

Département de Seine-Maritime

Commune de  
**LA NEUVILLE CHANT D'OISEL**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation**

Pièce n°  
**3**

**PLU**

---

Prescrit le	11-06-1996
Arrêté le	02-07-2004
Approuvé le	02-11-2004

**Révision**

---

Prescrite le	17-05-2011
Arrêtée le	02-07-2013
Approuvée le	13-03-2014



# Sommaire

## Sommaire

<b>1. Généralités .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Le domaine des Beauxrepaires.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. Pourquoi cette ouverture à l'urbanisation ? .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2. Constats et objectifs.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. Localisation du site de projet.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Extrait du règlement graphique (plan de zonage) .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>11</b>
<b>2.6. Principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>13</b>



## 1. Généralités

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

**1. En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

**2. En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

**3. En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.

## 2. Le domaine des Beauxrepaires

La Neuville Chant d'Oisel a identifié le domaine des Beauxrepaires comme un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune. Il est donc traité dans le PADD comme un « secteur à orientations particulières », afin de préciser les objectifs retenus.

Il correspond à la zone à urbaniser 1AU, Ni et une partie de la zone UA du PLU.

### 2.1. Pourquoi cette ouverture à l'urbanisation ?

1. Pour répondre aux besoins endogènes de la commune en termes de demande de logements et répondre à l'objectif modéré de croissance démographique afin d'atteindre environ 2300 habitants en 2025, soit la construction d'environ 110 logements au total sur la commune.
2. Pour permettre les parcours résidentiels au sein de la commune et proposer une nouvelle offre d'habitat sur des parcelles plus réduites et pour des logements plus petits.
3. Pour assurer le rééquilibrage de la commune en matière de logements sociaux.
4. Pour «épaissir le centre bourg» autour de son cœur que forment : mairie, écoles, Restaurant scolaires et centre de Loisirs.
5. Participer à la création d'un habitat nouveau respectueux de l'environnement tout en préservant la qualité du cadre de vie existant.
6. Pour préserver l'identité du village en redéfinissant ses limites de manière claire entre «espaces naturels» et «espaces habités» et son aspect rural avec la création d'importantes surfaces perméables garantes de la qualité de vie.

### 2.2. Constats et objectifs

Les analyses et études de projet engagées par le bureau d'étude ont conduit à la définition d'un projet de nouveau quartier qui viendrait renforcer le centre bourg existant. L'urbanisation de ce secteur répond à une densification de logements conformément aux objectifs de densité et de production retenus et intégrera des principes d'aménagements respectueux de l'environnement dont l'inconstructibilité d'environ 2 ha du foncier de l'OAP au profit des espaces perméables et naturels (zone Ni).

#### Un objectif de croissance démographique modéré

La commune souhaite atteindre environ 2300 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat privé et social. Une proportion de 20% de logements sociaux pour les nouvelles opérations d'habitat est intégrée. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées, individuelles) répondront à la demande endogène de la commune. Les nouveaux logements seront ainsi adaptés aux

jeunes et aux seniors en proposant des surfaces plus petites que dans le reste de la commune.

### **Un quartier accroché au cœur de bourg.**

Le nouveau quartier est créé en continuité du centre bourg. Cette continuité passe par des typologies de bâti, des matériaux utilisés, conformément à ceux existant autour et dans les zones UA et UAv.

De même, la proximité des principaux équipements communaux (salle des fêtes, école, petite enfance) et la proximité des arrêts FILO'R favorisent les déplacements alternatifs à la voiture. C'est pourquoi des cheminements doux assurent la continuité des déplacements à pied et à vélo entre le nouveau quartier, les équipements et le reste de la ville.

Les espaces publics seront de qualité et tournés vers les piétons. La sécurisation des abords du groupe scolaire ira dans ce sens.

### **Une identité communale préservée**

L'aspect rural de la commune sera conservé sur la zone des Beauxrepaires. Une densité bâtie brute de 15 log/ha en moyenne permettra de conserver des espaces paysagés de qualité et de gérer les eaux pluviales et de ruissellements existants et futurs. Ainsi sur ce secteur d'aménagement, environ **2 ha au cœur du futur quartier seront non constructibles et classés en zone Ni**. Ces espaces, dont une large partie sera constituée d'une noue paysagée centrale, seront dédiés à la gestion alternative des eaux pluviales, à la fonction de corridor écologique et aux déplacements des modes doux et actifs (piétons, cyclistes, etc.) et participant ainsi à la trame verte et bleue de la commune.

Considérant le besoin de maîtriser l'hydrographie et le renforcement du cœur de bourg, la commune a engagé la maîtrise d'œuvre opérationnelle du projet sur la zone des Beauxrepaires. Un plan masse de niveau avant projet sont en cours et sur la base desquels un Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposé et assorti d'un avis favorable par les services de l'état. (Cf. annexe n°4 du rapport de présentation).

Ce projet pose comme principe, le cadre de vie, le respect de la trame verte et bleue et la prise en compte des axes de ruissellement et la gestion alternatives des eaux pluviales liées au projet d'aménagement du futur quartier. Ceci permet un développement équilibré de ce quartier et du développement du cœur de bourg de ce village.

Compte tenu du projet et de la création de ce parc de 2 ha à vocation paysagère, écologique, hydraulique..., l'ensemble du parc justifie une protection dans le PLU. Pour cela, il est classé en zone Ni, d'où son importance dans l'OAP.



De même, des espaces de transition seront créés entre le bourg urbanisé et les espaces agricoles afin d'assurer un véritable rôle d'interface paysagère au service de la qualité de son cadre de vie.

### 2.3. Localisation du site de projet



 Périmètre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP s'implante en limite d'espace agricole et à proximité des principaux équipements publics. Sa surface est de ~10 ha dont ~2 ha sont classés en zone Ni, ~7 ha en zone 1 AU et ~1 ha en zone UA.

#### Il est desservi

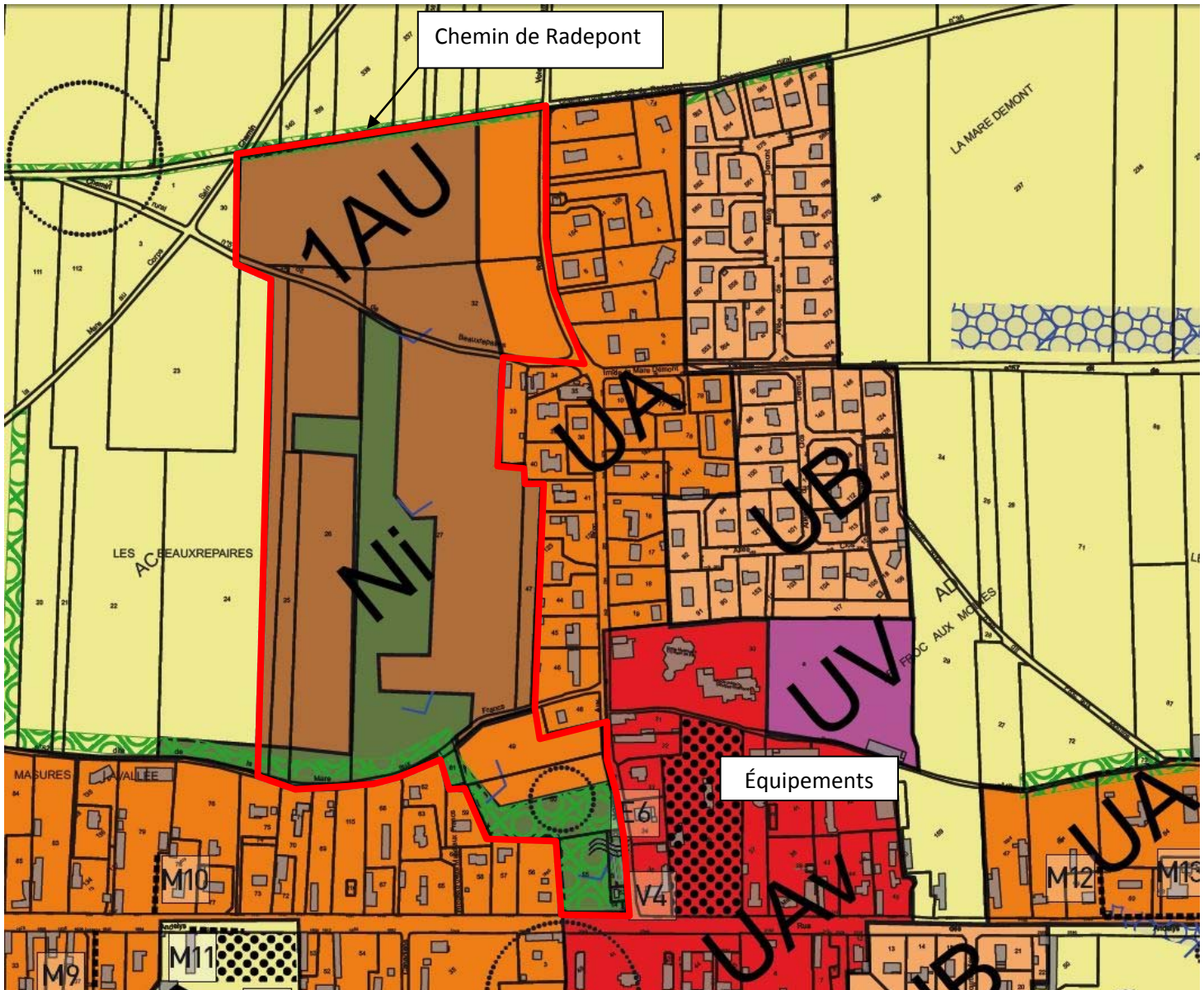
**Au nord** par le chemin rural n°35 dit de Radepont, qui sera réaménagé en voirie et pour accueillir un trafic plus important. Il fera office de déviation vers la RD13.

**Au sud** par la rue des Andelys (RD 138)

**A l'ouest** du projet, la rue du froc aux moines, qui, comme le chemin de Radepont, sera recalibrée pour accueillir un trafic plus important sans générer de gênes aux riverains.

Ainsi que par des chemins et des sentes afin d'assurer les continuités piétonnes depuis le reste du bourg.

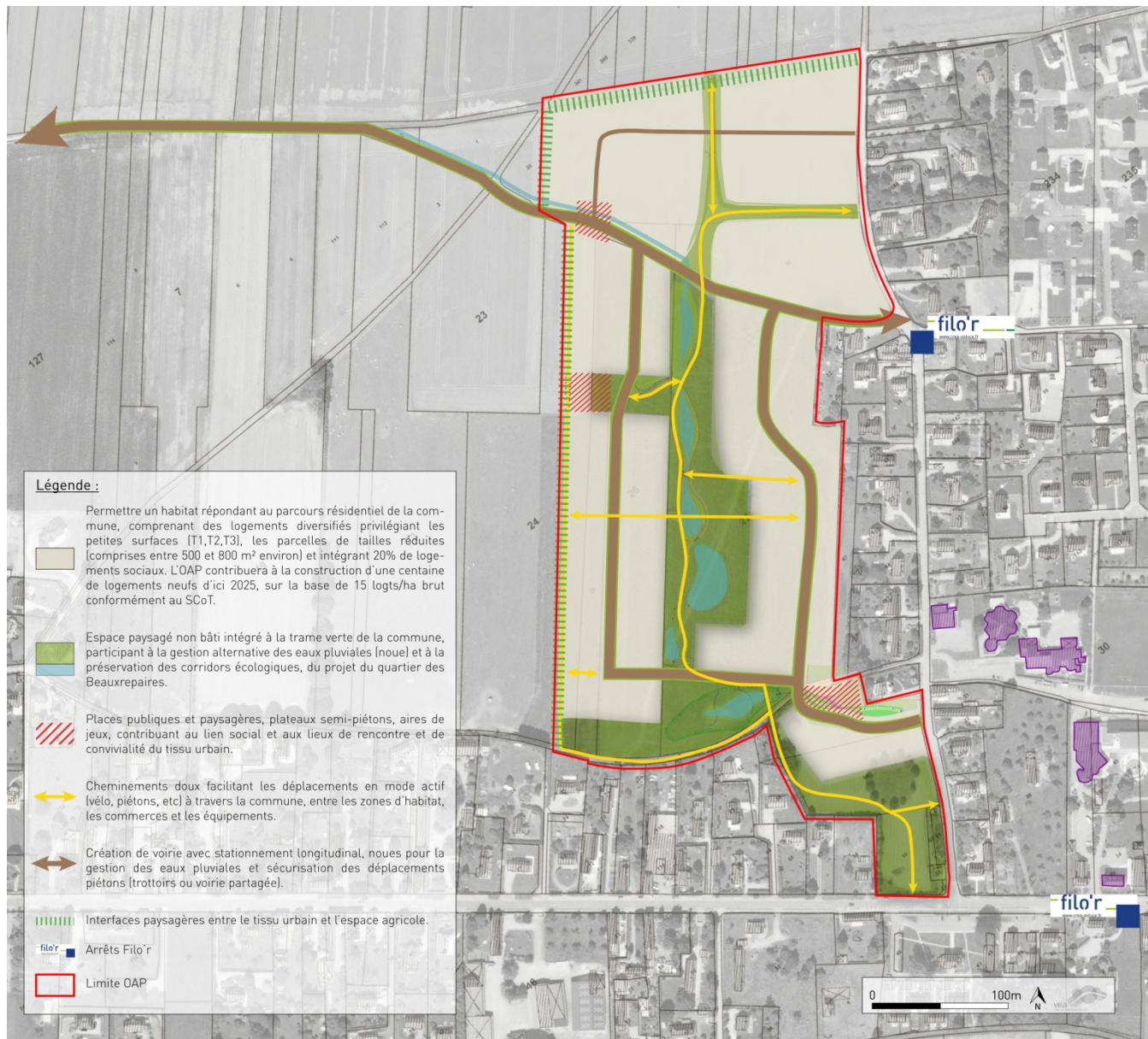
## 2.4. Extrait du règlement graphique (plan de zonage)



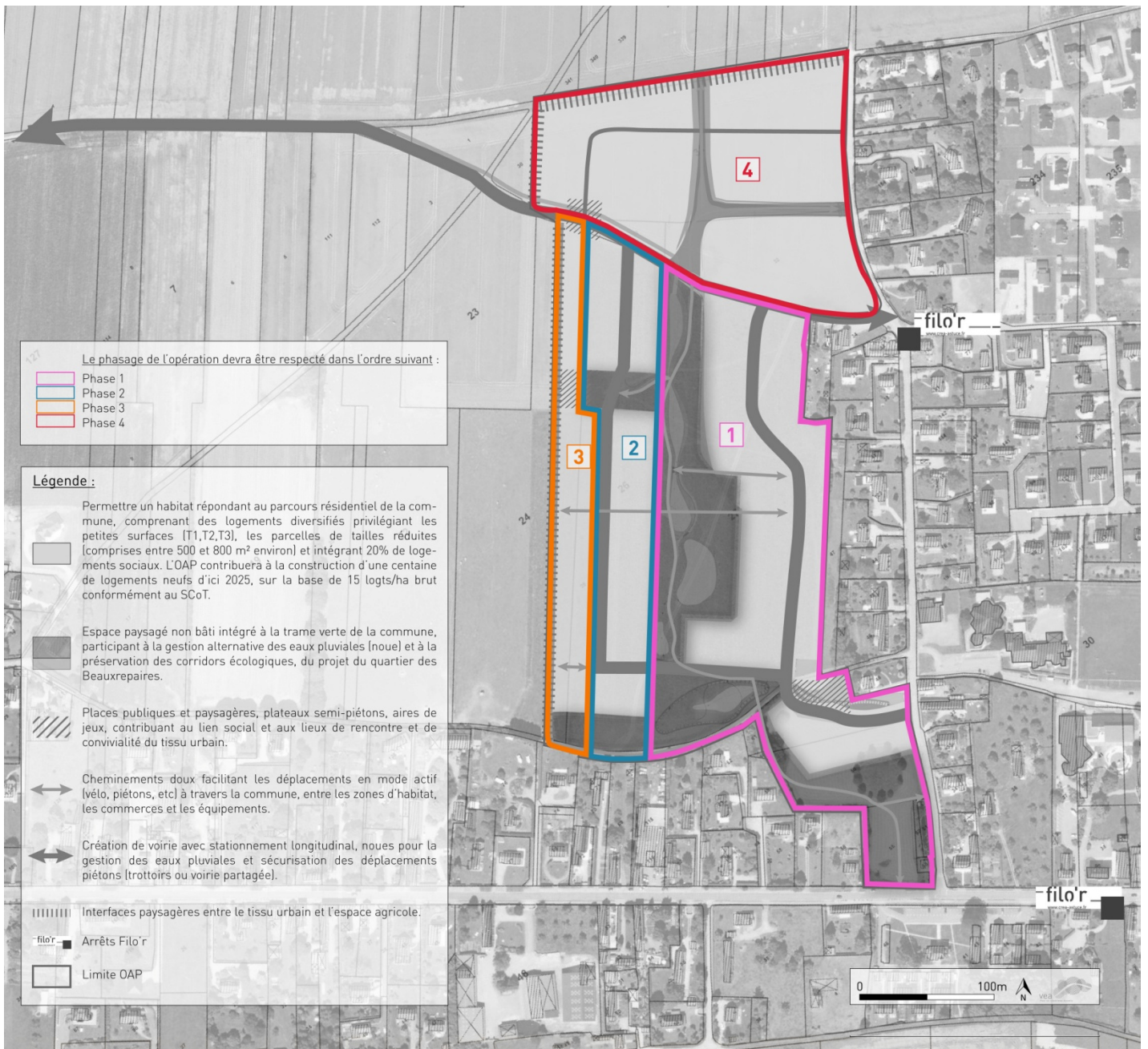
 Périimètre de l'OAP

## 2.5. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



## L'échelonnement de l'opération devra respecter le phasage suivant :



## 2.6. Principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Un habitat répondant au parcours résidentiel de la commune.

Une centaine de logements devront être construits sur le domaine des Beauxrepaires. Ce secteur contribue à la quasi-totalité des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 110 logements) tout en **respectant les principes de densité du SCOT de la CREA en cours d'élaboration ( à savoir 15 lgts/ha brut) et les orientations du PLH en matière de mixité de logement et d'intégration d'un taux de 20% de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations d'habitat.**

Les logements devront être diversifiés pour répondre au parcours résidentiel et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des futurs nouveaux arrivants.

Ils privilégieront des typologies moins consommatrices d'espaces, notamment des logements groupés ou des logements intermédiaires superposés. Les maisons individuelles devront être construites sur des parcelles de taille moyenne d'environ 800 m<sup>2</sup> en moyenne alors que les logements intermédiaires et/ou groupés privilégieront des parcelles d'environ 500m<sup>2</sup>.

Les logements devront s'orienter vers des tailles plus petites (T1, T2, T3), pour répondre à la demande des jeunes qui aujourd'hui quittent la commune et des seniors qui sont de plus en plus nombreux du fait du vieillissement de la population.

De même qu'ils devront être accessibles à tous, un ratio de 20% de logements sociaux sera à intégrer. De plus, on pourra envisager une proportion de logements en rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le bâti devra, autant que possible, être implanté sur la partie nord de la parcelle et orienté est-ouest pour favoriser l'exposition des jardins et des pièces de vie au sud.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïque, thermiques, etc.), les cuves de récupération des eaux pluviales ou encore les toitures terrasse végétalisées seront autorisés et encouragés.

### Des espaces publics participant à la vie sociale de la commune

Plusieurs places publiques, aires de jeux, parcs, seront créés et répartis sur l'ensemble de la zone d'aménagement. Ces espaces devront être de qualité et entretenus. Ils seront destinés en priorité aux modes actifs (vélos, piétons).

### **Une gestion alternative des eaux pluviales participant à la trame verte et bleue**

L'urbanisation devra limiter au maximum les rejets des eaux de pluie dans le réseau souterrain.

Ainsi, des aménagements extérieurs perméables et paysagés favorisant la gestion alternative des eaux pluviales, participeront à la réduction des eaux de surface et à la trame verte et bleue de la commune. Pour ce faire, 2 ha au cœur du projet correspondant à l'OAP seront non construits et laissés en surfaces perméables (dans le respect de l'axe de ruissellement identifié sur le secteur, et de la gestion des eaux pluviales du futur quartier). Ces espaces seront classés en zone Ni.

La grande noue paysagée principale récupèrera la plus grande partie des ruissellements, qui seront ensuite rejetés dans plusieurs bassins de rétention paysagés. Cette noue pourra être accessible aux piétons, des chemins y seront créés.

A l'échelle des voiries, des fossés paysagés pourront récupérer les eaux de la chaussée et les places de stationnement pourront être en revêtement perméable.

### **Des déplacements privilégiant les modes actifs**

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles et éviter les parcelles en drapeau.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées vers le centre bourg principalement (commerces, écoles, équipements) et les autres zones d'habitat du village.