminée	archives départementales	60 m
76	Plaine des Hauts Champs	262	indéterminée	archives départementales	60 m
77	Plaine des Hauts Champs	262	indéterminée	archives départementales	60 m
78	Plaine des Hauts Champs	255	indéterminée	archives départementales	60 m
79		9	indice karstique	effondrement indiqué par M. VASSE	35 m
80	Plaine des Hauts Champs	160	indéterminée	archives départementales	60 m
81	Plaine des Hauts Champs	460	indéterminée	archives départementales	60 m
82	Plaine des Hauts Champs	184	indéterminée	archives départementales	60 m
83	Plaine des Hauts Champs	170	indice karstique	archives départementales	35 m
84	Plaine des Hauts Champs	170	indice karstique	archives départementales	35 m
85	Plaine des Hauts Champs	170	indice karstique	archives départementales	35 m
86	Plaine des Hauts Champs	170	indice karstique	archives départementales	35 m
87	Plaine des Hauts Champs	168	indéterminée	archives départementales	60 m
88	Plaine des Hauts Champs	168	indéterminée	archives départementales	60 m
89	Plaine des Hauts Champs	168	indéterminée	archives départementales	60 m
90	Plaine des Hauts Champs	183	indéterminée	archives départementales	60 m
91	Plaine des Hauts Champs	265	indéterminée	archives départementales	60 m
92	Plaine des Hauts Champs	183	indéterminée	archives départementales	60 m
93	Plaine des Hauts Champs	183	indéterminée	archives départementales	60 m
94	Plaine des Hauts Champs	183	indice karstique	archives départementales	35 m
95	Les Hauts Poiriers	71	carrière souterraine	effondremt - information donnée par M. VASSE	60 m
96	Les Hauts Poiriers	72	indéterminée	archives départementales	60 m
97	Les Hauts Poiriers	49	indéterminée	archives départementales	60 m
98	Les Hauts Poiriers	77	indéterminée	voir rapport CETE n° 10334 mai-2006 - Périmètre 30 m	30 m
99	Les Hauts Poiriers	86	indéterminée	effondrement - information donnée par M. VASSE	60 m
100	Le Gros Chêne	40	indéterminée	effondrement - information donnée par M. VAUCLIN	60 m

101					
102	Plaine des Hauts Champs	171	indéterminée	Information donnée par M. VASSE	60 m
103	GR25C	7	indice karstique	archives départementales	35 m
104	Val d'Isneauville	21	indéterminée	archives départementales	60 m
105	Val d'Isneauville	23	indéterminée	archives départementales	60 m
106	Val d'Isneauville	72	indéterminée	archives départementales	60 m
107	Plaine de la Ronce		indice karstique	archives départementales	35 m
108	Le Mesnil	14	indéterminée	archives départementales	60 m
109	Le Mesnil	14	indéterminée	archives départementales	60 m
110	Le Mesnil	14	indéterminée	archives départementales	60 m
111	Le Mesnil	14	indéterminée	archives départementales	60 m
112	Le Mesnil (RD47)	43	indéterminée	effondrement remblayé - Info. donnée par M. Le Maire	60 m
113	Plaine de la Ronce	34	indéterminée	Indice observé sur photo aérienne IGN 1999	60 m
114	Plaine de Monts Perreux	7	indéterminée	Effondrement - Info. donnée par M. LEMERCIER	60 m
115	Plaine de Monts Perreux	102	indéterminée	archives départementales	60 m
116	Plaine de Monts Perreux	102	indéterminée	Effondrement - Info. donnée par M. LEMERCIER	60 m
117	Plaine de Monts Perreux	102	indéterminée	archives départementales	60 m
118	La Ronce		indéterminée	archives départementales	60 m
119	Plaine du Moulin	1053	indéterminée	Aff. CETE 10708 - Ind.119 - Suivi de sondage à la pelle	levée juin 2006
120	rue de la Haie	91	indéterminée	zone remblayée info donnée par M. VAUCLIN	60 m
121	rue de la Haie	91	indéterminée	Effondrement info donnée par M. VAUCLIN	60 m
122	rue de la Haie	91	indéterminée	zone remblayée	60 m
123	rue de la Haie	92	indéterminée	zone remblayée	60 m
124	centre ville	142	indéterminée	affaiblissement circulaire, peut être ancien emplacement d'un arbre	60 m
125	centre ville	142	indéterminée	affaiblissement circulaire, peut être ancien emplacement d'un arbre, info donnée par M. LEMERCIER	60 m
126	centre ville	2	indéterminée	affaissement photo aérienne IGN 1978	60 m
127	centre ville	2	indéterminée	affaissement photo aérienne IGN 1978, peut être une ancienne mare	60 m
128	centre ville	142	indéterminée	affaissement photo aérienne IGN 1999, peut être ancienne mare	60 m
129	centre ville	142	indéterminée	affaissement en limite de parcelle	60 m
130	centre ville	142	bétoire	affaire CETE n° 0532-8007-8050-8058	20 m

131	RD47	27	indice karstique	étude CETE 9030	35 m
132	La Muette	65,66,589,591	indéterminée	indice de terrain	60 m
133	La Muette	70	indéterminée	indice de terrain	60 m
134	La Muette	589	indéterminée	indice de terrain	60 m
135	La Muette	68	indéterminée	indice de terrain	60 m
136	L Muette	68	indéterminée	indice de terrain	60 m
137	La Muette	68	indéterminée	indice de terrain	60 m
138	La Muette	97	indéterminée	indice de terrain	60 m
139	La Muette	97	indéterminée	indice de terrain	60 m
140	La Muette	97	autre	indice de terrain	60 m
141	La Muette	97	indéterminée	indice de terrain	60 m
142	La Muette	66,67	carrière souterraine	déclaration 14/11/1890	60 m
143	La Muette	98	indéterminée	indice de terrain	60 m
144	La Muette	99	indéterminée	indice de terrain	60 m
145	La Muette	99	indéterminée	indice de terrain	60 m
146	La Muette	99	indéterminée	effondrement sur photo IGN 1947	60 m
147	Les Patis de la Muette	105	indéterminée	effondrement plusieurs fois comblé indiqué par M. VALLERANT	60 m
148	Les Patis de la Muette	120	indice karstique	dépression sur photo aérienne IGN 1978	35 m
149	La Plaine du Moulin		indéterminée	effondrement	60 m
150	Les Hauts Poiriers	49	indéterminée	CETE 10739 indices 150 et 151 sondages	levée en oct 2006
151	Les Hauts Poiriers	49	indéterminée	affaiblissement, enquête orale M. Mme MARESCAL	levé en oct 2006
152	Le Mesnil	ZC N° 13	indéterminée	CETE 10482 affaiblissement angle de la parcelle	levée mars 2006
153	Le Mesnil	ZC N° 13	indéterminée	CETE 10482 affaiblissement angle de la parcelle cultivée	levée mars 2006
154	Le Mesnil	165	indéterminée	CETE 10482 affaiblissement	60 m
155	Le Mesnil	RD 47 et 60 ZC N° 13	carrière souterraine	CETE 11019 sondage à la pelle	60 m
158	Le Gros Chêne	rte de Neufchatel 86	indéterminée	enquête orale zone anciennement protégée	60 m
159	Le Gros Chêne	rte de Neufchatel 88	puisard	enquête orale puits d'eau	néant
160	Le Gros Chêne	rte de Neufchatel 88	indéterminée	enquête orale effondrement circulaire	60 m
161	Le Gros Chêne	rte de Neufchatel 33	indéterminée	indice de terrain	60 m
162	Le Gros Chêne	rte de Neufchatel 33	indéterminée	indice de terrain	60 m
163	Le Gros Chêne	rte de Neufchatel 33	indéterminée	enquête orale effondrement remblayé	60 m

## Les périmètres de sécurité

Dans le département de la Seine Maritime, les périmètres de sécurité appliqués sont les suivants :

<b>ORIGINE</b>	<b>PERIMETRE</b>
Carrière souterraine et indice indéterminé	Rayon de 60 mètres
Indice karstique / Bétoire	Rayon de 35 mètres

Pour les parcelles « napoléoniennes » :

- indice non localisé : gel de la totalité de la parcelle, ainsi qu'une bande d'inconstructibilité de 60 mètres à son pourtour ;
- indice localisé : le secteur de risque sera réduit en conséquence.

Le suivi ultérieur des indices

Le recensement réalisé par le CETE, vise à l'établissement d'une carte d'aléas (voir ci-après) ; la présence d'un indice sur le plan ne signifie pas forcément qu'il existe un vide en profondeur (possibilité de leurres en liaison avec les limites des investigations). En fonction des projets futurs d'aménagement, il est donc nécessaire de prévoir des dispositions adaptées à la nature de l'indice et au type d'infrastructure projeté.

Dans un premier temps, une reconnaissance complémentaire de l'indice doit être réalisée ; il s'agit en effet de vérifier l'existence d'un vide souterrain et de déterminer son origine (naturelle ou artificielle). Pour cela, diverses investigations peuvent être entreprises ; leur choix est fonction de la nature de l'indice et des enjeux (projet, moyens financiers, etc.).

A l'issue de cette reconnaissance, le traitement de la cavité peut être envisagé ; le type de traitement sera lié à la nature du vide identifié (karst ou marnière), au type d'aménagement projeté ainsi qu'aux enjeux. Si aucun traitement n'est envisageable, un périmètre de sécurité inconstructible devra être déterminé par une personne qualifiée ; son rayon sera fonction des caractéristiques de l'indice et de la sensibilité du site aux risques karstiques.

### 5.3.5.2 Les risques naturels liés aux inondations et ruissellements

Les ruissellements et inondations.

Il a été constaté sur la commune d'ISNEAUVILLE l'état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises par arrêté interministériel du 03/11/1987, 07/10/1988, 29/12/1999 pour les inondations et coulées de boue respectivement des 01/09/1987, 07/05/1988 et 25/12/1999.

Par ailleurs, des axes de ruissellement ont été identifiés dans le SAGE du Cailly et dans l'atlas cartographique du bassin versant du Cailly et du Robec.

La commune, en raison de sa topographie (présence du Vallon au cœur du bourg), possède de nombreux talwegs qui constituent les axes privilégiés de concentration des eaux de ruissellement.

L'intégration d'un volet hydrologique dans le Plan Local d'Urbanisme a pour but :

- de recenser les secteurs pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés. Tous constructeur ou aménageur devra faire procéder aux examens complémentaires du risque inondation, en préalable à l'implantation de toute nouvelle construction dans ces secteurs : l'objectif étant d'éviter toute construction en zone d'aléas ;
- de veiller à ne aggraver les risques, en cartographiant les secteurs bâtis vulnérables connus.

L'étude réalisée en octobre 2006 par le bureau d'études AREAS a permis d'identifier ces risques et de préciser leur emprise. Ce bilan hydrologique aborde les trois points suivants :

1. analyse du fonctionnement hydrologique (axes d'écoulement, continuité hydrauliques)
2. description des secteurs à risque de ruissellements naturels concentrés :
  - en milieu naturel, les axes d'écoulement sont cartographiés sur 25 à 50 mètres de large, selon la morphologie locale. L'observation hydrologique étant réalisée en l'absence de levés topographiques, cette largeur minimale est donnée à titre indicatif, elle doit permettre d'intégrer les divagations possibles des ruissellements concentrés.
  - En milieu urbanisé, puisqu'il n'est pas fait d'étude du réseau pluvial, les zones ayant déjà été inondées sont identifiées : axes d'écoulements, points bas ainsi que voiries et habitations. Les informations retenues pour cartographier ces zones sont les déclarations de catastrophes naturelles, les déclarations des élus ainsi que des propriétaires eux-mêmes. Ne sont représentés sur la carte que les propriétés inondées par des écoulements concentrés.
3. détermination des éléments du paysage à conserver et à entretenir pour leur rôle hydraulique (mares, talus, fossés...)

Les axes de ruissellement ont été transcrits sur le plan de zonage par des bandes tramées dont les largeurs mesurées de part et d'autre des axes de ruissellement correspondent à l'évaluation de l'emprise du risque.

Les périmètres font l'objet de prescriptions complémentaires qui s'ajoutent à celles des zones.

En cas de projet de construction ou d'aménagement sur un terrain traversé par un axe de ruissellement, ces derniers devront être définis avec une plus grande précision afin de définir précisément les zones inondables et donc d'éviter toute construction en zone à risque.

Il sera nécessaire de mener une véritable étude hydraulique sur la base de levés topographiques précis et d'hypothèses de ruissellement adaptées à la vulnérabilité sur l'ensemble du bassin versant. Il faudra notamment vérifier la localisation et la largeur des écoulements en cas de crue, afin de s'assurer de l'absence du risque inondation. Ceci est valable si un talweg traverse la zone constructible ou s'il se situe à proximité d'une telle zone.

### 5.3.6 Les servitudes d'utilité publique

Article L.126-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexes, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et, qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat.

Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles figurent sur un plan graphique annexé au PLU. Les principales servitudes d'utilité publique relatives au territoire communal d'ISNEAUVILLE sont recensées dans le tableau qui suit. Elles n'engendrent pas de réelle contrainte en terme de constructibilité sur certains secteurs.

Ce sont :

- **A5** : servitude relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement ;
- **EL 11** : servitudes relatives aux voies express et déviations ;
- **PT2** : servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques ;
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KV.
- **I3** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;

#### Liste des Servitudes d'Utilité Publiques

dernière mise à jour : 7 février 2006

N°	Type	Intitulé	Servitude	insee	Commune	Institution
8	EL11	voies express et déviations	Route express BOIS-GUILLAUME ROCQUEMONT (RN28)	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 7.4.1981
1 330	I3	canalisations de gaz	Canalisation de transport de gaz SAINT-CLAIR-s/EPTÉ-ANCEAUMEVILLE	76377	ISNEAUVILLE	lois des 15.06.1906 - 13.07.1925 - 08.04.1946
1 207	I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne 90 KV BOIS-GUILLAUME - MANOIR dérivation CAZERIE	76377	ISNEAUVILLE	D.U.P. du 30.10.1985.
1 262	I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne 90 KV BOIS-GUILLAUME - VAUPALIERE	76377	ISNEAUVILLE	D.U.P. du 11.10.1948.
1 665	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	faisceau hertzien LE MESNIL-ESNARD - BOSC-LE-HARD	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 22.02.1984
33	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien ROUEN - FONTAINE-LE-BOURG	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 01.03.1993
29	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien ROUEN - SEVIS (DIEPPE II)	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 10.08.1982

La commune est traversée du Nord au Sud, par une canalisation de transport de matières dangereuses (I3). Le transporteur concerné est la société GRT gaz. Dans le cadre de la réforme législative et réglementaire engagée pour cette catégorie d'installations, des mesures spécifiques de maîtrise des risques ont été définies ou renforcées. Une étude de sécurité pour les canalisations concernées est actuellement en cours ; l'Etat devra en disposer au plus tard en septembre 2009. Pour les activités et les projets au voisinage de cet ouvrage, les précautions suivantes devront d'ores et déjà être prises :

- De manière permanente, être attentif à tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage,...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, qui doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignement (DR) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) définies par le Décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.
- D'informer le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé dans une zone située à une distance de la canalisation inférieure à 100 mètres, afin d'anticiper et gérer un éventuel changement de la catégorie réglementaire d'emplacement de la canalisation engendré par la construction ainsi autorisée, et de mettre en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.
- De consulter la DRIRE le plus en amont possible sur tout projet de construction ou d'extension d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) dans la zone définie à l'alinéa précédent.

### **5.3.7 Le droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain constitue l'outil privilégié d'intervention et de maîtrise foncière pour les communes. Il permet d'agir sur la nature et le rythme du développement urbain souhaité par la commune. Le Droit de Préemption Urbain sur ISNEAUVILLE est entrée en vigueur le 17 novembre 1987 par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 1987 qui a mis en place cette mesure sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal. Le périmètre de préemption urbain est reporté sur les plans graphiques.

Article L211-1 du Code de l'Urbanisme – Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur toutes ou parties des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...] lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

## **5.4. ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT**

Conformément à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, la Ville d'ISNEAUVILLE a souhaité, afin d'affirmer ses choix en terme d'orientations d'aménagement, compléter son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, par une orientation particulière sur le secteur stratégique du développement de la ville.

### **5.4.1 La ZAC « du Manoir »**

Cet espace majeur du développement d'ISNEAUVILLE, doit conforter les espaces de centralité du territoire communal.

Une connexion entre le centre-bourg et le nouveau collège sera réalisée, traitée en liaison douce et débouchant sur un espace public pouvant accueillir par exemple l'implantation d'un nouvel équipement. Les cheminements piétons irrigueront la ZAC en direction des quartiers résidentiels existants et du centre-bourg. L'aménagement intégrera les ouvrages de régulation des eaux

pluviales et le traitement paysager de la voie primaire structurante traversant l'aménagement. Sur la Route de Neufchâtel, une « vitrine urbaine » sera constituée le long d'une bande plantée.

## VI – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....

### 6.1 DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PRESERVES

#### 6.1.1. Les espaces naturels

Les zones Nb du POS, aujourd'hui en partie urbanisées et raccordées aux réseaux publics, ont été intégrées pour une part en zone urbaine de caractère diffus avec des règles qui permettent de préserver la transparence avec les paysages agricoles du Sud de la commune, pour une autre part en zone Uc, qui correspond au hameau de la Muette où il a été maintenu le minimum parcellaire de 3 000 m<sup>2</sup> afin de limiter les constructions dans ce secteur éloigné du centre bourg et préserver le parcellaire traditionnel (moyenne des parcelles aujourd'hui : 4 000 m<sup>2</sup> environ).

##### Les Espaces Boisés Classés.

Les grandes masses boisées et forestières ainsi que les principaux alignements d'arbres sont inscrits en Espaces Boisés Classés. L'ensemble des EBC qui existait dans le POS a été reconduit et d'autres Espaces Boisés Classés ou alignements ont été introduits.

##### Les zones naturelles.

Les versants boisés et le valons en prairies qui constituent les éléments remarquables du paysage sont classés en zone N. A l'exception des constructions nécessaires aux services publics et à l'exploitation des ressources naturelles nécessitant une installation sur site, les constructions nouvelles y sont interdites.

##### Les dispositions sur les espaces libres et plantations.

Dans l'ensemble des zones les plantations existantes, mares et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

De façon à limiter l'imperméabilisation des sols, il est stipulé qu'en l'absence de données complémentaires, sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites ainsi que les remblais, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

Les parcelles bâties situées en limite des zones naturelles, zones A et N, doivent être plantées de rideaux d'arbres d'essences locales.

En limite d'emprise publique, les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Sur la zone d'activités économiques, des plantations sont prescrites en limite latérale des parcelles pour améliorer sa qualité visuelle.

##### Les dispositions pour la valorisation du patrimoine.

De façon générale les nouvelles constructions où qu'elles se situent doivent prendre en compte leur environnement paysager ou urbain.

#### 6.1.2. Les espaces agricoles

##### La préservation des grands espaces.

Dans les zones agricoles, pour être compatible avec la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif et pour préserver l'intérêt paysager de la zone, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>. Ce minimum parcellaire limitant la constructibilité des terrains situés en zone agricoles, s'accompagne d'une interdiction de construire toute installation ou construction qui ne soit pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

L'implantation des constructions autorisées est également strictement réglementée. Pour préserver le caractère diffus de la zone, les constructions devront respecter des reculs importants. Des distances minimales de 10 mètres par rapport aux emprises publiques et de 15 mètres par rapport aux limites séparatives devront être observées. Par rapport aux Espaces Boisés Classés toute nouvelle construction quelque soit son usage, devra respecter un recul minimum de 30 mètres. Une exception est introduite pour les constructions nouvelles ayant une mitoyenneté avec une parcelle située elle même en zone A, pour les quelles il est autorisé de s'implanter sur cette limite. En effet dans ce cas, le caractère diffus de la zone A est préservé. Alors que l'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée pour ne pas entraver les nécessités de l'économie agricole, au contraire les constructions à usage d'habitation devront limiter leur emprise au sol à 10%.

#### La bonne intégration des bâtiments.

Afin de garantir la bonne intégration dans le paysage des bâtiments à usage agricole, le bardage bois est recommandé et le bardage métallique en façade et en toiture est réglementé. Il est en effet imposé l'utilisation de couleur sombres afin d'éviter un impact trop important dans le paysage. Des teintes sont à cet effet préconisées, et d'autres telles les couleurs criardes et le blanc pur pour les enduits, sont interdites, quelque soit l'usage de la construction.

Pour une intégration satisfaisante des clôtures, lorsqu'elles sont situées en limite des chemins ruraux, elles devront être constituées de haies bocagères. Dans les autres cas, il est demandé qu'elles soient constituées d'une haie ou construites en bois.

#### La sauvegarde des bâtiments de qualité.

A condition de ne pas compromettre les exploitations agricoles sur lesquelles ils sont implantés, des bâtiments agricoles ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. Ainsi le paysage rural pourra être préservé dans son état actuel grâce à la réhabilitation des bâtiments qui le compose.

## **6.2 INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **6.2.1. Une dynamique urbaine recentrée**

Afin d'éviter l'étalement urbain, les espaces de développement se situent au cœur de zones déjà urbanisées ou en contact direct, afin de renforcer le pôle urbain central.

Il s'agit donc de finir l'urbanisation le long de la route de Neufchâtel, (la zone AUb), « boucler » l'urbanisation de la zone Ua au Sud en préservant une coupure verte avec la zone Ub (le zone AUc), ces deux projets étant déjà engagés dans le cadre du POS modifié. Enfin, il s'agit de densifier le centre bourg, en liaison avec la construction du nouveau collège, (la zone AUa). C'est donc autour de ces espaces que la commune d'ISNEAUVILLE réalisera son développement résidentiel.

La forte demande résidentielle sur cette partie de l'agglomération a conduit la municipalité à proposer sur l'espace central de développement (la zone AUa) une orientation particulière d'aménagement permettant une densité forte et la mise en œuvre d'un projet cohérent répondant à la nécessaire diversification de l'offre résidentielle. C'est le transfert programmé et progressif sur un autre site des Pépinières de Haute Normandie, *qui a permis la délimitation dans un premier temps de la zone AUa, qui se poursuit en 2011 par le classement de la zone A en AUa, liée au départ complet de l'activité.* La mise en place d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée a pour but de répondre à la maîtrise des intérêts de la collectivité dans les aménagements futurs. Compte tenu de la présence de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines et à l'existence d'un axe de ruissellement sur ce terrain, des études complémentaires seront demandées. Le règlement de la ZAC qui est mis en œuvre énonce des règles propices à réduire le débit ruisselé à l'aval : un débit de fuite maximum est fixé (2litres/s/hectare).

Le développement économique de la Plaine de la Ronce marquera l'entrée de ville au Sud d'ISNEAUVILLE. Cet espace n'accueillera pas de nouvelles grandes surfaces commerciales et fera l'objet d'un traitement paysager qui participera à son image et son identité. Les aménagements qui seront mis en œuvre, permettront une bonne intégration urbaine et paysagère du projet et faciliteront les échanges entre la zone d'activités et le centre-bourg. L'insertion des nouvelles constructions dans le paysage sera une des priorités et la proportion élevée d'espaces verts (30%) marque l'approche qualitative de l'aménagement de ce pôle d'activités tertiaires. L'accessibilité de la zone, avec l'A28 et la rocade, assure une bonne desserte de ces terrains avec les territoires plus éloignés.

La petite zone à vocation économique (AUF), est traversée par un axe de ruissellement et couverte en partie par un emplacement réservé au bénéfice de l'agglomération pour la réalisation d'un bassin rétention. Il s'agit donc d'un secteur de faible importance (1,2 ha) destiné à compléter le petit pôle commercial à l'extrémité de la zone Ub. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision, notamment pour amener voir renforcer le réseau d'adduction d'eau potable.

Les zones constructibles situées à proximité d'exploitations agricoles, devront se conformer au Règlement Sanitaire Départemental.

### **6.3. LES MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **6.3.1. L'urbanisation le long des voies classées**

La loi Barnier sur le renforcement de la protection de l'environnement a modifié l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme rédigé comme suit :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies rapides et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».*

Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que *« les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».*

Les marges de recul imposées aux constructions à proximité de ces voies sont symbolisées par une trame grise sur le document graphique « plan de zonage ». Ce sont donc les suivantes :

√ l'A 28 : bande de 100 mètres ;

√ la RN 28 : bande de 100 mètres ;

√ la RD 928 : bande de 75 mètres ;

Lorsqu'un schéma d'aménagement est établi sur un secteur concerné par la loi Barnier, les reculs peuvent être diminués.

Une étude est jointe au dossier de PLU pour le secteur de la Ronce et une étude figure dans le dossier de révision simplifiée du PLU permettant de réduire le recul de 75m le long de la RD928.

### 6.3.2. La lutte contre le bruit à proximité des voies bruyantes

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995) ;
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures des transports terrestres sont classés en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

- *La catégorie 1* qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée pour une route ou du rail extérieur pour une voie ferrée.
- *En catégorie 2*, cette largeur passe à 250 mètres.
- *En catégorie 3*, elle passe à 100 mètres.
- *En catégorie 4*, elle passe à 30 mètres.

Le document graphique « voies bruyantes », identifie ces secteurs par une trame grise. Les bâtiments à construire dans ces secteurs affectés par le bruit, doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergements d'hébergement à caractère touristique.

### 6.3.3. La prise en compte du risque lié aux ruissellements

Les risques liés aux inondations et aux ruissellements ont été identifiés par l'étude réalisée par l'AREAS en 2004.

Ils ont été transcrits sur le plan de zonage par des bandes tramées dont les largeurs mesurées de part et d'autre des axes de ruissellement correspondent à l'évaluation de l'emprise du risque. En l'absence de relevés topographiques, il est interdit d'y construire dans ces bandes. Les périmètres font l'objet de prescriptions complémentaires qui s'ajoutent à celles des zones.

Cependant, l'interdiction peut être levée si une étude hydrologique complémentaire, sur la base de levés topographiques précis et d'hypothèses de ruissellement adaptées à la vulnérabilité sur l'ensemble du bassin-versant. Cette étude, à la charge du constructeur ou de l'aménageur, vise à qualifier le risque (préciser le couloir et le débit), démontre que l'implantation de la construction ou les aménagements à réaliser ne mettent pas en péril biens et occupants et n'aggravent pas le phénomène de ruissellement en aval.

Une attention particulière devra être portée par les décideurs sur les futurs aménagements (constructions et autres) localisés sur les versants. En effet, il arrive que la parcelle immédiatement en amont produise des ruissellements diffus qui s'écoulent certaines années sur les terrains en aval. Les écoulements peuvent poser des problèmes très localisés non négligeables.

Une telle étude devra donc être produite à l'occasion de l'aménagement de la zone AUa en centre bourg. Il faudra notamment vérifier la localisation et la largeur des écoulements en cas de

crue, afin de s'assurer de l'absence du risque d'inondation ou de prendre en compte le risque dans l'aménagement proposé.

#### **6.3.4. La protection de l'eau**

La loi n°92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a modifié le Code des communes en instituant un article L.372.3 ainsi rédigé :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

1. les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
2. les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien ;
3. les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
4. les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

L'article 38 II de la loi sur l'eau modifie le code de l'urbanisme et dispose que ces zones peuvent être incluses dans le PLU.

La réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées et pluviales dans le cadre du PLU ainsi que la prise en compte des orientations du SAGE permettent :

- de lutter contre une érosion des sols et des inondations par ruissellements importantes ;
- de permettre une protection efficace des captages d'eau potable.
- maintenir et améliorer la qualité des eaux.

Le schéma d'assainissement des eaux usées et pluviales est en cours d'élaboration.

#### **6.3.5. La connaissance des sites pollués ou qui le sont potentiellement**

Il a été recensé sur la commune d'ISNEAUVILLE, plusieurs sites susceptibles d'être pollués dont les caractéristiques sont rassemblées dans le tableau et les fiches en annexe de ce rapport de présentation (source BASIAS, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement).

*BASIAS : l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de service*

Avant toute nouvelle utilisation de ces sites, et en cas de pollution avérée, il faudra vérifier le niveau de pollution et rendre compatible le site avec l'usage prévu.

#### **6.3.6. La prise en compte des risques liés aux cavités souterraines**

Le PLU tient compte de l'ensemble des informations issues de l'étude réalisée par le CETE en avril 2005.

Dans la mesure où il est impossible de mener des investigations plus approfondies sur un périmètre aussi vaste (indices de cavités souterraines recensés sur l'ensemble du territoire communal), le PLU se positionne en chaque lieu en fonction des incertitudes quant aux risques qu'elles peuvent engendrer.

Dans le plan de zonage, les zones de risques sont identifiées par des périmètres signalant la probabilité du risque. Là, où il y a présence de risque, marnières déclarées ou suspectées, les indices indéterminés, les terrains sont inconstructibles sur un rayon de 60 mètres ; concernant les bétouilles connues ou suspectées, l'inconstructibilité porte sur un rayon de 35 mètres.

Une étude de sol attestant l'absence de risque permet de supprimer la présomption de risque ou la suppression du risque avéré par son comblement; la réglementation du secteur s'applique alors pleinement.

### **6.3.6. Le respect des équilibres écologiques**

Par le cadre qu'offre le PLU, des mesures de protection ont été prises pour contribuer à conserver la richesse et l'équilibre écologique.

Ce sont :

- le maintien et la protection des espaces boisés, des alignements ou plantations d'arbres en tant qu'espace boisé classé (EBC) ;
- le renforcement de la trame verte en imposant la plantation d'alignements nouveaux et en classant des massifs boisés supplémentaires en EBC ;
- les sites naturels protégés en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt esthétique ou écologique (ZNIEFF de type II constituée par la forêt verte et le paysage du vallon). Ils sont classés en zone N ;
- la préservation des ressources agricoles faisant l'objet d'une zone A ;
- la protection de l'environnement et des paysages en préservant en l'état les hameaux (seules des constructions ne portant pas atteinte aux paysages sont autorisées) avec un classement Na de ces secteurs ;
- le maintien, la réhabilitation et l'entretien des mares existantes sur le territoire (hameau et Plaine de la Muette, Plaine des Patis de la Muette), par leur identification comme éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

Également, le règlement du PLU, comporte des prescriptions afin de :

- permettre une intégration architecturale et paysagère des bâtiments d'exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage ;
- valoriser et intégrer les parcs d'activités économiques par leur paysagement ;
- permettre la préservation et le respect des essences locales ;
- garantir les transitions entre le paysage urbain et le paysage naturel pour les secteurs de développement futur en contact par exemple avec des sites naturels et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel.

Afin de ne pas gêner la libre circulation des eaux et exposer de nouvelles habitations aux risques liés aux ruissellements,

- des emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation de bassins de rétention afin de réguler les eaux de ruissellement.
- le règlement prévoit l'obligation pour soient prises toutes dispositions pour que les constructions n'entravent pas le libre écoulement des eaux dans les axes de ruissellement ;
- une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle devra permettre une limitation du débit de fuite.

## CONCLUSION PARTIE II DU POS AU PLU : LES CHANGEMENTS APPORTES

### 7 DU P.O.S. AU P.L.U. : LES CHANGEMENTS APPORTES

#### 7.1. Un Document d'une autre nature

Le Plan Local d'Urbanisme, à la différence des anciens POS qui constituaient essentiellement une réglementation de l'usage des sols, aura permis au Conseil Municipal d'exprimer le projet de la commune, après avoir mené une réflexion d'ensemble définissant ainsi une politique globale pour l'aménagement et l'évolution de la commune. Les intentions de la commune, au-travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été clairement exprimées pour les années à venir.

#### 7.2. Les modifications du zonage, apportées au P.O.S. de 1994

*Les nouvelles définitions des zones urbaines et naturelles :*

L'article L. 123-1 évoque désormais quatre catégories de zones :

Zones urbaines

Zones à urbaniser (et non plus d'urbanisation future)

Zones naturelles

Zones agricoles

#### TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES ZONAGES POS / PLU

POS	PLU
	<b>ZONES URBAINES</b>
UC	Ua zone urbaine centrale
NB	Ub(et Uba) zone urbaine de transition : habitat/équipements
	Uc zone résidentielle diffuse
UZ	Ue zone à vocation commerciale & artisanale
	<b>ZONE A URBANISER</b>
NA / 1NA / 1Na / 1NAb	AUa zone à urbaniser de centre ville (les pépinières)
	AUb zone à urbaniser sous forme d'habitat mixte (individuel peu dense en individuel groupés)
	AUc zone à urbaniser sous d'habitat individuel
	AUe zone à urbaniser (ZAC de la Plaine de la Ronce)
	AUf zone à urbaniser (activités économiques)
	<b>ZONES AGRICOLES</b>
NC	A zone à vocation agricole
	<b>ZONES NATURELLES</b>
ND	N zone de richesses naturelles
NB	Na zones naturelles partiellement urbanisées

En outre, des changements de dénominations de zones, liés à la loi SRU (cf tableau ci-dessus), la révision du PLU a engendré :

- la modification de certains périmètres de zone, compte tenu de l'évolution de l'occupation du sol ;
- la suppression de certaines zones ;
- la création de nouvelles zones, liées à de nouveaux projets d'origine communale et communautaire.

Les principaux changements d'affectations **en zones urbaines** sont les suivants :

- les zones urbaines regroupent désormais les zones UC (centre) ;
- une partie des zones NB (le long de la route de Neufchâtel et au Mesnil) ;
- la zone UZ (zone d'activités des Hauts Champs) complétée par les terrains déjà occupés de la ZAC de la Plaine de la Ronce ;
- la zone INAb a été intégrée à la zone UC ;
- une partie de la zone INAa et l'ensemble de la zone NA, sont intégrés à la zone Ub.

Les principaux changements d'affectations **en zones agricoles** sont les suivants :

- les zones agricole A, anciennes zones NC, sont réduites (emprises de la zone Aud),
- À contrario, le secteur de la rue de la Haie passe en zone naturelle pour préserver sa qualité paysagère.

Les principaux changements d'affectations **en zones naturelles** sont les suivants :

- Les zones naturelles regroupent les anciennes zones ND et NB (NBa) ;
- Les terrains qui longent le chemin de Quincampoix. Leur caractère diffus est affirmé avec un coefficient d'emprise au sol limité à 0,15 ;
- Comme indiqué précédemment, la zone ND de la rue de la Haie intègre la zone N.

Les autres changements :

Les **zones à urbaniser** sont issues :

- *De la zone NC et NA, pour la zone AUa sur le secteur des pépinières ;*
- *De la zone NA, pour la zone AUb le long de la route de Neufchâtel ;*
- *Des zones NA et INAa avec une extension en NC pour la zone AUc ;*
- *Le secteur de la ZAC de la Plaine de la Ronce, exclu du zonage dans le POS puisque de compétence communautaire, est aujourd'hui classée en zone AUe, dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du POS liée à la DUP Plaine de la Ronce.*

Alors que les principaux **emplacements réservés** du POS en vigueur ont été conservés (mis à part les mares dont le repérage comme élément de paysage à préserver est plus adapté), de nouveaux sont apparus, ils concernent :

- la création de bassins de régulation des eaux de ruissellement qui seront réalisés pour le compte de la Communauté de l'Agglomération de Rouen ;
- la création d'un chemin piétonnier entre la rue du Mesnil et la zone AUb pour permettre une liaison douce parallèlement à la Route de Neufchâtel ;
- la création de voies de liaison entre la route de Neufchâtel et le chemin de Quincampoix.

De nouveaux **alignements boisés classés** qui ne figuraient pas au POS en vigueur sont inscrits dans les plans de délimitation en zone :

- La partie Sud de la route de Neuchâtel, en entrée de ville sera plantée d'un alignement d'arbres, en continuité des aménagements déjà réalisés sur la partie Nord de cette voie ;
- l'alignement d'arbres existant le long du chemin de Quincampoix est dorénavant classé en EBC, tout comme celui qui le prolonge en limite commune avec Quincampoix ;
- en limite du secteur Uea au Nord, un alignement est protégé pour former un écran avec la limite de zone A ;
- à l'Ouest du hameau de la Muette, les alignements sont protégés, afin de contribuer à la limitation des ruissellements dans ce secteur, comme préconisé dans l'étude hydrologique d'AREAS (cf chapitre 3.4.2.2.).

Quelques nouveaux massifs boisés sont également inscrits en **Espaces Boisés Classés** dans le PLU :

- sur la route de Neufchâtel en zone Ub, le parc d'une grande propriété fortement boisé est repéré au plan, tout comme celui situé plus au Nord de cette même route et cette même zone Ub qui gardera ainsi son caractère de zone tampon avec la partie plus dense du centre bourg au Sud ;
- sur la zone N et pénétrant la zone Ua, à proximité de l'église, le parc d'une propriété est repéré en Espace Boisé Classé ;
- Tous les autres Espaces Boisés Classés au POS, conservent ce classement. Le renforcement de la trame verte de la commune est ainsi affiché en même temps que l'objectif de densification de son centre-bourg.

Les documents graphiques font apparaître de nouvelles trames :

- Les secteurs liés aux présomptions de cavités souterraines, sont identifiés par une trame. Les dispositions se superposent au règlement de chacune des zones concernées ;
- Une trame (hachures horizontales) délimite les axes de ruissellement et les zones potentiellement inondables associées, qui en l'absence de données complémentaires sont inconstructibles

## TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

POS		PLU REVISE EN 2011	
ZONES	SUPERFICIES	ZONES	SUPERFICIES
UC	50 hectares	Ua	73 hectares
UZ	8 hectares	Ub	63 hectares
		Uc	32 hectares
		Ue	21 hectares
<b>Total zones urbaines</b>	<b>58 hectares</b>		<b>189 hectares</b>
NA	15 hectares	AUa	<b>19,2</b> hectares
INA	1 hectare	AUb	7 hectares
INAA	1 hectare	AUc	3 hectares
INAb	7 hectares	AUe	37 hectares
		AUf	3 hectares
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>24 hectares</b>		<b>69,2</b> hectares
NB	70 hectares	A	<b>435</b> hectares
Nba	32 hectares	N	99 hectares
NC	333 hectares	Na	11 hectares
ND	71 hectares		
<b>Total zones agricoles</b>	<b>506 hectares</b>		<b>545</b> hectares

Les superficies sont exprimées en hectares. Une erreur dans le tableau récapitulatif des surfaces du rapport de présentation de l'ancien POS, provenant vraisemblablement des zones NC sous évaluées, ne permet pas d'établir une comparaison. On peut pourtant avancer que la superficie des zones à urbaniser (**69 ha**) se rapproche du niveau du POS de 1990 (56 ha) alors qu'elle avait diminué de moitié lors de révision de 1994 (24 ha). L'avancement dans les études du projet communautaire de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce et la construction du collège, favorisent l'implantation de nouvelles zones résidentielles à proximité de ces nouveaux équipements et activités.

Les zones urbaines ont triplées non pas en raison d'une urbanisation importante mais à cause de l'intégration de zones NB en zone UC.

# GLOSSAIRE

## Activités

Sont regroupés sous ce terme générique toutes les activités économiques de fabrication, de transformation, de conditionnement de produits, les activités de réparation et d'entretien, les activités portuaires et logistiques, les activités de recherche (laboratoires). Sont aussi concernées de manière générale toutes les activités économiques qui ne peuvent être qualifiées de commerce, de bureau ou d'équipement d'intérêt général : il en est ainsi des activités culturelles (telles que cinémas) ou sportives (telles que salles de sport).

La notion d'activités englobe aussi les activités hospitalières, quand bien même les bâtiments afférents sont par ailleurs qualifiables d'équipements d'intérêt général.

Les activités s'exercent le plus souvent dans des bâtiments à usage d'activités : ateliers, entrepôts, salles...

## Acrotère

Extrémité supérieure d'une façade d'un bâtiment couvert d'une toiture-terrasse. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert à déterminer la hauteur maximale (parfois aussi minimale) des bâtiments. Lorsqu'un étage en retrait est réalisé, n'est jamais considéré comme acrotère l'extrémité supérieure de la façade de cet étage.

## Alignement

Limite actuelle ou future (résultant alors d'un emplacement réservé) entre une voie publique et les terrains riverains.

## Alignement d'arbres

Arbres plantés en continu le long des voies publiques ou en limite de parcelle.

## Annexe

Bâtiment à rez de chaussée, en lien fonctionnel avec un bâtiment principal, implanté sur le même terrain que celui-ci, de faible volume par rapport à celui-ci, et en constituant une dépendance à fonction spécialisée (local à ordures, abri de jardin, chaufferie, atelier non professionnel, passage couvert, garage, dépôt de bois de chauffage...).

Les locaux d'habitation ou professionnels (bureaux, locaux d'activité) ne peuvent en aucun cas être qualifiés de locaux annexes.

## Arbre à haute tige

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

## Bureaux

Activités économiques d'administration et de gestion, d'études (sauf recherche en laboratoire), d'ingénierie et de conseil.

Le terme bureaux désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

## Changement de destination

Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Les changements de destination avec travaux sont assujettie à une autorisation d'urbanisme : le permis de construire.

## Clôture

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture est généralement une construction (mur, grille...). Elle peut aussi prendre la forme d'une haie. Sont assimilées aux clôtures les murs de soutènement implantés en limite de terrain ou de voie. Les

travaux de création ou de modification de clôtures non-végétales sont assujettis à une autorisation d'urbanisme : l'autorisation de travaux.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

L'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

C.O.S. =  $\frac{\text{Surface de plancher Hors-Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :

$$\frac{150}{500} = 0,30$$

### **Comble**

Volume d'un bâtiment sous une toiture à versants. Un comble peut comporter un ou deux niveaux. Lorsque cette toiture repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un véritable étage.

### **Commerce**

Sont désignés sous ce terme les activités économiques consistant à titre principal en la vente au détail de produits.

Sont assimilées aux commerces les activités économiques de prestation de services de proximité. Le terme commerce désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

### **Coupe d'arbre**

Suppression totale d'un arbre.

Est assimilé à une coupe un élagage drastique (« ravalement » et/ou « étêtage ») modifiant considérablement l'aspect de l'arbre (et donc son intérêt dans le paysage) et réduisant souvent sa durée de vie (pénétration d'agents pathogènes par les cicatrices).

### **Crue de référence**

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont à demander au Service de Navigation de la Seine (Anfreville sous les Monts).

### **Destination**

La destination correspondant à l'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Les principales destinations différenciées par le règlement du PLU sont les suivantes :

- Logements
- Bureaux
- Commerce
- Activités à usage industriel
- Entrepôts
- Hôtel
- Équipement d'intérêt général

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie d bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface de terrain occupé par la projection verticale d'un bâtiment, sous-sol exclu et non compris les éléments de modénature.

### **Entrepôt**

Bâtiment utilisé pour le stockage de substances, matériaux et objets divers.

### **Équipements d'intérêt général**

Sont désignés par cette expression les bâtiments affectés à des services publics, notamment les services publics administratifs, judiciaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, de loisirs et de détente, d'enseignement, de sécurité, pénitentiaires, ferroviaires, portuaires, de distribution d'énergie, de stationnement public...

La notion d'équipement d'intérêt général est indifférente au statut des gestionnaires de ces services publics. Il peut donc s'agir de personnes publiques (commune, département, région, Etat, établissements publics) ou de personnes publiques (organisme privés investis d'une mission de service public ou associés à un service public).

### **Espace boisé classé**

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont des « bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer ». Ce même article précise que « 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 ».

### **Espace libre**

Sur un terrain bâti, les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol de ou des bâtiments.

### **Espace vert**

Espace libre présentant une couche de terre végétale, engazonnée et ou accueillant des plantations ornementales diverses. Il peut s'agir d'un espace en pleine terre, mais aussi d'une dalle couverte de terre végétale. Dans ce dernier cas, la couche de terre végétale doit être d'au moins 0,60 mètres.

Les espaces verts ont deux fonctions : d'une part, ils concourent à la qualité du cadre de vie ; d'autre part, ils favorisent la rétention des eaux de pluie et contribuent en cela à éviter la saturation du réseau d'assainissement ainsi qu'à réduire le risque d'inondation et de ruissellement urbain.

### **Établissement recevant du public**

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, un établissement recevant du public est tout bâtiment, local ou enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

### **Espace inondable**

Espace dont le sol naturel est susceptible d'être couvert par les eaux en cas de survenance d'une crue au moins équivalente à la crue de référence.

## **Étage**

Niveau d'un bâtiment situé au-dessus du rez de chaussée et en dessous, s'il existe, du comble ou de l'étage en retiré.

### **Étage en retiré**

Étage supérieur d'un bâtiment, réalisé au dessus de l'acrotère, et dont les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.

## **Extension**

L'extension d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en l'augmentation horizontale ou verticale de son volume.

S'agissant d'un bâtiment, l'extension consiste à l'agrandir soit par accroissement de son emprise au sol, soit par création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous sol.

Sauf exceptions, les extensions sont assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

## **Façade**

Plan vertical ou quasi-vertical correspondant à une des parois externes en sur-sol d'un bâtiment. Sont considérées comme partie intégrante des façades les baies et les saillies (modénatures, balcons...) qui les animent. Les façades latérales, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux voies, sont couramment appelées « pignons ».

## **Garage**

Local destiné au stationnement de véhicules automobiles. Un garage est qualifiable de local annexe lorsqu'il constitue un bâtiment distinct d'un bâtiment principal auquel il est en lien fonctionnel.

## **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment ou d'une clôture correspond à son ampleur verticale. La hauteur des bâtiments (article 10) n'est pas dissociable de celle de l'implantation des bâtiments par rapport aux voies (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7) et par rapport aux bâtiments en vis-à-vis sur un même terrain (article 8). En effet, ces articles mettent souvent en rapport hauteur et distance d'implantation.

## **Hôtel**

Ensemble de logements à occupation temporaire : sont concernés les hôtels de tourisme et résidences hôtelières ainsi que les hôtels meublés.

## **Limite séparative**

Limite entre deux terrains contigus. Selon le code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ce qui permet d'en déduire qu'une limite séparative n'est pas une ligne au sol mais un plan vertical passant par cette ligne.

La qualification de limite séparative est applicable quel que soit le statut des terrains contigus : propriété privée, domaine privé ou domaine public. Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments n'étant pas les mêmes, n'est pas considérée comme limite séparative la limite entre un terrain et une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique (la limite est alors qualifiable « d'alignement » ou de limite de la voie privée ouverte à la circulation publique »).

## **Logement**

Usage pour l'habitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment a pour destination le logement.

Le terme de logement désigne aussi le local d'habitation. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment comporte tant de logements. Lorsqu'un bâtiment comporte plus d'un logement, on parle de « logements collectifs ».

## **Logement locatif social**

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

## **Lucarne**

Baie formant un ouvrage en saillie sur une toiture à versant et permettant d'éclairer le comble.

## **Maison**

Bâtiment à usage d'habitation caractérisé par une faible emprise au sol (150 mètres carrés au maximum) et une faible hauteur (un rez de chaussée + un étage + un comble ou un étage en retiré), et comportant de un à trois logements.

En cas de réalisation sur un terrain d'un ensemble de maisons de ville, est considérée comme maison chaque module doté d'une entrée distincte et répondant aux conditions ci-dessus.

## **Marge de recul**

Retrait que doivent observer les bâtiments en bordure de certaines voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans certains cas, les marges de recul ont pour seul objet d'imposer une « aération » du tissu bâti. Dans d'autres cas, elles ont en outre pour objet de rendre possible dans l'avenir un élargissement ou une rectification d'une voie publique.

## **Modénature**

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

## **Niveau**

Dans un bâtiment, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

Les différents niveaux d'un bâtiment sont le rez de chaussée, les sous-sols, les étages ainsi que le ou les niveaux de comble.

## **Nuisance importante**

Doit être considéré comme générant une nuisance importante une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des terrains alentour un trouble grave dans leurs conditions de jouissance de ces terrains. Il pourra notamment s'agir de graves troubles acoustiques, esthétiques ou olfactifs subis par les occupants de logements, à condition toutefois que la zone où ils sont situés ait bien vocation à accueillir de l'habitat.

## **Réfection**

La réfection d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en des travaux de remise en état sans transformation (ou avec transformation très modérée) de sa structure (gros œuvre).

En fonction de leurs caractéristiques, les réfections peuvent être assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

## **Retrait**

Un bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou par rapport à la limite d'une voie privée ouverte à la circulation publique (article 6), ou par rapport à une limite séparative (article 7) lorsqu'une certaine distance le sépare de ces limites.

Le retrait imposé par les articles 6 concerne le sur-sol comme le sous-sol des bâtiments. Le retrait exigé par les articles 7 ne concerne que le sur-sol.

Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en retrait. Le retrait peut concerner notamment une ou plusieurs travées ou parties de travées, ou encore un ou plusieurs niveaux ou parties de niveaux.

## **Rez de chaussée**

Dans la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Hors de la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du point le plus élevé du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise de ce bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment exerce à la fois son emprise dans la bande de constructibilité et hors de la bande de constructibilité, la qualification de rez de chaussée doit être appréciée indépendamment pour chaque partie. Ainsi, sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez de chaussée dans la bande de constructibilité et d'étage au-delà de la bande de constructibilité.

Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez de chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.

### **Sol naturel**

Est considéré comme sol « naturel » le niveau de sol réel d'un terrain avant réalisation de constructions ou autres travaux immobiliers. Il est toutefois fait abstraction, pour l'appréciation du sol naturel, des accidents de relief au regard de la forme générale du terrain.

Le sol naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur des bâtiments et des clôtures. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent donc comporter des cotes altimétriques avant travaux suffisamment nombreuses et précises. L'indication volontaire de cotes erronées constitue une fraude.

### **Sous-sol**

Niveau d'un bâtiment situé au-dessous du rez de chaussée.

## **Surface Hors-Œuvre Brute (SHOB)**

D'après la circulaire: n°90/80, la Surface Hors-Œuvre Brute est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires telles que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondantes :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

## **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)**

La Surface Hors Œuvre Nette s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
  - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
  - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.
  - de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- b) aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- e) à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;

- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **Terrain**

Unité foncière :

- composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes,
- ou composée d'une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne ou un même groupe de personnes détient un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.
- Ou encore constituée d'une combinaison des deux hypothèses précédentes.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique ne sont pas considérées comme des terrains.

### **Toiture**

Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries. On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses.

### **Voie**

Espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons. Les voies en milieu urbain, appelées aussi rues, comportent le plus souvent une chaussée et des trottoirs.

### **Voie de desserte**

Voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique permettant d'arriver à un terrain.

### **Voie interne**

Voie située à l'intérieur d'un terrain et permettant de relier une partie de ce terrain (notamment un bâtiment) à une voie de desserte.

Est assimilée à une voie interne, une voie externe au terrain sur laquelle le propriétaire du terrain (ou la personne détenant un titre l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme) justifie d'un droit de passage, soit en tant qu'indivisaire de cette voie, soit en tant que titulaire d'une servitude de passage.

### **Voie privée**

Voie appartenant :

- soit en propriété divisée à une personne privée voire à une personne publique (dans ce dernier cas, la voie relève du « domaine privé » de la personne publique et n'est pas qualifiable de voie publique) ;
- soit en propriété indivise à plusieurs personnes privées et/ou publiques.

### **Voie publique**

Voie appartenant à la Commune, au Département ou à l'État et affectée à la circulation publique. Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voies publiques mais à des terrains.

### **Voie privée ouverte à la circulation publique**

Voie privée ouverte actuellement à la circulation publique des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s). Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voies privées ouvertes à la circulation publique mais à des terrains.

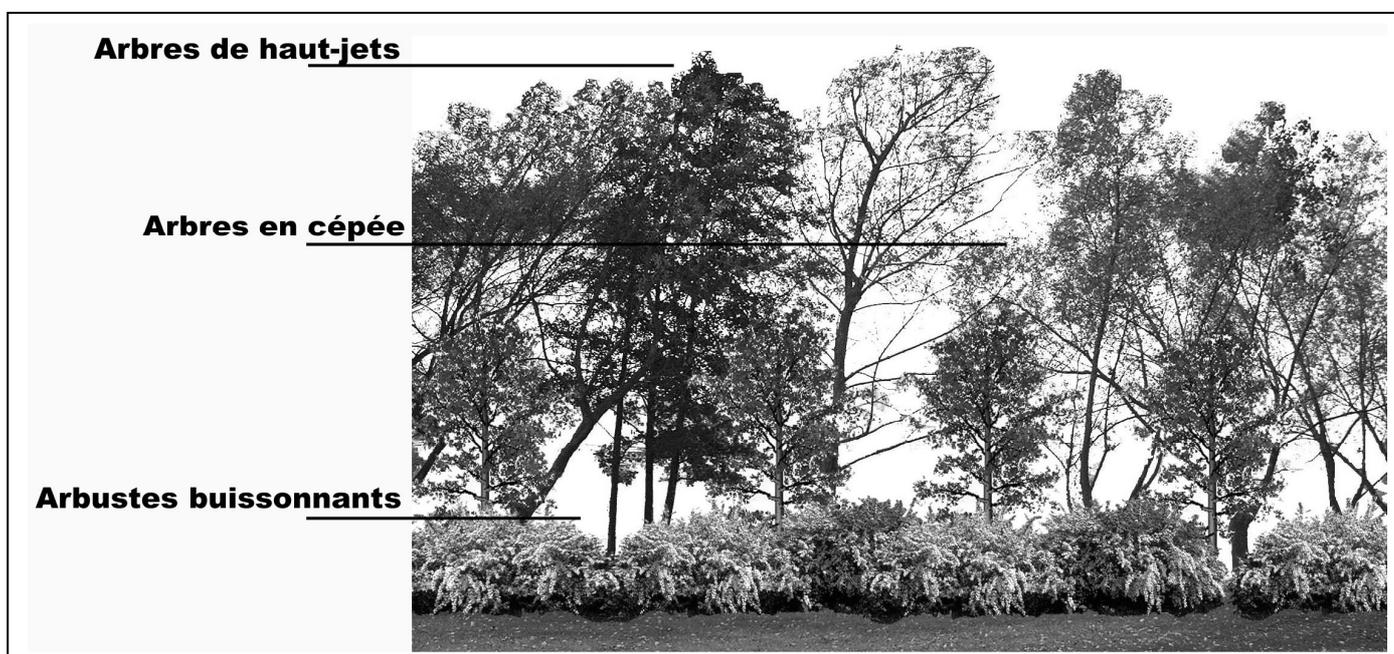
### **Zone de risque technologique**

Les zones de risque technologique sont des périmètres établis autour des installations industrielles présentant des risques importants pour la santé et la sécurité des populations

voisines. Des dispositions tendant à maîtriser l'urbanisation sont donc prises. Les catégories de zones sont les suivantes :

- les zones Z1 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets létaux ;
- les zones Z2 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé ;
- les zones Z3 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer un phénomène à cinétique lente : le « boil-over ».

# LES ESSENCES LOCALES



## LES ESSENCES LOCALES

(extrait des « Albums du CAUE » - La Haie . Plantation et taille de formation. CAUE de la Seine Maritime)

Il est important de privilégier les haies constituées de plantes régionales et d'éviter l'utilisation de certains résineux ou persistants (lauriers, cyprès, thuyas...) trop répandus et inadaptés au paysage traditionnels. Les essences locales ont en effet de nombreux avantages :

- intérêt technique : adaptées au climat et au sol de la région, elles sont rustiques, ont une bonne croissance et nécessitent peu de soin.
- Intérêt esthétique : variées et intéressantes d'un point de vue ornemental, elles se développent et évoluent au fil des saisons et des ans, et demeurent en harmonie avec l'écologie et le paysage.

### Arbres de haut jet – Grands brise-vent

Les arbres de haut-jet offrent une protection haute ainsi qu'une éventuelle production de bois d'œuvre.

**Hêtre** – Fagus sylvatica  
excelsior

**Chêne pédonculé** – Quercus robur

**Châtaigner** – Castanea sativa  
pseudoplatanus

**Aulne Glutineux** – Alnus glutinosa  
cordata

**Frêne commun** – Fraxinus

**Merisier** – Prunus avium

**Érable sycomore** – Acer

**Tilleul à petites feuilles** – Tilia

### Arbustes – Essences de bourrage

Les essences de bourrage vont former un sous-étage par rapport aux arbres de haut-jet et ainsi permettre une protection brise-vent intermédiaire.

Arbres en cépée : les arbres taillés en cépée vont fournir une protection intermédiaire jusqu'à une dizaine de mètres de haut et permettront la production de bois d chauffage et de piquets. Coupés près du sol à la fin de la première ou de la seconde année de végétation pour générer de nouvelles pousses, ces arbres vont prendre la forme d'une touffe à plusieurs brins.

**Charme** – Carpinus betulus

**Coudrier** – Corylus avella  
campestris

**Saule marsault** – Salix caprea

**Érable champêtre** – Acer

### Arbustes buissonnants

Complétant l'étagement de la haie, les arbustes buissonnants apportent une protection basse et fournissent abri et nourriture pour la faune. Certains produisent des baies comestibles. Les fleurs et fructifications de ces arbustes en font des espèces à usage ornemental.

**Cornouiller mâle** – Cornus mas

**Cornouiller sanguin** – Cornus sanguinea

**Prunellier** (épine noire) – Prunus spinosa  
europea

**Aubépine** (épine blanche) – Crataegus monogyna

**Houx** – Ilex aquifolium

**Viorne obier** – Viburnum opulus

**Fusain d'Europe** – Euonymus

