

Département de Seine-Maritime

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



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Pièce n°
2

PLU

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

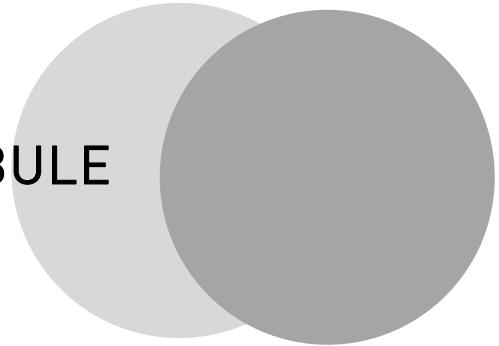
Révision

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

Sommaire

1. PREAMBULE.....	5
2. Généralités.....	7
3. Les orientations de politique générale.....	9
4. Orientation générale n°1 : Maintenir une offre de logements garante des équilibres démographiques et de réponse à la diversité des besoins.....	13
4.1. Retrouver une croissance démographique durablement positive mais maîtrisée ...	15
4.2. Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment aux besoins endogènes à la commune.....	15
5. Orientation générale n°2 : Recentrer le développement du bourg et faire émerger son identité.....	19
5.1. Recentrage de l'urbanisation et renforcement des espaces centraux:.....	21
5.2. Maîtriser l'urbanisation:	21
5.3. Aménager et construire dans le respect des spécificités bioclimatiques	21
6. Orientation générale n°3 : Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du bourg ancien.....	23
6.1. Déclinaison des objectifs	25
6.2. Préserver, renforcer et créer des structures paysagères :	25
6.3. Valoriser les entrées de ville :	25
7. Orientation générale n°4 : Développer le réseau des cheminements doux.....	27
7.1. Déclinaison des objectifs	29
7.2. Décomposition en axe de développement ou de gestion du territoire.....	29
8. Orientation générale n°5 : Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques	31
8.1. Déclinaison des objectifs	33
8.2. Décomposition en axe de développement ou de gestion du territoire.....	33
9. Cartographie générale du projet d'aménagement et de développement durables.....	35

1. PREAMBULE



2. Généralités

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi **Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 décembre 2000 modifié par la loi **Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Il est un outil au bénéfice d'une politique globale, cohérente et affirmée d'aménagement et de développement à travers l'élaboration d'un Projet de Territoire. Le PADD peut alors préciser :

- Des mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Ce document comporte deux volets distincts:

- Des orientations de politique générale, formant ce qu'il convient de toujours appeler le PADD, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la ville dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Neuville Chant d'Oisel affirme les principes majeurs de la Loi SRU en inscrivant résolument la ville dans une logique de ville durable et solidaire.

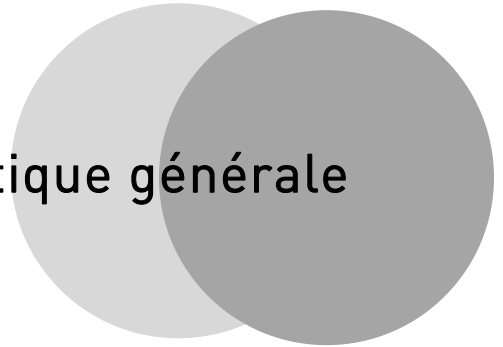
A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Le PADD constitue la véritable « clef de voûte » du PLU.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Neuville Chant d'Oisel s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, qui a fait un "état des lieux" de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme.

3. Les orientations de politique générale



Cinq principes de développement et de gestion du territoire communal guident les travaux de révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces principes reprennent les objectifs et les besoins thématiques suivants : activité économique, habitat, équipements, environnement et déplacement, présentés dans le rapport de présentation.

1. Maintenir une offre de logements garante des équilibres démographiques et de réponse à la diversité des besoins
2. Recentrer le développement du bourg et faire émerger son identité
3. Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du bourg ancien
4. Développer le réseau des cheminements doux
5. Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

4. Orientation générale n°1 :
Maintenir une offre de logements garante des équilibres démographiques et de réponse à la diversité des besoins

Les objectifs de la commune s'inscrivent dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la CREA. Ce PLH a décliné les principales orientations suivantes :

- Promouvoir un développement équilibré
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logement
- Favoriser les parcours résidentiels
- Mieux répondre à l'ensemble des besoins : un enjeu de solidarité
- Mettre en œuvre le PLH en associant les acteurs locaux de l'habitat

La commune de la Neuville Chant d'Oisel reprend à son compte la volonté communautaire d'un dynamisme de la construction de logements et du développement d'une offre de logements à vocation sociale, tant en locatif qu'en accession.

Dans cet esprit, deux objectifs propres à la commune sont visés :

4.1. Retrouver une croissance démographique durablement positive mais maîtrisée

Il s'agit d'établir sur la période 2012-2025 une croissance démographique d'environ de 1,69% par an, permettant d'atteindre à l'horizon **2025 une population de l'ordre de 2 300 habitants**. La maîtrise de la croissance démographique s'impose pour maintenir un niveau de population en rapport avec le niveau d'équipements et de services publics.

Pour atteindre cet objectif, la construction d'environ 110 logements (soit 8 logements par an environ) est nécessaire sur la période 2012-2025, compte tenu du rythme important de constructions dans la période 2007-2012.

Le besoin de construction de **8 logements par an** se décompose comme suit :

- 4 logements pour compenser le point mort de la commune (dessalement des ménages, renouvellement du parc immobilier et variation des logements vacants et résidences secondaires).
- 4 logements pour l'accroissement de population envisagé.

4.2. Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment aux besoins endogènes à la commune.

L'offre nouvelle doit répondre à une demande de familles populaires ou intermédiaires et devra mieux prendre en compte des besoins spécifiques identifiés dans le diagnostic :

- ceux des **jeunes**, seuls ou en couple, qui souhaitent trouver un logement locatif social ou intermédiaire voire en primo-accession.
- ceux des **seniors** qui ne désirent plus entretenir une maison individuelle et qui recherchent un logement plus petit, plutôt en location, aisément accessible et proche des commerces et des axes de transport en commun.

Compte-tenu des besoins sociaux identifiés au PLH (30% à l'échelle des plateaux Est), la commune souhaite contribuer à l'effort en développant à l'horizon 2025 une part du logement social sur la commune pour atteindre 20 % des résidences principales des nouvelles opérations d'habitat. Selon les données communales, 18 logements sociaux existent en 2012. **Il est donc nécessaire de réaliser environ 22 logements sociaux (locatifs et accession)** sur la période 2012-2025 pour atteindre cet objectif de 20% dans toutes les nouvelles opérations d'habitat. De cette manière, la commune souhaite affirmer son engagement pour la mixité sociale.

L'offre en accession à la propriété à prix maîtrisés sera réalisée dans le cadre des orientations et des modalités fixées par la CREA. Celle-ci pourra s'effectuer par des opérations groupées proposant des produits « clés en main » comme par exemple en location-accession (PSLA) ou en proposant des lots à bâtir à des prix raisonnables. La réalisation d'opérations mixtes locatif-accession peut permettre d'abaisser les prix de revient des constructions et de promouvoir une certaine mixité sociale.

NB : cet objectif de construction de logements sociaux s'entend net des ventes et démolitions éventuelles de logements existants, c'est-à-dire que toute diminution du stock existant en 2012 devra être compensée par autant de constructions supplémentaires.

La réalisation des 110 logements environ fixés comme objectif pourra s'effectuer selon deux axes :

- Par une densification des tissus urbains du centre bourg, bien équipé : récupération, de délaissés, densification le long des grands axes, division parcellaire de grande propriétés...

On peut estimer un potentiel d'une quinzaine de logements insérables. Cette estimation renvoie à la rétention foncière observée ces dernières années et à la densité de logements des dernières opérations de logements.

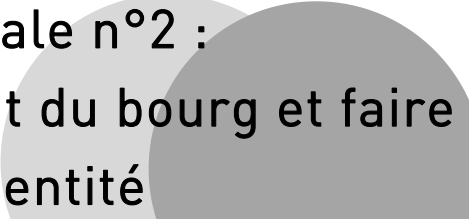


Source : VEA. En orange, parcelles identifiées en dents creuses, en gris les parcelles urbanisées depuis la dernière mise à jour cadastrale.

- Par l'extension de l'urbanisation qui doit permettre de réaliser le complément de logements. Le secteur envisagé, desservi par les réseaux sur les rues adjacentes, permet le recentrage et la diminution des zones AU existantes (PLU 2004) autour des équipements et du centre bourg. La surface totale est de 7 hectares (contre 14 ha dans le PLU de 2004). Ces 7 ha font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise le programme, le phasage et les principes d'aménagement. Toutefois, il est à noter **que la densité brute retenue moyenne pour la construction des nouvelles opérations est de 15 logements à l'hectare** conformément au D00 du SCOT de la CREA en cours d'élaboration (contre 8 log./ha actuellement observés sur la commune). L'identité et le maintien des corridors écologiques seront confortés par la présence de 2 hectares d'espaces perméables non construits, assurant la gestion des eaux pluviales du futur quartier et la prise en compte de l'axe de ruissellement.



**5. Orientation générale n°2 :
Recentrer le développement du bourg et faire
émerger son identité**



5.1. Recentrage de l'urbanisation et renforcement des espaces centraux:

La croissance urbaine doit s'accompagner d'une valorisation des équipements et des espaces publics, et d'une parfaite intégration de la nouvelle zone d'habitat. Au-delà de la localisation de cette zone d'urbanisation future, il s'agit de proposer de l'habitat, pouvant répondre à l'équilibre dans la diversité sociale, au maintien de toutes les tranches d'âges et de tous les types de ménages (isolés, couples sans enfant, familles avec enfants) et à une utilisation satisfaisante des équipements.

Le recentrage de l'urbanisation est un des objectifs prioritaires du projet communal qui s'opère de 2 façons :

- Le travail de renouvellement doit être engagé par des opérations de restructuration, de densification des dents creuses urbaines.
- Questionner et réévaluer les zones AU du PLU de 2004 excentrées du centre-bourg et les relocaliser au plus près des équipements et commerces.

5.2. Maîtriser l'urbanisation:

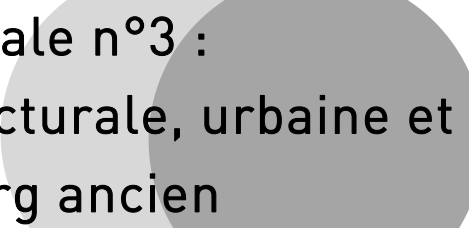
Le dernier terrain disponible aux abords de la mairie, le domaine des Beauxrepaires, sera légèrement étendu afin d'optimiser la consommation de l'espace (formes d'habitat intégrant logements individuels superposés, et maisons individuelles), d'assurer une continuité et une cohérence de l'urbanisation actuelle, d'offrir à l'urbanisation des terrains à proximité des points de dessertes des transports en commun et d'assurer un ratio d'espaces perméables supérieurs à 40% permettant à la fois la gestion des eaux pluviales et à la fois la création d'un corridor écologique au sein du tissu urbain. Ainsi au cœur du projet d'aménagement sera réalisée une noue végétalisée et paysagée, participant à la trame verte et bleue de la commune.

5.3. Aménager et construire dans le respect des spécificités bioclimatiques

A l'échelle urbaine, les plans d'aménagement d'ensemble devront être conçus de manière à ce que l'orientation du bâti, son volume et son architecture prennent en compte les données géographiques, topographiques et climatiques de l'espace concerné. Ainsi l'orientation par rapport au soleil, aux vents dominants ou encore le ruissellement de l'eau sur les pentes devront être intégrés dès les études pré opérationnelles.

De la même manière au niveau du bâti on veillera à ce que les pièces de vie et les jardins soient positionnés côté sud afin de profiter au maximum de l'ensoleillement. De plus les énergies renouvelables seront encouragées pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux photovoltaïques, thermiques, géothermie). Privilégier l'emploi de matériaux locaux permettra de limiter les déplacements liés aux travaux, de même. Leur pouvoir

isolant sera important pour éviter les pertes thermiques et réduire la consommation électrique.



**6. Orientation générale n°3 :
Préserver l'identité architecturale, urbaine et
paysagère du bourg ancien**

6.1. Déclinaison des objectifs

- Encadrer et structurer les espaces de transition espace agricole/espace urbain, en garantissant la préservation des structures paysagères.
- Valoriser l'image de la commune en assurant une qualité de ses entrées de ville.
- Créer une ceinture verte non urbanisable pour créer des limites tangibles et limiter l'étalement urbain.

Décomposition en axe de développement ou de gestion du territoire

6.2. Préserver, renforcer et créer des structures paysagères :

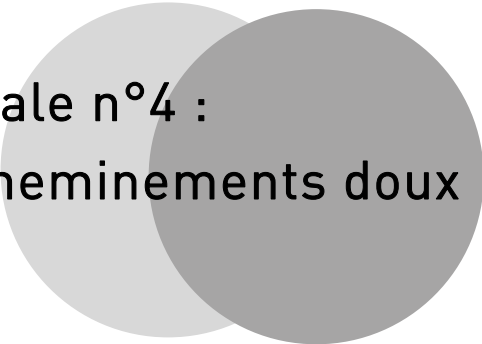
- le plateau agricole est structuré par des haies brise-vents autour des corps de fermes, les clos-masures et des vallées sèches.
- le patrimoine forestier dont les valeurs écologiques sont reconnues.
- le paysage du bourg est structuré par des mares, des haies vives d'essences locales, des vergers, des parcs boisés de manoirs.

La création du parc paysagé pour la gestion des eaux pluviales dans les zones à urbaniser, participe fortement aux enjeux de paysage de la commune.

Ces éléments seront reconnus et protégés, contribuant à la qualité du cadre de vie communal.

6.3. Valoriser les entrées de ville :

La route des Andelys est marquée par la présence de deux manoirs, qu'il convient de protéger pour conforter l'identité de la commune.



7.Orientation générale n°4 : Développer le réseau des cheminements doux

Développer le réseau des cheminements doux

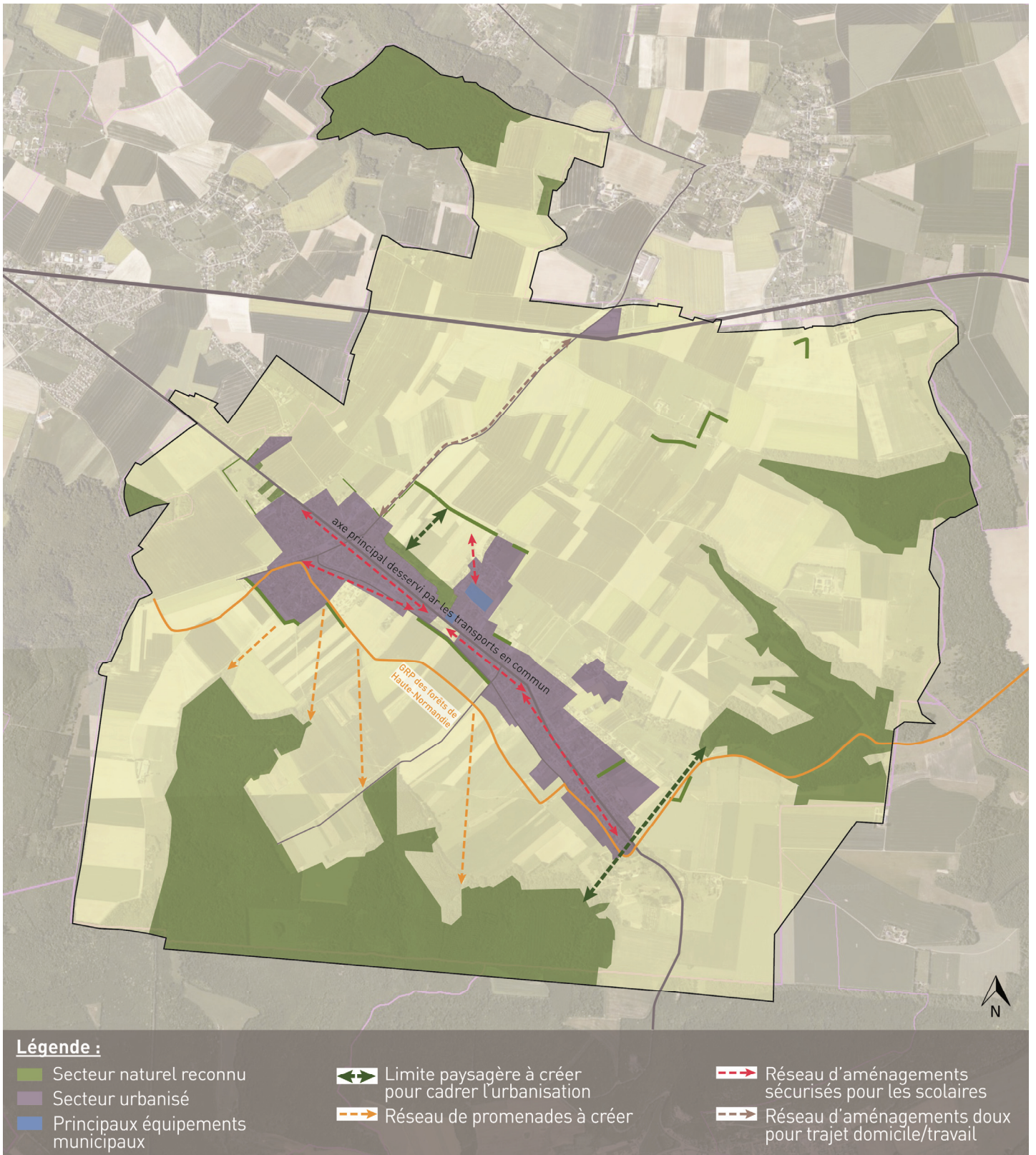
7.1. Déclinaison des objectifs

Dans le prolongement des aménagements qui ont été réalisés le long de la route des Andelys, la commune entend poursuivre son effort de façon à :


- Faciliter les déplacements actifs (piétons et vélos) dans le bourg (coulée verte sur le chemin de la Mare aux Francs, noue paysagée et aménagée au cœur de la zone à urbaniser, non constructible du secteur des Beauxrepaires (cf. OAP).
- Tirer parti de son réseau de chemin pour développer des parcours de promenade à partir du GRP des forêts de Haute-Normandie.
- Réaliser des liaisons entre le centre-bourg et la zone économique au Nord de la RD 6014. Ces aménagements faciliteront le développement d'actifs travaillant dans la commune.

7.2. Décomposition en axe de développement ou de gestion du territoire

- Sécuriser les abords du groupe scolaire et faciliter les liaisons domicile/ équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance.
- Développer un réseau de promenades permettant la découverte des richesses environnementales, agricoles, architecturales du plateau de Caux et de la vallée de l'Andelle à partir du GRP des forêts de Haute-Normandie.
- Réaliser des pistes cyclables, conserver et réhabiliter les chemins agricoles afin de permettre des liaisons domicile/travail entre le bourg et la zone d'activités au niveau de la RD 6014
- Utiliser et aménager les chemins ruraux pour créer des liaisons pour les modes doux sur le territoire et pour relier les communes voisines



Source VEA



**8. Orientation générale n°5 :
Permettre l'accueil et le développement
d'activités économiques**

Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

8.1. Déclinaison des objectifs

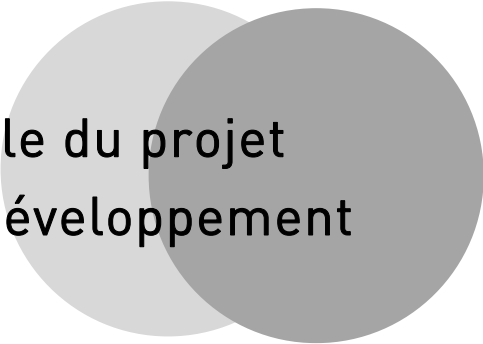
L'activité économique de la commune, hors l'activité agricole et un peu d'artisanat, est quasi inexistante. De fait, La Neuville Chant d'Oisel est essentiellement résidentielle.

Deux objectifs sont visés :

- Permettre l'accueil d'activités économiques dans le bourg. Elles devront être compatible avec l'environnement résidentiel et ne pas nuire à la qualité des paysages et de l'environnement.
- La commune dispose d'une zone d'activités le long de la RD 6014, attenante à Mesnil-Raoul. Celle-ci conserve sa vocation de zone d'activités économiques. Afin de permettre :
 - L'implantation d'activités artisanales dont le développement pourrait être empêchée en centre-bourg du fait de parcelles exigües ou du fait d'activités entraînant des désagréments pour les habitations voisines
 - Développer des activités en relation avec les activités développées sur la commune de Mesnil-Raoul.

8.2. Décomposition en axe de développement ou de gestion du territoire

- Rédiger un règlement adapté à l'implantation et le développement d'activités économiques dans le centre-bourg.
- Reconnaître les qualités agronomiques des sols pour le maintien voire le développement de l'activité agricole.
- Faire perdurer la possibilité d'accueil d'activités économiques artisanales le long de la RD 6014.



9. Cartographie générale du projet d'aménagement et de développement durables

