

Commune de LA NEUVILLE CHANT D'OISEL

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de présentation

Pièce n°
1

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	3
PREAMBULE	7
1ère PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE	11
Chapitre 1. APPROCHE CONTEXTUELLE, REGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE	13
1.1. Présentation Générale	15
1.2. Cadre règlementaire et administratif	16
1.3. Les documents supra-communaux	17
Chapitre 2. APPROCHE SPATIALE	25
2.1. L'inscription de La Neuville Chant d'Oisel dans son territoire élargi	27
2.2. Historique de l'évolution de la forme de la ville	28
2.3. Les structures du paysage	29
2.4. Formes urbaines et densités	34
2.5. Foncier mobilisable	37
Chapitre 3. DEMOGRAPHIE, POPULATION	41
3.1. Un niveau de population en hausse	43
3.2. Des soldes naturels et migratoires positifs	43
3.3. Une population jeune mais vieillissante	44
3.4. Une taille des ménages qui diminue	45
3.5. Une population aux revenus élevés	46
Chapitre 4. HABITAT ET LOGEMENT	47
4.1. Un parc de logements à vocation très familiale	49
4.2. Une surreprésentation des propriétaires par rapport aux locataires	49
4.3. Un niveau de construction élevé	50
Chapitre 5. ACTIVITES ET TISSU ECONOMIQUE	51
5.1. Une commune qui possède relativement peu d'emplois par rapport à sa population active résidente	53
5.2. Une prépondérance de l'économie résidentielle	53
5.3. Les commerces	53
5.4. Les associations	53
5.5. D'importants flux quotidiens d'entrée et de sortie d'actifs	54
5.6. L'économie agricole	54
Chapitre 6. EQUIPEMENTS	59
6.1. Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs scolaires	61
6.2. Les équipements sportifs	61
6.1. Les autres équipements communaux	61

Chapitre 7.	APPROCHE TRANSPORT ET MOBILITES	63
7.1. Les infrastructures de transport		65
7.2. Transport en commun		65
7.3. Les modes doux		66
Chapitre 8.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	67
8.1. Géologie et hydrogéologie		69
8.2. Les milieux naturels et paysagers, la trame verte et bleue		70
8.3. Le patrimoine archéologique, architectural		74
8.4. Le patrimoine bâti		76
8.5. Les risques naturels		77
8.6. Caractéristiques des réseaux, collecte et traitement des déchets		86
8.7. Les pollutions et nuisances diverses		91
Chapitre 9.	PROJET DE VILLE ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	93
9.1. L'évaluation du point mort		97
9.2. Les perspectives démographiques de la commune et les besoins en logements neufs		98
9.3. Synthèse des enjeux et exposé des motifs généraux de révision du PLU		98
9.4. Projet de ville et orientations d'aménagement		99
2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS		
D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME		101
Chapitre 1.	CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.	105
1.1. Bilan du diagnostic et enjeux pour le développement de la commune		107
1.2. Rappel des orientations générales du PADD		107
1.3. Justification des choix du PADD au regard de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme		108
Chapitre 2.	LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	111
2.1. Les choix qui ont conduit à leur délimitation		113
2.2. Description des différentes zones du PLU		113
2.3. Justification de la création de zones AU (à ouvrir à l'urbanisation) au regard du projet de ville de la commune de La Neuville Chant d'Oisel		117
2.4. Tableau des surfaces de zones		124
Chapitre 3.	LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES	126
3.1. Généralités		128
3.2. Justification du règlement écrit et de ses articles		128
Chapitre 4.	LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'OAP	142
4.1. Généralités		144
4.2. Les choix qui ont conduit à sa création		144
4.3. Echancier global de l'OAP		146

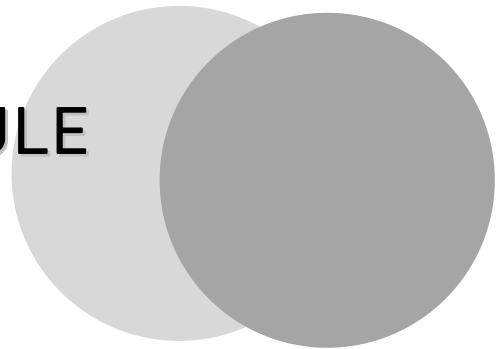
Chapitre 5.	LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS	148
5.1.	Les emplacements réservés	150
5.2.	Les espaces boisés classés	150
Chapitre 6.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA CREA	154
6.1.	Les orientations fondamentales du SCOT de la CREA	156
6.2.	Justifications du PLU au regard des enjeux du PADD du SCOT	156
Chapitre 7.	COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CREA	158
7.1.	Orientations du PLH de la CREA:	160
7.2.	Objectifs quantitatifs du secteur Est et de la commune	160
Chapitre 8.	COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA CREA	162
8.1.	Le PDU de la CREA	164
8.2.	La déclinaisons du PDU sur la Neuville	164
3ème PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT		166
1.1.	Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux	168
1.2.	Incidences sur la gestion de l'eau	168
1.3.	Incidences sur la pollution de l'air	169
1.4.	Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti	169
1.5.	Incidences sur la gestion des déchets	169
1.6.	Incidences au niveau du bruit	169
1.7.	Conclusion positive	169
4ème PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES		172
Chapitre 1.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES	174
1.1.	Mode d'occupation du Sol	176
1.2.	Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels, forestiers	177
Chapitre 2.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS AU PROFIT DES ZONES AU (A OUVIR A L'URBANISATION)	178
2.1.	Rappel des besoins en logements	180
2.2.	Rappel du potentiel mutable	180
2.3.	Rappel du PLH	182
2.4.	Formes urbaines et densités	182
2.6.	Place de la trame verte et bleue dans les opérations d'aménagement d'ensemble	184
2.7.	Evaluation des besoins en foncier et en logements pour la période 2013-2025 à La Neuville Chant d'Oisel	184
5ème PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU		188
1.1.	Généralités	190
1.2.	Les indicateurs de suivi définis pour la commune de La Neuville Chant D'Oisel	190

6ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC SUITE A L'ARRET DU PLU

6.1 Synthèse des remarques formulées par les personnes publiques associées (ppa) suite à l'envoi du projet de plu arrêté par délibération du conseil municipal du 02 juillet 2013

6.2 Synthèse des remarques formulées par le publique et reprise par le commissaire enquêteur.

PREAMBULE



La commune de la Neuville Chant d'Oisel a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2011 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02 novembre 2004. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000, et modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003, a profondément réformé les documents de planification urbaine afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme. A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'Urbanisme ont été revalorisés de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement. Ce document comprend :

.....
- **Un rapport de présentation** qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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


.....
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

.....
- **Un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

.....
- **Des annexes** qui comportent des documents, indépendants du projet de PLU, apportant des informations complémentaires au public sous la compétence d'autres services, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et selon les cas en tant que de besoins les documents spécifiques à la situation de la commune (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques naturels et technologiques, etc.)

.....
- **Des documents graphiques** que sont les plans de zonage sur lesquels apparaissent le territoire divisé selon quatre types de zones : en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N). Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE



Chapitre 1. **APPROCHE
CONTEXTUELLE,
REGLEMENTAIRE ET
ADMINISTRATIVE**

1.1. Présentation Générale

Située au sud-est de l'agglomération rouennaise, La Neuville chant d'Oisel se trouve à 14 Km de Rouen.

La commune se situe en limite du plateau du Vexin, en rive de la vallée de l'Andelle. Elle est traversée par l'ancienne route nationale 14 qui relie Rouen à Pontoise, en passant par Boos, où se trouve l'aéroport de Rouen.

Le positionnement des espaces occupés par l'homme s'articule principalement autour de la RD 138, axe historique de communication avec la commune de Boos.

La Neuville Chant d'Oisel est une commune principalement résidentielle et agricole. Elle bénéficie de quelques commerces de proximité profitant à la population communale.

Fort de la passage de la RD 6014 (ancienne RN 14) et de sa proximité de Boos, la commune peut accueillir un pôle d'activités multimodal entre l'aéroport et le contournement est de Rouen.



Images extraites de : <http://laneuvillechantdoisel.over-blog.com/>

La mare Enguerrand de Marigny et la mare Verboc en 1970. Outre sa richesse agricole, la commune tire son originalité de la richesse de ses mares, devenue plus rares aujourd'hui.

ENJEUX

> Conforter l'identité rurale de La Neuville Chant d'Oisel tout en valorisant son atout de proximité avec l'agglomération rouennaise.

1.2. Cadre réglementaire et administratif

1.2.1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre pour l'avenir de l'agglomération de Rouen et d'Elbeuf.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'agglomération (SCOT, PLH, PDU, ...).

1.2.2. Les Objectifs de développement durable

Les dispositions L.121.1 du code de l'urbanisme modifiées par la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 (Grenelle 2) précisent que « (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° Soit l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.2.3. La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2

La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

Les principaux objectifs de cette engagement national pour l'environnement sont : la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources, la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

Ces objectifs se déclinent comme suit :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques
- Création d'une attestation obligatoire vérifiant la prise en compte des normes énergétiques et acoustiques à la fin des travaux, assortie d'une responsabilisation accrue du maître d'œuvre
- Des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains et péri urbains
- Réduction de la consommation énergétique et prévention des émissions de gaz à effet de serre
- Favoriser les énergies renouvelables

1.2.4. Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent:

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (article L.111-144 du code de l'urbanisme).

1.3. Les documents supra-communaux

1.3.1. 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 intéresse deux régions et trois départements, soit un territoire très large d'environ 700 000 ha qui rassemble 942 communes et s'articule autour de Caen, Rouen et le Havre.

Cette DTA a été approuvée par décret interministériel le 10 Juillet 2006.

Elle comprend 3 niveaux de préconisation, les objectifs, les orientations et les politiques d'accompagnement. Seules les orientations s'imposent dans un lien de compatibilité aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

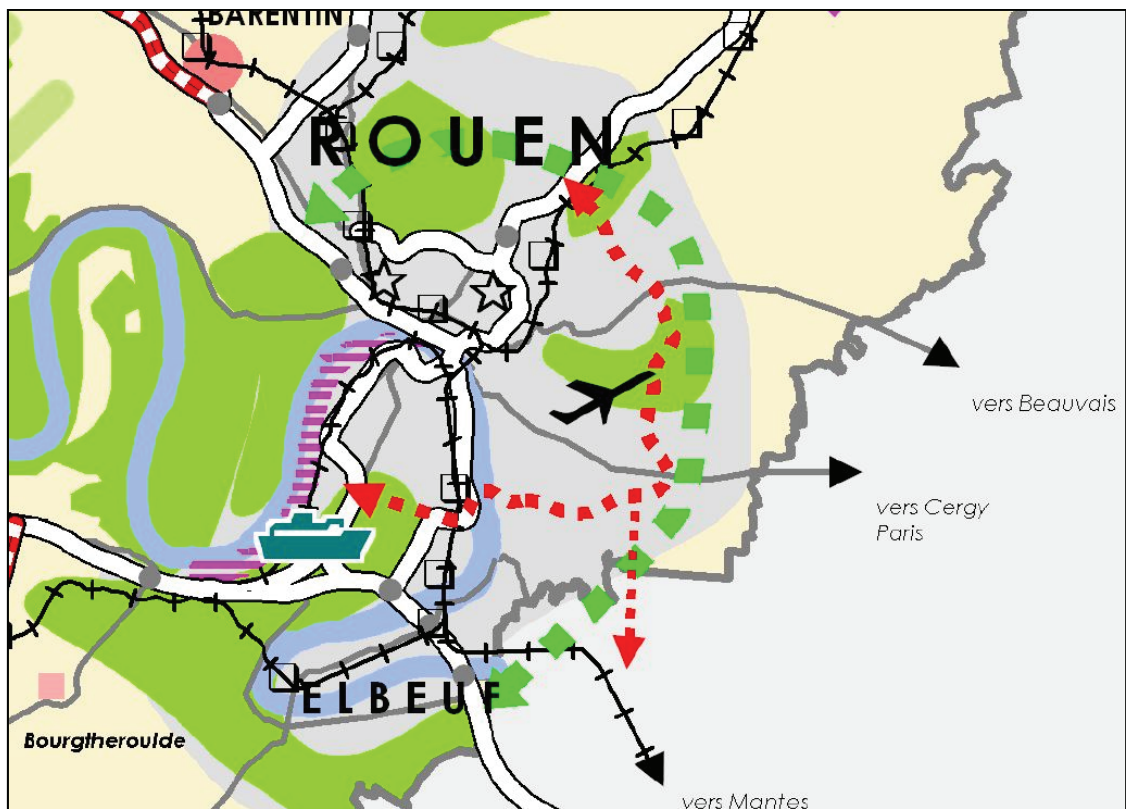
La DTA de l'Estuaire de la Seine retient les 3 objectifs suivants :

- Le renforcement de l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires,
- La préservation et la mise ne valeur du patrimoine naturel et des paysages, la prise en compte des risques,
- Le renforcement des dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

Ces grands objectifs se traduisent réglementairement dans les 4 orientations retenues et leur cartographie, relatives :

- Aux espaces stratégiques,
- Aux espaces naturels et paysagers,
- A l'armature urbaine et à l'aménagement,
- Au littoral et à son proche arrière pays et aux modalités d'application de la loi littoral.

La Neuville Chant d'Oisel est comprise dans la ceinture verte de l'agglomération rouennaise, et impactée par le contournement Est de l'agglomération (liaison A28-A13).



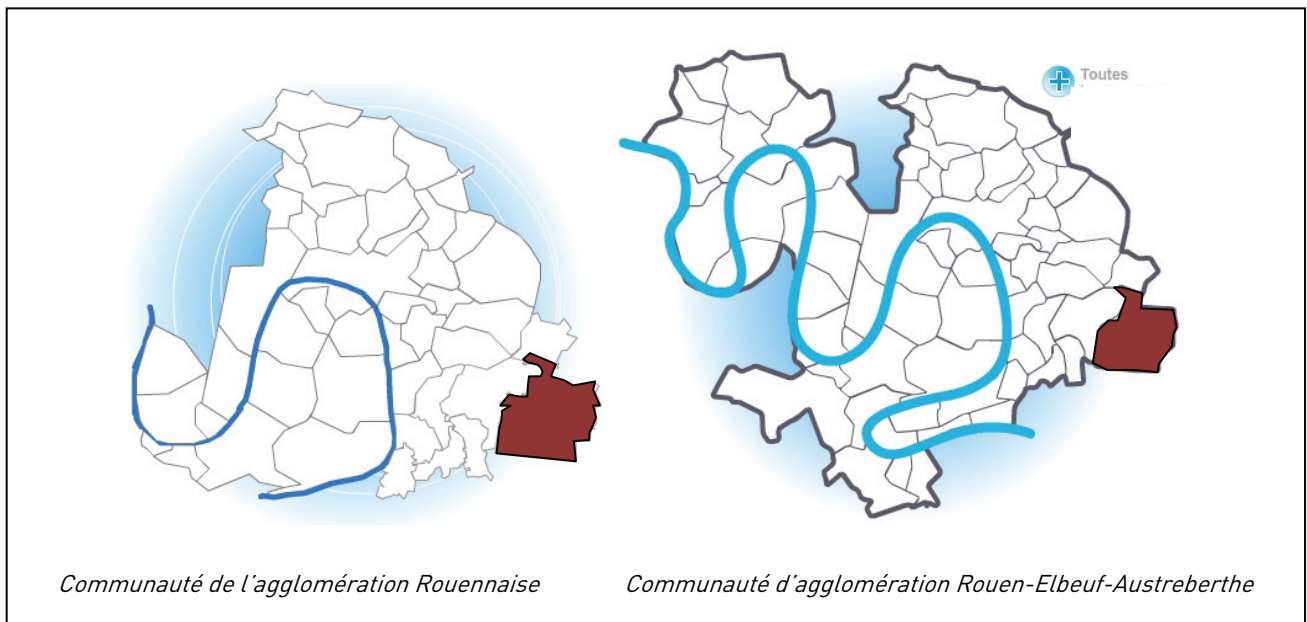
1.3.2. Le SCOT

Le SCoT de la CREA fait suite au Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf approuvé en 2001 par les élus du Syndicat Mixte qui couvrait à l'époque le territoire des intercommunalités de Rouen et d'Elbeuf.

En 2010, l'élaboration du nouveau SCoT est devenue une compétence de la CREA. Le SCoT doit désormais être conçu à l'échelle du territoire des 71 communes qui composent la CREA.

Le SCOT est aujourd'hui en cours d'élaboration, un débat sur les orientations du PADD a eu lieu lors du conseil communautaire du 25 juin 2012. La démarche est à ce jour à l'étape du Document d'Orientations et d'Objectifs. Son arrêt devrait intervenir en 2014.

Concernant la Neuville Chant d'Oisel classée en tant que « bourgs et village » dans le D00 en cours d'élaboration, une densité brute minimum de 15 logements à l'hectare sera à appliquer. Il est donc utile et nécessaire d'anticiper la prise en compte de cet objectif.



1.3.3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération rouennaise

Conformément à la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, le PLU est un document de planification qui détermine, pour les 10 ans à venir, les principes qui orientent l'organisation des déplacements de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le périmètre des transports urbains.

Cette démarche s'inscrit en lien avec le Schéma de cohérence territoriale SCOT, en cours de délibération, qui fixe les orientations générales de la politique d'aménagement du territoire communautaire.

L'évolution du contexte institutionnel local

Le PDU de l'ex-CAR a été approuvé par le Conseil Communautaire du 11 février 2000. Il s'agissait d'élaborer une démarche globale portant sur l'organisation des déplacements à l'horizon 2010.

Fin 2007, l'ex-CAR a lancé la révision de son PDU. De son côté, sans être soumise à cette obligation, l'ex-communauté d'Agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine CAEBS a initié, en 2008, une démarche d'élaboration d'un Plan Global de Déplacements (PGD). Pour leur part, les autres territoires constituant la CREA, l'ex-Communauté de Communes du Trait Yainville (COMTRY) et l'ex Communauté de Communes Seine-Austreberthe (CCSA) ne disposaient d'aucun document équivalent.

La création de la CREA au 1^{er} janvier 2010 a donc nécessité de repenser le PDU à l'échelle de ce nouveau territoire, s'agissant désormais non plus de la révision mais de l'élaboration d'un nouveau PDU.

Par délibération du 20 décembre 2010, la CREA a ainsi engagé l'élaboration de son PDU

Les enjeux majeurs de transformations

Dans la continuité de la concertation et des diagnostics conduits lors de la révision du PDU de l'ex CAR et de l'élaboration du PGD de l'ex-CAEBS, 5 enjeux majeurs de transformation ont été arrêtés par délibération précipitée.

Ces enjeux expriment les défis auxquels le territoire est confronté, afin de trouver un équilibre durable entre mobilité et cadre de vie.

1. Assurer la cohérence entre mobilité et développement urbain :
2. Faciliter la mobilité des périurbains :
3. Développer l'usage des transports en commun : prendre en compte les facteurs d'attractivité :
4. Repenser l'équilibre des différents modes de déplacements pour un partage harmonieux et convivial de l'espace urbain, considérant :
5. Mener une réflexion sur le transport de marchandises et les politiques de livraison, considérant :

Le projet de Plan de Déplacements Urbains de la CREA a été arrêté au Conseil Communautaire du 24 juin 2013. Ce projet et le dossier correspondant seront soumis, sous un délai de 3 mois, à l'avis des Conseils Municipaux des 70 communes de l'agglomération, du Conseil général de Seine Maritime, du Conseil régional de l'Etat.

Le plan de déplacements Urbains auquel seront annexés les avis des personnes publiques consultées, fera ensuite l'objet d'une procédure d'enquête publique au cours du dernier trimestre 2013 avant d'être présenté au Conseil Communautaire en vue de son adoption vraisemblablement au premier semestre de l'année 2014.

A l'approbation du PDU, La commune de la Neuville-Chant-d'Oisel disposera d'un délai de 3 ans pour mettre en compatibilité son PLU

1.3.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération rouennaise

- **PLH 1999**

Le premier PLH adopté en 1999 pour 33 communes du district de l'Agglomération de Rouen (devenu depuis Communauté d'Agglomération Rouennaise – CAR), est désormais caduc du fait de l'adoption d'un nouveau PLH.

Le 24 Mai 2004, la CAR a décidé d'élaborer un nouveau PLH sur un périmètre élargi à 37 communes. Pendant la phase d'étude, ce périmètre s'est à nouveau élargi à 8 communes supplémentaires. C'est donc un PLH concernant 45 communes qui a finalement été adopté le 1^{er} Octobre 2007 par la CAR. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de La Neuville Chant d'Oisel doit être compatible avec les dispositions du PLH approuvé.

La CAR a fondé sa stratégie de développement de l'habitat à moyen terme sur une volonté double :

- Améliorer les conditions de logement de la population
- Renforcer l'attractivité du territoire

Sur ces principes, le PLH a validé la perspective d'accroissement de l'offre nouvelle de logements à hauteur de 2900 logements neufs par an comme garantie d'une croissance démographique modérée (0.5% par an).

Ce PLH se base sur trois objectifs :

- Un renforcement de l'offre de logement en ville centre
- Un développement spécifique de chaque secteur du PLH en adéquation avec le fonctionnement économique de l'agglomération et les pôles d'emplois actuels et futurs, et en réponse aux attentes des habitants en termes de préférence géographique et de proximité des services urbains
- Un meilleur équilibre de l'agglomération dans la prise en compte des objectifs de solidarité (production de logement social et très social) et des objectifs de diversité de l'offre nouvelle de logements.

- **PLH juin 2012**

Le PLH **adopté le 25 juin 2012** sur le territoire de la CREA se décline en 4 grandes orientations :

- 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

Le secteur des plateaux Est, à vocation fortement résidentielle, présente des situations diversifiées selon les communes en termes de proximité des pôles d'emploi, de desserte en transports en commun et de caractéristiques du parc de logements existants. Il a globalement connu un fort

développement de l'habitat au cours des dernières années. Une part de ce développement s'est polarisée autour de pôles de services existants ou renforcés.

La production de nouveaux logements doit se poursuivre sur ce secteur afin d'assurer une croissance démographique. Cela doit permettre également de valoriser les axes de transports en commun existants et leur optimisation projetée à court terme, ainsi que corrélérer le développement de l'habitat au développement modéré des emplois, dont la localisation est majoritairement diffuse sur ce secteur.

Objectifs pour la Neuville Chant D'Oisel

- **Mieux insérer les programmes neufs dans le tissu existant** en privilégiant des opérations permettant une diversité des typologies de logements, une accessibilité aux services et transports en commun attractive,
- **Economiser la ressource foncière** dans les projets situés en extension urbaine pour répondre quantitativement à la demande, compte-tenu de l'attractivité des franges est du territoire
- **Promouvoir et encadrer l'intensification des tissus pavillonnaires** existants
- **Diversifier le parc en propriété occupante** : offre en logements de taille intermédiaire (T3), produits accessibles à des primo-accédants, à des personnes âgées aux ressources modestes, etc.
- Produire maximum 8 lgts/an
- **Développer une offre locative privée plus diversifiée**
- **Moduler les volumes de production en fonction du parc existant**, pour modérer les phénomènes de spécialisation sociale du territoire et prendre en compte l'accès aux équipements publics, à l'emploi et aux transports en commun
- **T2 et T3 pour l'accueil de jeunes actifs, logements très sociaux pour les ménages modestes**
- **Développer les logements très sociaux en diffus et structures collectives**. Réaliser 10% de PLAI dans tous les programmes de logements sociaux supérieurs à 5 logements sur la commune.
- **Créer une maison relais / pension de familles et une résidence sociale à l'échelle du secteur**
- **Un objectif de 30% de l'offre neuve de logement en accession sociale (PSLA) et accession à coût maîtrisé.**

Suggestion de rééquilibrage de la production neuve pour la commune : maximum 8 lgts/an

La Neuville-Chant-D'Oisel	Objectifs Offre neuve de logements	Part des Logements locatifs sociaux de type PLS, PLUS et PLAI dans l'offre neuve	Dont part des PLA I Ressources dans les objectifs de logements locatifs sociaux **	Part de l'Accession à coût maîtrisé et Accession sociale dans l'offre neuve	Part de l'Accession libre dans l'offre neuve	Typologies à favoriser dans l'offre neuve	Répartition collectif / individuel dans l'offre neuve
Proposition d'orientations	Une ou deux opérations durant la durée du PLH	30% de l'offre neuve	10% de l'offre sociale	30% de l'offre neuve au sein d'une opération mixte	40% de l'offre neuve	T2 en locatif T3 en accession	individuel groupé en cœur de bourg
Objectifs prévisionnels sur 6 ans	de 36 à 48 logements, soit une ou deux opérations mixtes pendant la durée du PLH	de 10 à 14 logements	de 1 à 2 logements	de 10 à 14 logements	de 14 à 19 logements		
Intentions de projets identifiés par la commune sur 3 ans *	80 à 85						

* Les objectifs sont fixés dans un premier temps à échéance de 3 ans (2012-2013-2014) sur la base des projets de logements qui doivent être mis en construction lors de cette période.

** Les PLAI Ressources sont destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de revenus HLM. Le taux de PLAI « ressources » par commune a été défini dans le cadre de la démarche de socio-conditionnalité établie par la CREA. A cette programmation s'ajoute celle des PLA-I dits adaptés (c'est-à-dire avec accompagnement social) programmés dans le diffus notamment dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le logement des Personnes Défavorisées) ainsi que ceux relevant de structures collectives spécifiques (Résidences sociales dont celles destinées aux jeunes travailleurs, Maisons relais ou pension de famille, etc.).

1.3.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le premier SDAGE a été approuvé le 20 Septembre 1996. Le nouveau SDAGE est opérationnel depuis le 1^{er} Janvier 2010 pour une période de 6 ans.

L'objectif fondateur du SDAGE révisé en cohérence avec le Grenelle de l'environnement, est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des masses d'eaux superficielles et sur un tiers des masses d'eaux souterraines.

Les enjeux du SDAGE sont les suivants :

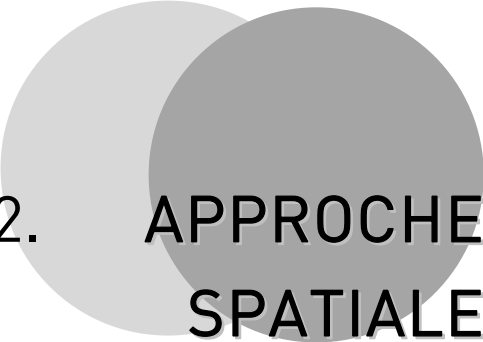
- Gestion et protection des milieux aquatiques,
- Gestion qualitative de la ressource
- Gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages,

- **Amélioration des connaissances sur les milieux aquatiques**

En application de la loi du 21 Avril 2004 portant transposition en droit français de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 Octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « *avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis* » par le SDAGE (article L.122-1).

ENJEUX

> **Rendre compatible le PLU afin de répondre aux enjeux supra-communaux afin d'assurer un développement cohérent de la commune à une échelle intercommunale.**



Chapitre 2. **APPROCHE
SPATIALE**

2.1. L'inscription de La Neuville Chant d'Oisel dans son territoire élargi

2.1.1. Le contrat d'agglomération de la Région Rouennaise

En 2003, en partenariat avec l'Etat, la Région Haute-Normandie puis le Département de Seine-Maritime, les élus de la CAR se dotent d'un nouvel outil d'aide à la décision en mettant en œuvre un contrat d'Agglomération.

Ce contrat d'agglomération 2003-2006 matérialise les projets en matière de développement économique et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, de politique de la ville, d'environnement et de cadre de vie.

Par la suite, et face aux nouveaux enjeux, la CAR a décidé de renouveler ce dispositif.

Les priorités de développement sont définies en trois axes stratégiques déclinés en dix mesures :

- Axe 1 : renforcer l'attractivité économique et affirmer la vocation métropolitaine de l'agglomération
- Axe 2 : améliorer la cohésion territoriale et sociale de l'agglomération
- Axe 3 : promouvoir une meilleure qualité de vie dans l'agglomération

2.1.2. La Communauté d'Agglomération de Rouen-Elbeuf-Austreberthe (C.R.E.A.)

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise, la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf-Boucle de Seine, la Communauté de Communes Seine-Austreberthe et de la Communauté de communes du Trait-Yainville sont engagées dans cette dynamique de rassemblement pour créer le 1^{er} Janvier 2010, une grande communauté de 71 communes, soit environ 493 400 habitants : la C.R.E.A.

Compétences de la C.R.E.A. :

- **Services publics** : organisation des transports urbains, eau, assainissement, déchets ménagers,
- **Attractivité du territoire** : zones d'activités, développement économique, promotion du territoire et de ses sites touristiques, organisation d'événements culturels de rayonnement national et international,
- **Aménagement de l'espace** : entretien de la voirie, schéma de cohérence territoriale, programme local de l'habitat, création et gestion d'équipements culturels et sportifs
- **Solidarités** : logements, politique de la ville, aides spécifiques aux petites communes.

ENJEUX

> Positionner La Neuville Chant d'Oisel au sein d'une intercommunalité qui lui permette d'y jouer un rôle et d'y préserver son identité de commune rurale du plateau Est.

2.2. Historique de l'évolution de la forme de la ville

Cantus Avis est cité vers 1240 et fut sans doute fondé au XIIe siècle sur un essartage de la forêt de Longboël. Après la conquête des Francs et l'installation des Carolingiens dans la région, Rollon, chef des Normands, fixa les limites de la Normandie. Et c'est ainsi, aux environs de l'an 950, que l'édification de l'église vit le jour. Le Chandoyssel fut la première partie du village regroupé autour de l'église.

Au XIIIe siècle, la poussée démographique (moins d'épidémie, paix, sécurité) est telle qu'il faut des nouvelles terres. C'est donc à partir de là et de l'ancienne voie romaine (RN 14) qu'une nouvelle partie du village se dessine : La Neuville (villa : domaine rural, novus : neuf) appartenant à la baronnie de Pont-Saint-Pierre. Sur ordre de Saint Louis, les moines propriétaires des lieux, défrichent la forêt de Longboël et la cède au Chapitre de Rouen. Ces déboisements se font selon un plan géométrique très précis : les moines encadrent les paysans et procèdent à l'attribution des lots en bandes étroites perpendiculaires à la route. A la révolution, la forêt devient « bien national » et en 1833, Jules de Maupassant en obtient une portion de 130 ha sur laquelle, comme pour assurer une symétrie avec le château du Chant d'Oisel, fait ériger une demeure en 1835.

Avec le rapprochement des deux villages, on l'appela La Neuville Chandoyssel puis La Neuville Chant d'Oisel jusqu'à la révolution, et pour un motif ignoré, on a commencé à l'orthographier La Neuville Champ d'Oisel.

C'est, finalement, le 16 juin 1962, que le préfet écrit au maire : « Sur proposition de la Commission Nationale de Révision du Nom des Communes, Monsieur le Ministre de l'Intérieur a rendu officiel le nom de votre commune : La Neuville Chant d'Oisel ... ».

La commune de La Neuville Chant d'Oisel s'est installée le long d'un axe de communication important.

Comme pour la plupart des territoires urbains installés sur les plateaux, la forme urbaine s'est structurée autour des corps de fermes, et en relation avec les espaces agricoles et forestiers.

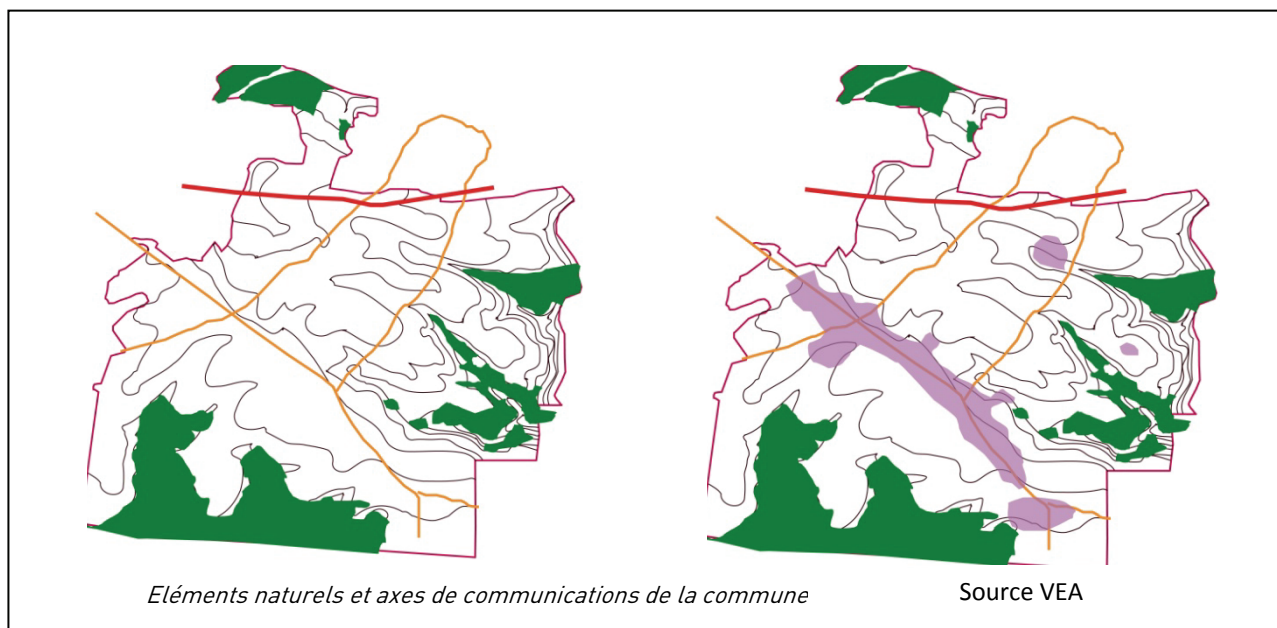
L'architecture de la ville traduit donc l'expression géométrique des formes naturelles et des réseaux de communication: des voies, du relief sous tendent l'occupation linéaire de l'espace.

Ces éléments dominants de la structure urbaine (la topographie, les réseaux de communications) ont également conditionné le parcellaire et la disposition du bâti.

La ville est caractérisée par un type de parcellaire ancien dominant, en lanière et structuré par les tracés longitudinaux et transversaux.

L'occupation des sols est régie par des trames urbaines et des organisations du bâti qui répondent aux différentes étapes de fabrication de la ville :

- Une économie agricole qui structure l'habitat
- Des corps de fermes
- Quelques châteaux
- Des opérations de logements groupées du XXème siècle.



ENJEUX

> Créer une véritable centralité à cette commune linéaire autour de ses équipements et commerces regroupés autour de la mairie

2.3. Les structures du paysage

Le paysage naturel neuvillais est constitué de trois principaux éléments. Ce sont :

- Le paysage agricole
- Le paysage forestier
- Le paysage d'accompagnement du bourg.

2.3.1. Le paysage agricole

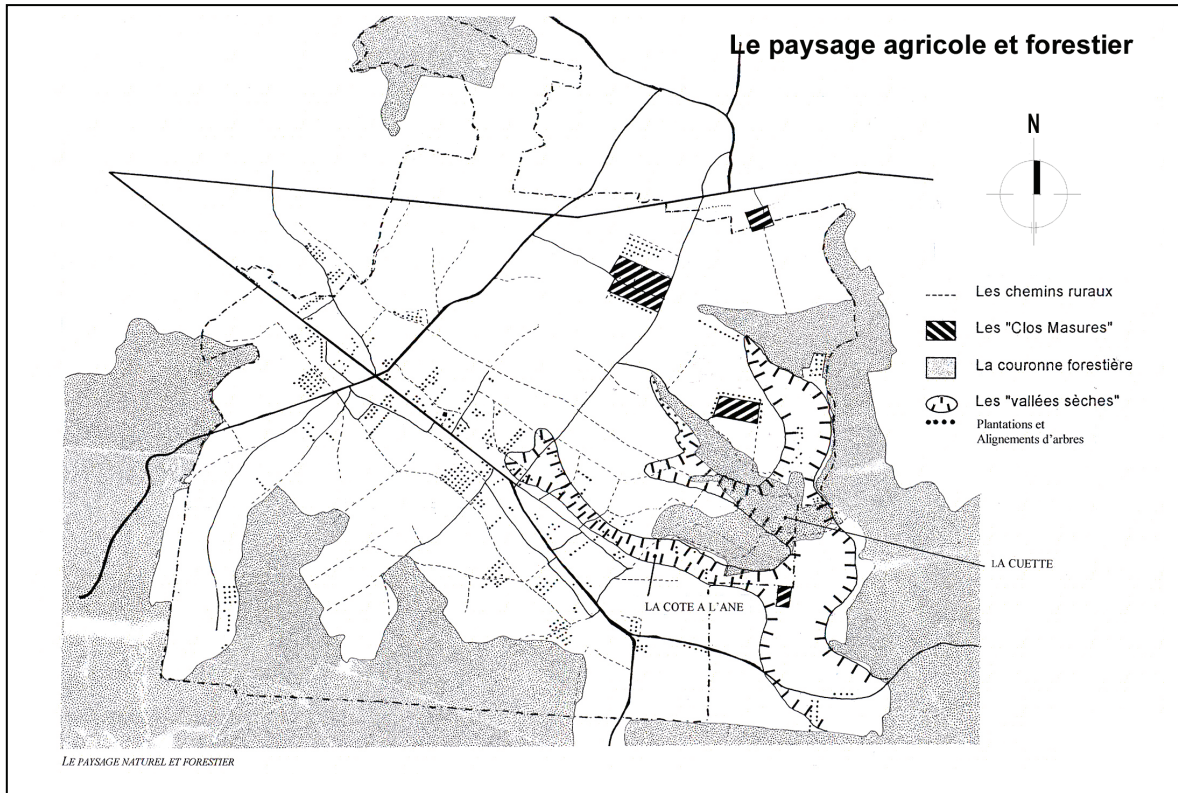
Quelques rideaux d'arbres plantés en alignement autour des corps de fermes, "les clos mesures", ponctuent la vaste mosaïque de champs sans clôture, reliés par la maigre résille des chemins du travail de la terre.

Les «Chemins ruraux» :

Le territoire communal est parcouru par de nombreux "chemins ruraux". Leur tracé est issu de la combinaison du développement du village le long de la route des Andelys et de sa topographie.

Les chemins ruraux participent au paysage neuvillais. Utilisés par des engins agricoles, ils correspondent avec les entrées des exploitations agricoles. Aujourd'hui, ils sont aussi empruntés par les promeneurs

Par temps humide, ces chemins deviennent impraticables. Ils nécessitent un entretien permanent, en termes d'empierrement, de plantation des talus, d'élagage des arbres et des haies bordant parfois ces chemins.



Source : PLU novembre 2004

Les «clos-masures » :

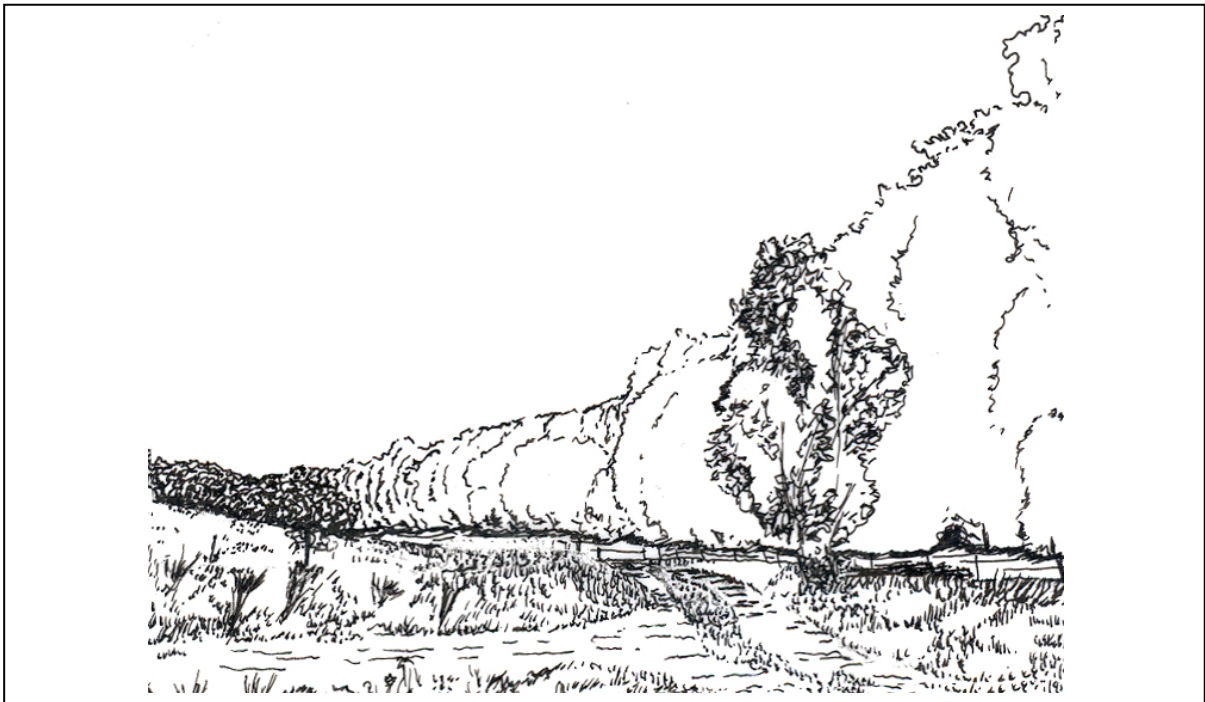
On trouve quelques fermes dites «isolées » : La Ferme de la Cuette, la Ferme des Bois, la Ferme des Houssayes,... Ces exploitations sont constituées de façon traditionnelle avec des bâtiments regroupés au sein d'un corps de ferme, lui-même, bordé par un système de plantation sur talus, mélange de grands arbustes (noisetiers...) et d'arbres de haut jet (hêtres, châtaignier, chêne...).

Ces ensembles appelés «clos-masure » ponctuent le paysage de champs ouverts que l'on trouve sur le plateau. Ces clôtures naturelles, ont tendance à disparaître. Elles doivent pourtant être maintenues, protégées voir même reconstituées.



Les «vallées sèches» :

A l'Est de la Neuville Chant d'Oisel, et au nord de RD 294, on trouve de petites vallées sèches. Situées aux abords du «Bois de la Cuette», notamment au pied de la «Côte à l'Ane» et de la «Côte du Diable», elles offrent une diversité au sein du paysage de plateau.



Une vallée sèche au pied du Bois de la Cuette. Source : PLU de Novembre 2004

2.3.2. Le paysage forestier

La commune est bordée d'une couronne forestière, qui occupe les versants de la vallée de l'Andelle, et les petites "vallées sèches" : le Bois du Billot, le Bois de la Cuette, la Forêt de Longboël, le Bois de Boos, le Bois de Pîtres.



La végétation des zones d'habitation s'intègre au paysage forestier qui entoure la commune.

Source : PLU de Novembre 2004

2.3.3. Le paysage d'accompagnement du bourg

Le paysage naturel du bourg est complexe. Il contraste avec l'uniforme nudité des champs alentours. Il s'agit d'un paysage de jardin, agrémenté de mares, de quelques vergers, de petites voies bordées de haies.

Les mares :

Le problème de l'eau a toujours été important sur la commune, située sur un plateau calcaire, surtout pour les exploitations agricoles.

On recensait dans ce village, une trentaine de mares, pour certaines naturelles, mais la plupart de conception humaine. Elles ont longtemps été le seul moyen connu pour retenir l'eau et l'empêcher de s'infiltrer. Chaque cour de ferme avait sa mare et parfois même, on en trouvait au milieu des champs, pour permettre aux troupeaux de s'abreuver, ou pour arroser les cultures.

A partir du 19^e siècle, de nombreux progrès ont été faits en matière de "réserves d'eau". Depuis 1956, la Neuville chant d'Oisel est équipée d'un réseau en eau sous pression et en 1959, de son propre château d'eau, évitant ainsi les problèmes causés par les périodes de sécheresse.

Depuis 1950, les mares ont peu à peu disparues, suite à leur comblement. On compte aujourd'hui une dizaine de mares à la Neuville Chant d'Oisel dont trois sont communales.

Appartenant au patrimoine historique et culturel de la commune, elles ont encore aujourd'hui un rôle à jouer :

- Elles servent de filtre, avant que l'eau n'atteigne les nappes phréatiques.
- Elles permettent aussi de canaliser les eaux de ruissellement, nombreuses sur la commune.
- Elles constituent des réserves d'eau en cas d'incendie.
- Elles sont des points d'agrément, des lieux de repos, de pêche, des espaces publics au cœur du bourg

Eléments remarquables du paysage naturel, elles doivent être protégées et remises en valeur.

Les vergers :

Il reste à la Neuville Chant d'Oisel quelques vergers, qui se trouvent dans le bourg ou à ses abords immédiats.

Ces vergers en voie de disparition, sont, en général, plantés de pommiers. Les parcelles sont occupées par de petits troupeaux, ou alors complètement abandonnés. Rares sont ceux qui aujourd'hui sont encore exploités.

Ces parcelles aèrent les zones d'habitat. Il faudrait conserver ces vergers, ou ce principe, afin de protéger l'image rurale du bourg, à laquelle ils participent.



Un verger constitué de pommiers, où paissent quelques moutons.

Source : PLU de Novembre 2004

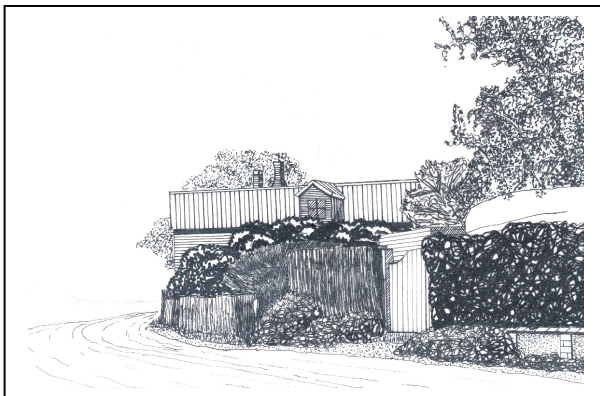
Eléments principaux du paysage de jardin, les haies clôturent les terrains. Elles participent à l'image du bourg. Elles donnent une impression de campagne.

Elles sont traditionnellement constituées d'aubépine, de tilleul, de noisetier,... mais dans les "zones récemment urbanisées", on note également la présence de résineux.

En fond de parcelle, en limite des zones agricoles, on remarque des haies constituées de grands arbustes, non taillées.

En dehors des zones urbanisées, de rares alignements d'arbres subsistent. Constitués de hêtres, de chênes et de châtaigniers, ils constituent des brises vents. Leur orientation est donc déterminée par ces derniers.

Ce sont des éléments paysagers typiques du paysage du plateau. Ce sont des barrières visuelles importantes puisqu'elles ponctuent l'étendue de champs, au même titre que les «clos mesures».



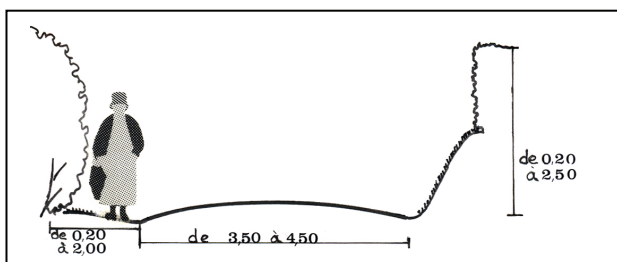
Les haies de la Neuville sont constituées d'essence très variées.

Source : PLU de Novembre 2004

Les petites voies et les cheminements :

En dehors de la Route des Andelys, la Neuville est dotée d'un ensemble de petites voies, issues du tracé des anciens chemins ruraux, dont elles ont gardé le caractère typique. De faible largeur, elles sont bordées de haies, et de talus herbeux.

Ces voies donnent un caractère rural au bourg. De ce fait, les propositions futures devront s'appuyer sur leur exemple pour permettre au bourg de garder cette identité.



Coupe schématique sur une petite voie.

Source : PLU de Novembre 2004

Bordées de haies, de talus, de rangées d'arbres ou de murs, ces petites voies sont différentes les unes des autres, de part la multitude de critères qui peuvent varier dans leur composition.

La Neuville Chant d'Oisel, est quadrillée par un ensemble de cheminements piétonniers constitués : de chemins ruraux, de petites voies, et de quelques chemins perpendiculaires à la Route des Andelys.

Ces voies permettent certains déplacements piétons au sein du bourg, sans emprunter la Route des Andelys.



Se déclinant selon des courbes, les petites voies sont souvent bordées de talus herbeux et de haies.

Source : PLU de Novembre 2004

Les ensembles boisés :

Dans son ensemble, la Neuville Chant d'Oisel, offre une vision arborée de faible hauteur (15m). Néanmoins, on peut repérer trois ensembles boisés, constitués d'essences nobles comme le hêtre, le chêne, le châtaignier. Situés aux extrémités du bourg et en face de la mairie, ce sont les parcs du "château Anquetil", des "Masures du Chant d'Oisel" et «de la Maupassière».



Le long de la Route des Andelys se trouve le parc boisé de la « Maupassière ».

2.4. Formes urbaines et densités

Le repérage des caractéristiques relatives à la morphologie urbaine et aux modes d'occupation de l'espace de la commune permet de distinguer les types de tissu urbain et les fonctions urbaines qui leurs sont associés.

L'identification spatiale de ces "formes et usages-types" de l'espace urbain - présentée sur le plan page suivante - est déterminante dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme; elle permet en effet de fixer les bases de référence de la délimitation des zones et de l'affectation des vocations, inscrites dans les documents écrits et graphiques réglementaires.

La lecture de l'espace urbain fait apparaître :

- des **organisations urbaines anciennes**, constituées d'un tissu urbain avec une dominante de parcelles en lanière étroite avec des formes bâties en front continu ou discontinu le long de la route des Andelys principalement. La densité observée est d'environ : **5 logements à l'hectare**
- des **secteurs d'habitat individuel structuré** sous la forme de lotissements, qui regroupent des logements groupés ou isolés, encadrés de jardin. La densité observée est d'environ : **9 logements à l'hectare**
- des **espaces plantés et des espaces ouverts protégés**, conformément à leur classement réglementaire avant la révision du PLU.
- des **espaces agricoles cultivés ou en herbe** créant un paysage d'open-field

La densité moyenne observée sur la commune s'élève environ à 8 lgts/ha.





Source : VEA

ENJEUX

- > Conserver le caractère rural tout en conciliant développement urbain, croissance démographique et urbanisation aérée
- > Eviter l'étalement urbain afin de préserver les surfaces agricoles, richesses de la commune
- > Mettre en valeur des espaces naturels et forestiers de la commune afin d'en faire des espaces de balades accessibles aux piétons et vélos
- > intégrer le bâti neuf dans son environnement urbain, en terme de typologie, de densité

2.5. Foncier mobilisable

2.5.1. Généralités : les différents types de fonciers mobilisables

La démarche menée sur les espaces disponibles ou mutables pour développer les fonctions urbaines (production et diversification d'habitat, équipements publics et activités) doit s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre à l'échelon supra communal.

Les orientations et dispositions retenues pour la recherche des sites mobilisables pour le développement communal sont issues de la confrontation entre :

- les possibilités offertes par les documents supra-communaux (porter à connaissance des services de l'Etat, documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'agglomération: SCOT, PLH, PDU, ...)
- la capacité réelle du territoire à se renouveler et à se développer sur ses franges de manière mesurée.

Les 3 types de situation d'espaces disponibles ou mutables pouvant être rencontrés sont les suivants:

Processus de renouvellement urbain

La maîtrise de la transformation de la ville sur elle même consiste à assurer la réappropriation ou la substitution d'espaces délaissés ou en régression.

Ce processus concerne les sites et espaces dont la vocation a disparu ou est en déclin et qui doivent faire l'objet d'un projet de reconversion.

Processus d'extension urbaine

Les nouvelles structures territoriales périurbaines résultent d'une dilution des espaces urbanisés sur les franges non bâties, la croissance des bourgs et des villes s'effectue dans des espaces libres, "facilement consommables" parce que correspondant le plus souvent à des terrains soustraits à l'agriculture.

Processus de comblement d'un vide englobé dans l'urbain

Le développement en tâche d'huile des villes et des villages a laissé derrière lui des espaces ouverts à l'intérieur des espaces urbanisés ; ces interstices peuvent être utilisés dans la conception de trame verte, ils peuvent également constituer un potentiel de développement et de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé.

2.5.2. Le foncier mobilisable sur la commune de La Neuville Chant d'Oisel

Les lois successives encouragent les collectivités locales à limiter la consommation du foncier. L'accroissement de la population nous invite à veiller au maintien de l'espace agricole pour permettre de conserver une suffisance alimentaire. Par ailleurs, l'érosion de la biodiversité est un problème reconnu internationalement.

A cette superficie il convient d'apporter un coefficient de rétention foncière. Compte tenu de la dynamique de logements très forte entre 2000 et 2010, il est à estimer que la rétention foncière de ces parcelles est très forte, pour qu'elles soient restées non bâties.

Par conséquent, la commune a décidé de retenir un coefficient de rétention foncière de 40% au regard de la réalité constatée de ces dernières années..

Dès lors, nous estimons le potentiel mutable à environ 1,4 hectare.

- **Dans les extensions urbaines**

Dans l'ancien document d'urbanisme en vigueur (PLU 2004) de nombreuses zones à urbaniser ont été créées. Si la majorité d'entre elles sont urbanisées, trois ne le sont pas encore.

A ce jour, 14 ha de zones à urbaniser du PLU en vigueur, ne sont ni aménagées et ni bâties.

ENJEUX

- > **Urbaniser en priorité les potentialités du tissu urbain existant**
- > **Recalculer les surfaces à urbaniser en extension urbaine pour qu'elles correspondent aux besoins en foncier nécessaire au développement démographique de la commune**
- > **Supprimer le minimum parcellaire imposé aux nouvelles constructions afin d'utiliser le maximum de potentialités recensées**
- > **Tenir compte des surfaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et notamment leur infiltration à la parcelle dans les nouvelles opérations d'ensemble d'habitat neuf.**



Chapitre 3.
**DEMOGRAPHIE,
POPULATION**

3.1. Un niveau de population en hausse

La commune comptait 2018 habitants au recensement INSEE de 2009 (population municipale). La mairie estime à environ 2100 habitants la population neuvillaise au 1er janvier 2011.

Evolution de la population 1968-2009

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	896	1 048	1 362	1 691	1 758	2 018

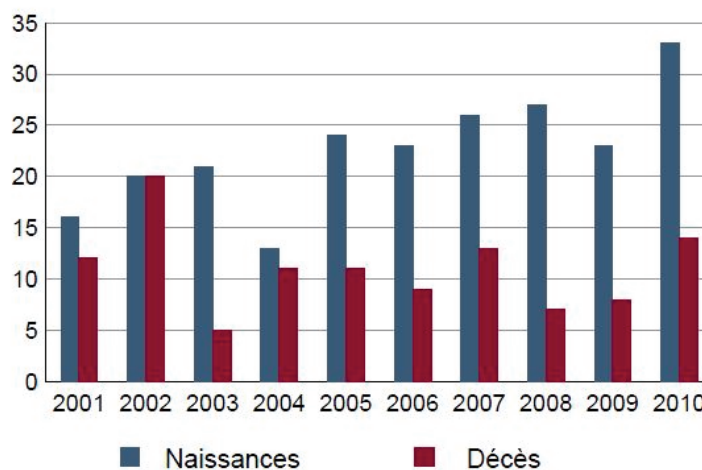
La croissance de la population de La Neuville Chant d'Oisel, entre 1999 et 2009, a été bien supérieure à celle de la CREA

- + 1.10% pour LA NEUVILLE CHANT D'OISEL
- + 0.02% pour la CREA
- + 0.28% pour la Région Haute-Normandie
- + 0.33% environ pour la zone d'emploi de ROUEN

Sources INSEE, RGP99 et recensement rénové pop légale au 1^{er} janvier 2008)

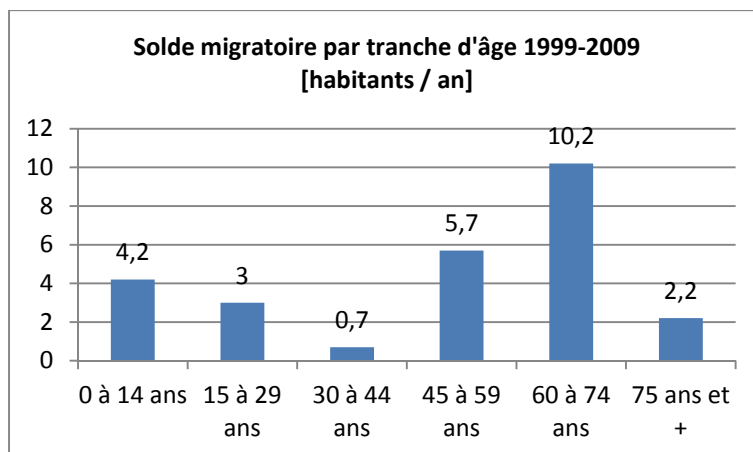
3.2. Des soldes naturels et migratoires positifs

Cette évolution, globalement positive, est le résultat de deux catégories de « flux » :



Source : Insee, État civil

- un **solde naturel** (naissances – décès) positif, de 0.5 % entre 1999 et 2009 résultant d'une structure de population encore jeune (indice de jeunesse : 1.90, contre 1,22 pour la zone d'emploi de ROUEN), mais en diminution sensible par rapport à la période 1990-99.
- un **solde migratoire** (entrants – sortants), de 0.9 % entre 1999 et 2009 nettement positif par rapport aux territoires de référence. Il témoigne de l'attractivité de la commune.



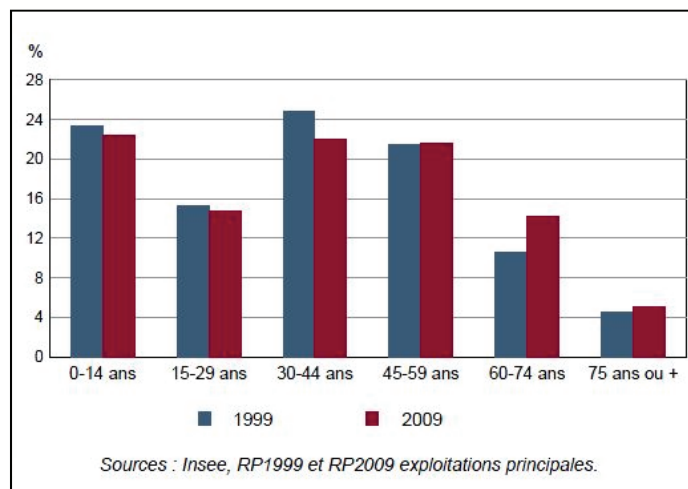
La structure du solde migratoire par classes d'âges montre une forte attractivité de la commune auprès de ménages extérieurs de 45 à 74 ans, surtout auprès des 60 à 74 ans (+10 habitants / an), mais une difficulté à répondre aux besoins des 30-44 ans.

L'attractivité observée au cours des dernières années résulte d'une bonne image de la commune et d'une offre en matière d'habitat importante. Cependant, l'offre en matière d'habitat est quantitativement, sans doute, suffisante mais n'est pas toujours adaptée pour répondre aux besoins de jeunes couples.

ENJEUX

- > Conforter l'attractivité résidentielle tout en maîtrisant l'arrivée de nouvelles populations dans les prochaines années
- > Selon le scénario de développement choisi, il s'agira d'anticiper les conséquences d'une croissance démographique sur les capacités des équipements et réseaux et identifier les éventuels effets de seuil
- > Assurer l'équilibre interne de la commune (équipements, commerces et services) de afin de maintenir une attractivité modérée mais positive

3.3. Une population jeune mais vieillissante

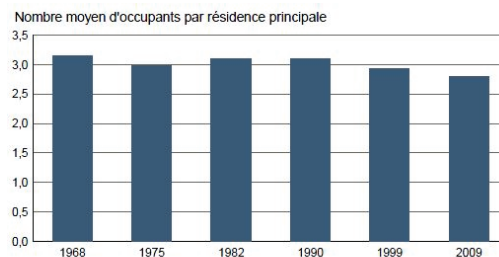


Les conséquences de ces phénomènes constatés au cours de la période 1999 – 2009, se traduisent pas trois transformations :

- une **spécification de la population** : la tranche d'âge de population en forte augmentation est celle dont l'âge est compris entre 60 et 74 ans. Cette situation est due notamment à la faible mobilité de la population résidente, corrélée au vieillissement de la population.
- une « **évasion** » de population des 15-29 ans (population étudiante) et des 30-44 ans. Bien que minoritaires par rapport à la population globale, on constate une forte hausse des personnes de plus de 60 ans entre 1999 et 2009.

> Adapter les typologies de logements au parcours résidentiel, notamment pour conserver les jeunes sur la commune et s'adapter à une population vieillissante

3.4. Une taille des ménages qui diminue



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La taille des ménages est élevée par rapport aux territoires de référence mais est en baisse, en grande partie à cause du desserrement des ménages. Ce desserrement est un phénomène national à prendre en compte pour les années à venir, notamment pour anticiper les besoins de décohabitation, les séparations/divorces, les décès (veuvage).

> Anticiper une baisse de la taille moyenne des ménages, plus importante dans les prochaines années qui engendrera de nouveaux besoins, notamment en terme de typologie de logements

3.5. Une population aux revenus élevés

Le tableau ci-dessous laisse apparaître des revenus fiscaux bien supérieurs (entre 25 et 30% de plus) à ceux des territoires de références (département, France), avec toutefois une légère diminution entre 2009 et 1999.

	2009	2008(1)	2007(1)	2006(1)
Ensemble des foyers fiscaux	1 008	974	931	919
Revenu net déclaré (K Euros)	31 066	30 751	29 035	27 709
Revenu net déclaré moyen (Euros)	30 820	31 572	31 187	30 151
Impôt moyen (Euros)	1 484	1 513	1 739	1 678

Le taux de chômage est près de deux fois moins élevé que dans les territoires de référence

	2009	1999
Ensemble	1 342	1 151
Actifs en %	71,3	72,5
dont :		
actifs ayant un emploi en %	67,3	66,0
chômeurs en %	4,0	6,1
Inactifs en %	28,7	27,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,3	12,9
retraités ou préretraités en %	12,9	6,3
autres inactifs en %	4,5	8,3

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Chapitre 4. HABITAT ET LOGEMENT

4.1. Un parc de logements à vocation très familiale

Avec une majorité de maison individuelles (98,7% du parc) et de grands logements (les T4 et + représentent 87% des résidences principales), le parc de logements de la commune a une vocation aisée et familiale, ce qui explique la jeunesse de la population et la taille des ménages assez élevée.

Le taux de logements vacants (5,1% du parc logement) est particulièrement bas. C'est un indicateur d'attractivité en matière d'habitat, le seuil de 3% pouvant être considéré comme le minimum nécessaire pour assurer la fluidité du marché du logement.

	2009	%	1999	%
Ensemble	762	100,0	623	100,0
Résidences principales	721	94,6	599	96,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	0,3	10	1,6
Logements vacants	38	5,1	14	2,2
Maisons	750	98,4	615	98,7
Appartements	11	1,5	6	1,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

	2009	%	1999	%
Ensemble	721	100,0	599	100,0
1 pièce	2	0,3	1	0,2
2 pièces	15	2,1	18	3,0
3 pièces	52	7,2	59	9,8
4 pièces	167	23,2	157	26,2
5 pièces ou plus	485	67,2	364	60,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

4.2. Une surreprésentation des propriétaires par rapport aux locataires

	2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre
Ensemble	721	100,0	2 018	599	100,0
Propriétaire	642	89,0	1 808	546	91,2
Locataire	70	9,7	194	39	6,5
dont d'un logement HLM loué vide	16	2,2	46	2	0,3
Logé gratuitement	9	1,3	16	14	2,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La très forte proportion de propriétaires, et la quasi inexistence de locataires n'ont pas évolué depuis 1999 ; cette dominante induit un renouvellement limité de la population et conforte son vieillissement.

Le parc locatif social ne représente que 2% du parc total de logements.

4.3. Un niveau de construction élevé

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	313	388	495	593	623	762
Résidences principales	284	349	439	546	599	721
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	28	18	24	10	3
Logements vacants	21	11	38	23	14	38

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le rythme de construction globalement assez élevé sur la commune a cependant connu des variations sensibles dans le temps, avec des phases d'accélération, dues à une urbanisation par « vague » de lotissements, qui ne sont pas sans effet sur les effectifs scolaires par exemple.

12 par an environ de 1982 à 1990

3 logements par an environ de 1990 à 1999

14 par an environ de 1999 à 2009.

ENJEUX

- > Développement d'une offre locative permettant l'accueil de jeunes ménages à revenus modestes
- > Diversification de l'offre de logements notamment en direction des jeunes et des personnes âgées.
- > Poursuivre une offre familiale pour assurer la pérennité des équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance



Chapitre 5. **ACTIVITES ET TISSU ECONOMIQUE**

5.1. Une commune qui possède relativement peu d'emplois par rapport à sa population active résidente

En 2009 on comptait 907 actifs ayant un emploi à La Neuville Chant d'Oisel et seulement 173 emplois sur la commune. Aucun emploi supplémentaire n'a été créé entre 1999 et 2009, en conséquence le taux d'emplois diminue.

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	173	173
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	907	763
Indicateur de concentration d'emploi	19,0	22,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61,4	62,2

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

5.2. Une prépondérance de l'économie résidentielle

Dans la commune l'emploi est assez largement induit par les services rendus à la population : administration, enseignement, santé, services divers, transports, commerce. Le secteur productif (industrie, construction) a connu une forte progression. A l'inverse, les emplois liés à l'activité agricole ont presque été divisés par 3.

	2009				1999	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	198	100,0	55,7	92,5	212	100,0
Agriculture	7	3,8	0,0	0,0	36	17,0
Industrie	26	13,3	29,3	100,0	12	5,7
Construction	19	9,7	19,4	80,6	20	9,4
Commerce, transports, services divers	55	27,6	48,6	93,2	88	41,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	90	45,7	80,0	100,0	56	26,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires lieu de travail.

5.3. Les commerces

La Neuville Chant d'Oisel possède une vingtaine de commerces et artisans, notamment un magasin d'alimentation générale, une boulangerie, plusieurs garages, coiffeurs, menuisiers, couvreurs, plombier, etc.

Des commerçants itinérants proposent des fruits et légumes ou encore des pizzas, plusieurs fois par semaine.

5.4. Les associations

Le milieu associatif est très présent avec une vingtaine de structures dans plusieurs domaines :

- services : pompiers, paroisse
- loisirs : chasse, ancien combattant
- découverte : échanges linguistique
- sportif: aikido, paintball, tennis, rugby, athlétisme, football.

5.5. D'importants flux quotidiens d'entrée et de sortie d'actifs

	2009	%	1999	%
Ensemble	906	100,0	763	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	85	9,3	96	12,6
dans une commune autre que la commune de résidence	822	90,7	667	87,4
située dans le département de résidence	645	71,1	551	72,2
située dans un autre département de la région de résidence	152	16,7	90	11,8
située dans une autre région en France métropolitaine	24	2,7	26	3,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Seuls 12,6% de la population habitent et travaillent sur la commune, ce qui induit de nombreux déplacements pendulaires quotidiens, essentiellement en voiture individuelle.

5.6. L'économie agricole

5.6.1. L'agriculture communale et son évolution

Le constat de l'agriculture de LA NEUVILLE CHANT D'OISEL, à partir des RGA 2010 (résultats partiels seulement) et 2000, est le suivant :

- en 2010, il existait 23 exploitations sur la commune et 27 en 2000 dont 15 exploitations professionnelles en 2010 et 17 en 2000,
- la surface totale mise en valeur par ces exploitations représentait 1 903 hectares en 2010 (augmentation de 3 %) et la surface moyenne est de 83 hectares, la surface moyenne des exploitations professionnelles étant de 121 hectares (augmentation de 17 %),
- la superficie toujours en herbe représente 17 % de la SAU totale, indiquant le poids des grandes cultures dans les exploitations. Les surfaces en herbe utilisées par les exploitations de la commune ont diminué de 33 % entre 2000 et 2010,
- 11 exploitations élèvent des bovins dont 4 qui ont un troupeau laitier (de 40 à 120 vaches laitières),
- 4 chefs d'exploitation ou co-exploitants étaient âgés de moins de 40 ans en 2000, 13 avaient entre 44 et 55 ans et 10 avaient plus de 55 ans. Ils étaient respectivement 2, 7 et 14 en 2010.

5.6.2. Enquête agricole

L'analyse agricole réalisée par la Chambre d'agriculture, en mars 2012 (la totalité de l'enquête agricole est remise dans les annexes du Rapport de présentation du PLU), met en évidence les évolutions intervenues depuis 2000.

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

Il subsiste 18 sièges d'exploitation sur le territoire communal.

L'emprise de chaque site d'exploitation ainsi que le parcellaire agricole situé en périphérie des zones bâties ont été localisés sur un plan cadastral de la commune au 1/5000ème.

L'élevage reste une activité importante sur La Neuville Chant d'Oisel même si le nombre de bovins est plutôt en baisse :

- 10 sites d'exploitation de la commune accueillent des bovins dont 4 éleveurs laitiers (un va arrêter la production laitière prochainement),
- 1 site accueille un troupeau de chèvres,
- 2 sites sont spécialisés : un en horticulture et l'autre en produits maraîchers,
- 1 site, en conversion à l'agriculture biologique, a des grandes cultures, du maraîchage et des poules pondeuses mais aussi des bovins en pension,
- 4 exploitations sont en grandes cultures (céréales et cultures industrielles).

A noter que 2 exploitations ont une activité bois de chauffe.

Les exploitations d'élevage disposent d'installations pouvant présenter des nuisances pour le voisinage dont l'aménagement ou le développement est soumis à l'application de réglementations sanitaires très strictes (Règlement Sanitaire Départemental - R.S.D. – ou législation sur les installations classées). Selon la taille et la nature des troupeaux, ces réglementations impliquent, pour toute construction liée à l'élevage, le respect d'un recul de 50 à 100 mètres selon les cas, de toute habitation de tiers ou des limites d'urbanisation. La même exigence d'éloignement s'impose à toute nouvelle construction ou changement de destination d'immeubles habituellement occupés par des tiers situés à proximité d'installations d'élevage.

A ce jour, sur la commune de La Neuville Chant d'Oisel, 3 exploitations relèvent du régime des installations classées (EARL BAZILE, EARL PRIM'OISEL et LEENKNECHT Sandrine). Ces exploitations génèrent un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres autour de tous les bâtiments concourant à l'élevage (stabulation, fumière, silos, bâtiments de stockage de fourrages et de paille). Mais le principe de réciprocité n'est, à priori, pas intégral car un nouveau bâtiment d'élevage devra se situer à 100 mètres des limites des parcelles bâties ou à bâtir. 9 autres exploitations dépendent du règlement sanitaire départemental (BREEMEECHT Thierry, EARL DES GRANDES MASURES, EARL MESSEAN, EARL SORET, EARL VAUSSARD, FLEURY Didier, MARIE William, SCEA DE LA VENTE POUCHET et SCEA GROULT). La distance de recul est de 50 mètres autour des bâtiments abritant des animaux.

Ces exploitations d'élevage ont déjà réalisé ou réalisent actuellement les travaux de mise en conformité de leurs installations d'élevage.

La commune de La Neuville Chant d'Oisel compte également une exploitation maraîchère et une exploitation horticole.

La pérennité des principales exploitations d'élevage de LA NEUVILLE CHANT D'OISEL est assurée soit dans un cadre sociétaire, soit du fait de l'âge du chef d'exploitation (la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de 49 ans).

Les systèmes polyculture, polyculture-élevage, pratiqués par les exploitations présentes sur la commune, génèrent de très nombreux déplacements de matériel entre les corps de ferme et les

parcelles des exploitations, parfois relativement éloignés et qu'il convient d'assurer. Il s'agit notamment des déplacements liés :

- aux façons culturales, fertilisation, traitements...
- aux transports, déplacements, surveillance des animaux,
- à l'épandage des effluents d'élevage (fumiers, lisiers),
- à l'engrangement des récoltes, foin, paille, lin, pommes de terre, céréales...
- aux ensilages des cultures fourragères (ray-grass, maïs).

Selon les calendriers culturaux, ces déplacements peuvent être concentrés sur de courtes périodes.

Les déplacements d'engins agricoles se font également en direction des lieux d'approvisionnement ou de livraison de récolte, ainsi que des centres de réparation et d'entretien des machines.

Les conditions de circulation des engins agricoles ou forestiers sont définies par un arrêté du 4 mai 2006 relatif à la circulation des véhicules et matériels agricoles ou forestiers qui précise que les convois agricoles autorisés, sans pour autant être considérés comme des convois exceptionnels dont la circulation est réglementée par ailleurs, peuvent avoir une largeur comprise entre 2,55 mètres et 4,5 mètres, leur longueur ne devant pas excéder 25 mètres. Par ailleurs, les hauteurs des transports de lin, de fourrages et de paille atteignent 4,80 mètres et nécessitent un tirant d'air de 5 mètres.

5.6.3. Conclusions/Enjeux

Le maintien et le développement des exploitations agricoles de La Neuville Chant d'Oisel sont conditionnés :

- au respect de marges de recul par rapport aux sites d'exploitation de la commune dont la vocation d'élevage est encore marquée, gage de la préservation des prairies,
- à la protection des terrains attenants aux sièges d'exploitation ou proches de ces derniers,
- à l'absence de construction de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme existants dans la mesure où elles créent des contraintes supplémentaires préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole. Elles sont source de conflits de voisinage entre les résidents et les exploitants,
- **au développement de la commune en continuité des zones déjà urbanisées,**
- à la préservation des voies assurant la circulation agricole et la desserte des parcelles.

Enjeux sur l'emploi et les activités économiques :

Compte tenu du caractère résidentiel de la commune, et de sa localisation, les perspectives qui pourraient être liées à l'implantation d'activités économiques ne peuvent constituer un enjeu déterminant pour le développement de La Neuville Chant d'Oisel.

Cependant, certaines entreprises peuvent être intéressées par une installation dans des communes plus rurales, se démarquant ainsi des implantations dans les zones industrielles aménagées, ou de localisations plus imbriquées dans un tissu urbain dense. On pense notamment à des entreprises de type artisanal, notamment dans la filière du BTP, qui peuvent être intéressées par une implantation à l'est de l'agglomération rouennaise, dans un secteur où la construction est plutôt dynamique.

Le marché, dans ce domaine, est très diffus et très aléatoire ; il ne peut donc, raisonnablement, faire l'objet de prévisions, ni en termes quantitatifs, ni en termes de délais.

Pour pouvoir, malgré tout, saisir de telles opportunités (génératrices de recettes fiscales pour la commune), la seule démarche possible est de pouvoir maîtriser, rapidement, le foncier.

En l'absence de programmation possible, et afin d'éviter des coûts d'immobilisation financière, il apparaîtrait souhaitable de définir le ou les terrains susceptibles d'accueillir, éventuellement, ces entreprises, sur la base de quelques critères :

- cohérence avec le schéma général d'aménagement de la commune
- accessibilité et liens avec les axes de communication les plus importants et desservis par le transport à la demande (filor)
- disponibilité plus ou moins rapide
- possibilité d'aménagements (V.R.D.), à la fois peu coûteux et susceptibles d'être réalisés par tranches.

Dans le domaine de l'activité commerciale, les possibilités de développement sont, aujourd'hui, relativement réduites, en raison du faible potentiel de la commune et de « l'évasion » inévitable vers les pôles commerciaux extérieurs.

De nouvelles capacités pourraient, cependant, se révéler dans la mesure où les programmes d'habitat et la croissance de la population se trouveraient confirmés.



Chapitre 6.
EQUIPEMENTS

6.1. Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs scolaires

La commune dispose :

- d'une crèche – halte garderie « Grain d'Aile » : inaugurée en décembre 2005 suite à son agrandissement, elle s'étend sur 160 m², répartis en deux espaces : un pour les grands et un pour les petits. Elle peut ainsi accueillir 20 enfants, âgés de 10 semaines à 5 ans.
- d'une école maternelle « l'Oiseau de feu »,
- d'une école primaire « Georges Brassens »,
- d'une cantine qui fonctionne pendant la période scolaire et pour le centre aéré.

Le transport scolaire assure des liaisons avec le collège de Boos, le lycée de Franqueville-Saint-Pierre. Par ailleurs, on compte quelques établissements privés à Mesnil-Esnard et Bonsecours.

L'école maternelle comprend 4 classes, accueillant 105 élèves en 2011

L'école primaire se structure en 6 classes avec 155 élèves en 2011.

La situation ne pose pas de problèmes particuliers, mais reflète néanmoins une situation tendue. Ceci résulte notamment d'un flux régulier de construction de maisons individuelles sur le secteur ces dernières années.

Dans la perspective de la réalisation de nouvelles opérations de logements, la commune envisage la réalisation d'une restructuration de son groupe scolaire. Plusieurs hypothèses sont envisageables, soit la création de nouvelles classes à l'intérieur des locaux, soit une extension des bâtiments dans l'emprise de la parcelle actuelle.

ENJEUX

- > assurer une rotation des effectifs scolaire en calant la programmation des constructions dans le temps en fonction des capacités des écoles de la commune, la réalisation de logements locatifs permet cette rotation
- > éviter les effets de seuil qui nécessiterait la construction d'un nouveau groupe scolaire

6.2. Les équipements sportifs

La commune possède 3 équipements sportifs: un tennis, un citystade et un stade extérieur situé près des équipements scolaires, de petite enfance et de la mairie. Sa position centrale en fait un lieu accessible à pied et il peut-être utilisé pour les séances de sport des élèves de l'école.

6.1. Les autres équipements communaux

Un centre de loisir sans hébergement, il accueille les enfants de 3 à 12 ans, à la journée pour un minimum de 3 jours par semaine, du lundi au vendredi durant les vacances scolaires.

Une bibliothèque qui s'étend sur 227 m² et regroupe un espace petit enfance, une section jeunesse, une section adulte et un espace études et recherches. Elle met à disposition 6000 ouvrages, 600 CD

musicaux, 50 CD ROM, de la presse magazines, des encyclopédies, une connexion internet en libre accès et une poste de consultation multimédia.

Une salle communale. Elle dispose de tables et chaises et peut accueillir jusqu'à 160 personnes et peut être louée pour des événements et réceptions.

ENJEUX

> assurer des connexions permettant les déplacements doux sécurisés depuis l'ensemble des quartiers vers le stade



Chapitre 7. **APPROCHE
TRANSPORT ET
MOBILITES**

7.1. Les infrastructures de transport

7.1.1. La place de la voiture

Du fait de l'absence d'une offre de cars structurante (voir ci-après), les habitants sont captifs de la voiture particulière pour une très grande partie de leurs déplacements courants.

La forte part modale de la voiture particulière dans les déplacements domicile-travail (plus de 90%) illustre cette dépendance à l'automobile, et place La Neuville Chant d'Oisel parmi les communes sujettes à une périurbanisation galopante. Rouen et le sud de son agglomération représentent en effet le pôle d'emplois principal suivi de la vallée de l'Andelle, soit à des distances comprises entre 15 et 25 km, et aucune alternative structurante efficace à la voiture particulière ne permet aux habitants de se rendre sur leur lieu de travail autrement qu'en voiture.

7.1.2. La RD138

Elle constitue l'axe principal et traversant du village et supporte un trafic quotidien de 2 200 véhicules.

7.1.3. La RD6014 (ancienne RN14)

Située au nord de la commune, cette voie routière est concernée par la loi Barnier (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) et de ce fait, un recul de 75m doit être respecté de part et d'autre de la voie.

Elle est également classée comme voie bruyante de catégorie 2. En conséquence, un secteur de largeur maximale de 250m de part et d'autre du bord de la chaussée se voit imposer des prescriptions techniques de nature à réduire la nuisance sonore pour la construction des bâtiments suivants : habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

De plus, la commune est concernée sur sa partie Nord-ouest par la zone d'étude du contournement est de Rouen (liaison A28-A13).

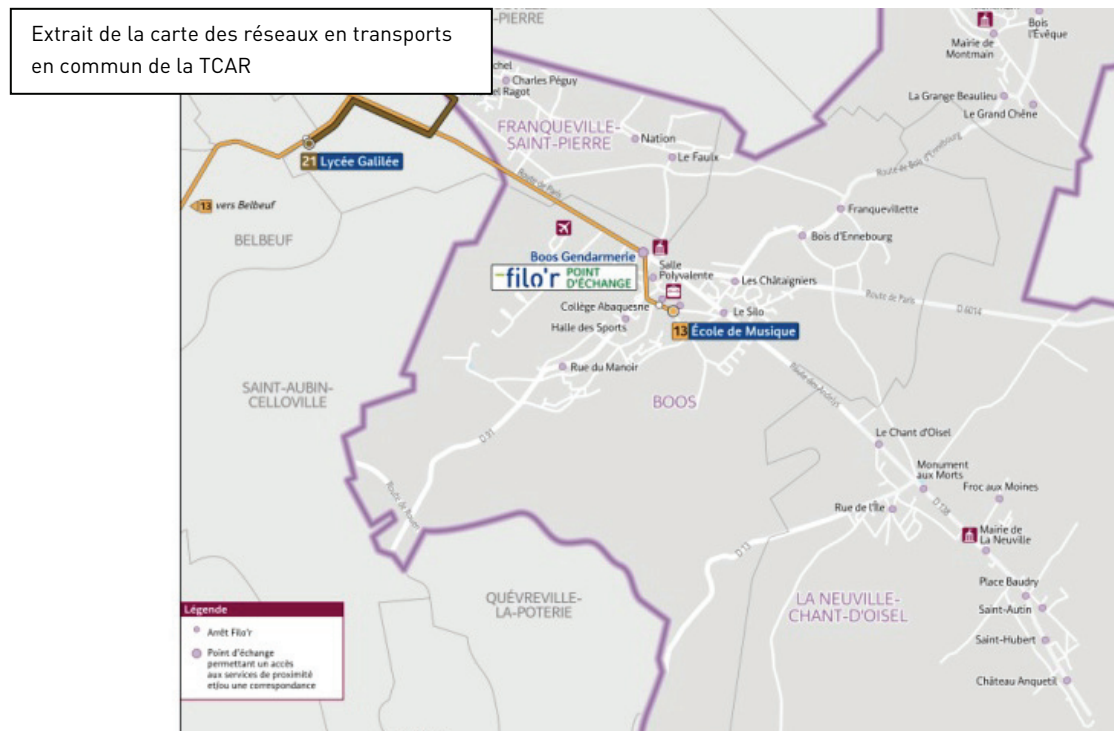
7.2. Transport en commun

La commune de la Neuville Chant d'Oisel appartenant à la CREA, l'offre de transport collectif est assurée par la TCAR (Transports en Commun de l'Agglomération Rouennaise). Bien que ne disposant d'une offre de transports collectifs classique, la commune est desservie de 9 points d'arrêt de transports à la demande dénommé **filo'r** (voir plan ci-après).

Ce dispositif permet de mutualiser les déplacements et de limiter les déplacements en transport individuel. Un minibus assure des navettes jusqu'à des arrêts de lignes de bus régulières rejoignant la ville de Rouen ou d'autres communes de l'agglomération.

Le village dispose également d'un car de ramassage scolaire à destination du lycée de Mesnil-Esnard.

Cependant la commune souffre d'un manque évident de transports en commun structurants qui prive une partie de la population de la possibilité de s'affranchir de la voiture particulière, au moins dans leurs déplacements domicile-travail.



7.3. Les modes doux

La RD138 bénéficie d'un cheminement piétonnier séparé de la chaussée d'une extrémité à l'autre du village, permettant des déplacements sécurisés en mode doux pour rejoindre les équipements publics et les différents commerces.

La commune est traversée par le GRP des forêts de Haute-Normandie. Cet itinéraire à vocation touristique permet de développer des promenades, et valorise le cadre naturel du territoire.

De plus, la commune souhaite sécuriser les abords du groupe scolaire, et ainsi favoriser les liaisons piétonnes domicile/école.

Enfin, les chemins ruraux qui structurent l'espace agricole entre le centre-bourg et la RN 14 permettent de créer des liaisons domicile/travail.

ENJEUX

- > aménager de véritables entrées de ville sur la route des Andelys afin de marquer l'identité du village
- > restructurer la voirie afin de sécuriser les cheminements piétons et cyclistes, notamment depuis, vers et autour des équipements communaux pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture



Chapitre 8. **ETAT
INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

8.1. Géologie et hydrogéologie

8.1.1. Relief :

Le territoire de la commune s'établit sur le plateau dominant la vallée de l'Andelle. Cette situation est à l'origine d'un relief assez subtil qui n'est pas sans conséquence.

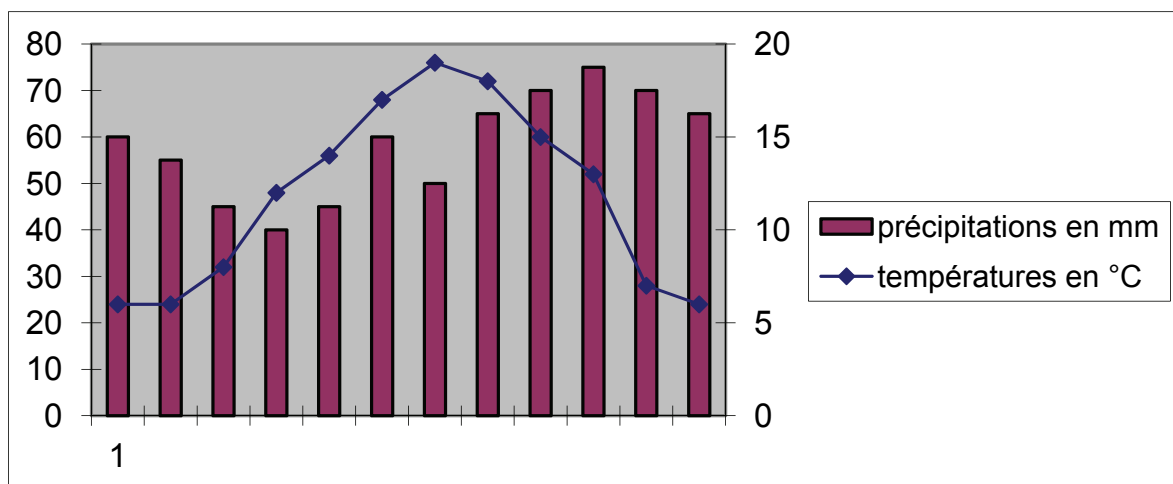
L'activité agricole a préférentiellement utilisé les surfaces planes et délaissé les pentes qui ont conservé leurs massifs forestiers

Les versants de la vallée de l'Andelle comportent plusieurs vallées sèches qui remontent jusqu'au bourg de la Neuville Chant d'Oisel. Elles canalisent le ruissellement des eaux de pluie et sont le lieu privilégié de développement de karsts. Enfin elles créent aux abords et dans le bourg une topographie complexe qui lui donne une diversité de perception.

Par ailleurs, culminant à une altitude comprise entre 150 et 155 mètres, la Neuville Chant d'Oisel est une des communes les plus hautes de Seine Maritime. Par cette situation, elle est relativement exposée aux vents (sud-ouest dominants).

8.1.2. Climat :

La durée d'ensoleillement est de 1700 heures par an, quant aux précipitations, elles atteignent une quantité de 800mm par an, en moyenne sur les trente dernières années sur le plateau de Boos, ce qui reste très modéré. Cette pluviosité est presque également répartie tout au long de l'année, ce qui permet à La Neuville Chant d'Oisel, de garder son caractère paysager, même en été.



8.1.3. Données géologiques :

La commune de La Neuville Chant d'Oisel est située en limite du plateau Est de l'agglomération rouennaise. Elle est bordée de trois vallées : l'Andelle, la Seine et l'Aubette.

Son territoire comprend l'ensemble des formations superficielles observables dans le département ainsi que son substratum crayeux.

Les limons des plateaux recouvrent uniformément la presque totalité de la commune.

Sur les pentes apparaissent :

- L'argile à silex, résultant de l'altération de la craie, plus ou moins mélangée avec les formations voisines que sont les limons et les colluvions.
- Les formations crayeuses présentes sont la craie du Coniacien, jaunâtre, couronnant celle du Turonien (Craie marneuse, blanche à silex rares, visibles dans le bois de Boos).

ENJEUX

> tenir compte des contraintes topographique et climatique lors des projets d'aménagement urbain et architecturaux (orientation bâti et parcelles, hauteur du bâti, etc.).

8.2. Les milieux naturels et paysagers, la trame verte et bleue

8.2.1. Les espaces naturels sensibles

Bois et forêts

Les forêts occupent dans leur ensemble, une superficie de 458 ha. La forêt de Longboël situé à l'Est de la commune est la plus importante.

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Les ZNIEFF de type I

Elles correspondent à des sites ponctuels, répertoriés en raison de la présence d'espèces animales ou végétales remarquables, rares ou protégées au niveau régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles.

Une ZNIEFF de type I a été inventoriée sur la commune de La Neuville Chant d'Oisel : « La Grande Vallée, Le Vallon des 7 acres » (n° 230014556).

Les ZNIEFF de type II

Elles correspondent à de vastes ensembles composés d'une mosaïque de milieux naturels diversifiés, dont le rôle écologique fonctionnel est primordial. Elles participent ainsi à l'équilibre naturel régional. Ces zones représentent des ensembles peu perturbés par l'homme.

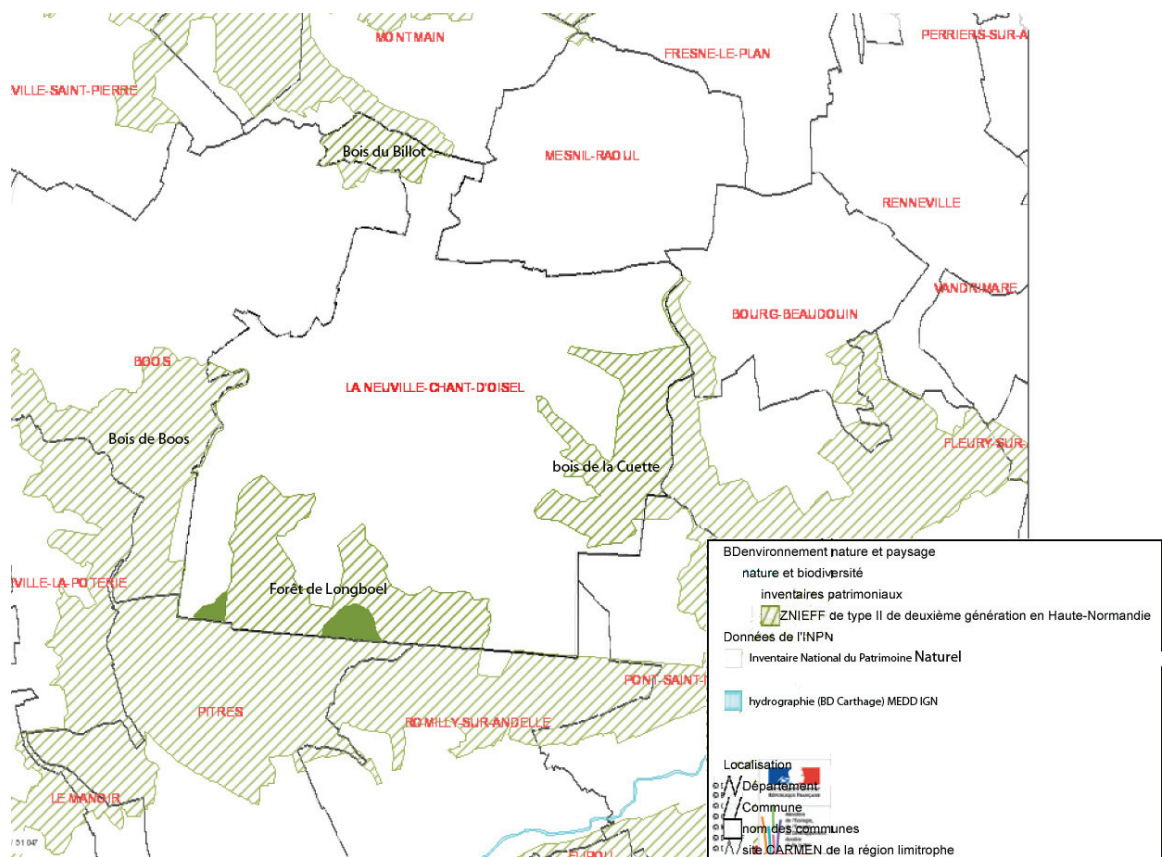
Deux ZNIEFF de type II ont été inventoriées sur la commune de La Neuville Chant d'Oisel :

- « La Forêt de Longboël, le Bois des Essarts » (n° 230009085)
- « La Vallée de l'Aubette » (n°230009235)

Préconisations

Il convient de noter que l'article L.411-1 du code de l'environnement, modifié par la loi E.N.E., dispose que « lorsqu'un intérêt scientifique particulier ou que les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifient la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, sont interdits, entre autres :

- La destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces,
- La destruction, l'altération ou la dégradation des sites d'intérêt géologique, notamment les cavités souterraines naturelles ou artificielles, ainsi que le prélèvement, la destruction ou la dégradation de fossiles, minéraux et concrétions présents sur ces sites ».



Le recensement et la préservation des zones humides

La commune de La Neuville Chant d'Oisel est concernée par des zones humides potentielles.

Le village compte notamment quelques mares qui contribuent à la richesse environnementale et paysagère de la commune.

ENJEUX

> prendre en considération ces espaces naturels par un règlement écrit et graphique spécifique

8.2.2. La trame verte et bleue sur la commune

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) intègre La Neuville Chant d'Oisel comme partie intégrante de la ceinture verte de l'agglomération rouennaise.

Ainsi, la commune doit mettre en œuvre une politique de préservation et de mise en relation de ses espaces naturels et agricoles à l'échelle communale et intercommunale.

L'urbanisation future de la commune doit limiter la consommation des espaces naturels et forestiers et devra être interdite dans les espaces naturels sensibles cités précédemment, notamment les ZNIEFF qui contribuent à la trame verte supra communale.

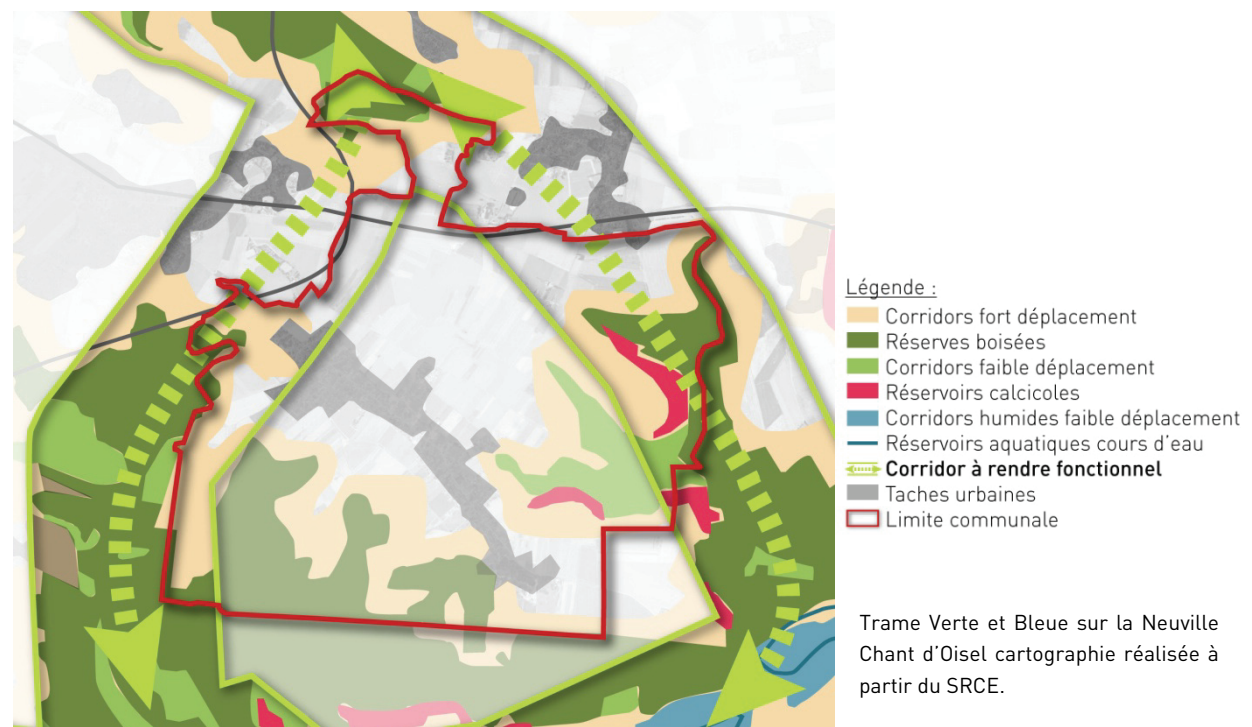
La préservation de la forêt de Longboël et sa mise en réseau avec les autres espaces forestiers de l'agglomération participe au développement des continuités écologiques.

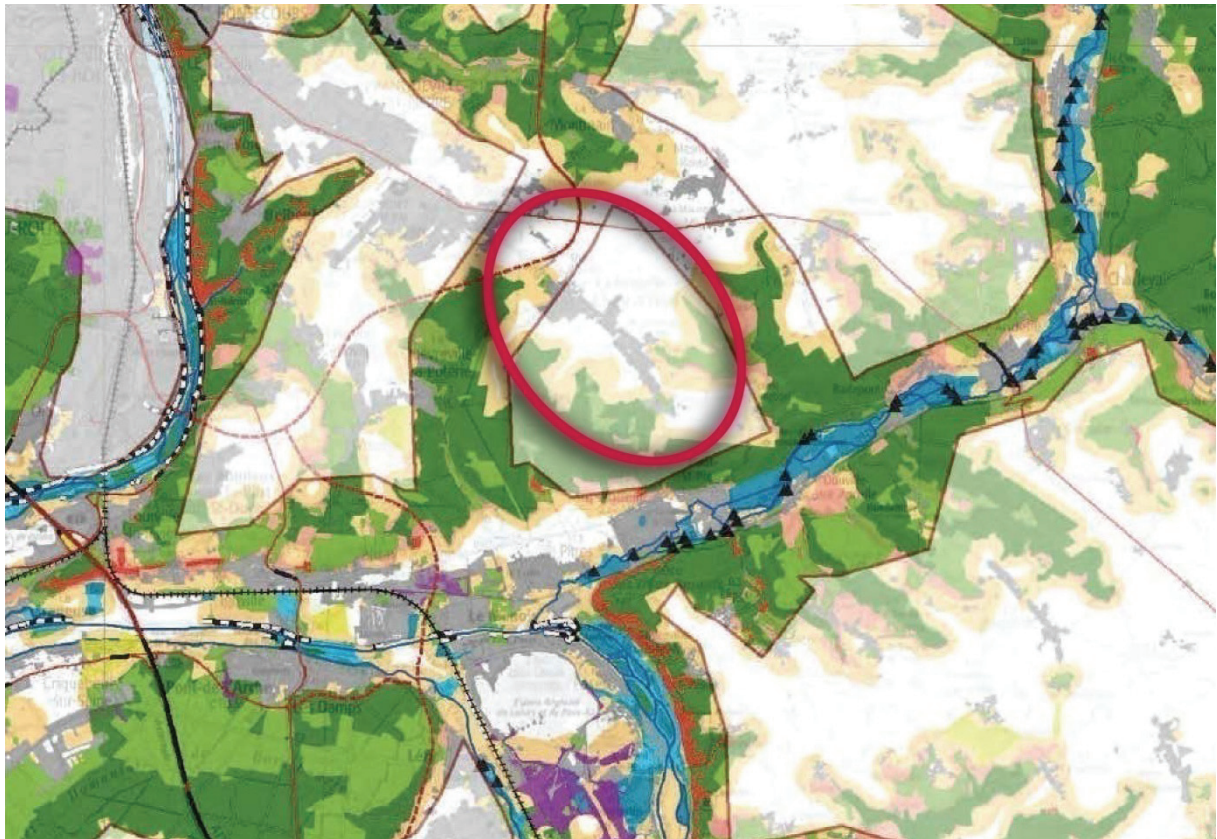
De même, le maintien d'une activité agricole permet la conservation et l'entretien des paysages des plateaux Est de l'agglomération rouennaise.

La dernière version du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute Normandie a été publié le 17 octobre 2013. Il identifie une trame verte et bleue sur le territoire dans le but de préserver et restaurer les continuités écologiques. Face à l'artificialisation de plus en plus importante du territoire (urbanisation, agriculture intensive...) la préservation de la biodiversité est un enjeu majeur.

Deux corridors écologiques ont été identifiés sur la commune. Ce sont des réservoirs pour la biodiversité qu'il convient de maintenir et préserver. L'objectif donné par la DDTM est de rendre fonctionnels, les corridors relevés sur la carte ci-dessous.

Ces corridors écologiques sont à protéger de toutes constructions par le règlement et le zonage appliqués sur ces espaces, à savoir les zones N ou A.





Enfin, à l'échelle plus locale, la protection des zones humides et mares existantes profite également à la structuration de la trame verte et bleue de la commune et devront être protégées.

8.2.3. Le patrimoine remarquable

La commune compte un certain nombre d'éléments paysagers et architecturaux qu'il convient de protéger afin de garantir leur préservation. **Un travail d'identification de terrain a été réalisé.** Chaque éléments a été repéré et fait l'objet d'une description dans le cadre de fiches particulières. **Ce travail détaillé est présenté en annexe du rapport de présentation (annexe 2 : Fiches d'identification de patrimoine remarquable)**

Ces éléments sont recensés dans le tableau ci-dessous et devront être protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti

Dénomination	Parcelles cadastrales	Statut de la propriété
Murs anciens	AA 22, AB 42, AB 43, AB 30, AO 46, AM 11, AM 12, AM 13, AM 24, AC 103, AC 86, AM 38, AM 40, AC 78, AM 48, AD 50, AD 52, AK 120, AK 163, AK 164, D1 535,	Privé
Monuments	A0 sur la chaussée	Public
Manoirs	AO 4, D1 30, 31	Privé

Patrimoine paysager

Dénomination	Parcelles cadastrales	Statut de la propriété
Mares	AA 27, AC 110, AN 60, AN 56, AN 72, AC 51, AK 108, AK 18, AK 74, D1 25, D1 29, D1 11, C3 467, C1 9	Privé et public
Alignements d'arbres	AC 110, AE 87, AE 29, AE 30, AE 33, D 28, D1 577	Privé et public
vergers	AO 55, AN 61, AM 48, AO 36, AD 58, AE 41	Privé

8.3. Le patrimoine archéologique, architectural**8.3.1. Le patrimoine archéologique**

La protection du patrimoine archéologique s'appuie sur les textes législatifs et réglementaires suivants:

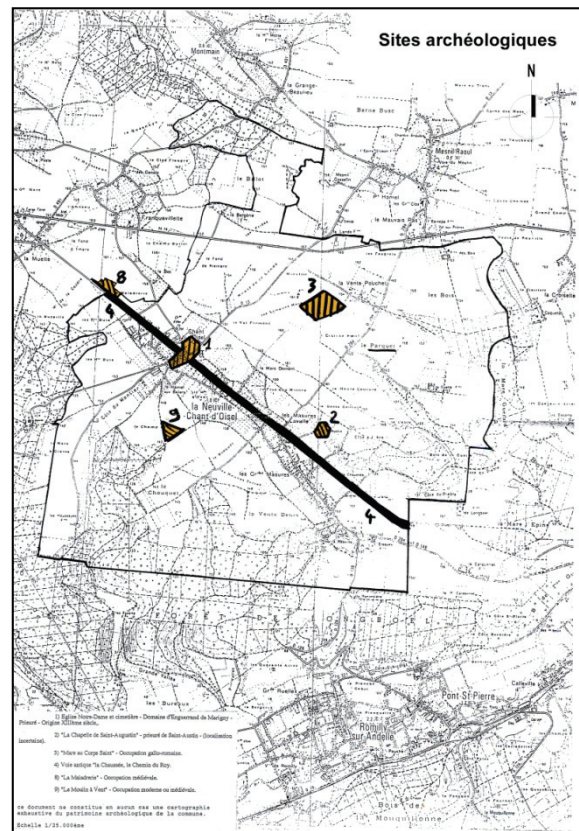
- La loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment les articles 1,9 et 14.
- La loi n°80/532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, et l'article 322 du code pénal qui en est l'application.
- L'article R.111.3.2 du Code de l'urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le décret n° 86.192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du service régional de l'archéologie, lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc., ...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

La commune de La Neuville Chant d'Oisel présente sur son territoire, des sites sensibles sur le plan archéologique, qui sont :

1. Eglise Notre Dame, inscrite partiellement à l'inventaire des monuments historiques pour sa nef, qui date du 13^e siècle - son cimetière – Domaine d'Enguerrend de Marigny- Prieuré.
2. "La Chapelle de Saint Augustin"- Prieuré de Saint Augustin (Localisation incertaine).
3. "Mare au Corps Saint" – occupation gallo-romaine.
4. Voie antique "La chaussée", Le Chemin du Roy.
5. "Le Bois du Parquet" – structure fortifiée non datée et/ou occupation gallo-romaine (non localisée).
6. Clos-Madame – occupation gallo-romaine (non localisée).
7. Dans les défrichements de 1861 a été découvert un cimetière du moyen-âge.
8. "La Maladrerie" – occupation médiévale.
9. "Le moulin à vent" – occupation moderne ou médiévale.
10. Dans plusieurs lieux ont été trouvées des Haches en silex.



La localisation de ces sites se retrouve sur la carte ci-après.

L'inventaire du patrimoine archéologique présent sur la commune se trouve en annexe.

8.4. Le patrimoine bâti

La liste qui suit précise les édifices particuliers et les ensembles bâtis qui présentent un intérêt architectural sur la commune.

8.4.1. Les équipements et édifices religieux

- Eglise : les nefs de l'arcade (Inscrit MH. 24 novembre 1926).
- Croix de chemin, construite au XVIème siècle, inscrit à l'inventaire général
- Croix de chemin, représentant un Christ en croix, inscrit à l'inventaire général

8.4.2. Les maisons et villas particulières

- Manoir, château. Manoir détruit au XVIème siècle, construit en 1760 pour Pierre-Louis Asselin, seigneur du lieu. Inscrit à l'inventaire général.
- Manoir du veneur. Chapelle Sainte Geneviève fondée au 18ème siècle par Geneviève Pagalde, épouse d'Auguste Saffrey au manoir du Veneur. inscrit à l'inventaire général

8.4.3. Inventaire général du patrimoine culturel

Plusieurs fiches réalisées par la région Haute Normandie décrivent les éléments architecturaux remarquables de la commune. Elles concernent tout ou partie de l'église paroissiale, manoirs et fermes, puits, château fort situés dans le bourg et les hameaux de la commune.

	Localisation	Dénomination architecture
07037	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Maisons - fermes
07038	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Eglise paroissiale, Notre-Dame
07039	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Croix de cimetière
07040	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Manoir, d'Enguerran de Marigny
07041	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Manoir - Château
07042	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Manoir
07043	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Maison, 1
07044	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Maison, 2
07045	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Maison, 3
07046	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Croix de chemin, 1
07047	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Croix de chemin, 2
07048	76 Neuville Chant d'Oisel (La), l'Etoquey	Manoir
07049	76 Neuville Chant d'Oisel (La), le Froc aux Moines	Demeure
07050	76 Neuville Chant d'Oisel (La), la Maladrerie	Leproserie
07051	76 Neuville Chant d'Oisel (La), la Neuville	Château
07052	76 Neuville Chant d'Oisel (La), Saint Augustin	Chappelle, Saint Augustin
07053	76 Neuville Chant d'Oisel (La), la Vente Pouchet	Manoir
07054	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Cimetière
07055	76 Neuville Chant d'Oisel (La)	Manoir, du Veneur

8.5. Les risques naturels

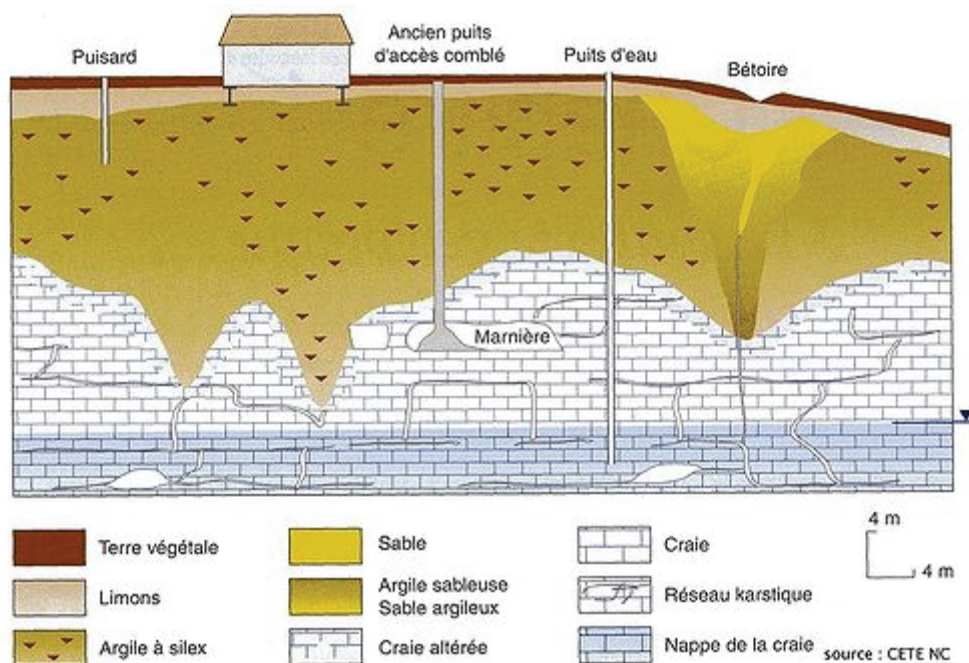
Selon le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) de la commune établi en avril 2003, La Neuville Chant d'Oisel est exposée à 2 principaux risques : les cavités souterraines et les inondations et ruissellements.

8.5.1. Les cavités souterraines

Généralités

Les cavités souterraines sont des vides qui affectent le sous-sol, et dont l'origine dans notre département peut être soit humaine, soit naturelle.

On distingue les cavités souterraines d'origine humaine (dites « anthropiques ») qui ont des caractéristiques variables en fonction des matériaux extraits du sol (marnières, puits, puisards, ...) des cavités d'origine naturelle (vides karstiques, bétoires) qui résultent de la dissolution de la craie par les eaux d'infiltration. En effet, l'eau de pluie traversant l'atmosphère se charge de gaz carbonique, devenant légèrement acide. Les fonds de vallée, où l'eau s'écoule et s'infiltré, sont les plus affectés par ce type de cavités



Coupe schématique du sous-sol du Plateau de Caux.

Source : DDTM76

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Seine-Maritime (DDTM76) a défini des principes de gestion du risque lié aux cavités souterraines dans le département suite aux effondrements apparus durant l'hiver 1995. Ces principes ont été formalisés et traduits dans les documents d'urbanisme à partir des années 2000. Ces principes sont basés essentiellement sur une étude statistique réalisée sur le canton d'Yvetot en 1997 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Cette analyse a montré que 98% des marnières étudiées présentaient un rayon

maximal de 55m. Une étude réalisée en 2001 par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) a confirmé ce chiffre.

A partir de cette étude, des règles locales ont été mises en place afin de prendre en compte au mieux le principe de précaution lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Elles se basent principalement sur l'application de périmètres de risque de rayon variable selon le type d'indice de cavités souterraines :

- 60m de rayon pour les marnières et indices indéterminés (affaissement, effondrement, arbre isolé, etc...)
- 35m de rayon pour les argilières, sablières, cailloutières : ces exploitations moins profondes et moins stables que les marnières sont en effet généralement de plus faible envergure.
- 35m de rayon pour les indices karstiques

A l'intérieur de ces périmètres de risque, l'urbanisation est fortement limitée.

Le risque sur La Neuville Chant d'Oisel

Conformément à la législation en vigueur, le cabinet d'étude explor-e, pour le compte de la commune de La Neuville Chant d'Oisel, a procédé à l'établissement d'un Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) à Ciel Ouvert destiné à prendre en compte ce risque lors de l'établissement du présent PLU.

Le rapport complet et précis est disponible et consultable dans le livret des annexes du PLU.

Synthèse du rapport

A la lecture du contexte topographique, géologique et hydrogéologique, les cavités et carrières pouvant potentiellement être rencontrées sur le territoire de La Neuville Chant d'Oisel sont les suivantes :

- Sur le plateau, des marnières avec accès par puits et des carrières à ciel ouvert de limons, silex, sables, grés, etc.
- Sur les plateaux mais aussi et surtout dans les talwegs, des points d'engouffrement de type « bétoires »
- A flanc de coteaux, des carrières de craie à ciel ouvert ou par cavage à bouche

Au total, 100 indices ont été recensés sur la commune. Les indices identifiés correspondent avant tout à des indices d'origine karstique ou des carrières à ciel ouvert. Ainsi, peu d'indices ont pu être rattachés ou attribués à des carrières souterraines.

Les zones de sécurité relatives aux cavités souterraines couvrent environ 80 ha, c'est-à-dire moins de 4% du territoire communal.

Tableaux de synthèse de l'étude Explor-e présentant la nature des risques de l'ensemble des 100 indices répertoriés sur le territoire communal :

76464-01 - Synthèse indices La Neuville-Chant-d'Oisel

	Archives		Indice photo	Témoignage	Terrain	Nature de l'indice	Matériaux	Type de report	Périmètre de sécurité
	Archives anciennes	Archives récentes							
1	ACA1					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
2	ACA2					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA3					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
3	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA4					Marnière souterraine	Marne	Parcelle pour info	Non
4	ACA5					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
5	ACA6					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
6	ACA7					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA8					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
7	ACA9					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ADSM8S198					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
8	ACA10					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA11					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
9	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA12					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
10	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA13					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
11	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA14					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
12	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA15					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
13	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ACA16					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
14	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ACA17					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
15	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ACA18					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
16	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ACA19					Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
17	ADSM8S21	Dossier DDTM				Marnière souterraine	Marne	Point	Non : indice levé
	ACA19					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
18	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA19					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
19	ADSM8S21					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA19					Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m

76464-01 - Synthèse indices La Neuville-Chant-d'Oisel

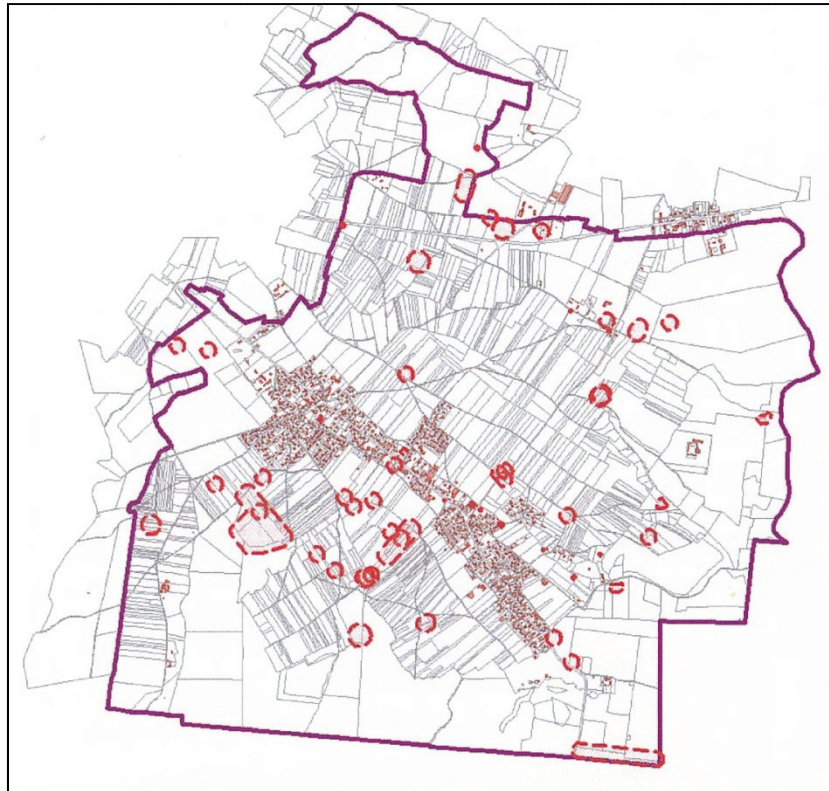
20	ACA20									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ADSM8S21									Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
21	ACA21									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ADSM8S198									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
22	ACA22									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
	ACA23									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
23	ADSM8S21									Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ACA24									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
24	ADSM8S21									Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ACA25									Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
25	ACA26									Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
	ADSM8S21									Marnière souterraine	Marne	Point pour info	Non
26										Marnière souterraine	Marne	Point pour info	Non
27										Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
28										Marnière souterraine	Marne	Parcelle	Oui : 60 m
29										Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
30										Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
31										Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
32										Marnière souterraine	Marne	Point	Oui : 60 m
33										Marnière souterraine	Marne	Aire limitée	Oui : 60 m
34										Marnière souterraine	Marne	Linéaire	Oui : 60 m
35										Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
36	ADSM8S16									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
	ADSM8S16									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
37	ADSM8S19-20									Carrière		Non reporté	
	ADSM8S21									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
38	ADSM8S16									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
	ADSM8S16									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
39	ADSM8S19-20									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
	ADSM8S19-20									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
40	ADSM8S16									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
	ADSM8S19-20									Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
41										Marnière souterraine	Marne	Non reporté	
42										Marnière souterraine	Marne	Non reporté	

76464-01 - Synthèse indices La Neuville-Chant-d'Oisel

43	ADSM8S37										Sable	Non reporté	
44	ADSM2SP1046										Caillou	Non reporté	
45	ADSM2SP1065										Marne + Caillou	Non reporté	
	ADSM2SP1053												
46	ADSM3OP1401-1402										Caillou	Non reporté	
47	ADSM2SP1502										Caillou	Non reporté	
48	ADSM2SP1502										Marne	Parcelle pour info	Non
49	ADSM2SP1502										Marne	Point	Oui : 60 m
50	ADSM2SP1502										Caillou	Non reporté	
51					BRGM - Carte géologique						Caillou	Point	Non
52					BRGM - Carte géologique						Marne	Point	Oui : 60 m
53					BSS - 01006X0130				X		Puits absorbant	Point	Non
54					BSS - 01006X0123				X		Puits absorbant	Point	Non
55					BSS - 01006X0127				X		Puits absorbant	Point	Non
56					BSS - 01006X0133				X		Puits absorbant	Point	Non
57					BSS - 01007X0012						Puits à eau	Point	Non
58					BSS - 01007X0116		X				Forage d'eau	Point	Non
59					Dossier DDTM				X		Puits filtrant	Point	Non
60					Dossier DDTM				X		Karstique	Point	Oui : 20 m
61					Dossier DDTM				X		Marne	Point	Oui : 60 m
62					Dossier DDTM				X			Point	Oui : 10 m
63					Dossier DDTM						Indéterminée	Point	Oui : 60 m
64					Dossier DDTM						Karstique	Point	Oui : 10 m
65					Dossier DDTM						Carrière souterraine	Point	Oui : 60 m
66					Dossier DDTM				X		Karstique	Point	Oui : 25 m
67					Dossier DDTM				X		Karstique	Point	Oui : 15 m
68					Dossier DDTM						Leurre	Point	Non : indice levé
69					Dossier DDTM						Leurre	Point	Non : indice levé
70					Dossier DDTM						Leurre	Point	Non : indice levé
71					Dossier DDTM						Leurre	Point	Non : indice levé
72					Dossier DDTM						Leurre	Point	Non : indice levé
73					Dossier DDTM						Leurre	Point	Non : indice levé

76464-01 - Synthèse indices La Neuville-Chant-d'Oisel

74										Leurre		Point	Non : indice levé
75										Leurre		Point	Non : indice levé
76										Leurre		Point	Non : indice levé
77	Enquête locale					X				Karstique		Point	Oui : 10 m
78	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
79	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
80	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
81	Enquête locale			X		X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
82	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
83	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
84	Enquête locale					X				Indéterminée		Point	Oui : 60 m
85	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
86	Enquête locale					X				Carrière souterraine		Point	Oui : 60 m
87	Terrain						X			Carrière à ciel ouvert		Point	Non
88	Terrain						X			Carrière à ciel ouvert		Point	Non
89	Terrain						X			Carrière à ciel ouvert	Marne	Point	Non
90	Terrain						X			Indéterminée		Point	Oui : 60 m
91	Terrain						X			Carrière à ciel ouvert		Point	Non
92	Terrain						X			Karstique		Point	Oui : 10 m
93					Divers		X			Karstique		Point	Oui : 10 m
94					Divers		X			Karstique		Point	Oui : 20 m
95					Carte IGN 1/25000					Carrière à ciel ouvert		Point	Non
96	Terrain						X			Karstique		Point	Oui : 10 m
97				X	Divers		X			Karstique		Point	Oui : 15 m
98	Terrain			X			X			Karstique		Point	Oui : 15 m
99				X	Divers		X			Karstique		Point	Oui : 15 m
100					BRGM - Carte géologique					Carrière à ciel ouvert	Marne	Point	Non



Carte des zones de sécurité des cavités souterraines – *explor-e*

ENJEUX

> respecter les périmètres de sécurité associés aux indices pour toute nouvelle opération d'habitat neuf ou d'extension d'habitat existant.

8.5.2. Les inondations et ruissellements

Généralités

La loi sur l'eau a modifié le Code des communes en instituant un article L3-723 qui précise notamment que "Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique 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".

Les désordres hydrauliques correspondent à une montée brutale du niveau d'eau issue de ruissellement torrentiel pendant des épisodes pluvieux de forte intensité.

Les ruissellements sont des menaces aux personnes et aux biens (passage de flux boueux torrentiels, érosion des sols).

Le risque sur La Neuville Chant d'Oisel

L'état dispose d'études relatives aux événements (inondations par ruissellements), qui ont touché la commune.

La commune de la Neuville-Chant-d'Oisel est concernée par le périmètre du PPRi Cailly-Aubette-Robec prescrit par arrêté préfectoral du 29 décembre 2008.

L'identification des axes de ruissellements dans le PLU s'appuie sur une cartographie (ci dessous) réalisée par l'ex-CAR (devenue CREA) dans le cadre de « l'étude d'aménagement des bassins versants de l'Aubette, du Robec ainsi que des communes Sud Est de la Communauté d'Agglomération Rouennaise ».



Extrait de la cartographie des axes de ruissellement réalisée par la CREA – Ces axes sont repris dans le plan de Zonage du PLU de la Neuville Chant d'Oisel

Cette étude initiée suite aux inondations du 16 juillet 2007 a été finalisée et validée en 2010 par un comité de pilotage composé notamment de la Police de l'Eau (DDTM) et du Syndicat Mixte du SAGE Cailly-Aubette-Robec. Elle s'organise autour de 3 phases :

- Une étude de terrain pour identifier tous les talwegs sur le bassin et recenser les désordres hydrauliques liés aux ruissellements ;
- Une modélisation de l'ensemble des talwegs permettant de déterminer les débits générés par les pluies vicennales et centennales ;
- Un programme de travaux pour protéger les zones les plus vulnérables.

Toutefois, cette étude n'a pas déterminé l'emprise des ruissellements pour chaque axe.

Concernant la Neuville Chant d'Oisel et compte tenu que la majorité de ces axes de ruissellements n'ont pas fait l'objet d'études spécifiques permettant de déterminer leurs emprises, **à l'exception du secteur futur d'aménagement dit des « Beauxrepaires »**, la méthodologie à retenir et communiquée par les services de la CREA est :

- D'une manière générale sur la commune : le choix de reporter une trame forfaitaire maximaliste sur le plan de zonage du PLU : 25 m de part et d'autre des axes soit 50m en tout. Cette valeur de 50m est habituellement considérée comme la largeur maximale que peut avoir un axe de ruissellement dans les conditions les plus défavorables. **A ce jour et au regard de la connaissance du risque sur les secteurs concernés par les axes de ruissellement identifiés par la CREA il est prévu de retenir** : un principe d'inconstructibilité en zone naturelle et/ou une gestion de l'existant en zone construite sont édictés, **toutefois, la commune bénéficie d'une possibilité de modification** quant à l'emprise des axes de ruissellement, suite à des études hydrauliques locales déterminant exactement les risques liés au ruissellement. **Si une étude démontre qu'il n'y a pas de risque dans un secteur donné, il sera nécessaire et possible d'engager une procédure d'évolution du PLU afin de modifier le règlement et le zonage pour tenir compte de l'étude, et ce avant d'instruire les autorisations d'urbanisme.**
- **Concernant, le secteur dit des Beauxrepaires** qui correspond à un secteur d'aménagement (zones AU, Ua et Ni du PLU) et pour lequel la commune a engagé des études préopérationnelles et notamment un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, et en accord avec la cellule d'animation du Syndicat Mixte du SAGE (et la CREA), il est proposé d'intégrer les calculs réalisés par le bureau d'études Atelier LD en charge de l'aménagement de la zone des « Beauxrepaires » et validés par les services de l'Etat dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour déterminer l'emprise des ruissellements au droit de cette zone AU.

Le dossier loi sur l'eau et l'avis de l'Etat sont consultables en annexe 3 du Rapport de présentation du PLU.

Cette emprise d'une superficie d'environ 2ha au cœur du futur quartier a pour objet la prise en compte de l'axe de ruissellement identifié par la CREA et la gestion des eaux pluviales du futur quartier des Beauxrepaires. Ce secteur sera traité de manière à concevoir un espace paysager et naturel permettant de participer à la création de corridors écologiques et de participer à la qualité du cadre de vie des habitants du futur quartier.

Par conséquent et pour ce secteur spécifique (environ 2ha) qui traverse le futur quartier des Beauxrepaires, il retenu en accord avec les services de la CREA et de la DDTM de le classer en zone naturelle en y autorisant les constructions d'ouvrages d'équipements collectifs nécessaires à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales (bassin de rétention, noue, etc.), ainsi qu'à leur entretien.

ENJEUX> Dans tout projet d'aménagement gérer les eaux pluviales de façon à corriger les effets de l'imperméabilisation des surfaces en respectant les axes de ruissellement définis par la CREA.

8.6. Caractéristiques des réseaux, collecte et traitement des déchets

8.6.1. L'alimentation en eau potable

Le service public de distribution d'eau potable est assuré par La CREA en régie directe.

Les principaux points de captage sont situés dans la vallée de l'Andelle pour le forage de Radepont interconnecté avec les forages de Douville. Le secours de ces captages situés dans le même champ captant n'est pas actuellement possible.

Il est projeté de sécuriser la production d'eau en créant un refoulement en provenance de la station dite de La Chapelle située à Saint Etienne Du Rouvray.

La qualité de l'eau est très satisfaisante.

La capacité de stockage actuelle devient faible sur ce secteur en raison de son urbanisation elle est inférieure à 24h00 et descend sous 12h00 en moyenne. Une augmentation générale de la population sur la zone imposera la construction d'un nouveau réservoir dans la commune ou ses abords proches. Des travaux importants de rénovation du réseau ont été réalisés ces dernières années. Le rendement de réseau est de l'ordre de 80% et l'ILP compris entre 3 et 5.

Les capacités de distribution sont largement suffisantes pour satisfaire une augmentation de 12 à 15 logements par an sur une décennie pour la seule commune de La Neuville Chant D'Oisel.

8.6.2. L'assainissement

Systeme de collecte

Les eaux usées de la commune, membre de la CREA, sont acheminées et traitées à la station d'épuration de La Neuville Chant d'Oisel.

Caractéristiques techniques du système de collecte de La Neuville Chant d'Oisel

Linéaire du réseau	5,3 km		
dont réseau EU séparatif	4,6 km		
dont réseau EU unitaire	0 km		
dont réseau EP	0,6 km		
Patrimoine			
Postes de refoulement	3		
Bassins de régulation des eaux pluviales	5		
Séparateurs à hydrocarbures	4		
Nombre d'industriels identifiés	Pas d'industriel identifié		
	2008	2009	2010
Nombre d'industriels autorisés sur EU	0	0	0
Nombre d'industriels autorisés sur EP	0	0	0
Nombre d'abonnements	687	699	800
Nombre d'habitants desservis	1 769	1 895	1 957
Nombre d'habitants raccordés au réseau (estimation)	1 623	1 623	1 644

Indicateurs de performance du système de collecte de La Neuville Chant d'Oisel

Objet	Réf. fiche ⁺	Valeur 2008	Valeur 2009	Valeur 2010	Commentaires
Conformité de la collecte des effluents (Indicateur obtenu auprès de la Police de l'eau)	P203.3	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
Indice de connaissance des rejets au milieu naturel sur un total de 120 points	P255.3	30 (valeur commune Plateau Boos)	30 (valeur commune Plateau Boos)	30 (valeur commune Plateau Boos)	
Taux de desserte	P201.1	100 %	100 %	100 %	
Taux de débordement pour 1 000 habitants desservis	P251.1	Pas disponible	0,00	0,00	

Objet	Réf. fiche ⁺	Valeur 2008	Valeur 2009	Valeur 2010	Commentaires
Taux de réclamations pour 1 000 abonnés	P258.1	2,63 (valeur commune Plateau Boos)	0,26 (valeur commune Plateau Boos)	0 (valeur commune Plateau Boos)	
Indice de connaissance et gestion patrimoniale des réseaux sur un total de 100 points	P202.2	60 (valeur commune Plateau Boos)	60 (valeur commune Plateau Boos)	65 (valeur commune Plateau Boos)	
Nombre de points noirs /100km de réseau	P252.2	9,29 (valeur commune Plateau Boos)	1,16 (valeur commune Plateau Boos)	1,16 (valeur commune Plateau Boos)	
Taux moyen de renouvellement des réseaux de collecte EU	P253.2	0,04 Taux calculé sur 1 année	0,05 Taux moyen calculé sur 2 ans	0,04 Taux moyen calculé sur 3 ans	

Système de traitementDescriptif du système de traitement de la Neuville Chant d'Oisel

Année de construction	Capacité (en eH)	Type de traitement	Point de rejet (milieu)	Autorisation de rejet (date et durée)	Type exploitation
1996	2 500	Boues activées	Infiltration	25/10/01	Délégation service public à Véolia Eau

Indicateurs de performance du système de traitement de La Neuville Chant d'Oisel

Objet	Réf. fiche ⁺	Valeur 2008	Valeur 2009	Valeur 2010	Commentaires
Quantité de boues issues de la STEP	D203.0	21,6 TMS	23,1 TMS	28,7	
Conformité des équipements d'épuration (Indicateur obtenu auprès de la Police de l'eau)	P204.3	Conforme	Conforme	Conforme	
Conformité des performances des ouvrages d'épuration (Indicateur obtenu auprès de la Police de l'eau)	P205.3	Conforme	Conforme	Conforme	
Taux de boues évacuées	P206.3	100 %	100 %	100 %	
Conformité des performances de la STEP/acte individuel	P254.3	83,3 %	100 %	94 %	

Concentrations moyennes en entrée de STEP

	MES	DBO5	DCO	NTK	NGL	PT
	Mg/l	Mg/l	Mg/l	Mg/l	Mg/l	Mg/l
2008	437	333	839	118	119	12,6
2009	273	262	637	109,8	110,3	12,6
2010	352	338	858	99,2	99,6	10,3

Concentrations moyennes en sortie de STEP et estimations des rendements moyens annuels

	MES		DBO5		DCO		NTK		NGL		PT	
	Mg/l	%	Mg/l	%	Mg/l	%	Mg/l	%	Mg/l	%	Mg/l	%
Autorisation Préfectorale	≤ 30	-	≤ 25	-	≤ 90	-	≤ 10	-	≤ 20	-	-	-
2008	7	98	3	99	45	94	4	96	5,1	95	9,4	20
2009	8,6	96,1	3,9	98,5	41,4	93,4	4,1	96,4	5,4	95,3	6,9	45,8
2010	15,4	94,1	7,9	97,4	45,8	94,0	3,8	96,2	4,8	95,1	6,0	39,1

		2008	2009	2010
Volume annuel en entrée	m ³ /an	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Volume annuel en sortie	m ³ /an	63 552	Non disponible	71 966
Boues produites	TMS	21,6	43,6	28,7
Boues incinérées	TMS	0	0	0
Cendres produites	TMS	0	0	0
Refus de dégrillage	T humide	9,5	6,7	5,7
Sables	T humide	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Matières de vidange	T	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Bilan des travaux de renouvellement réalisésRéseau

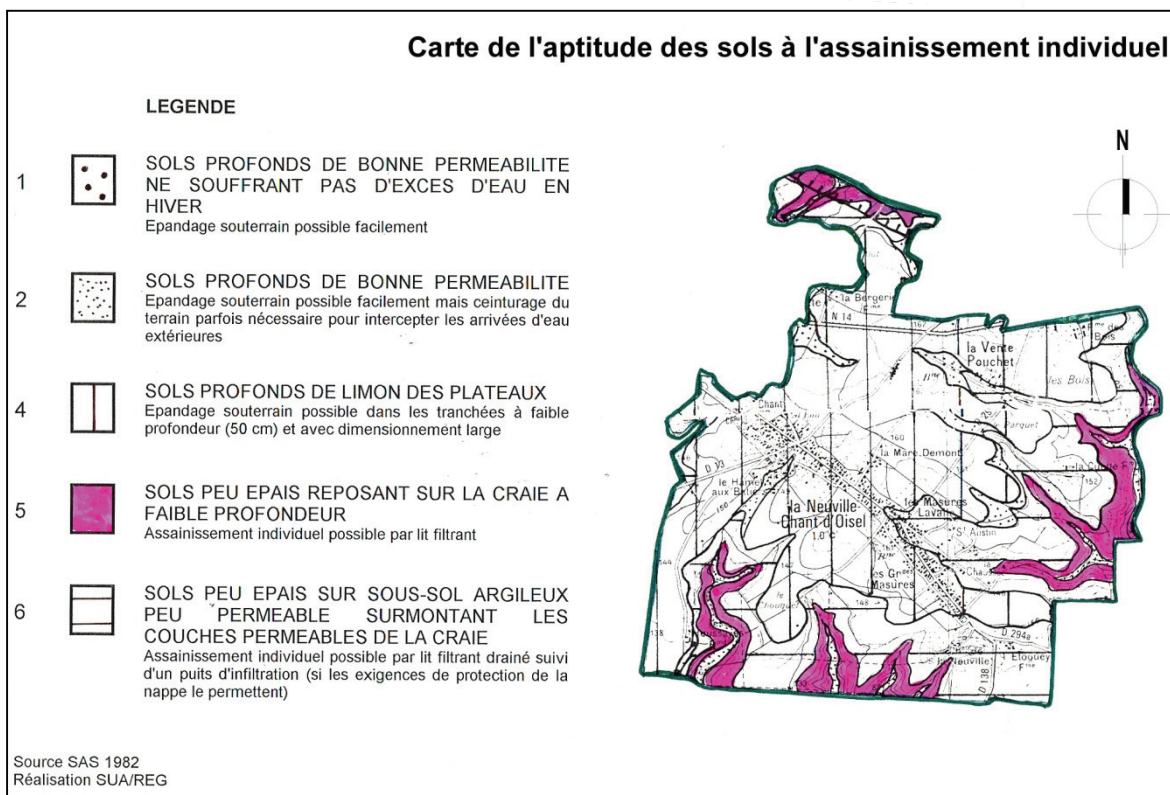
COMMUNE	ADRESSE	OPERATION
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL	-	Renouvellement de 6 ml de canalisation eaux pluviales de diamètre 200
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL	Raute des Andelys	Sondages
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL	Rue des Andelys	Pose d'1 système antirefoulement et construction d'1 accès d'assainissement
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL	Rue des canadiens	Construction d'un dispositif de captage des ruissellements
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL	-	Remplacement d'1 pompe au niveau d'un poste de relèvement

Station d'épuration

La station d'épuration est conçue pour une capacité de 2500 habitants. Autrement dit, le projet de développement de la commune visant un objectif à 2300 habitants à l'horizon 2025 est compatible.

STATION D'ÉPURATION

OUVRAGE	OPÉRATION
Relevage	Remplacement de 2 pompes
Canal de sortie	Remplacement du préleveur échantillons
Canal de comptage	Désinfection ultraviolet



8.6.3. Organisation de la collecte et du traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets domestiques sont assurés par la Communauté d'Agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe.

Le SMEDAR (Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets de l'Arrondissement de Rouen) intervient sur la commune de La Neuville Chant d'Oisel pour le compte de la CREA. La CREA s'occupe du ramassage des déchets. Le SMEDAR (entreprise chargée du recyclage) s'occupe traitement des déchets recyclables issus du tri sélectif effectué par chaque foyer.

Les déchets verts, les produits toxiques/gravats, et le verre, sont directement portés à la déchetterie de Boos par les habitants ou, pour le verre, déposé dans les conteneurs prévus à cet effet.

Le ramassage des déchets s'effectue régulièrement sur la commune, à savoir :

- 1 fois par semaine pour les déchets issus du tri sélectif
- 1 fois par semaine pour les ordures ménagères

Tableau récapitulatif

	TRI SELECTIF	ORDURES MENAGERES	DECHETS VERTS	PRODUITS TOXIQUES/ GRAVATS	VERRES (BOUTEILLES,...)
RAMASSAGE	Tri effectué par les habitants dans les sacs jaunes (distribués en mairie)	Mise à disposition de bacs par les services de la CREA	Effectué directement par les habitants, porté dans les déchetteries de la CREA	Effectué directement par les habitants, porté dans les déchetteries de la CREA	Effectué directement par les habitants, puis déposé dans les conteneurs prévus à cet effet sur la commune
FREQUENCE	1 fois par semaine (mercredi)	1 fois par semaine (mercredi)			

ENJEUX

- > étendre l'assainissement collectif à l'ensemble de la commune
- > lors de la création de système autonomes d'assainissement, permettre leur déconnexion et leur dérivation sur l'assainissement collectif lorsque celui-ci est accessible
- > optimiser le tri sélectif sur la commune, notamment pour le verre avec une localisation stratégique des conteneurs collectifs

8.7. Les pollutions et nuisances diverses

8.7.1. Les sols pollués et les 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 l'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.

Il a été recensé sur la commune de La Neuville Chant d'Oisel un site (décharge) susceptible d'être pollué dont les caractéristiques sont rassemblées dans le tableau ci-dessous (source DREAL, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service).

Tableau de résultat [Exporter la liste](#) [Exporter les fiches](#)

Rappel des paramètres :
Commune : LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL
Nombre de sites : 1 (1 page)

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
HNO7803932	LAGACHE Michel		Décharge		LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL (76464)	Activité terminée	Inventorié	520169	2484916


1

1

[Présentation](#)
[Définitions](#)
[Contexte législatif](#)
[Accès aux données](#)
[Liste des sites](#)
[Carte des sites](#)
[Résidus marées noires](#)
[Croisement Basias / AEP](#)
[Etablissements sensibles](#)
[Droits d'usage](#)
[Retour accueil](#)
[Liens](#)
[Aide](#)
[Contact / FAQ](#)

8.7.2. Le transport de matières dangereuses par canalisations

La commune est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses (canalisations de gaz) : GRTGaz et Trapil. La liste des canalisations concernées est reportée dans les servitudes du livret des annexes.



Chapitre 9. **PROJET DE
VILLE ET
PERSPECTIVES
DEMOGRAPHIQUES**

La période de référence prise en compte pour le PLU, pour le calcul du scénario démographique retenu, est : 2007 - 2025 (au regard des données disponibles au moment de l'élaboration du scénario démographique).

Afin de mettre à jour les données au moment de l'arrêt du PLU, l'hypothèse retenue intègre bien la production de logement effective constatée entre 2007 et 2011 sur la base des données MEDDLT-SITADEL. Par voie de conséquence, la production neuve résiduelle estimée et restant à produire s'entend sur la période : 2012 - 2025.

Le PLH, approuvé en 2012 s'entend sur la période 2012-2018, et prévoit une production annuelle maximum de 8 lgts/an pour la commune de La Neuville Chant D'Oisel.

Compte tenu que le PLU s'étend sur une durée plus importante que le PLH, nous avons pris l'hypothèse, de maintenir ce taux de construction sur la période 2018-2025.

Enfin, le scénario retenu par la commune correspond à une croissance modérée de la population.

Les données du scénario retenu

LA NEUVILLE CHANT D'OISEL

Scénario de base

Evolution démographique	2007	2007-2025 Evolution/an	2025	
Population totale	1 918	0,94%	2 270	
<i>dont solde naturel</i>		0,41%		
<i>dont solde migratoire</i>		0,53%		
Taille moyenne des ménages	2,80	-0,50%	2,56	
Evolution du parc				
Résidences principales	685	1,45%	887	
Logements vacants (Nb/tx)	14	3,74%	37	4,00%
RS et occasionnels (Nb/tx)	10	1,30%	9	1,00%
Besoin en logement				
Point mort		4		
<i>dont desserrement</i>		4		
<i>dont renouvellement du parc</i>		0		
<i>dont variation des LV/RS</i>		0,4		
Effet démographique		8		
	<i>TOTAL</i>	<i>annuel</i>		
Construction neuve	213	12		

Estimation du rythme de construction 2007-2011 inclus*	105	21	
Construction neuve résiduelle 2012-2025 inclus (13 ans)	108	8	

* source: MEDDLT-SITADEL -logements commencés 2006-inclus à 2010-inclus

9.1. L'évaluation du point mort

Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour garder un taux de population constant, il est lié à plusieurs facteurs : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et à la fluidité du parc de logements.

- Les besoins liés au desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages est lié à la diminution de la taille moyenne des ménages. Celle-ci tend à diminuer sous l'effet combiné de plusieurs phénomènes (vieillessement, divorces et séparations, décohabitations,...).

Il convient de répondre à ces besoins sur la commune. La taille des ménages a diminué dans la période 1999-2008 passant de 2,82 à 2,66 (-0,10% par an). Selon différents scénarios d'évolution de la population communale, ce phénomène devrait perdurer sur La Neuville jusqu'en 2025 du fait du vieillissement de la population.

Sur la durée du PLU à l'horizon 2025, et simplement pour répondre au phénomène du desserrement des ménages il s'agira de produire maximum 4 lgts/an.

- Les besoins liés au renouvellement du parc de logements

Sur la commune de La Neuville chant d'Oisel, le parc de logement est relativement récent, il n'y a pas de logements vétustes à démolir et reconstruire.

Sur la durée du PLU à l'horizon 2025, on retient un taux de renouvellement égal à 0 lgts.

- Les besoins liés à la fluidité dans le parc de logements

Une certaine fluidité des mouvements dans le parc peut être obtenue par la présence de résidences secondaires ou de logements vacants.

Sur la durée du PLU à l'horizon 2025, pour assurer un taux minimum de logements vacants garant d'une certaine fluidité des mouvements dans le parc il s'agira de produire en moyenne 0,4 lgts/an.

- Calcul du point mort

En faisant la somme des logements nécessaire au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à la fluidité du parc.

Sur la durée du PLU à l'horizon 2025, le point mort correspond à une construction de 72 logements (soit 4 par an).

9.2. Les perspectives démographiques de la commune et les besoins en logements neufs

La Ville souhaite maintenir un rythme de croissance démographique positif, en légère augmentation par rapport à la période précédente mais néanmoins modéré, notamment pour éviter les effets de seuil sur les équipements publics. **L'objectif retenu est une population d'environ 2300 habitants en 2025.**

Sur la période 2007-2025 inclus : il est nécessaire de produire 213 logements neufs pour atteindre cet objectif, à savoir que 105 logements ont été construits entre 2007 et 2011 inclus.

Le besoin en logements neufs restants à construire sur la période 2012-2025 est de 108 logements : soit 8 logements par an maximum conformément aux attentes PLH.

9.3. Synthèse des enjeux et exposé des motifs généraux de révision du PLU

La commune de La Neuville Chant d'Oisel est confrontée à la raréfaction des disponibilités foncières sur son territoire, son organisation spatiale est fortement marquée par la présence des espaces agricoles et forestiers, ainsi que des marnières.

Le principal enjeu pour la commune est donc de se donner les moyens de poursuivre ses actions d'aménagement et de développement en maîtrisant au mieux la transformation urbaine, ceci afin de ne pas entamer les ressources agricoles, et de minimiser l'exposition aux risques des habitants.

D'autre part, la commune souhaite amplifier la politique d'amélioration du cadre de vie générale du territoire communal, en s'employant principalement à organiser les espaces de relation entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles, à protéger et à valoriser l'environnement naturel et anthropique.

9.3.1. Maîtriser et organiser la croissance urbaine

Le tissu urbain existant doit être conforté par des opérations de densification et par une politique de renouvellement de l'habitat ancien.

Les extensions de l'urbanisation sur les espaces encore disponibles devront respecter des objectifs de gestion économe du territoire.

9.3.2. Améliorer le cadre de vie

Les grandes orientations d'un développement harmonieux du territoire communal peuvent se décliner comme suit:

- Développer les espaces de relation des interfaces Ville / Forêt et Ville en favorisant dans les aménagements les déplacements des piétons et des vélos;
- Protéger les zones d'intérêt écologique (milieux humides, forêt) ;
- Préserver et renforcer les unités paysagères;
- Améliorer les espaces publics, l'accessibilité et l'attractivité des espaces centraux;
- Réduire les nuisances, en séparant notamment les flux industriels et urbains.

9.4. Projet de ville et orientations d'aménagement

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 - activité économique, habitat, équipements, environnement et déplacement - présentés précédemment.

Principe 1 : Maintenir une offre de logements garante des équilibres démographiques et de réponse à la diversité des besoins

Principe 2 : Recentrer le développement du bourg et faire émerger son identité

Principe 3: Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du bourg ancien

Principe 4 : Développer le réseau des cheminements doux

Principe 5 : Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

Ces principes sont développés dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durables; les prescriptions associées sur l'occupation et l'usage des sols trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme.

**2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET
COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DES REGLES
D'URBANISME**

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Neuville Chant d'Oisel a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2011 afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur aux nouvelles exigences législatives, de prendre en compte les réflexions et projets intercommunaux et supra communaux et de mettre en œuvre les nouveaux projets urbains et architecturaux de la collectivité.

Ainsi, le nouveau document permettra :

- La mise en compatibilité du document de planification avec les dispositions de la loi **Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.)** du 13 décembre 2000, modifiée par la loi **Urbanisme et Habitat (U.H.)** du 2 juillet 2003, dans le respect de trois principes généraux :
 - o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des paysages d'autre part ;
 - o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
 - o Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux et la sauvegarde du patrimoine bâti ;

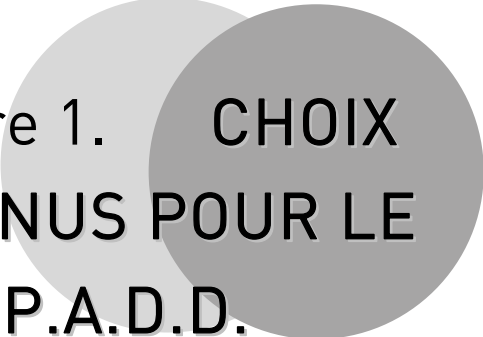
- L'intégration des orientations du Schéma Directeur approuvé en Février 2001, et révisé pour sa transformation en Schéma de Cohérence Territoriale.

- La poursuite d'un développement progressif et maîtrisé des zones d'habitat en adéquation avec les besoins de la population endogène;

- La préservation des espaces naturels et des éléments paysagers existants qui ceinturent et composent la commune et la valorisation de son patrimoine historique de grande qualité ;

- Le réajustement des dispositions réglementaires vis-à-vis des objectifs du PADD ;

- La définition de l'utilisation foncière des sols et leur délimitation.



Chapitre 1. **CHOIX
RETENUS POUR LE
P.A.D.D.**

1.1. Bilan du diagnostic et enjeux pour le développement de la commune

La synthèse des éléments du diagnostic montre :

- Une structure urbaine ancienne linéaire, caractérisée par son parcellaire de « grande dimension » et son implantation du bâti.
- Deux espaces de référence, le secteur de l'église et celui de la mairie.
- Une identité fortement marquée par la persistance d'éléments du paysage rural.
- De fortes contraintes de développement résultant de la présence de corps de ferme dans le bourg et des problèmes liés aux sous- sol.
- La quasi absence de logements locatifs et notamment de logements sociaux.
- Une agriculture dynamique qui va devoir faire évoluer la structure de ses exploitations.
- Une activité commerçante qui s'étiole.
- La faible présence d'activités économiques (hors agriculture).

Les enjeux d'aménagement résultant de cet état de fait sont :

- Recentrer le village autour des espaces de référence et son cœur de bourg ;
- Maintenir l'identité communale par la conservation des éléments de son patrimoine et la maîtrise d'un développement respectant les caractéristiques paysagères et urbaines existantes
- Maintenir des équilibres démographiques pour le bon fonctionnement des services à la population et par conséquent, accueillir de nouveaux habitants et diversifier l'habitat dans le respect du PLH.
- Reconstituer un tissu commerçant.
- Permettre l'accueil d'activités économiques dans le bourg et le long de la RN 14.

1.2. Rappel des orientations générales du PADD

Au regard du diagnostic établi, des problématiques soulevées et des principes issus de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les enjeux suivants ont émané :

1.2.1. Maintenir une offre de logements garante des équilibres démographiques et de réponse à la diversité des besoins

- Retrouver une croissance démographique durablement positive mais maîtrisée, permettant d'atteindre une population d'environ 2300 habitants en 2025.
- Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment aux besoins endogènes à la commune, notamment envers les jeunes et les séniors.

1.2.2. Recentrer le développement du bourg et faire émerger son identité

- Recentrage de l'urbanisation et renforcement des espaces centraux autour des équipements actuels
- Maîtriser l'urbanisation par l'intégration de la nouvelle zone d'habitat des Beauxrepaires
- Aménager et construire dans le respect des spécificités bioclimatiques.

1.2.3. Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du bourg ancien

- Encadrer et structurer les espaces de transition entre zone urbaine et zone naturelle et agricole, 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

1.2.4. Développer le réseau des cheminements doux

- Faciliter les déplacements piétons et vélos dans le bourg afin de limiter l'émission de GES dans le village
- Tirer parti de son réseau de chemins pour développer des parcours de promenade
- Réaliser des liaisons entre le centre bourg et la zone économique nord de la RD 6014

1.2.5. Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

- Permettre l'accueil d'activités économiques dans le bourg, non nuisibles à l'habitat
- Reconnaître les qualités agronomiques des sols pour le maintien voire le développement de l'activité agricole
- Conserver la zone d'activités économiques le long de la RD 6014

1.3. Justification des choix du PADD au regard de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

1.3.1. Rappel des principes fixés par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Ils sont les suivants :

Principe n°1

Equilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Principe n°1 bis

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Principe n°2

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en

tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

Principe n°3

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.3.2. Respect de ces principes par le PADD

Principe n°1

L'orientation n°1 sur la croissance démographique, l'orientation n°2 sur le recentrage de l'urbanisation et l'orientation n°3 sur la préservation de l'identité architecturale, urbaine et paysagère du bourg ancien répondent à ce principe.

La commune souhaite maîtriser sa croissance démographique en se fixant un objectif d'environ 2300 habitants en 2025 afin d'avoir un niveau de population en rapport avec le niveau d'équipements de la commune. L'urbanisation et la construction de nouveaux logements se feront en priorité en renouvellement urbain et par le comblement des dents creuses. Les zones à urbaniser seront localisées en continuité du tissu urbain existant, au plus près du centre bourg et de ses équipements et commerces et également à proximité des réseaux. Les zones à urbaniser décentrées du PLU actuels sont déclassées au profit de l'espace agricole.

Enfin, une ceinture verte non urbanisable pose des limites tangibles à l'urbanisation et limite l'étalement urbain. Elle préserve, renforce et développe également les structures paysagères existantes et s'intègre dans la trame verte et bleue de la commune.

Principe n°1 bis

L'orientation n°3 du PADD est la valorisation des entrées de ville, avec notamment la protection des deux manoirs situés le long de la RD138 qui confortent l'identité de la commune.

Principe n°2

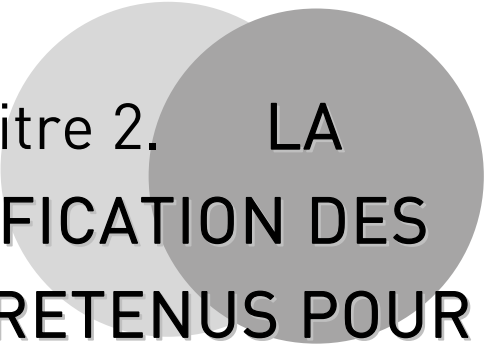
L'orientation n°1 sur les besoins démographiques, l'orientation n°4 sur le développement des cheminements doux ou encore l'orientation n°5 sur le développement économique répondent à ce principe. L'objectif de la commune est de continuer la construction de nouveaux logements aux typologies adaptées à la croissance démographique souhaitée et répondant au parcours familial endogène intégrant notamment le desserrement des ménages, la décohabitation (davantage de logements destinés aux jeunes et seniors) et une mixité sociale avec une part de 20% de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations. Une mixité des usages est permise, notamment l'installation d'activités économiques dans l'environnement résidentiel.

Concernant le développement des déplacements alternatifs, la municipalité souhaite développer les modes actifs et doux à l'intérieur du village entre les secteurs d'habitat, les équipements, les commerces mais également vers les communes voisines par l'utilisation des chemins ruraux existants.

Principe n°3

L'orientation n°2 du PADD est en faveur du développement et du respect des spécificités bioclimatiques au niveau urbain (aménagement spécifique des quartiers avec jardins au sud, aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales) et au niveau du bâtiment (architecture bioclimatique, intégration des énergies renouvelables).

L'orientation n°3 sur la préservation des espaces naturels et agricoles et la prise en compte de la trame verte et bleue ainsi que l'orientation n°4 sur la pratique des modes actifs répondent aussi à ce principe.



Chapitre 2. LA
**JUSTIFICATION DES
CHOIX RETENUS POUR
DELIMITER LES ZONES**

2.1. Les choix qui ont conduit à leur délimitation

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- une meilleure prise en compte de la diversité urbaine et de l'environnement de la commune avec la création de nouvelles zones et sous-secteurs reflétant davantage la réalité du terrain, notamment quant à la typologie des constructions.
- l'institution dans certains secteurs de règles, notamment de gabarit et d'emprise au sol des constructions, permettant la densification du tissu urbain et en tenant compte de la morphologie urbaine existante
- l'affirmation de la mixité urbaine avec l'autorisation d'implanter des activités économiques dans le tissu résidentiel,
- la nécessité d'une gestion économe de l'espace en favorisant le mode de croissance de la ville sur la ville, recentré sur le centre bourg, autour de la mairie, grâce à la densification du tissu urbain existant, afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (environ 2300 habitants en 2025)
- une adaptation de l'offre en logements neufs au parcours résidentiel de la commune ; par davantage de logements à destination des jeunes et de logements sociaux (20% des futures opérations d'aménagement).
- la confirmation du rôle économique de la zone d'activités de le long de la RD6014,
- une mobilité alternative favorisant l'utilisation des modes actifs (vélos, marche à pied) pour les déplacements internes au village et vers les communes voisines,
- La préservation des espaces naturels et agricoles dans le cadre de la trame verte et bleue

2.2. Description des différentes zones du PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

2.2.1. Zones urbaines

- La zone UA

Elle recouvre le centre-ville élargi de La Neuville Chant d'Oisel.

Cette zone est à dominante habitat aux typologies variées et de moyennes densités : petits collectifs, groupés, maisons individuelles. Elle se caractérise toutefois par la mixité des activités qui y sont permises (habitat, équipements, activités artisanales, bureaux, commerces et services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver cette mixité d'usage, ainsi que les typologies et densités constatées actuellement.

Pour le secteur Ua, l'OAP des Beauxrepaires s'applique sur une partie de ce secteur et correspond à la phase 4 de l'opération. Celle-ci pourra être urbanisée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques à l'OAP et au règlement. Le secteur concerné par l'OAP comprendra 20% des logements sociaux.

Secteur UAv

Il recouvre le centre bourg de La Neuville Chant d'Oisel où sont notamment localisés les principaux commerces et équipements de la commune.

Il fait l'objet de prescriptions adaptées, permettant notamment sa densification par des hauteurs de bâti plus élevées qu'ailleurs.

- La zone UB

La zone UB recouvre les zones de développement contemporain composées essentiellement d'habitat de faible densité (maisons individuelles). On y retrouve quelques activités économiques.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles ou de l'habitat groupé.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités à usage artisanal et commercial non nuisibles à l'environnement urbain.

- La zone UE

La zone UE est destinée à recevoir uniquement des activités économiques. Elle est située en limite communale nord le long de la RD6014.

Le règlement tient compte de sa spécificité et permet une densification mesurée et équilibrée.

- La zone UV

La zone UV est destinée à recevoir des équipements de loisir, sportif ainsi que le cimetière. Cette zone urbaine est d'intérêt patrimonial et à protéger de part sa qualité paysagère.

2.2.2. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel d'une commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

D'après déclaration des gestionnaires de réseaux, les voies limitrophes au secteur 1AU du PLU disposent des réseaux et des capacités suffisantes nécessaire à l'aménagement d'environ 100 logements à terme sur ce secteur.

La zone à urbaniser dispose donc des réseaux suffisants permettant son ouverture à l'urbanisation immédiatement. Au regard du phasage de l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) celle-ci pourra être aménagée en respectant l'échéancier présenté dans l'OAP et qui distingue 4 phases successives.

- **La zone 1Au** à vocation principal d'habitat, peut recevoir quelques activités artisanales et commerciales non nuisibles à l'environnement urbain. **Celle-ci pourra être urbanisée** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

2.2.3. Zone agricole

- **La zone A**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectif ou à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Secteur As

C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant non lié à l'exploitation agricole. Il est restreint à quelques parcelles identifiées dans le règlement graphique.

2.2.1. Zones naturelles

- La zone N

Les zones naturelles et forestières, dites « zone N », sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisir.

Secteur Ni

C'est un secteur Naturel d'environ 2 ha situé au cœur du futur quartier des Beauxrepaires. Ces espaces, dont une large partie sera constituée d'une noue paysagée centrale, seront dédiés à la gestion alternative des eaux pluviales (axe de ruissellement existant et gestion des eaux pluviales du futur quartier, à la fonction de corridor écologique et aux déplacements des modes doux (piétons, cyclistes, etc.) et participant ainsi à la trame verte et bleue de la commune.

Son dimensionnement tient compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'aménagement du secteur d'aménagement dit des Beauxrepaires et validé par les services de l'Etat dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Celle-ci sera aménagée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

2.3. Justification de la création de la zone 1AU (à ouvrir à l'urbanisation) au regard du projet de ville de la commune de La Neuville Chant d'Oisel

2.3.1. Rappel des enjeux du diagnostic en matière de démographie et d'habitat

➤ Un nécessaire rééquilibrage de la pyramide des âges ...

On remarque une augmentation de la population des plus de 60 ans sur la commune. On note également une diminution de la proportion des moins de 45 ans. On a ainsi un déséquilibre **de la pyramide des âges** et un vieillissement prononcé de la population qui tend à s'accroître ces dernières années.

La commune doit inverser la tendance et capter **les populations en baisse, à savoir les jeunes actifs et les primo-accédants**, qui sont nécessaires au maintien du dynamisme de la commune en terme de croissance démographique, de vie sociale et économique et d'optimisation des équipements publics et notamment les écoles.

➤ ... qui passe par la construction de logements neufs adaptés au parcours résidentiel favorisant les petits logements ...

La Neuville Chant d'Oisel a un **très fort déséquilibre dans ses typologies et tailles de logements**. En effet, on compte près de 99 % de maison individuelles sur la commune (majoritairement de type pavillonnaire avec une densité inférieure à 9 log./ha) et 87 % de T4 et +).

Or on note sur La Neuville Chant d'Oisel une **diminution de la taille des ménages**. Même si elle est plus élevée que sur les territoires de référence, elle **devrait s'accroître dans les prochaines années**. Aujourd'hui la commune n'a pas l'offre en petits logements qui permettrait de capter et garder ses habitants et répondre à leurs besoins.

Ainsi, les futures constructions neuves devront s'adapter à la demande. Une diversification des typologies et tailles est nécessaire pour répondre aux besoins identifiés. Aussi, les futurs logements devront privilégier des tailles plus petites (T1, T2, T3), de typologies variées et plus denses.

➤ **... et la prise en compte des logements sociaux dans les nouveaux programmes**

Le parc de logements existant est adapté à une catégorie sociale aisée et familiale, excluant une partie de la population (jeunes actifs, primo-accédants).

De même, **le parc locatif et le taux de vacances sont très inférieurs aux données de référence**. Les logements locatifs privés ne représentent que 10 % du parc de logements et le locatif social seulement 2 %. Cette sous représentation des logements loués implique une **faible rotation des jeunes ménages qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter un bien immobilier**.

Ainsi, la part des logements locatifs et notamment sociaux doit être augmentée sur la commune afin de contribuer au rééquilibrage nécessaire pour la ville. **Un taux de 20 % de logements sociaux sera intégré aux constructions neuves dans la zone 1AU et dans l'OAP correspondante.**

**2.3.2. Objectifs retenus pour mettre en œuvre le projet de ville :
correspondant à l'orientation n°1 du PADD : « maintenir une
offre de logements garante des équilibres démographiques et de
réponse à la diversité des besoins »**

Consciente de ces déséquilibres, la commune souhaite avoir un **rythme de croissance en augmentation** par rapport à la période précédente. Ainsi, un objectif d'environ **2300 habitants en 2025** a été fixé. Cette croissance est nécessaire afin de préserver et renforcer une vie sociale et économique au village, notamment pour les commerces de proximité et les équipements (dont les établissements scolaires). **Elle doit toutefois être contenue afin d'éviter les effets de seuil sur les équipements communaux et pour préserver la qualité environnementale et paysagère de la commune.**

Cette croissance doit se mettre en œuvre dans un souci de rééquilibrage de la pyramide des âges en permettant l'accueil des populations de moins de 45 ans dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Le projet de ville, prévoit, afin de répondre aux besoins identifiés, la **construction de logements neufs essentiellement tournés vers de l'habitat individuel plus dense de type T3 et T4** (*d'environ 800m²moyen/parcelle constructible*) et **de l'habitat intermédiaire, groupé et petits collectifs plus petits**, de type T1, T2 et T3 (*d'environ 500m²moyen/parcelle constructible*). En somme, **la densité moyenne brute de 15 logements/ha est retenue conformément aux dispositions du DOO du SCOT en cours d'élaboration par la CREA.**

Les typologies seront variées et **privilégieront l'accèsion à la propriété** (pour l'accueil des primo-accédants) et **des logements locatifs** (privés et social).

2.3.3. Programmation retenue au regard du PADD et calcul des surfaces nécessaires à la réalisation du projet

Pour réaliser le projet communal (environ 2300 habitants en 2025) et conformément au programme attendu décrit plus haut, il est nécessaire de calculer les surfaces nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation qui conditionnent la réalisation du projet communal et dont voici un résumé dans le tableau ci-après*.

Il est à rappeler que la commune a inscrit dans le PADD une autre **orientation majeure qui porte sur « recentrer le développement du bourg [...] »** (orientation n°2 du PADD).

Aussi la commune a le souci d'allier développement urbain, limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et protection de l'environnement et des paysages.

Par conséquent, **elle imposera dans les projets d'aménagement au minimum 40% d'espaces perméables non construits** (espaces verts, noues, espaces publics, stationnements...).

Ces surfaces perméables répondent au souhait de la DISE 76 de conservation d'espace d'infiltration des eaux de pluie et participent à l'échelle de la commune à la mise en place de la Trame verte et Bleue.

*L'ensemble des calculs présentés ci-dessous sont précisés et justifiés dans la 4^{ème} partie du rapport de présentation : « analyse de la consommation des espaces ».

Traduction du Projet en termes de programme et de surfaces nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune

Objectif : environ 2300 habitants en 2025	
Soit : 110 logements à construire d'ici 2025 permettant la prise en compte des parcours résidentiels	
Nombre de log. à construire	110
Taille préférentielle des logements	T1, T2, T3
Part de logements sociaux à construire dans la zone 1AU	20 %
Densité moyenne brute à respecter	15 log/ha
Surface nécessaire pour la construction des logements du programme (dont environ 1ha en renouvellement urbain)	7.5ha

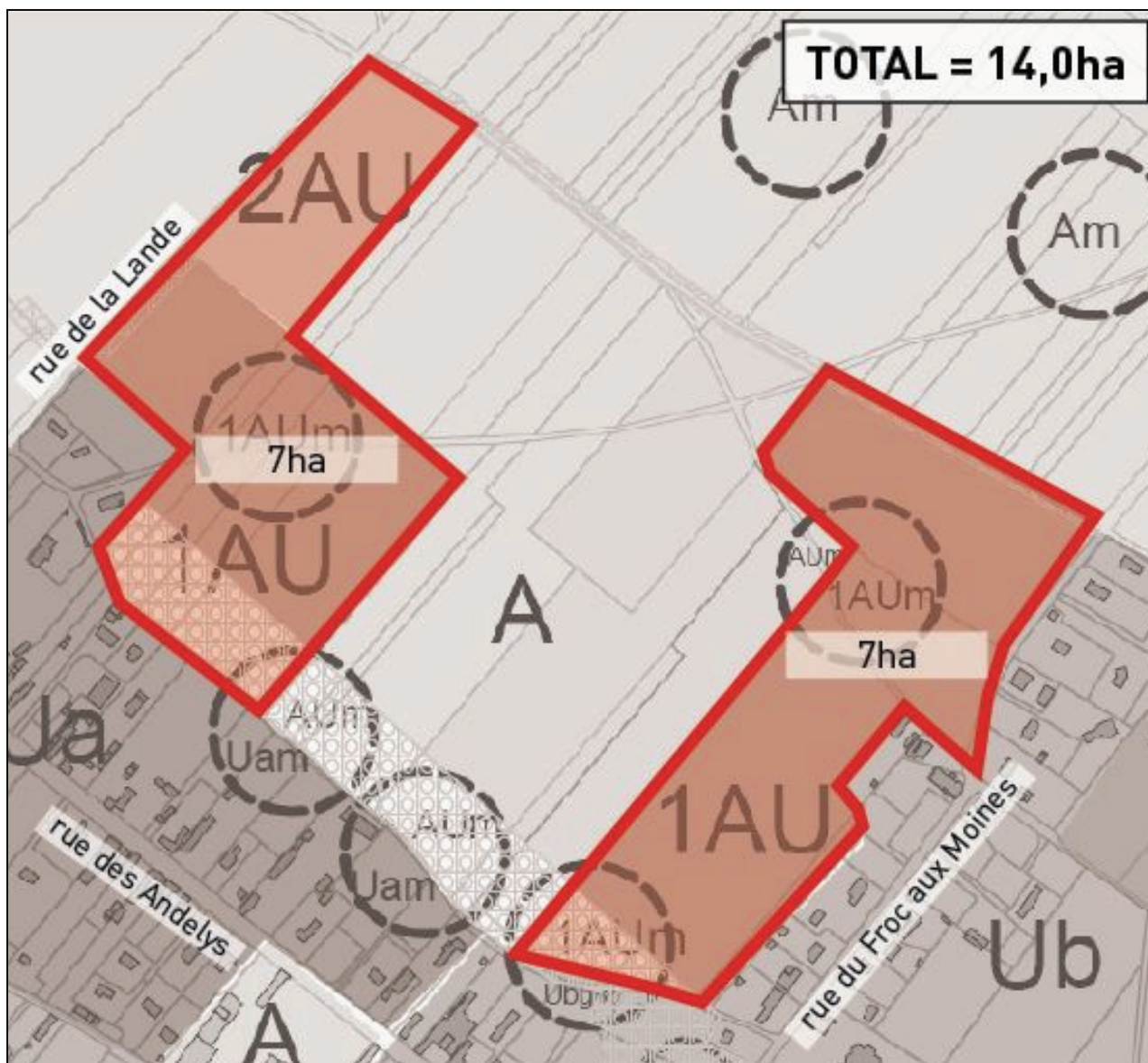
Pour réaliser le projet de la commune il est nécessaire de trouver entre 7 et 8 hectares de foncier constructible, prioritairement dans le tissu urbain existant par renouvellement et comblement des dents creuses puis en extension urbaine.

➤ **Localisation, phasage et outils choisis pour la mise en œuvre du projet de la commune**

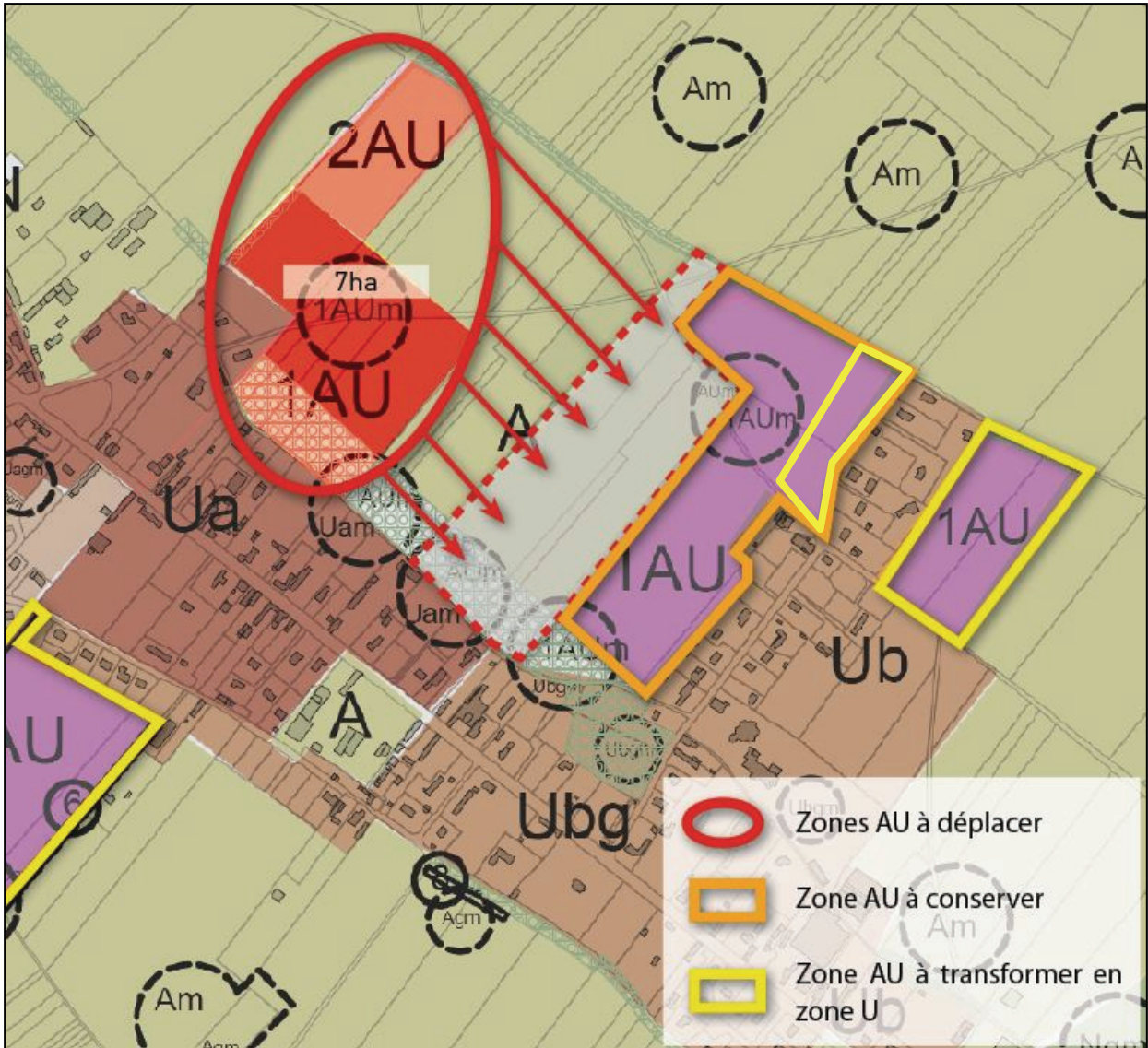
- L'urbanisation aura lieu en priorité dans le tissu urbain existant en renouvellement et en comblement des dents creuses et dans les zones 1AU du PLU actuel non urbanisées.
- Sachant que les zones à urbaniser du PLU actuel totalisent 14ha de foncier disponible, elles sont donc trop importantes par rapport aux besoins nécessaires : 3 ha sont rendus à la zone agricole, 2 à la zone Ni et 2 en zone U

Par ailleurs, la localisation des zones à urbaniser actuelles ne correspondant pas au projet de ville de la commune, notamment au recentrage de l'urbanisation, il a été décidé d'en déplacer une partie. Ainsi la zone à urbaniser située le long de la RD13 qui impliquait un développement décentré de la commune et par voie de conséquence favorisait l'étalement urbain est réduite de 2ha et rapprochée du centre bourg.

L'objectif est donc de transférer la quasi-totalité de cette zone près de la zone 1AU située le long de la rue du Froc aux Moines au domaine des Beaurepaires afin de répondre aux orientations n° 2 et 4 du PADD : recentrer l'urbanisation sur le centre bourg, renforcer ses fonctions et favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. **La surface totale des zones 1AU actuelles de 14ha diminue donc à 7 ha.**

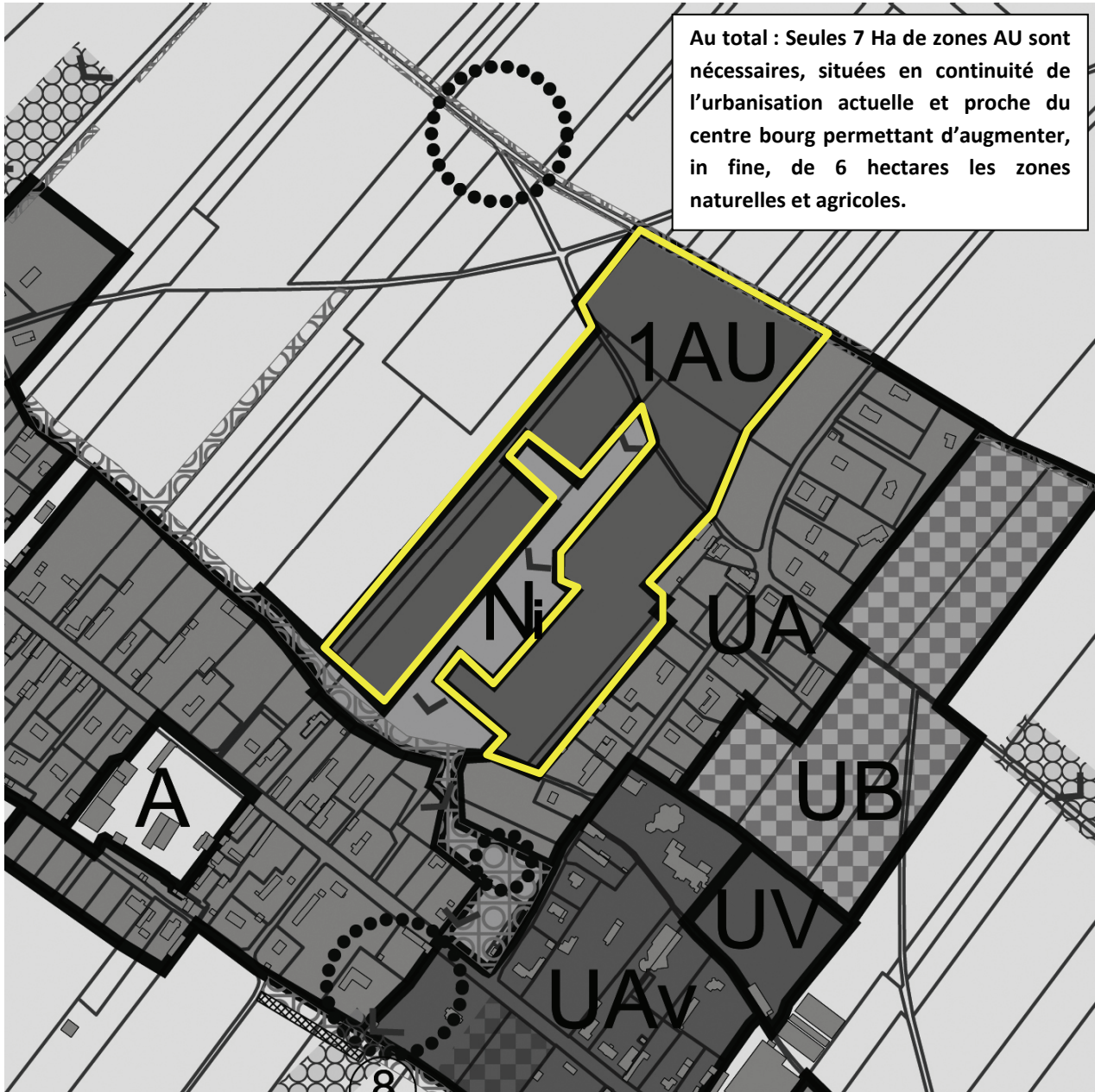


Plan de zonage actuellement opposable (PLU de 2004)



Recentrage d'une partie des zones 1AU actuelles vers le centre bourg

Plan de zonage du PLU révisé (2014)



2.4. Tableau des surfaces de zones

2.4.1. Reportées sur le document graphique du PLU actuel (2004)

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE
UA	18 ha
UB	108 ha
total U :	126 ha
AU	29 ha
A	1375 ha
N	653 ha
TOTAL	2183 ha

2.4.2. Reportées sur le document graphique du PLU révisé (2013)

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE
UA/UA _v	85 ha
UB	52 ha
UE	3 ha
UV	2 ha
Total U :	142 ha
1AU	7 ha
A	1566 ha
N	468 ha
TOTAL	2183 ha

2.4.3. Comparaison des superficies des zones du PLU actuel et du PLU de 2012

Il est à noter que les surfaces ont été arrondies, il existe donc une légère marge d'imprécision.

ZONES	SUPERFICIES DE L'ANCIEN PLU	SUPERFICIES AU PLU REVISE	DIFFERENCES
U	126 ha	142 ha	+ 16 ha
AU	29 ha	7ha	- 22 ha
N	653 ha	468 ha	- 185 ha
A	1375 ha	1566 ha	+191 ha

L'augmentation de la zone U s'explique par le passage de zones à urbaniser ainsi que du hameau d'entrée de ville ouest en zones urbaines.

La diminution des zones AU s'explique par le fait que la majorité d'entre elles s'est urbanisée depuis la dernière révision de PLU de 2004. L'objectif démographique (environ 2300 habitants en 2025) nécessite de consommer moins de surfaces que celles actuellement disponibles dans le tissu urbain existant ou dans les zones AU non encore urbanisées.

En effet, il ressort que 14ha (sur 29ha) de zones AU du PLU de 2004 ne sont pas encore urbanisées. Ces 14ha sont surestimés par rapport aux besoins démographiques, seuls 7ha sont nécessaires.

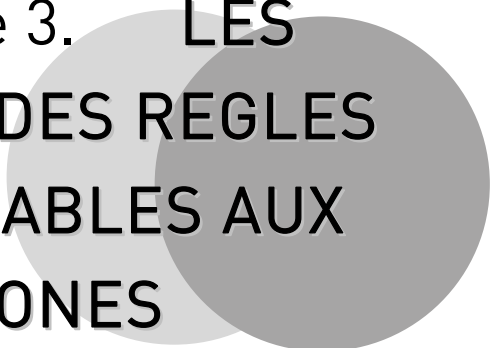
La forte baisse de la zone N s'explique par le passage de terres cultivées de fait en zone agricole et du passage du hameau d'entrée de ville ouest en zone urbaine.

Toutefois, il est à noter la création d'un secteur Ni (environ 2ha) correspondant au secteur de projets des Beauxrepaires qui prévoit la prise en compte des axes de ruissellements existants et des eaux pluviales du futur projet d'aménagement conformément aux calculs réalisés par le bureau d'études Atelier LD en charge des études opérationnelles de ce secteur et du de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La forte augmentation de la zone A est due au passage en zone agricole :

- de zones naturelles cultivées de fait
- et de zones AU qui ne sont plus nécessaires

Chapitre 3. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES



3.1. Généralités

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage objectifs mis en place par la loi SRU et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le PLU précédent (règles morphologique, reculs, densité, etc.).

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

3.2. Justification du règlement écrit et de ses articles

3.2.1. Cadre général

Chaque zone peut comporter, tout ou partie des règles suivantes (R.123-9 du Code de l'Urbanisme), seules les règles 6 et 7 sont obligatoires.

Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9	L'emprise au sol des constructions.
Article 10	La hauteur maximale des constructions.
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R.123-11-h du Code de l'urbanisme.
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantation.
Article 14	Le Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10, et, le cas échéant, dans les Zones d'Aménagement Concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.2.2. Justification des articles du règlement

- Zone UA, secteur UAv

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - Les constructions et installations industrielles - Les unités foncières aménagées pour l'accueil des campeurs et des caravanes tant permanents que saisonniers - Les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt - Les constructions à destination de résidence hôtelière - Les constructions à usage agricole, - L'ouverture de toutes carrières, - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UA2, <p>Constructions interdites dans les axes de ruissellement</p>	<p>La zone est à destination principale d'habitat</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes les constructions sont interdites dans les axes de ruissellement et dans les zones de sécurités des cavités reportées aux documents graphiques.</p>
Art. 2 Autorisation sous condition	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (ruissellement, inondation, cavités), - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. - Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL. 	<p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés</p>
Art. 3 Accès et voirie	Voir règlement écrit	La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles
Art. 4 Desserte par les réseaux	Voir règlement écrit	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle et éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone.</p>
Art. 5	Non réglementé	

Caractéristique des terrains		
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Dans la zone UA, les constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue - s'aligner de fait avec les constructions existantes, même non mitoyennes, avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. - respecter un recul maximum de 5m à condition que du stationnement perméable soit créé entre le bâti et la voie ou emprise publique. <p>Dans le secteur UAv, les constructions doivent</p> <ul style="list-style-type: none"> - être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue - s'aligner de fait avec les constructions existantes, même non mitoyennes, avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. - respecter un recul de 3m. 	<p>La zone UA et le secteur UAv sont les parties les plus denses de la commune. Plusieurs maisons de ville donnent directement sur les rues, notamment la RD138. Ainsi, afin de préserver l'ambiance urbaine existante, l'alignement à la voirie doit être autorisé ainsi que l'alignement de fait avec les constructions existantes.</p> <p>Un retrait maximum de 5m est toutefois autorisé en UA afin de pouvoir créer du stationnement perméable.</p> <p>Le retrait autorisé de 3m en UAv permet la création de jardins participant à la gestion des eaux pluviales</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété</p>	<p>Toujours dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité du front bâti comme aujourd'hui la construction en limite séparative est autorisé.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contigües.</p> <p>Ce retrait n'est pas valable pour les bâtiments annexes qui ne sont pas destinés à l'habitat</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions doivent être distantes d'au moins 3m</p>	<p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50 %</p> <p>Pour les annexes telles que définies dans les dispositions générale du règlement, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol totale autorisée.</p>	<p>La densité proposée est volontairement élevée et est plus forte que celle identifiée dans le tissu urbain existant de la zone.</p> <p>Les annexes ont vocation à ne pas s'étendre, ceci pour éviter leur transformation ultérieure en habitation</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>La hauteur, calculée conformément à l'article DG 8, ne peut dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteur UA et UAv : 12m de hauteur <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<p>La hauteur maximum imposée est un peu plus importante que la hauteur du bâti existant afin de favoriser la densification et d'avoir une homogénéité dans la zone et de conserver l'église comme seul point de repère visuel dans le village</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée, ce qui correspond</p>

		à peu près à un étage de plein pied
Art. 11 Aspect extérieur	Voir règlement écrit	<p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions existantes et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre bourg. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés ou doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.</p> <p>En ce qui concerne les toitures, en UA les terrasses sont acceptées à conditions qu'elles soient végétalisées afin de participer à la gestion des eaux pluviales et à l'isolation thermique des bâtiments. En UAv seules les toitures en pente sont autorisées pour conserver le caractère du secteur.</p> <p>De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisée à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction.</p>
Art. 12 Stationnement	Voir règlement écrit	<p>Pour les habitations, le nombre de place a été défini en fonction de la typologie des logements.</p> <p>Pour les commerces et les équipements le nombre de place est calculé en fonction du nombre d'emplois.</p> <p>Le stationnement perméable est souhaité afin d'aider à la gestion alternative des eaux de pluie.</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	Voir règlement écrit	<p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâtie ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Les interfaces entre le tissu urbain et l'espace agricole devront être plantées afin de conserver l'identité paysagère des plateaux Est.</p>
Art. 14 COS	Non réglementé	
Art.15 Performances énergétiques et environnementales	Non réglementé	
Art. 16 Infrastructures et communications électroniques	Non réglementé	

• **Zone UB**

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole, d'entrepôt, de dépôt, d'industrie ou d'hôtellerie, - Les terrains de camping et de caravaning - Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, - Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les installations classées pour la protection de l'environnement - Les unités foncières aménagées pour l'accueil des campeurs et des caravanes tant permanents que saisonniers - L'ouverture de toutes carrières, - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UG2, <p>Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement</p>	<p>La zone est à destination quasi exclusivement d'habitat et notamment de type pavillons individuels</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel
<p>Art. 2 Autorisation sous condition</p>	<p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction et l'extension des bâtiments à destination de commerce, d'artisanat, de bureau à condition d'être liées à l'habitation et ne pas dépasser 150 m² de plancher. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (ruissellement, inondation, cavités), 	<p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés</p> <p>Les extensions des activités existantes sont acceptées, dans une limite de taille de surface de plancher toutefois, afin que celles-ci soient les plus discrètes possible.</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p>

<p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée essentiellement de maisons individuelles, il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé.</p>
<p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Dans la zone UB, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3m.</p>	<p>La zone UB est très peu dense et composée quasi exclusivement de maisons individuelles.</p> <p>Afin de préserver l'aspect aéré de la zone par la création de jardins privés participant au cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales, un retrait minimum est obligatoire</p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées : soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité pourront être implantées en limite de propriété.</p>	<p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, moins dense que le centre bourg, le retrait est autorisé.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative afin de permettre la construction de logements groupés ou de maisons mitoyennes</p>
<p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3m.</p> <p>Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés différemment</p>	<p>Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p>
<p>Art. 9 Emprise au sol</p>	<p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés ne dépassera pas 10% de la superficie de l'unité foncière</p>	<p>La densité proposée est volontairement plus importante afin de favoriser la possibilité de densification tout en préservant l'aspect aéré de la zone grâce aux retraits minimums. Elle toutefois un peu plus élevée que celle identifiée dans le tissu urbain existant.</p> <p>Les annexes ont vocations à ne pas s'étendre, ceci pour éviter leur transformation ultérieure en habitation dans un secteur où les parcelles sont plus grandes qu'en centre bourg</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale</p>	<p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.8, la hauteur maximale est de 10 mètres</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une</p>	<p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti en R+1, R+1+combles</p>

	hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.	
Art. 11 Aspect extérieur	Voir règlement écrit	Les règles sont moins contraignantes que dans le centre bourg car la qualité architecturale du bâti est moins importante. Une certaine homogénéité des couleurs est toutefois recherchée
Art. 12 Stationnement	Voir règlement écrit	Le stationnement se fait sur Les emprises de l'unité foncière pour éviter le report sur l'espace public au maximum. Cette règle n'empêche pas la réalisation de places visiteurs sur l'espace public. Le stationnement perméable est souhaité afin d'aider à la gestion alternative des eaux de pluie.
Art. 13 Espaces libres et plantations	Voir règlement écrit	Il est demandé de végétalisé au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune
Art. 14 COS	Non règlementé	
Art.15 Performances énergétiques et environnementales	Non règlementé	
Art. 16 Infrastructures et communications électroniques	Non règlementé	

• **Zone UE**

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	<p>Sont interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2 ; - L'ouverture de toutes carrières. - Les constructions d'habitation, sauf celles visées à l'article 2, - Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation. - les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les constructions à destination de résidence hôtelière - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou présentant des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc sauf celles visées à l'article 2. - Les installations industrielles - Les constructions à usage agricole. <p>Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement et dans les périmètres de sécurité des indices de cavités</p>	<p>La zone est à destination d'activités économiques et est donc, à ce titre, sujette à de nombreuses nuisances de la part des entreprises installées.</p> <p>C'est pourquoi sont interdites les constructions à usage d'habitation.</p>

<p>Art. 2 Autorisation sous condition</p>	<p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone. - Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination. - En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires). - Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation,, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter ou supprimer les dangers ou nuisances liés à leurs activités pour la commodité du voisinage, pour la sécurité, la salubrité publique, pour l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement. - Les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle à condition que les dispositions suffisantes soient prises pour qu'ils ne nuisent pas à la qualité visuelle et environnementale de la zone. 	<p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p>
<p>Art. 3 Accès et voirie</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p> <p>La particularité de cette zone est de permettre l'accès à des véhicules de grands gabarits (poids-lourds et aux parcelles privées</p>
<p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publique et la saturation de la station d'épuration.</p>
<p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p>	<p>Non règlementé</p>	
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions seront implantées à au moins 5m en retrait par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Des prescriptions particulières pourront, le cas échéant, être imposées quand à la réalisation des entrées</p>	<p>La zone UE est peu dense et composée de très grandes parcelles.</p> <p>Les entrées charretières doivent permettre l'accès aux véhicules de grands gabarits, ainsi des impositions</p>

	charrières.	techniques peuvent être faites
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent observer un éloignement des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum.	Les constructions en limites séparatives ne sont pas autorisées pour conserver un aspect aéré de la zone et contribuer à la gestion des eaux pluviales.
Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	Non réglementé	
Art. 9 Emprise au sol	Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% de l'unité foncière	La densité proposée est plus importante que l'actuelle, permettant une optimisation des surfaces parcellaires dans la zone d'activités
Art. 10 Hauteur maximale	La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres	La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti de type hangar et entrepôt
Art. 11 Aspect extérieur	Voir règlement écrit	Les règles sont moins contraignantes que dans le reste de la ville car la zone est isolé du village centre
Art. 12 Stationnement	Voir règlement écrit	Le stationnement se fait sur Les emprises de l'unité foncière pour éviter le report sur l'espace public au maximum. Cette règle n'empêche pas la réalisation de places visiteurs sur l'espace public. Le stationnement perméable est souhaité afin d'aider à la gestion alternative des eaux de pluie.
Art. 13 Espaces libres et plantations	Voir règlement écrit	Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune
Art. 14 COS	Non réglementé	
Art.15 Performances énergétiques et environnementales	Non réglementé	
Art. 16 Infrastructures et communications électroniques	Non réglementé	

• **Zone UV**

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
Art. 1 Interdictions	Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2 suivant.	La zone est à destination unique du stade, sportif et du cimetière, ainsi aucune autre construction n'est autorisée
Art. 2 Autorisation sous condition	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, extensions et aménagements liés au fonctionnement du cimetière - Les constructions, extensions et aménagements liés au fonctionnement du stade sportif. <p>En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique</p>	<p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p>
Art. 3 Accès et voirie	Voir règlement écrit	La finalité principale est surtout la sécurité des déplacements autour du stade et l'accès au cimetière pour les services des pompes funèbres.


Art. 4 Desserte par les réseaux	Voir règlement écrit	Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé	
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé	
Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	Non réglementé	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé	
Art. 10 Hauteur maximale	La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres	La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti de type hangar et entrepôt
Art. 11 Aspect extérieur	Non réglementé	
Art. 12 Stationnement		Le stationnement se fait sur Les emprises de l'unité foncière pour éviter le report sur l'espace public au maximum. Des parkings groupés sont à réaliser pour l'accueil des visiteurs du cimetière et du stade sportif
Art. 13 Espaces libres et plantations	Voir règlement écrit	Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune
Art. 14 COS	Non réglementé	
Art.15 Performances énergétiques et environnementales	Non réglementé	
Art. 16 Infrastructures et communications électroniques	Non réglementé	

• **Zone 1AU**

ARTICLES	REGLES	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
<p>Art. 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - Les constructions et installations industrielles - Les unités foncières aménagées pour l'accueil des campeurs et des caravanes tant permanents que saisonniers - Les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt - Les constructions à destination de résidence hôtelière - Les constructions à usage agricole, - L'ouverture de toutes carrières, <p>Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,</p> <p>Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement</p>	<p>La zone sera à destination principale d'habitat</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes les constructions sont interdites dans les axes de ruissellement et dans les zones de sécurités des cavités reportées aux documents graphiques.</p>
<p>Art. 2 Autorisation sous condition</p>	<p>Dans le cadre de l'OAP, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lotissements et opérations d'ensemble sous réserve que: <ul style="list-style-type: none"> - L'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. - Le constructeur ou le lotisseur prene à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone, sans préjudice des participations éventuellement exigibles. - L'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser. - L'opération comprend 20% de logements sociaux et porte sur un ensemble minimal de 6 lots privés à bâtir, ou que l'opération représente la surface restant disponible dans le secteur considéré. - Peuvent être autorisés les opérations de constructions à usage d'habitations et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés. - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (ruissellement, inondation, cavités), - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la 	<p>Etant une zone à urbaniser, toutes les constructions devront se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les prescriptions de l'OAP localisée sur la zone.</p> <p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés</p>

	zone.	
Art. 3 Accès et voirie	Voir règlement écrit	La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles
Art. 4 Desserte par les réseaux	Voir règlement écrit	Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle et éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone.
Art. 5 Caractéristique des terrains	Non réglementé	
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent : - être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue - respecter un recul de 3m à condition que du stationnement perméable soit créé entre le bâti et la voie ou emprise publique.	La zone AU s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et notamment de la zone UA et du secteur UAv. Ainsi le nouveau quartier devra respecter dans les grandes lignes l'environnement proche tout en permettant une densification. Le retrait autorisé de 3m permet la création de jardins participant à la gestion des eaux pluviales
Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété	Toujours dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité avec el tissu urbain existant. Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contigües.
Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	Les constructions doivent être distantes d'au moins 3m	Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.
Art. 9 Emprise au sol	Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50 % Pour les annexes telles que définies dans les dispositions générale du règlement, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol totale autorisée.	La densité proposée est volontairement élevée et correspond à peu près à celle identifiée dans le tissu urbain existant de la zone voisine. Les annexes ont vocations à ne pas s'étendre, ceci pour éviter leur transformation ultérieure en habitation
Art. 10 Hauteur maximale	La hauteur, calculée conformément à l'article DG 8, ne peut dépasser 12 m: Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une	La hauteur imposée correspond à celle des secteur UA et UAv et globalement à la hauteur du bâti existant afin d'avoir une homogénéité dans la zone et de conserver l'église comme seul point de repère visuel dans le

	hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.	village
Art. 11 Aspect extérieur	Voir règlement écrit	<p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions des zones voisines en continuité desquelles la zone Au s'inscrit et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre bourg. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés.</p> <p>En ce qui concerne les toitures, les terrasses sont acceptées à conditions qu'elles soient végétalisées afin de participer à la gestion des eaux pluviales et à l'isolation thermique des bâtiments.</p> <p>De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisée à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction.</p>
Art. 12 Stationnement	Voir règlement écrit	<p>Pour les habitations, le nombre de place a été défini en fonction de la typologie des logements.</p> <p>Pour les commerces et les équipements le nombre de place est calculé en fonction du nombre d'emplois.</p> <p>Le stationnement perméable est souhaité afin d'aider à la gestion alternative des eaux de pluie.</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	Voir règlement écrit	<p>Il est demandé de végétalisé au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâtie ou dédiées au stationnement, dans un souci de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Les interfaces entre le tissu urbain et l'espace agricole devront être plantées afin de conserver l'identité paysagère des plateaux Est.</p>
Art. 14 COS	Non règlementé	
Art.15 Performances énergétiques et environnementales	Non règlementé	
Art. 16 Infrastructures et communications électroniques	Non règlementé	



Chapitre 4. LA
JUSTIFICATION DES
CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR L'OAP

4.1. Généralités

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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. [...] »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Les OAP définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

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 différentes procédures d'évolution du PLU.

4.2. Les choix qui ont conduit à sa création

Une Orientations d'Aménagement et de Programmation a été réalisée. Située sur la zone à urbaniser 1AU et Ni naturelles des Beauxrepaires, elle permet de répondre aux objectifs démographiques de la commune (environ 2300 habitants en 2025) en 4 phases (voir point suivant).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent spatialement plusieurs éléments :

- des principes d'accès
- des principes de maillage viaire et piétons.
- des principes de composition urbaine et de densité
- un phasage

L'OAP des Beauxrepaires permettra de :

- répondre aux besoins de la commune en terme de demande de logements,
- épaissir le centre bourg autour de son cœur,
- participer à la création d'un habitat nouveau respectueux de l'environnement,

- créer environ 2 ha d'espaces paysagés et naturels qui seront protégés, participant à la trame verte et bleue et la prise en compte des ruissellements existants et des eaux pluviales du futur projet.

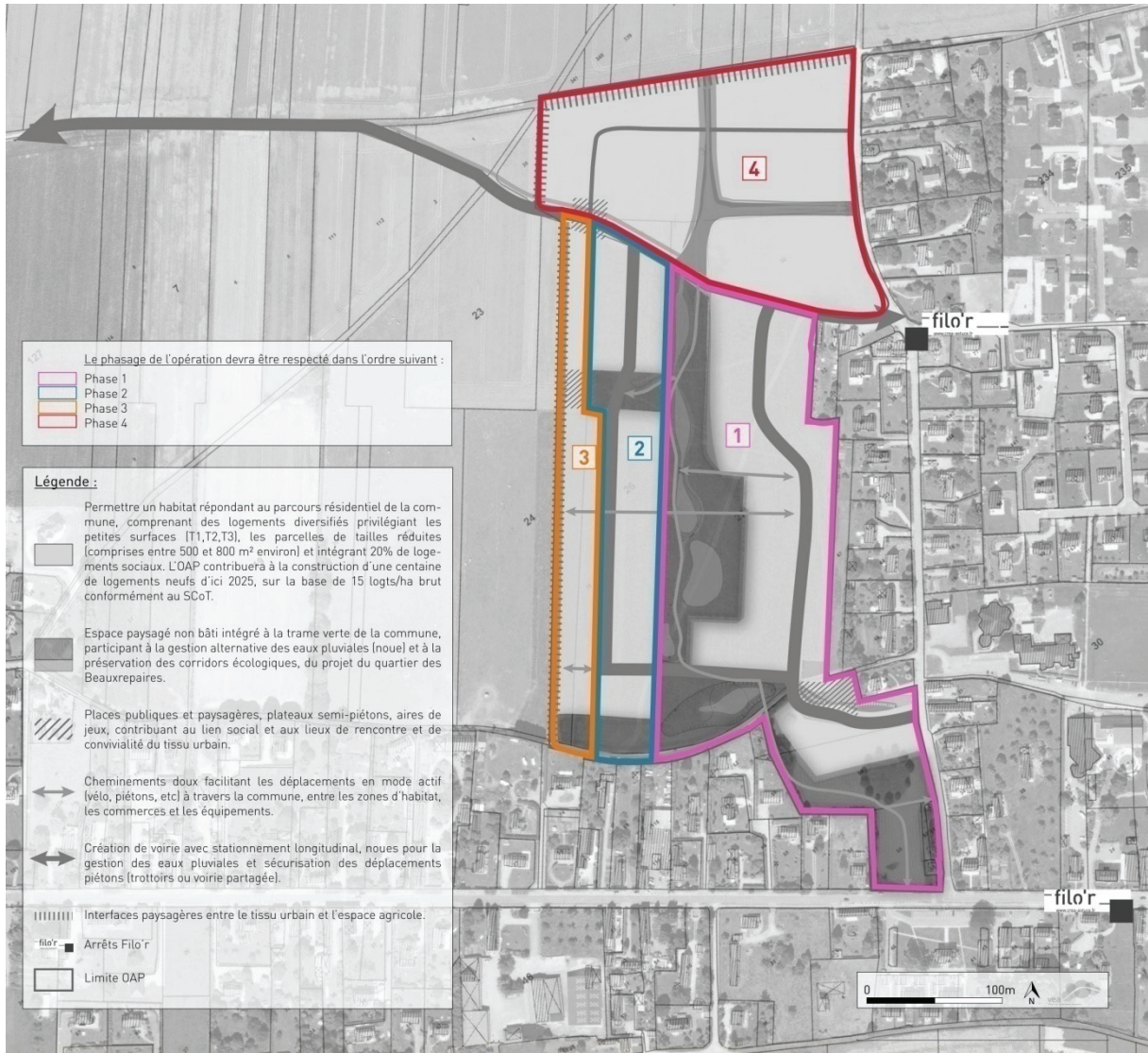
L'OAP répond aux objectifs de croissance démographique souhaitée par la commune (environ 2300 habitants en 2025). Les typologies d'habitat variées (groupés, individuels) permettent de répondre à la demande de logements plus petits, notamment pour les jeunes et les séniors afin d'anticiper les phénomènes de desserrement des ménages, de décohabitation et de vieillissement de la population tout en respectant les objectifs du SCOT et du PLH.


L'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'insère en continuité du tissu urbain existant, à proximité des principaux équipements communaux. Des espaces et cheminements piétons permettent de relier ce nouveau quartier au reste de la ville et ainsi favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

L'identité rurale du village est conservé par l'emploi de matériaux locaux dans les constructions ou encore la réalisation d'une large noue centrale jouant le rôle de corridor écologique et de gestion alternative des eaux pluviales.

4.3. Echéancier global de l'OAP

Plusieurs phases de développement de la zone des Beauxrepaires sont prévues et devront être respectées dans l'ordre indiqué cf : schéma ci-dessous. La phase 1 de l'OAP fait l'objet d'une étude opérationnelle en cours.





Chapitre 5. LA
MOTIVATION DES
DIFFERENTS SOUS-
SECTEURS

5.1. Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Ces bénéficiaires peuvent être l'Etat, le Département ou encore la commune de la Neuville.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après.

Certains emplacements n'ont pas fait l'objet de la levée de réserve et demeurent par conséquent toujours actifs jusqu'à ce que les équipements prévus soient réalisés par la collectivité.

5.1.1. Emplacements réservés actuels et conservés

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
3	pluvial	commune	1 155 m ²
4	pluvial	commune	2 306 m ²
5	pluvial	commune	2 359 m ²
6	pluvial	commune	2 746 m ²
8	pluvial	commune	899 m ²
9	pluvial	commune	2 551 m ²

5.1.2. Emplacements réservés actuels et supprimés

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	agrandissement cimetière	commune	2 113 m ²
2	pluvial	commune	3 936 m ²
7	pluvial	commune	3 315 m ²
10	pluvial	commune	1 870 m ²

5.2. Les espaces boisés classés

L'article L130-1 du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou 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 et 2 du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

5.2.1. Espaces Boisés Classés de l'ancien PLU

DENOMINATION	LIEU	SURFACE APPROXIMATIVE
Forêt de Longboël	Sud Ouest	267 ha
Bois de la Cuette	Est	75 ha
Bois du Billot	Nord Ouest	57 ha
Bois	Est	43 ha
EBC du « centre »	Centre Bourg	17 ha
TOTAL		459 ha

5.2.2. Espaces Boisés Classés du PLU révisé

DENOMINATION	LIEU	SURFACE APPROXIMATIVE
Forêt de Longboël	Sud Ouest	267 ha
Bois de la Cuette	Est	81 ha
Bois du Billot	Nord Ouest	57 ha
Bois	Est	43 ha
EBC du « centre »	Centre Bourg	15 ha
TOTAL		463 ha

La surface d'EBC est légèrement réduite en centre-bourg mais compensée par l'extension de l'EBC du bois de la Cuette avec une augmentation totale de 4ha.

5.3 Le patrimoine remarquable protégé au titre du L123-1-5-7°

L'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut identifier et localiser des éléments du patrimoine paysager, architectural ou urbain à protéger (arbres, îlots, quartiers, monuments, espaces publics, sites...). Ces éléments doivent présenter un intérêt de conservation, d'ordre culturel, historique ou écologique. Le relevé de ces éléments peut être accompagné de prescriptions de nature à assurer leur protection.

La Neuville Chant d'Oisel compte sur son territoire un certain nombre d'éléments à protéger comme des murs anciens témoignant de méthodes de construction, des toits de chaume, des manoirs, des monuments commémoratifs et religieux, des mares, des vergers et des alignements d'arbres.

Tout le patrimoine remarquable est repéré sur le plan de zonage, des fiches d'identification (jointes en annexe n°3 du Rapport de présentation) de chaque élément indiquent les préconisations pour leur préservation.



Chapitre 6.
**COMPATIBILITE AVEC
LE SCOT DE LA CREA**

6.1. Les orientations fondamentales du SCOT de la CREA

Même si le SCOT est en cours d'élaboration avec une approbation prévue en 2013, le PADD définit 3 grandes orientations qui répondent à des enjeux du grand territoire, de la communauté d'agglomération et des communes :

1- Le rayonnement et l'attractivité du territoire au service de la dynamique métropolitaine

- S'inscrire dans un projet d'envergure nationale et internationale
- Renforcer l'attractivité économique, atteindre des objectifs d'emploi ambitieux
- L'attractivité résidentielle au service de la dynamique démographique

2- Une agglomération garante des équilibres et des solidarités

- Les grands principes pour un aménagement durable (organisation spatiale plus cohérente, limiter l'étalement urbain, etc.)
- Une organisation spatiale assurant un fonctionnement durable du territoire
- Un projet équilibré et solidaire pour l'habitat
- Rechercher un équilibre de l'emploi par bassin de vie, par secteur géographique
- Favoriser une mobilité durable

3- Un environnement de qualité et de proximité pour tous les habitants

- Un développement économe pour le territoire
- Equipements, commerces et services de proximité pour répondre aux besoins de la vie quotidienne
- La qualité urbaine et paysagère, composante essentielle du cadre de vie

6.2. Justifications du PLU au regard des enjeux du PADD du SCOT

• Enjeu 1.

La commune de La Neuville a une volonté de croissance démographique modérée (environ 2300 habitants en 2025) qui satisfait à la dynamique démographique souhaitée par le SCoT. De plus la commune souhaite renforcer l'offre en commerce de proximité dans son cœur de bourg et renforcer sa zone d'activité le long de la RD 6014 ce qui contribue à renforcer l'attractivité économique du secteur plateau Est.

• Enjeu 2.


Les logements contribuant à la croissance démographique de la commune seront réalisés **soit dans le tissu urbain existant soit dans l'unique zone d'ouverture à l'urbanisation** située sur le domaine des Beauxrepaires, à proximité immédiate du secteur des équipements scolaires, de petite enfance, de mairie, etc. **et continuité de l'urbanisation existante**. Cette démarche d'urbanisation recentrée et cohérente limite l'étalement urbain. De plus, des connexions sont prévues entre les différents quartiers d'habitat, les commerces, les équipements et les espaces naturels, notamment pour les piétons et cyclistes avec la sécurisation des voiries existantes, la création de cheminements doux dédiés ou encore la préservation des chemins ruraux, limitant ainsi à l'échelle de la commune l'émission des Gaz à Effet de Serre.

- **Enjeu 3.**

Les équipements communaux vont être optimisés et renforcés par l'apport de population dû à la croissance démographique. Les espaces publics sont revus pour la sécurisation des piétons et faciliter leurs déplacements à travers le tissu urbain existant. De plus, l'ensemble des surfaces naturelles et agricoles de la commune sont préservées afin de conserver le caractère rural de la commune

6.3 Justifications du PLU au regard des enjeux du D00 du SCOT en cours d'élaboration

Dans le Document d'Orientations et de d'Objectifs du SCOT en cours d'élaboration, **une densité brute minimum de 15 logements /ha** devrait être proposée pour les communes, telles que La Neuville Chant D'Oisel, classées dans la catégorie « Bourgs et Villages ». **Le Plu et l'OAP respectent par anticipation ces objectifs.**



Chapitre 7.
**COMPATIBILITE AVEC
LE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT
DE LA CREA**

7.1. Orientations du PLH de la CREA:

Le Programme local de l'habitat, adopté le 25 juin 2012 fixe 5 grandes orientations à l'échelle des secteurs. La Neuville Chant d'Oisel s'inscrit dans le secteur des Plateaux Est.

1- Promouvoir un développement équilibré

- Des objectifs globaux de développement et de rééquilibrage
- Des objectifs territorialisés pour l'offre neuve de nouveaux logements
- Optimiser la ressource foncière

2- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements

- Améliorer le parc privé ancien notamment sur son volet performance énergétique
- Poursuivre l'effort de réhabilitation thermique du parc social
- Développer une nouvelle offre de logements complémentaires de l'offre existante
- Renforcer la qualité d'usage des logements

3- Favoriser les parcours résidentiels

- Développer une offre nouvelle en logement social
- Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social à l'échelle des secteurs
- Développer une accession à la propriété à coût maîtrisé

4- Mieux répondre à l'ensemble des besoins : un enjeu de solidarité

- Lutter contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique
- Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes en matière de logement
- Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population
- Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie
- Poursuivre l'adaptation aux besoins de l'offre en logement temporaire et hébergement
- Poursuivre les objectifs d'accueil des gens du voyage

5- Mettre en œuvre le PLH en associant les acteurs locaux de l'habitat

7.2. Objectifs quantitatifs du secteur Est et de la commune

	Rappels : état des lieux			Objectifs					
	Poids du parc de logts par rapport au total CREA (%)	Besoins annuels liés au point mort (maintien de la population)	Moyenne annuelle de logts construits depuis 10 ans	Objectif PLH - logts à produire pour 6 ans	Objectif pour 6 ans selon une fourchette + ou - 10%	Soit nb logts à produire par an	Nb logts moyen à produire par an (+ ou - 10%)	Part de cet objectif par rapport au total CREA (%)	Tendance du poids du secteur par rapport au total de la CREA
Plateaux est	9,4%	213	347	1530	de 1375 à 1685	255	de 230 à 280	8,5%	↘ besoins modérés de secteur
Total CREA	100%	2048	2030	18000	De 16200 à 19800	3000	de 2700 à 3300	100%	

Ce secteur à vocation fortement résidentielle présente des situations diversifiées selon les communes en termes de proximité des pôles d'emploi, de dessertes en transports en commun et de caractéristiques du parc de logements existant. Il a globalement connu un fort développement de

l'habitat au cours des dernières années. Une part de ce développement s'est polarisée autour de pôles de services existants ou renforcés, le reste ayant été réalisé de manière plus diffuse dans des communes plus petites et localisées aux franges de l'agglomération.

La production de nouveaux logements doit se poursuivre sur ce secteur à un rythme plus modéré que celui constaté ces dernières années mais qui permettra cependant d'y assurer une croissance démographique. Cela doit permettre également de valoriser les axes de transports en commun existants et leur optimisation projetée à court terme, ainsi que de corrélérer le développement de l'habitat au développement modéré des emplois, dont la localisation est majoritairement diffuse sur ce secteur.


La Neuville	Objectifs Offre neuve de logements	Logements sociaux de type PLS, PLUS et PLAI	Accession à coût maîtrisé et Accession sociale	PLA I Ressources **	Typologies à favoriser	Répartition collectif / individuel
Proposition d'orientations	une ou deux opérations durant la durée du PLH	30% de l'offre neuve	30% de l'offre neuve au sein d'une opération mixte	10% de l'offre sociale	T2 en locatif T3 en accession	individuel groupé en cœur de bourg
Objectifs prévisionnels sur 6 ans	de 36 à 48 logements, soit une ou deux opérations mixtes pendant la durée du PLH	de 10 à 14 logements au total	de 10 à 14 logements	de 1 à 2 logements		
Objectifs sur 3 ans *	A compléter par la commune sur la base des projets de logements dont la construction démarrera en 2012-2013-2014					

* Les objectifs sont fixés dans un premier temps à échéance de 3 ans (2012-2013-2014) sur la base des projets de logements qui doivent être mis en construction lors de cette période.

** Les PLA I Ressources sont destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de revenus HLM. Le taux de PLA I « ressources » par commune a été défini dans le cadre de la démarche de socio-conditionnalité établie par la CREA. A cette programmation s'ajoute celle des PLA-I dits adaptés (c'est-à-dire avec accompagnement social) programmés dans le diffus notamment dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le logement des Personnes Défavorisées) ainsi que ceux relevant de structures collectives spécifiques (Résidences sociales dont celles destinées aux jeunes travailleurs, Maisons relais ou pension de famille, etc.).

Les objectifs en termes de logements pour La Neuville Chant d'Oisel sont de **36 à 48 d'ici 2018 soit 8 logements maximum par an**.

Les objectifs du PLU, en terme de temporalité, vont au-delà de ceux du PLH puisque les objectifs du PLU sont à l'échéance 2025. Avec un objectif d'environ **110 logements neufs à construire sur la période 2012-2025, soit 8 par an dont 20% de logements sociaux pour les nouvelles opérations d'habitat dans la zone 1AU**. Le PLU est compatible avec le PLH.



Chapitre 8.
**COMPATIBILITE AVEC
LE PLAN DE
DEPLACEMENTS
URBAINS DE LA CREA**

8.1. Le PDU de la CREA

Par délibération du 20 décembre 2010 la CREA a engagé l'élaboration du PDU qui alimente le volet Déplacement du SCoT.

8.2. La déclinaisons du PDU sur la Neuville

La traduction des objectifs du PDU dans la commune passe essentiellement par le partage modal de la voirie et par des actions favorisant la sécurité des déplacements.

- **Les espaces piétons et cyclistes:**

Les actions proposées dans le PADD et les inscriptions de tracés dans le document réglementaire du PLU favorise les "modes doux" et reprennent les intentions de la politique cyclable du plan aggro-vélo, qui a été établi en cohérence avec la Plan de Déplacement Urbain.

La commune mène une politique de valorisation des déplacements alternatifs à la voiture avec la sécurisation des voiries existantes pour les piétons, la création de lien inter et intra quartiers afin de relier l'ensemble des zones d'habitats aux équipements, commerces et espaces naturels.

De plus la volonté de recentré les zones à urbaniser autour du cœur de bourg facilite ces déplacements doux et diminue l'usage de la voiture pour les courts trajets quotidiens.

- **Le Stationnement des vélos**

Le règlement d'urbanisme intègre de nouvelles dispositions pour garantir le stationnement des vélos en fonction de la nature et de la destination des constructions, notamment près des équipements.

- **Filo'r**

Le projet communal qui voit renforcer son centre bourg a également comme objectif de valoriser et renforcer les liens des habitants actuel et de demain vers les arrêts Filo'r existants dans le centre bourg.

3ème PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux

Au regard du PLU de 2004, **le Plan Local d'Urbanisme projeté préserve l'ensemble des espaces naturels et agricoles de la commune tout en augmentant d'6 ha leurs surfaces.**

Les équilibres existants sont donc préservés favorisant la préservation et la prise en compte de la biodiversité des milieux existants.

Les massifs boisés font l'objet d'une protection « en espace boisé classé », **leur surface est augmentée de 4ha par rapport au PLU précédent.**

Egalement, **la protection des mares, des alignements d'arbres et des vergers** par l'article l123-1-5-7° permet de préserver des réservoirs de biodiversité sur la commune. Les corridors écologiques identifiés par la DDTM sont aussi maintenus et protégés afin d'assurer une bonne circulation des espèces.

Le PLU règlemente les espaces libres des parcelles publiques et privées afin qu'elles fassent partie et contribuent aux corridors écologiques au sein du tissu urbain existant, notamment **avec l'obligation d'intégrer dans chaque parcelle un coefficient de perméabilisation** ou encore **l'obligation de paysager les espaces de transitions entre zone urbaine et zone naturelle et agricole.**

1.2. Incidences sur l'espace agricole

Les zones d'extension urbaine se trouvent sur des terres agricoles. Deux exploitations agricoles sont concernées par cette extension. La première est l'EARL RYCKEBOSCH, qui compte 190 ha de SAU et étant impactée sur une superficie de 6,3 ha, soit 3%. La seconde est l'EARL DES GRANDES MASURES, elle compte 91 ha de SAU et est impactée sur une superficie de 0,7 ha, soit 1%.

Il n'y a donc pas d'impacts sur l'activité agricole.

1.3. Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de nouvelles surfaces constructibles (1AU), notamment au domaine des Beauxrepaires, engendrant, de fait, une imperméabilisation des sols à venir. Toutefois, et au regard du PLU de 2004 ces zones à urbaniser auront au total diminué de 22ha. Et des mesures sont intégrées afin de prendre en compte ce risque.

Pour cela le règlement impose :

- **Un coefficient de perméabilité dans toutes les zones U et AU**
- **Une inconstructibilité le long des axes de ruissellements**
- **De conserver les mares et fossés existants**

Le règlement prévoit également la possibilité :

- **Pour les zones groupées de stationnement supérieures à 10 places, d'exiger que 20% de celles-ci soient réalisées en revêtement perméable.**
- **De réaliser des toitures terrasses sous réserves qu'elles soient végétalisées**

Des aménagements en faveur d'une gestion alternative des eaux pluviales devront être prévus (éco-quartier, parkings, bassins de rétention, noues, coulées vertes, filtres à sable,) dans chaque projet et des études hydrauliques devront être menées. **L'OAP intègre ainsi une large coulée verte inconstructible d'environ, 2ha classée en zone Ni** qui contribue à la prise en compte de l'axe de ruissellement sur le secteur, à la gestion alternative des eaux pluviales et à la création d'un corridor écologique.

1.4. Incidences sur la pollution de l'air

L'apport de population est modéré, la pollution supplémentaire due à cette croissance sera également modérée. Il s'agira toutefois d'accompagner les projets de mesures permettant de limiter ce phénomène : promouvoir l'utilisation des modes doux et des transports collectifs, réduire la place de la voiture, maintien des éléments paysagers, intégrer le bioclimatisme et les énergies renouvelables dans les constructions, etc.

Le recentrage des zones AU en continuité de l'existant et proches du cœur de bourg et de ses commerces et équipements favorisera les déplacements modes doux et contribuera à limiter l'émission de GES.

1.5. Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré de la ville en son sein et dans la continuité du bâti existant, notamment par le recentrage des zones à urbaniser au contact du cœur de bourg.

Le patrimoine bâti de la commune et son identité villageoise est préservée.

1.6. Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré de la commune en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

1.7. Incidences au niveau du bruit

Le PLU ne prévoit pas d'aménagement susceptibles d'apporter des nuisances de bruit au voisinage.

1.8. Incidences sur les déplacements

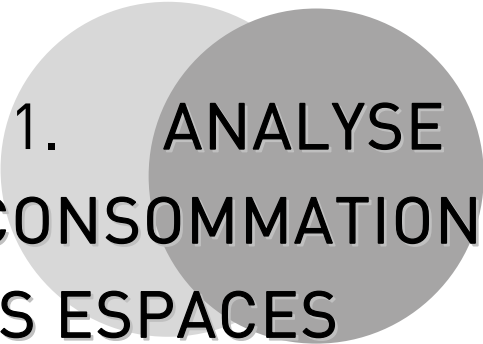
L'extension urbaine devrait accroître le flux de circulation sur la commune mais également vers l'entrée est de Rouen. Cependant, la commune souhaite réaliser des aménagements et mettre en place des mobilités actives alternatives. D'abord par la création d'une nouvelle voie de circulation sur le chemin de Radepont pour relier la nouvelle opération de logements à la départementale 13 (voir l'OAP) afin de dévier et limiter la circulation sur la rue du Froc aux Moines qui est étroite. Ensuite, par la création de cheminements piétons entre cette nouvelle opération d'habitat et la zone des équipements publics afin de limiter les déplacements en véhicule individuel sur les courtes distances, notamment quand les enfants vont à l'école.

Par ailleurs, la commune est desservie par les transports en commun. La ligne Filo'r de la TCAR compte plusieurs arrêts en centre ville et le long de la RD 138.

1.9. Conclusion positive

Globalement la révision du PLU a un effet positif sur l'environnement urbain écologique et paysager de la commune. En effet, au regard du PLU de 2004, le projet retenu respecte les équilibres existants, permet même **d'augmenter de 4 ha les EBC et de 6 ha les zones naturelles et agricoles** et valorise fortement la prise en compte de trame et bleue sur la commune.

4ème PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES



Chapitre 1. **ANALYSE
DE LA CONSOMMATION
DES ESPACES
AGRICILES,
NATURELS ET
FORESTIERS SUR LES
10 DERNIERES
ANNEES**

1.1. Mode d'occupation du Sol

La commune de La Neuville Chant d'Oisel se divise en 4 grands secteurs:

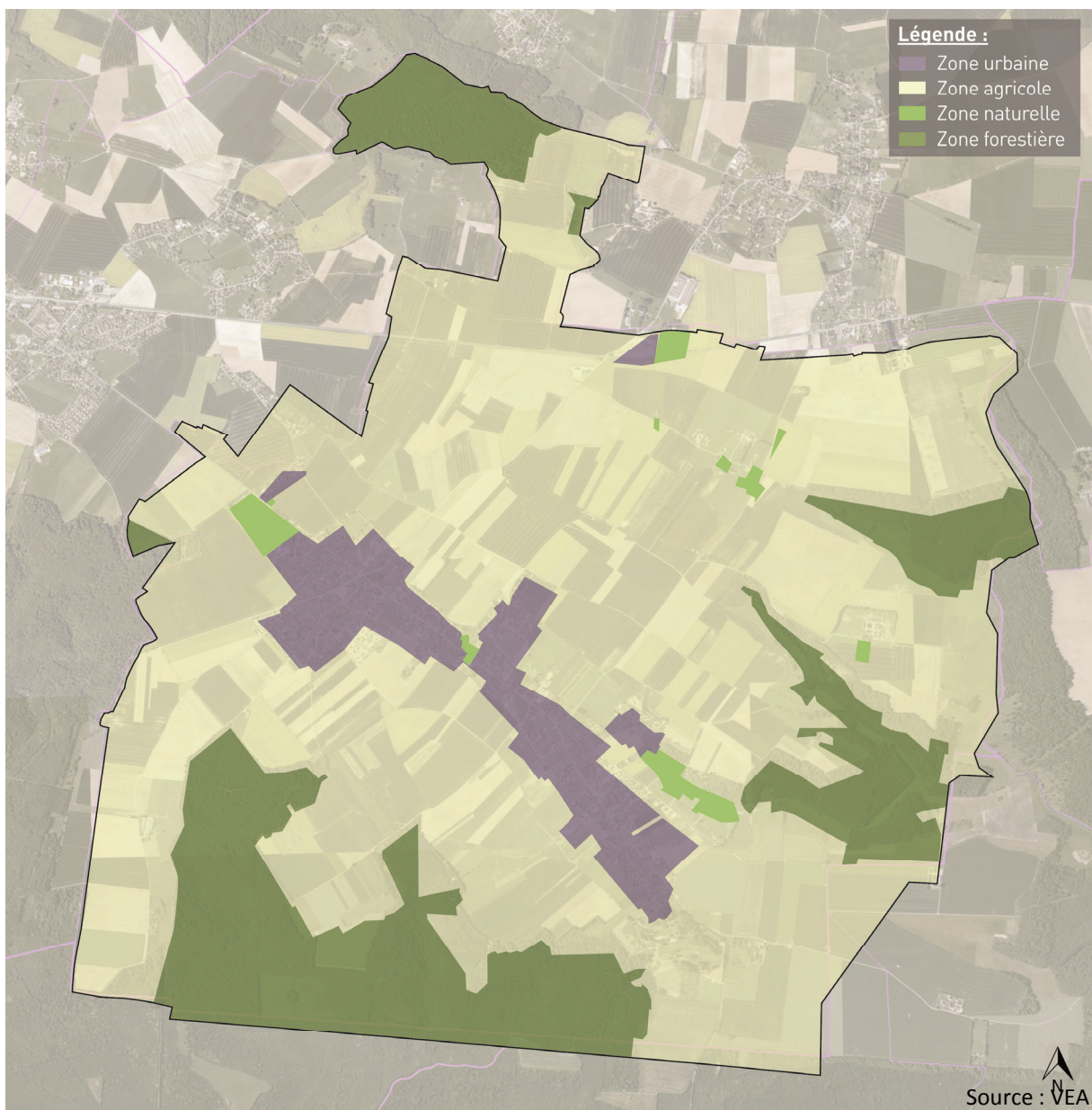
-**agricoles**: ils composent la majorité du territoire communal, notamment toute la partie nord et créent une ceinture autour de l'espace bâti.

-**naturels**: dispersés sur l'ensemble du territoire communal (sud du hameau de La Vente Pouchet, sud de la Côte à l'Âne, Château de La Neuville, entre « les butts » et la RD138).

-**forestiers**: de nombreux bosquets et haies sont disséminés sur l'ensemble du territoire.

Deux espaces forestiers majeurs sont localisés sur la commune : le bois de la Cuette à l'est et la forêt de Longboël au sud.

-**urbains**: l'urbanisation de La Neuville est linéaire le long de la RD138, elle représente un peu plus de 15% de la superficie communale totale.



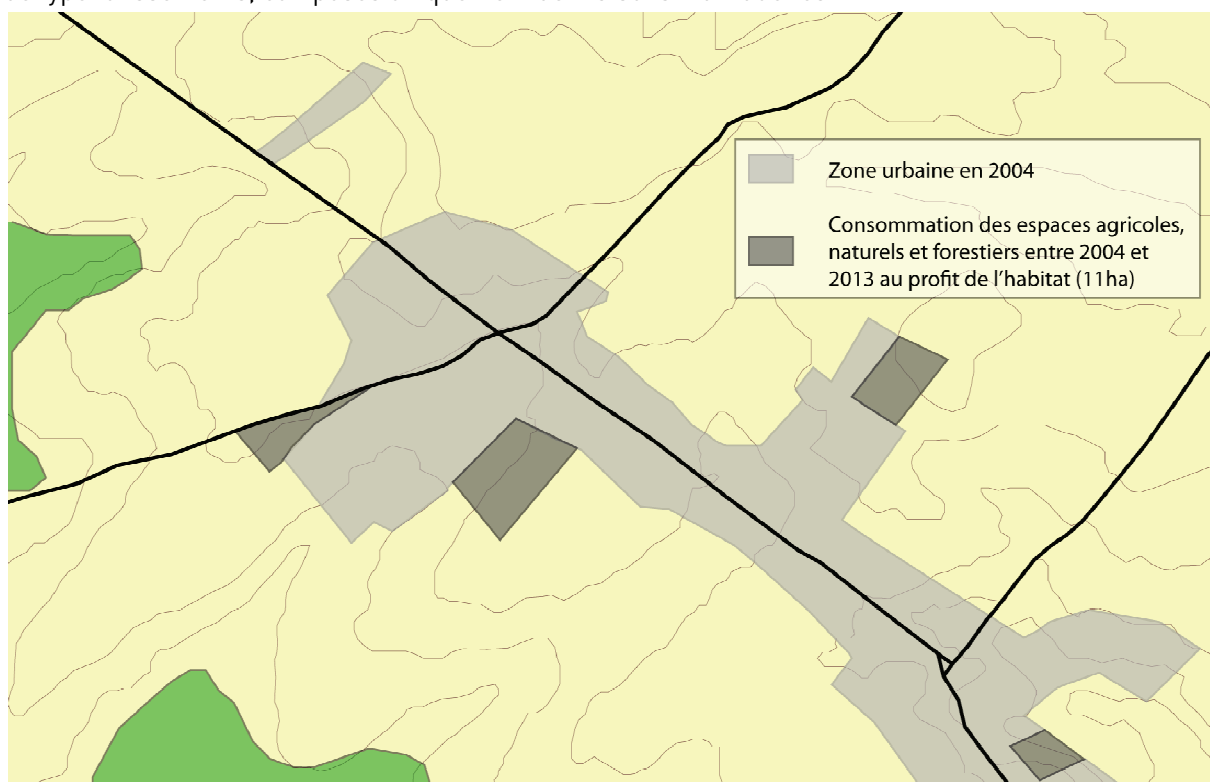
1.2. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels, forestiers

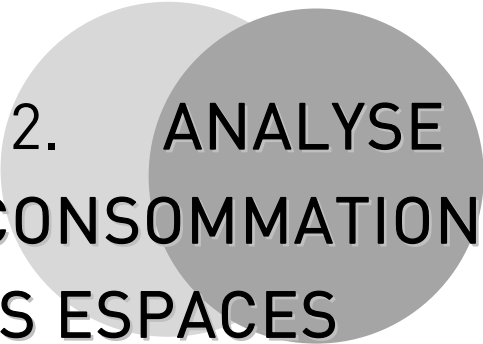
Le PLU de 2004 avait défini de nombreuses zones à urbaniser en extension sur l'espace agricole. Les zones 1AU et 2AU totalisaient environ 30 ha.

D'après l'analyse du PLU de 2004 croisée avec une analyse de terrain, des données de « Corine Land Cover » et de « Géoportail » la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est localisée uniquement sur ces zones à urbaniser.

Au total, ce sont 11 ha de zones agricoles qui ont été urbanisés ces 10 dernières années.

Cette urbanisation s'est faite uniquement au profit de l'habitat et notamment d'opérations d'ensemble de type lotissements, composés uniquement de maisons individuelles.





**Chapitre 2. ANALYSE
DE LA CONSOMMATION
DES ESPACES
AGRICILES,
NATURELS ET
FORESTIERS AU
PROFIT DES ZONES AU
(A OUVIR A
L'URBANISATION)**

2.1. Rappel des besoins en logements

Sur la durée du PLU, la commune souhaite maintenir un développement démographique positif et modéré. Elle se fixe un objectif **d'environ 2300 habitants en 2025**, soit un rythme de croissance en légère diminution par rapport à la période précédente entre 1999 et 2009.

Cette croissance démographique doit permettre à la ville de répondre à plusieurs enjeux pour les années à venir :

- Créer une dynamique autour du cœur de bourg renforcé,
- Optimiser les équipements existants, notamment scolaires,
- Conserver et attirer les commerces et les services à la personne dans le centre,
- Diversifier l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels (plus petits logements, logements sociaux, accession à la propriété, location, etc.).

Ce scénario démographique nécessite la construction d'environ 110 logements sur la période 2012-2025, soit environ 8 par an en moyenne (cf : détails au chapitre 9).

2.2. Rappel du potentiel mutable

2.2.1. Potentiel net

Afin de préparer les hypothèses d'évolution du territoire communal, il est nécessaire de recenser et de rassembler, les disponibilités et opportunités foncières encore contenues dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU actuel.

Ce repérage permet d'identifier les secteurs de reconversion et les secteurs mutables et à enjeux du territoire communal.

Le potentiel foncier mutable de la carte ci-contre comprend dans son estimation :

- les dents creuses du tissu urbain
- **les grandes parcelles divisibles** (+ de 1000 m²)
- les délaissés
- avec un accès direct à une voie publique, ou dont la réalisation d'un accès semble facilement réalisable.

L'ensemble de ce potentiel est situé dans la zone urbaine du PLU actuel.

Ne sont pas comprises dans le calcul :

- les parcelles ayant un caractère paysager remarquables (parcs des châteaux, parc de la mairie, les Espaces Boisés Classés), parties intégrantes de la trame verte de la commune

- les parcelles ayant un caractère patrimonial fort à préserver (grandes parcelles des corps de ferme) participant à l'identité villageoise de La Neuville Chant d'Oisel
- les grandes parcelles difficilement urbanisables de part leur géométrie
- les parcelles situées sur des cavités



Source : VEA. En orange, les parcelles identifiées comme espace mutable. En gris, les parcelles urbanisées depuis la mise à jour cadastrale.

Ainsi, la commune bénéficie d'un potentiel de densification d'environ 2 hectares.

2.2.2. Application du taux de rétention foncière

Le coefficient de mutabilité s'applique au potentiel mutable du tissu urbain. Il prend en compte le fait que l'ensemble des propriétaires privés des parcelles concernées par le potentiel mutable ne veuille pas vendre et que le prix du foncier élevé de la commune restreigne le nombre d'acheteurs potentiels.

Le coefficient moyen de rétention foncière retenu sur la commune de la Neuville Chant d'Oisel est de 40%. Ce taux a été retenu par la commune au regard de la réalité qu'elle constate en matière de rétention foncière.

Par conséquent, le potentiel mutable net du tissu urbain est réévalué à environ 1,4 ha

2.3. Rappel du PLH

Le Programme Local de l'Habitat, donne de nombreux objectifs globaux à l'échelle du Plateau Est, notamment en termes de typologies de logements à construire et en termes de gamme, avec notamment un objectif global de 30% de locatif social (à l'échelle des Plateaux Est).

Si le PLH ne fixe pas de densité minimale moyenne il a en revanche un objectif de construction de logements neufs pour la commune sur les 6 ans de durée du PLH de 36 à 48 logements : soit 8 lgts/an maximum.

Le scénario démographique de la commune qui prévoit la construction de 8 lgts/an à partir de 2012 est donc conforme avec le PLH.

La Neuville	Objectifs Offre neuve de logements	Logements sociaux de type PLS, PLUS et PLAI	Accession à coût maîtrisé et Accession sociale	PLA I Ressources **	Typologies à favoriser	Répartition collectif / individuel
Proposition d'orientations	une ou deux opérations durant la durée du PLH	30% de l'offre neuve	30% de l'offre neuve au sein d'une opération mixte	10% de l'offre sociale	T2 en locatif T3 en accession	individuel groupé en cœur de bourg
Objectifs prévisionnels sur 6 ans	de 36 à 48 logements, soit une ou deux opérations mixtes pendant la durée du PLH	de 10 à 14 logements au total	de 10 à 14 logements	de 1 à 2 logements		
Objectifs sur 3 ans *	A compléter par la commune sur la base des projets de logements dont la construction démarrera en 2012-2013-2014					

* Les objectifs sont fixés dans un premier temps à échéance de 3 ans (2012-2013-2014) sur la base des projets de logements qui doivent être mis en construction lors de cette période.

** Les PLA I Ressources sont destinés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de revenus HLM. Le taux de PLA I « ressources » par commune a été défini dans le cadre de la démarche de socio-conditionnalité établie par la CREA. A cette programmation s'ajoute celle des PLA-I dits adaptés (c'est-à-dire avec accompagnement social) programmés dans le diffus notamment dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le logement des Personnes Défavorisées) ainsi que ceux relevant de structures collectives spécifiques (Résidences sociales dont celles destinées aux jeunes travailleurs, Maisons relais ou pension de famille, etc.).

2.4. Formes urbaines et densités

2.4.1. Rappel des densités existantes

Afin de connaître les densités à appliquer aux futures constructions ou aménagements d'ensemble pour répondre aux objectifs démographiques de la commune, il est d'abord nécessaire de connaître les densités du tissu urbain existant. L'analyse est faite sur plusieurs îlots caractéristiques des différentes typologies de bâti du village. Même si une certaine homogénéité entre l'existant et le projeté est désiré, une densification un peu plus importante sera recherchée.

La carte ci après nous montre les densités constatées sur la commune. **La moyenne existante est d'environ 8 lgts/ha.**



2.5. Densités projetées

Les densités projetées dans les espaces potentiellement mutables et les zones à urbaniser supplémentaires à créer se basent sur l'analyse précédente des densités existantes précédentes.

Pour garder l'identité rurale de la commune mais aussi pour densifier et répondre aux enjeux du Grenelle **la commune souhaite appliquer une densité de 15 log/ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation (contre 8lgts/ha actuellement constatés)**

2.6. Place de la trame verte et bleue dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Afin de répondre à l'objectif n°1 du PADD : **recentrer le développement du bourg et faire émerger son identité rurale**, la commune a décidé d'intégrer au cœur de la zone à urbaniser une zone Ni permettant la gestion alternative des eaux pluviales et la conservation de corridors écologiques au sein du tissu urbain constitué.

Pour cela, la zone Ni perméable sera constituée d'espaces verts, de noues ...) Par conséquent et pour ce secteur spécifique (environ 2ha) qui traverse le futur quartier des Beauxrepaires, il est retenu en accord avec les services de la CREA et de la DDTM **de le classer en zone naturelle en y autorisant les constructions d'ouvrages d'équipements collectifs nécessaires à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales (bassin de rétention, noue, etc.), ainsi qu'à leur entretien.**

Ces surfaces perméables répondent au souhait de la DISE 76 de conservation d'espaces d'infiltration des eaux de pluie.

2.7. Evaluation des besoins en foncier et en logements pour la période 2013-2025 à La Neuville Chant d'Oisel

2.7.1. Rappels

- Afin de répondre à l'objectif démographique de 2300 habitants en **2025** il est nécessaire de construire environ **110 logements**.
- Le **potentiel foncier mutable** du tissu urbain net s'élève à **1,4 ha** après **déduction de la rétention foncière de 40%**
- Dans un souci de **densification** du tissu urbain, la densité minimale projetée est de 15 log/ha contre 8 actuellement constatée.

Le recoupement de l'ensemble de ces données permet d'évaluer :

- le nombre de logements potentiellement constructibles dans le tissu urbain existants
- la surface d'éventuelles zones à urbaniser permettant de respecter l'objectif démographique de la commune.

2.7.2. Calcul du foncier nécessaire pour le projet de ville

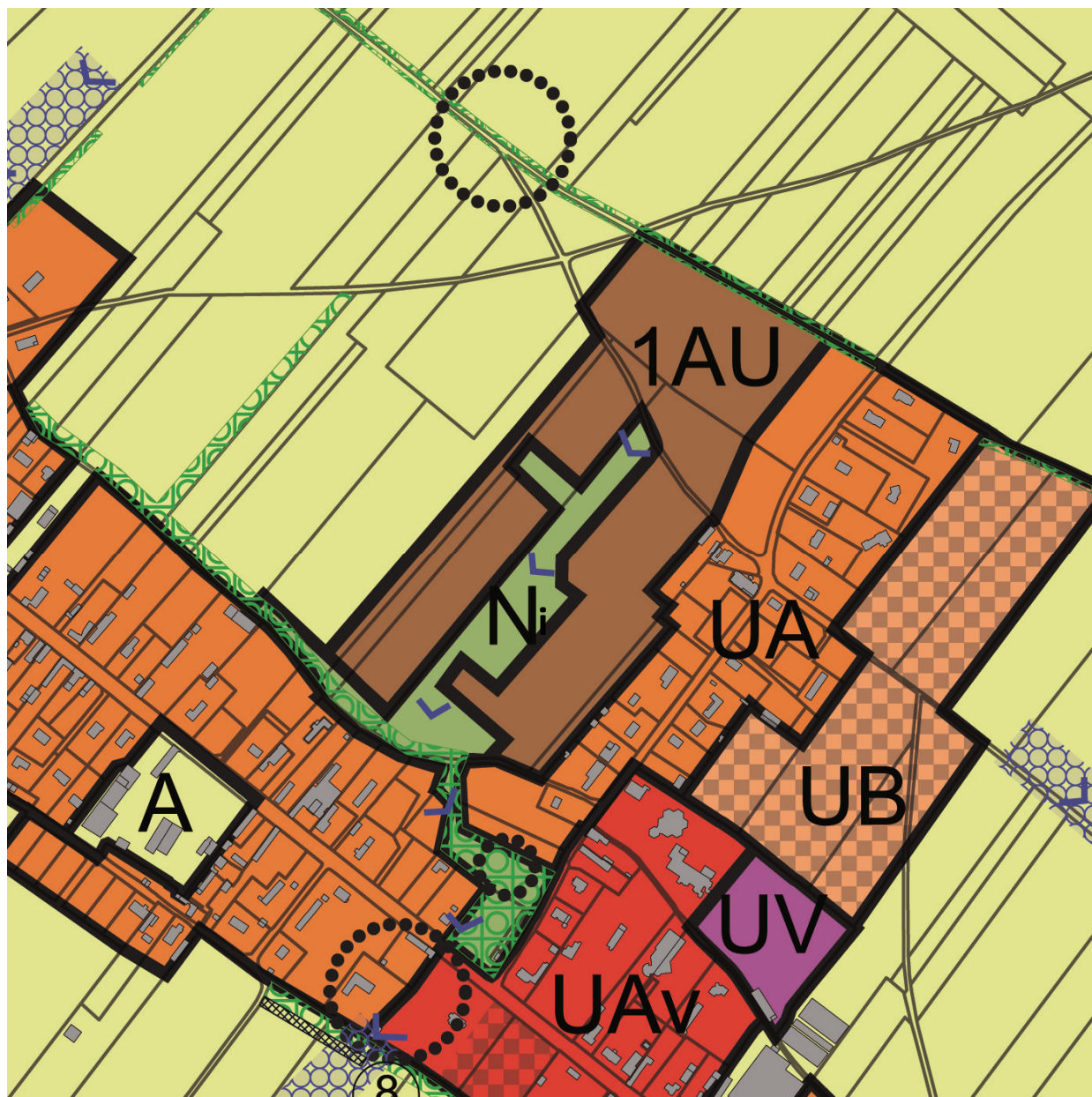
En appliquant une densité de 15 log/ha aux 110 logements nécessaires pour atteindre 2300 habitants en 2025, en priorité en renouvellement urbain et par le comblement des dents creuses du tissu urbain existant, puis dans un second temps en extension urbaine,

Il est nécessaire de trouver entre 7 et 8 ha de foncier sur le territoire communal dont :

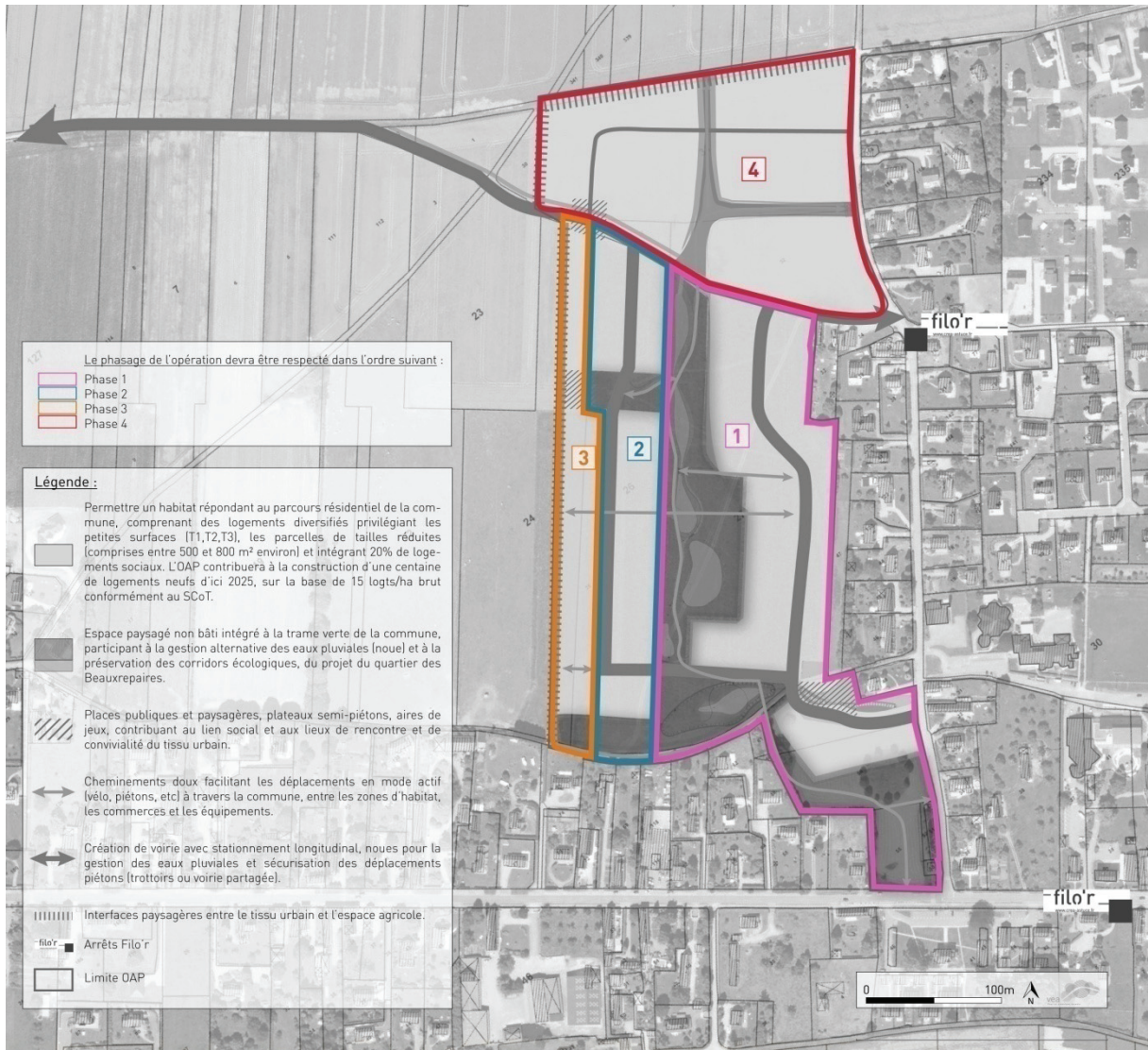
- Environ 1ha dans le tissu urbain constitué
- environ 7 ha en extension urbaine

Soit environ 7 ha maximum en extension urbaine

L'extrait du plan de zonage ci-dessous localise les nouvelles zones à urbaniser correspondant aux 7 ha maximum nécessaires :



et l'OAP précise l'échéancier a respecter pour l'aménagement de ce secteur



5ème PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

1.1. Généralités

L'Article R*123-2, modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

« 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

« Article L123-12-1

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de **la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants**. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

1.2. Les indicateurs de suivi définis pour la commune de La Neuville Chant D'Oisel

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs de suivi définis pour La Neuville Chant D'oisel

Renforcer le cœur de Village			
Un objectif démographique : 2025 = 2300 habitants ; et sociétal : diversifier l'habitat en répondant à un objectif social, de parcours résidentiel et d'amélioration des conditions de logements			
Poursuivre modérément la construction de logements : 8 lgts/an			
	évolution démographique en % par an	INSEE RP	commune
	dont solde naturel / solde migratoire		commune
	Vérifier que les opérations prévues soient bien réalisées : nombre de logements construits /an sur la période	PC	Commune
	taux de construction neuve : nombre de logements construits /an /1.000 hab.	PC	commune
	Desserrement des ménages : évolution de la taille moyenne des ménages	INSEE RP	commune
Développer une politique foncière adaptée et phasée			
	Suivi des opérations dans la zone à urbaniser	point avec les professionnels de l'habitat/PC	commune

Favoriser la diversification de l'offre			
<i>le desserrement des ménages</i>	évolution de la taille moyenne des ménages	INSEE RP	commune
	nombre de logements affectés au desserrement	calcul	commune
			commune
<i>le renouvellement du parc de logements</i>	renouvellement apparent du parc	INSEE RP	commune
	nombre de logements affectés au renouvellement	calcul	commune
			commune
<i>la variation de la vacance des logements</i>	variation du nombre de logements vacants	INSEE RP	commune
			commune
<i>l'effet démographique</i>	nombre de logements neufs affectés à la croissance démographique	INSEE RP	commune
			commune
<i>Rééquilibrer la répartition de l'offre sociale à l'échelle de la commune</i>	Observer les écarts et disparités de revenus au sein de la commune	DGI revenue fiscaux/INSEE	commune/ quartiers
	nombre de logements locatifs sociaux mis en service	PC/Min Logement/enquête RPLS	commune/quartiers
	nombre de logements privés conventionnés mis en service	DDT / ECOLO	commune/quartiers
	Observer la mobilité dans le parc HLM	enquête RPLS/Bailleurs	commune/quartiers
	Observer les délais d'attente pour les attributions de logements sociaux	USH	commune
<i>Favoriser la diversification typologique pour répondre à différentes gammes de prix</i>	Suivre les niveaux de prix de vente des logements	entretiens avec les professionnels de l'immobilier	commune
	taux de locatif social par quartier	Min. Logement / Enquête RPLS	commune/quartiers
		INSEE RP	commune/quartiers
	Evolution de la taille moyenne des logements	TH/INSEE/opérateurs/pc	commune
	typologie des logements construits : collectifs/individuels groupés/ individuels purs	PC	commune/quartiers /opérations

**6ème PARTIE : PRISE EN COMPTE
DES REMARQUES DES PERSONNES
PPUBLIQUES ASSOCIEES ET DU
PUBLIC SUITE A L'ARRET DU PLU**

6.1 SYNTHÈSE DES REMARQUES FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) SUITE A L'ENVOI DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 02 JUILLET 2013

Le PLU de la Neuville-Chant-d'Oisel a été arrêté par délibération du conseil municipal le 2 juillet 2013.

Suite à cet arrêt une consultation des personnes publiques associées (PPA) a eu lieu entre les mois d'octobre et décembre 2013.

Une réunion a été organisée avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer le 15 novembre 2013 afin que les avis formulés soient explicites.

Les avis, réserves ou simples observations émanent des PPA suivantes :

- La DDT (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) qui a transmis une synthèse des services de l'Etat conduisant à émettre un avis favorable sur le projet de PLU en révision
- La CREA (Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe) qui a émis au regard de ses compétences des réserves sur le projet de PLU en révision dont elle fait part dans une synthèse transmise à la commune
- La CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles) qui a émis un avis favorable sur le projet de PLU en révision
- La Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable au motif d'une consommation foncière encore trop importante qui pourra évoluer si des modifications sont apportées
- La commune de Romilly sur Andelle qui émet un avis favorable
- La CCIR daté du 21 janvier 2014 et parvenu en mairie le 31 janvier, cet avis bien que favorable a été produit largement après les 3 mois fixés par le code de l'urbanisme.

La synthèse des remarques des PPA est présentée ci-après, ainsi que les recommandations du Commissaire enquêteur, et la justification de leur prise en compte ou non dans les différentes pièces du PLU composant le document final soumis à la présente approbation.

6.1.1.1 Modifications dans le rapport de présentation

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées au rapport de présentation
DDTM 76	<p><u>La prise en compte des risques</u></p> <p>a) Le risque inondation La commune est située dans l'aire d'étude du plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Cailly-Aubette-Robec prescrit en décembre 2008, en cours d'étude et dont les éléments cartographiques ne sont pas finalisés.</p> <p>L'identification des axes de ruissellement dans le PLU s'appuie apparemment sur une carte réalisée par la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) (rapport de présentation page 78). Il n'est pas mentionné la méthodologie de l'étude ni les organismes consultés (syndicat de bassin versant notamment). Dès lors, le PLU ne démontre pas la fiabilité des études sur lesquelles il se fonde pour assurer la prévention des risques de ruissellement.</p> <p>Par ailleurs, aucune zone de risque n'a été définie autour de ces axes identifiés. Il est indispensable de définir réglementairement des secteurs de risques pour lesquels des prescriptions ont été établies et d'expliquer dans le rapport de présentation, pour chaque axe identifié, la largeur des périmètres de risque retenus.</p> <p>En l'état actuel, la prise en compte du risque ruissellement est insuffisamment justifiée alors que plusieurs axes sont situés en zone urbaine. Il est indispensable de conforter cette partie.</p> <p>b) Les risques cavités La commune de La-Neuville-Chant-d'Oisel est soumise aux risques liés à la présence de cavités souterraines. Un RICS (recensement des indices des cavités souterraines) a été réalisé par Explor-e en avril 2013. Les indices de cavités sont globalement bien repris sur le plan de zonage avec les périmètres associés. Cependant, le chapitre traitant ce sujet dans le rapport de présentation (pages 75 à 77), nécessite d'être complété afin d'assurer une bonne connaissance de ces risques et de permettre le suivi de leurs évolutions.</p> <p>Les informations concernant les cavités souterraines nécessitent ainsi d'être clarifiées. En effet, l'ensemble des 100 indices doit être lisiblement présenté afin que tout un chacun puisse avoir connaissance de la nature des risques existants sur le territoire communal de La-Neuville-Chant-d'Oisel. Ces différentes informations (le numéro, l'origine de l'information (archives communales ou départementales, enquête orale, photos aériennes...), la nature de l'indice, la nature des matériaux exploités, et le périmètre de risque associé le cas échéant), soit synthétisées dans un tableau, soit prenant une autre forme, doivent figurer dans le rapport de présentation.</p> <p>En l'état, le PLU doit être conforté et complété pour justifier d'une connaissance suffisante des aléas liés aux cavités souterraines.</p>	<p>Recommande que la ville prenne en compte les remarques de la DDTM</p>	<p>En ce qui concerne le risque inondation, l'état initial de l'environnement est complété dans la partie « risque inondation », précisant l'inconstructibilité des axes de ruissellement conformément aux préconisations de la CREA et de la DDTM.</p> <p>Egalement, l'étude loi sur l'eau réalisée par l'Atelier LD dans le cadre projet d'aménagement des Beauxrepaires est reprise et jointe en annexe n°4 du RP accompagné de l'avis favorable de l'Etat.</p> <p>Le tableau synthétique réalisé par le bureau d'étude explor-e a été inséré dans le rapport de présentation.</p>

PPA	Remarques PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées au rapport de présentation
<p>DDTM 76</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>La CREA</p>	<p><u>La mesure de l'impact du projet sur l'état initial de l'environnement</u></p> <p>a) Les éléments du paysage à protéger</p> <p>Le rapport de présentation (p.15,32,71,72..) ainsi que le PADD indiquent la volonté de protéger et préserver les mares, les haies, les vergers, or aucune traduction réglementaire n'est mise en place pour concrètement protéger ces éléments paysagers.</p> <p>De plus, afin d'éviter que la dizaine de mares restant à La-Neuville-Chant-d'Oisel ne disparaisse, il est nécessaire d'interdire, via le règlement écrit (article 1), le comblement des mares et de les identifier sur le plan de zonage.</p> <p>Pour permettre la protection des haies, des vergers et des mares, il convient de définir des prescriptions réglementaires (graphiques et écrites) au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PADD évoque la protection du paysage du bourg, structuré par les mares, les haies, les vergers, ... Pourtant, aucun travail d'identification de ce petit patrimoine n'a été réalisé dans le rapport de présentation. Sans ce travail de diagnostic, cette orientation ne trouve pas sa traduction réglementaire.</p> <p>Le PADD du SCOT de la CREA a pour ambition d'aller « au-delà des seuls paysages emblématiques » puisque « c'est l'ensemble des paysages ordinaires du territoire qu'il s'agit de protéger et de mettre en valeur » (extrait du PADD). De plus, ce patrimoine joue également un rôle hydraulique en favorisant notamment l'infiltration des eaux de ruissellements.</p> <p>Il conviendrait donc d'effectuer ce travail de diagnostic et de terrain pour protéger in fine ces éléments et notamment au titre de l'article L.123-1-5-7° du code l'urbanisme. Pour ce faire, il serait opportun de reprendre le PLU en vigueur qui identifie un certain nombre de mares et d'alignements d'arbres dans le rapport de présentation.</p> <p>En ce qui concerne les entrées de ville, le PADD indique que : « la route des Andelys est marquée par la présence de deux manoirs, qu'il convient de protéger pour conforter l'identité de la commune ». Là encore, aucune traduction réglementaire n'a été effectuée. Pour répondre à l'objectif du PADD, la protection de ce patrimoine est donc à réaliser et notamment au titre de l'article L.123-5-7° du code de l'urbanisme.</p>	<p>Rappelle que le code de l'urbanisme attribue un caractère facultatif à cette recommandation, il est revient à la collectivité de respecter au non cette recommandation</p>	<p>Un travail de terrain approfondi a été réalisé conduisant à la réalisation de fiches par éléments de patrimoine à protéger.</p> <p>Un paragraphe a été rajouté dans le rapport de présentation concernant le patrimoine à protéger, ainsi qu'un tableau recensant l'ensemble des éléments remarquables.</p> <p>Le dossier complet reprenant l'ensemble des fiches descriptives est joint en annexe n° 3 du Rapport de présentation.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées au rapport de présentation
DDTM 76	<p>b) L'impact agricole La zone 2AU comporte des terrains agricoles exploités, identifiés dans le diagnostic agricole. Les incidences sur la vocation agricole de cette zone n'ont pas été appréhendées (rapport de présentation page 155).</p> <p>c) La problématique des déplacements Les habitants de La Neuville-Chant-d'Oisel sont captifs de la voiture particulière pour une très grande partie de leurs déplacements courants et participent en cela à la saturation du réseau routier, notamment sur l'entrée de l'agglomération rouennaise. Si le projet de développement envisagé par la commune démontre le souci d'encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture (PADD page 29), il prévoit un accueil de population nouvelle suffisamment important pour générer une augmentation du trafic vers Rouen qu'il convient d'analyser finement.</p> <p>d) La trame verte et bleue L'état initial de l'environnement ne présente pas la caractérisation de la trame verte et bleue. En effet, bien que les termes « corridors écologiques » et « trame verte et bleue » soient évoqués dans le rapport de présentation (pages 72 et 108), aucune analyse du fonctionnement écologique du territoire n'est réalisée. Il n'y a pas de représentation graphique des continuités écologiques ni de prise en compte d'un fonctionnement ou de connexions avec des milieux semblables sur les communes limitrophes. Pour répondre à l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (L-121-1 du CU), la commune peut utilement s'appuyer sur les éléments identifiés dans le projet de schéma régional de cohérence écologique (SRCE), afin de réaliser une carte de synthèse (à intégrer dans le rapport de présentation), présentant, en même temps, les différents milieux et zonages, qui fournirait déjà une première identification des réservoirs de biodiversité (voir carte annexée).</p>	<p>Recommande de prendre en compte les remarques de l'Etat</p>	<p>Une partie sur l'impact agricole a été rajoutée dans le rapport de présentation, précisant que le projet n'a pas d'impact sur l'activité agricole, car les parcelles impactées ne sont pas indispensables à la pérennité des exploitations.</p> <p>Un point a été rajouté dans le rapport de présentation concernant les déplacements, indiquant les mesures prises par la commune pour assurer des déplacements de qualité aux habitants de la Neuville-Chant-d'Oisel.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété avec les éléments du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), indiquant les corridors écologiques à préserver et à rendre fonctionnels.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées au rapport de présentation
DDTM + CREA	<p><u>La traduction du PADD et du PLH dans le PLU</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Certains points du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'ont pas été totalement traduits dans le PLU. En effet, le PADD (pages 15, 16) précise que la commune souhaite proposer des typologies variées de logements, or aucun outil spécifique, permettant d'assurer la réalisation de logements diversifiés, n'est mis en place. Afin de réellement mettre en œuvre la volonté de la commune, mais aussi de faire en sorte que le projet soit totalement compatible avec le programme local de l'habitat (PLH), il convient de faire application de l'article L123-1-5 15° et 16° du code de l'urbanisme.</p> <p>Actuellement, le projet de PLU est compatible « quantitativement » avec le PLH de la CREA mais pas « qualitativement ». En effet, le PLH prévoit pour la commune la réalisation de 36 à 48 logements d'ici 2018, soit pour une période de 6 ans la construction de 8 logements par an, ce qui est prévu dans le projet de PLU. Mais le PLH prévoit également une répartition des logements à construire en 3 catégories : les logements locatifs sociaux, l'accession sociale et l'accession libre. À ce jour, aucun outil spécifique n'a été mis en place pour permettre la réalisation de logements diversifiés.</p> <p>Il est donc indispensable de compléter le règlement afin que le PLU soit compatible avec le PLH dans sa globalité et de justifier dans le rapport de présentation les dispositions prises pour assurer la mixité sociale et la diversité des typologies de logements, en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.</p> </div>		<p>Il a été décidé que le secteur 1Au du PLU comprenne 20% de logements sociaux dans toutes les opérations nouvelles. Ce choix trouvera également sa traduction dans le règlement</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modification apportées au rapport de présentation
DDTM 76	<p><u>Les pièces du PLU à compléter</u></p> <p>a) La constructibilité de la zone 2AU à justifier</p> <p>L'urbanisation immédiate ou différée d'une zone repose uniquement sur la suffisance de sa desserte, il est donc indispensable de connaître précisément celle-ci, pour les zones d'urbanisation projetées.</p> <p>En effet, le rapport de présentation, page 107, précise seulement que la zone 2AU pourra être urbanisée à l'issue d'une procédure de modification du PLU, compte tenu de l'insuffisance des réseaux. Cette seule phrase ne suffit pas.</p> <p>La zone 2AU est en continuité de la zone 1AU, et il n'est pas démontré que les voiries et réseaux sont suffisants pour desservir la zone 1AU mais pas pour la zone 2AU.</p> <p>Il est indispensable d'apporter des justifications permettant de caractériser l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU), en précisant, secteur par secteur, si les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone d'urbanisation future (article R123-6 du code de l'urbanisme).</p> <p>À défaut de justification, la zone 2AU pourrait être considérée comme une réserve foncière illégalement définie.</p> <p>D'autre part, il est à noter que, dans sa rédaction actuelle, le règlement de la zone 2AU autorise toutes les constructions et occupations du sol sans aucune contrainte.</p>		<p>La zone 2AU du projet de PLU communiqué aux PPA a été transformée en zone 1AU.</p> <p>L'ensemble des réseaux sont présents à proximité et d'après déclarations des gestionnaires les réseaux actuels sont suffisamment dimensionnés pour aménager le secteur ouvert pour environ 110 logements.</p> <p>Par ailleurs et afin d'intégrer les remarques de la CREA et de la chambre d'agriculture la totalité des zones AU (réduite à une seule zone 1AU) a été réduite au total de 5 ha ; dont 2ha au profit des zones naturelles (Ni) et 3 ha au profit des zones agricoles. Permettant de respecter ainsi la densité moyenne brute de 15 logts/ha recommandée.</p>

PPA	<p align="center"><u>Remarques des PPA</u></p>	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées au rapport de présentation
DDTM 76	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>b) Le secteur agricole (A1R) dédié à la future infrastructure</p> <p>Conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées sans contrainte en zone agricole. Ainsi, il n'est pas possible de les interdire et de geler la constructibilité des terres agricoles sans justification légitime. Le règlement de la zone A1R, correspondant à la zone d'étude des variantes du tracé du projet de liaison A28-A13, devra être modifié en ce sens.</p> <p>Pour éviter des constructions inopportunes dans ce secteur de projet routier et, en l'attente de la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'infrastructure prévue, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations. En effet, les autorisations d'urbanisme devront recueillir l'avis conforme du représentant de l'État, conformément à l'arrêté préfectoral de prise en considération du projet de liaison A28-A13 du 20 avril 2010, tel qu'il est annexé au PLU.</p> <p>De plus, le règlement de cette zone autorise la construction de l'infrastructure autoroutière prévue, ce qui n'est pas sans impact sur l'environnement, ce que le PLU n'a pas mesuré, contrairement à l'obligation qui en est faite par le code de l'urbanisme.</p> <p>Au final, le maintien de ce secteur « réservé » à la liaison autoroutière par anticipation de la DUP interroge, d'autant que le tracé de la variante préférentielle actuellement étudiée pour cette route ne s'inscrit que très partiellement dans les fuseaux définis en 2010 au niveau de La-Neuville-Chant-d'Oisel.</p> </div>		<p>Toutes parties relatives au secteur agricole A1R ont été supprimées du rapport de présentation.</p> <p>L'arrêté préfectoral de prise en considération du projet de liaison A28/A13 est annexé au PLU ainsi que la carte de projet des tracés des fuseaux.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications dans le rapport de présentation
<p>La CREA</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p><u>Le développement urbain au regard de la compétence exercée par La CREA en matière d'aménagement de l'espace communautaire et d'équilibre social de l'habitat</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>En termes d'efficacité foncière, dans la zone à urbaniser (AU), la commune souhaite appliquer une densité nette de 12 logements à l'hectare. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT en cours de rédaction, une densité brute minimum de 15 logements à l'hectare devrait être proposée pour les bourgs et village comme La Neuville Chant d'Oisel.</p> <p>Vous proposez par ailleurs de réserver 40% d'espaces perméables non construits, dédiés à la gestion des eaux pluviales, portant la densité brute à 8 logements à l'hectare. Cet objectif ne s'inscrit donc pas dans un rapport de compatibilité.</p> <p>Un effort est donc à réaliser pour atteindre, en cohérence avec le SCOT, une densité brute de 15 logements à l'hectare. Cette densité se justifie d'autant plus que la coulée verte qualifiée par des aires de jeux, parcs et cheminements piétons, assure un cadre de vie agréable aux habitants.</p> </div>	<p>Recommande de prendre en compte les remarques de l'Etat</p>	<p>Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été modifiées tant dans leur surface que leur dénomination.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 2AU n'existe plus soit 4 ha de redonner aux espaces agricoles et naturels - la zone 1AU est réduite à 7ha au lieu de 8ha dans la version du PLU pour arrêt.
<p>La Chambre d'Agriculture</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>« La réduction de consommation du foncier ne nous paraît pas suffisante. Sur la base du calcul effectué (page 111 du RP), une densité moyenne de 15 logements par hectare brut est réalisable, chaque lot ayant 500m² à 2500m² pour 15 lots.</i></p> </div>		<p>La totalité des zones à urbaniser est donc passée de 12 (version PLU pour arrêt) à 7 ha (version PLU pour approbation) afin d'accueillir les 110 logements souhaités et ce qui permet d'être conforme aux objectifs et attentes.</p> <p>La densité moyenne de 15 lgts/ha brut est alors respectée.</p>

<p>La CDCEA</p>	<p>- la nouvelle zone 1AU délimitée sur 14 ha intègre ainsi une zone 1 AU déjà existante et maintenue sur 7 ha, à laquelle sont adjoints 7 ha supplémentaires issus de zones 1 AU et 2 AU figurant également au PLU mais transférées sur un espace agricole situé en contiguïté. L'objectif est de concentrer le développement de l'habitat en arrière du centre bourg pour renforcer ses fonctions (commerces et équipements) et limiter l'étalement urbain.</p> <p>La commission constate au préalable que le programme local de l'habitat (PLH) prévoit un développement modéré de la commune alors que le parti d'urbanisme reste ambitieux avec 20 logements supplémentaires par an ; par ailleurs, les surfaces consommées soit 14 ha, apparaissent sensiblement supérieures aux besoins fonciers estimés nécessaires (9 ha), tandis que le mode d'urbanisation prévoyant 40% d'espaces paysagers, pourrait être plus économe en foncier.</p> <p>Toutefois, la commission prend acte que le parti d'aménagement est plus favorable à une restructuration foncière, en regroupant les zones d'extension urbaine sans pour autant augmenter la capacité de développement.</p>	
<p>La CREA</p>	<p><u>Remarques sur le densification du tissu urbain existant</u></p> <p>S'agissant de la densification du tissu urbain existant, l'analyse des disponibilités foncière a permis d'identifier une capacité de 2 hectares. Un coefficient de rétention foncière de 40% a été appliqué à cette surface et permet ainsi un potentiel mutable de 1,4 hectare pour la réalisation d'une quinzaine de logements. Toutefois, ce potentiel ne prend pas en compte le potentiel de division parcellaire. Il apparaît donc nécessaire de compléter et d'affiner cette analyse en identifiant les disponibilités foncières et le potentiel de division parcellaire</p>	<p>Le potentiel de division parcellaire a bien été intégré, notamment pour les plus grandes parcelles de 1000m² et plus.</p>
<p>La CREA</p>	<p><u>Les transports et les déplacements au regard de la compétence exercée par La CREA en matière d'organisation des transports urbains</u></p> <p>Enfin, la carte des arrêtés Filo'R, page 66 du rapport de présentation, est tronquée et mal cadrée. Une carte actualisée des 9 arrêtés Filo'R et non 7 comme précisé page 65, est localisée en annexe 2.</p>	<p>La carte des arrêtés Filo'R a été mise à jour dans le rapport de présentation</p>

6.1.2 Modifications dans le PADD

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le PADD
DDTM 76 + CREA	<p><u>La traduction du PADD et du PLH dans le PLU</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Certains points du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'ont pas été totalement traduits dans le PLU. En effet, le PADD (pages 15, 16) précise que la commune souhaite proposer des typologies variées de logements, or aucun outil spécifique, permettant d'assurer la réalisation de logements diversifiés, n'est mis en place. Afin de réellement mettre en œuvre la volonté de la commune, mais aussi de faire en sorte que le projet soit totalement compatible avec le programme local de l'habitat (PLH), il convient de faire application de l'article L123-1-5 15° et 16° du code de l'urbanisme.</p> <p>Actuellement, le projet de PLU est compatible « quantitativement » avec le PLH de la CREA mais pas « qualitativement ». En effet, le PLH prévoit pour la commune la réalisation de 36 à 48 logements d'ici 2018, soit pour une période de 6 ans la construction de 8 logements par an, ce qui est prévu dans le projet de PLU. Mais le PLH prévoit également une répartition des logements à construire en 3 catégories : les logements locatifs sociaux, l'accession sociale et l'accession libre. A ce jour, aucun outil spécifique n'a été mis en place pour permettre la réalisation de logements diversifiés.</p> <p>Il est donc indispensable de compléter le règlement afin que le PLU soit compatible avec le PLH dans sa globalité et de justifier dans le rapport de présentation les dispositions prises pour assurer la mixité sociale et la diversité des typologies de logements, en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.</p> </div>		<p>Le PADD du PLU a été complété afin d'affirmer sa volonté de mixité sociale</p>

6.1.3 Modifications dans l'OAP

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans l'OAP
DDTM 76	<p><u>La traduction du PADD et du PLH dans le PLU</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Certains points du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'ont pas été totalement traduits dans le PLU. En effet, le PADD (pages 15, 16) précise que la commune souhaite proposer des typologies variées de logements, or aucun outil spécifique, permettant d'assurer la réalisation de logements diversifiés, n'est mis en place. Afin de réellement mettre en œuvre la volonté de la commune, mais aussi de faire en sorte que le projet soit totalement compatible avec le programme local de l'habitat (PLH), il convient de faire application de l'article L123-1-5 15° et 16° du code de l'urbanisme.</p> <p>Actuellement, le projet de PLU est compatible « quantitativement » avec le PLH de la CREA mais pas « qualitativement ». En effet, le PLH prévoit pour la commune la réalisation de 36 à 48 logements d'ici 2018, soit pour une période de 6 ans la construction de 8 logements par an, ce qui est prévu dans le projet de PLU. Mais le PLH prévoit également une répartition des logements à construire en 3 catégories : les logements locatifs sociaux, l'accession sociale et l'accession libre. À ce jour, aucun outil spécifique n'a été mis en place pour permettre la réalisation de logements diversifiés.</p> <p>Il est donc indispensable de compléter le règlement afin que le PLU soit compatible avec le PLH dans sa globalité et de justifier dans le rapport de présentation les dispositions prises pour assurer la mixité sociale et la diversité des typologies de logements, en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.</p> </div>		<p>La rédaction de l'OAP a été complétée afin d'affirmer la volonté du projet communal en ce qui concerne la mixité sociale en précisant le programme, les densités attendues et le phasage.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans l'OAP
DDTM 76	<p><u>Les pièces du PLU à compléter</u></p> <p>a) La constructibilité de la zone 2AU à justifier</p> <p>L'urbanisation immédiate ou différée d'une zone repose uniquement sur la suffisance de sa desserte, il est donc indispensable de connaître précisément celle-ci, pour les zones d'urbanisation projetées.</p> <p>En effet, le rapport de présentation, page 107, précise seulement que la zone 2AU pourra être urbanisée à l'issue d'une procédure de modification du PLU, compte tenu de l'insuffisance des réseaux. Cette seule phrase ne suffit pas.</p> <p>La zone 2AU est en continuité de la zone 1AU, et il n'est pas démontré que les voiries et réseaux sont suffisants pour desservir la zone 1AU mais pas pour la zone 2AU.</p> <p>Il est indispensable d'apporter des justifications permettant de caractériser l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU), en précisant, secteur par secteur, si les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone d'urbanisation future (article R123-6 du code de l'urbanisme).</p> <p>À défaut de justification, la zone 2AU pourrait être considérée comme une réserve foncière illégalement définie.</p>		L'OAP a été reprise selon la modification de la zone 2AU en 1AU. Le phasage a donc lui aussi été revu en 4 phases devant être réalisées dans 1 ordre spécifique à respecter (1, 2, 3,4).
La CREA	<p>En termes d'échéonnement de l'ouverture à l'urbanisation, trois phases sont proposées pour la zone à urbaniser, comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - phase 1 : 2013-2014 - phase 2 : court terme - phase 3 : moyen/long terme, cette troisième phase a d'ailleurs été classée en zone 2AU, non réglementée. Ainsi, une modification du PLU sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette troisième phase (zone 2AU de 4 hectares). <p>Ce phasage proposé sous-entend un rythme de construction élevé dès l'entrée en vigueur de ce nouveau PLU. En effet, à court terme, il est prévu d'ouvrir 8 hectares à l'urbanisation (phase 1 et 2). Le risque est donc de mettre à mal le fonctionnement des équipements communaux et notamment scolaires dès la fin de la période d'application du PLU. En conséquence, une révision du PLU pourrait être envisagée de manière précoce.</p> <p>Dans ce contexte, il est préconisé d'ajuster ce phasage en intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de logements créé par l'augmentation de la densité dans la zone à urbaniser - le potentiel de densification du tissu urbain existant 		

6.1.4 Modifications dans le règlement

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le règlement
DDTM 76	<p><u>La prise en compte des risques</u></p> <p>a) Le risque inondation</p> <p>La commune est située dans l'aire d'étude du plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Cailly-Aubette-Robec prescrit en décembre 2008, en cours d'étude et dont les éléments cartographiques ne sont pas finalisés.</p> <p>L'identification des axes de ruissellement dans le PLU s'appuie apparemment sur une carte réalisée par la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) (rapport de présentation page 78). Il n'est pas mentionné la méthodologie de l'étude ni les organismes consultés (syndicat de bassin versant notamment). Dès lors, le PLU ne démontre pas la fiabilité des études sur lesquelles il se fonde pour assurer la prévention des risques de ruissellement.</p> <p>Par ailleurs, aucune zone de risque n'a été définie autour de ces axes identifiés. Il est indispensable de définir réglementairement des secteurs de risques pour lesquels des prescriptions ont été établies et d'expliquer dans le rapport de présentation, pour chaque axe identifié, la largeur des périmètres de risque retenus.</p> <p>En l'état actuel, la prise en compte du risque ruissellement est insuffisamment justifiée alors que plusieurs axes sont situés en zone urbaine. Il est indispensable de conforter cette partie.</p>		<p>Les dispositions générales du règlement concernant le risque d'inondation ont été complétées.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le règlement
DDTM76 + La CREA	<p><u>La mesure de l'impact du projet sur l'état initial de l'environnement</u></p> <p>a) Les éléments du paysage à protéger</p> <p>Le rapport de présentation (p.15,32,71,72..) ainsi que le PADD indiquent la volonté de protéger et préserver les mares, les haies, les vergers, or aucune traduction réglementaire n'est mise en place pour concrètement protéger ces éléments paysagers.</p> <p>De plus, afin d'éviter que la dizaine de mares restant à La-Neuville-Chant-d'Oisel ne disparaisse, il est nécessaire d'interdire, via le règlement écrit (article 1), le comblement des mares et de les identifier sur le plan de zonage.</p> <p>Pour permettre la protection des haies, des vergers et des mares, il convient de définir des prescriptions réglementaires (graphiques et écrites) au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PADD évoque la protection du paysage du bourg, structuré par les mares, les haies, les vergers, ... Pourtant, aucun travail d'identification de ce petit patrimoine n'a été réalisé dans le rapport de présentation. Sans ce travail de diagnostic, cette orientation ne trouve pas sa traduction réglementaire.</p> <p>Le PADD du SCOT de la CREA a pour ambition d'aller « au-delà des seuls paysages emblématiques » puisque « c'est l'ensemble des paysages ordinaires du territoire qu'il s'agit de protéger et de mettre en valeur » (extrait du PADD). De plus, ce patrimoine joue également un rôle hydraulique en favorisant notamment l'infiltration des eaux de ruissellements.</p> <p>Il conviendrait donc d'effectuer ce travail de diagnostic et de terrain pour protéger in fine ces éléments et notamment au titre de l'article L.123-1-5-7° du code l'urbanisme. Pour ce faire, il serait opportun de reprendre le PLU en vigueur qui identifie un certain nombre de mares et d'alignements d'arbres dans le rapport de présentation.</p> <p>En ce qui concerne les entrées de ville, le PADD indique que : « la route des Andelys est marquée par la présence de deux manoirs, qu'il convient de protéger pour conforter l'identité de la commune ». Là encore, aucune traduction réglementaire n'a été effectuée. Pour répondre à l'objectif du PADD, la protection de ce patrimoine est donc à réaliser et notamment au titre de l'article L.123-5-7° du code de l'urbanisme.</p>		<p>Un article a été créé dans les dispositions générales (DG) du règlement, relatant le patrimoine remarquable à protéger au titre du L123.1.5-7°.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le règlement
DDTM 76	<p><u>L'application de l'article L111.2.4 du code de l'urbanisme</u></p> <p>Pour garantir une urbanisation de qualité le long des voies à grande circulation, tel est le cas de la RD 6014 qui traverse la commune de La-Neuville-Chant-d'Oisel, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme dispose que le P_{LU} doit intégrer une étude particulière justifiant que des prescriptions compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages soient retenues.</p> <p>Cette étude doit s'appuyer sur une réflexion de projet urbain, appréhendant un état initial de l'environnement, les conséquences d'une urbanisation à proximité de la voie concernée et motivant le recul au final retenu pour l'implantation des constructions ou installations.</p> <p>Concernant la commune de La-Neuville-Chant-d'Oisel, il est donc nécessaire de justifier, par le biais de cette étude, la réduction du recul à 5 m le long de la RD 6014 pour la zone UE. À défaut, le règlement de la zone UE doit imposer un recul minimal de 75 m.</p> <p>À noter que cette étude fait partie des pièces constitutives du P_{LU}. Si elle devait être intégrée au P_{LU} après son approbation, une évolution de type « révision » ou « mise en compatibilité » serait nécessaire du fait de la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance. De plus, un règlement local de publicité pourra être exigé.</p>		<p>Le règlement de la zone UE a été modifié pour imposer un recul minimal de 75m par rapport à la voirie.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le règlement
DDTM 76	<p><u>Les pièces du PLU à compléter</u></p> <p>D'autre part, il est à noter que, dans sa rédaction actuelle, le règlement de la zone 2AU autorise toutes les constructions et occupations du sol sans aucune contrainte.</p> <p>b) Le secteur agricole (A_{IR}) dédié à la future infrastructure</p> <p>Conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées sans contrainte en zone agricole. Ainsi, il n'est pas possible de les interdire et de geler la constructibilité des terres agricoles sans justification légitime. Le règlement de la zone A_{IR}, correspondant à la zone d'étude des variantes du tracé du projet de liaison A28-A13, devra être modifié en ce sens.</p> <p>Pour éviter des constructions inopportunes dans ce secteur de projet routier et, en l'attente de la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'infrastructure prévue, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations. En effet, les autorisations d'urbanisme devront recueillir l'avis conforme du représentant de l'État, conformément à l'arrêté préfectoral de prise en considération du projet de liaison A28-A13 du 20 avril 2010, tel qu'il est annexé au PLU.</p> <p>De plus, le règlement de cette zone autorise la construction de l'infrastructure autoroutière prévue, ce qui n'est pas sans impact sur l'environnement, ce que le PLU n'a pas mesuré, contrairement à l'obligation qui en est faite par le code de l'urbanisme.</p> <p>Au final, le maintien de ce secteur « réservé » à la liaison autoroutière par anticipation de la DUP interroge, d'autant que le tracé de la variante préférentielle actuellement étudiée pour cette route ne s'inscrit que très partiellement dans les fuseaux définis en 2010 au niveau de La-Neuville-Chant-d'Oisel.</p>		<p>La zone 2AU étant devenue 1AU, le règlement de la zone 2AU a été supprimé.</p> <p>Le secteur A_{IR} a été supprimé de l'ensemble du document.</p> <p>L'arrêté préfectoral de prise en considération du projet de liaison A28/A13 est annexé au PLU, ainsi que la carte des projets de tracés des fuseaux.</p>
La CREA	<p><u>Le développement urbain</u></p> <p>D'une manière générale, le règlement du PLU ne favorise pas la densification du tissu pavillonnaire existant alors que la commune affirme chercher « à épaissir son centre bourg » et « maîtriser l'urbanisation ».</p> <p>Que ce soit en zone U ou AU, la limitation des hauteurs et l'emprise au sol restreinte à 35% ne sont pas de nature à permettre des extensions ou modifications des habitations générées par les changements de situation de vie des habitants. De même, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et par rapport aux emprises publiques pourraient être assouplies de façon à permettre la division de grands terrains en centre bourg.</p> <p>Des dispositions plus souples dans le règlement du PLU permettraient d'attirer plus de familles, comme le souhaite la commune, sur des terrains plus petits donc moins chers.</p>		<p>Le règlement a été assoupli afin de permettre des hauteurs plus importantes (jusqu'à 12 m dans les zones UA, UAv et 10 m en zone UB) et une emprise au sol moins restreinte (jusqu'à 50% au lieu de 35% dans les zones UA, UAv, 1AU, et UB)</p>

<p>LA DDTM</p> <p>La Chambre agriculture</p>	<p>Certains points du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'ont pas été totalement traduits dans le PLU. En effet, le PADD (pages 15, 16) précise que la commune souhaite proposer des typologies variées de logements, or aucun outil spécifique, permettant d'assurer la réalisation de logements diversifiés, n'est mis en place. Afin de réellement mettre en œuvre la volonté de la commune, mais aussi de faire en sorte que le projet soit totalement compatible avec le programme local de l'habitat (PLH), il convient de faire application de l'article L.123-1-5 15° et 16° du code de l'urbanisme.</p> <p>Actuellement, le projet de PLU est compatible « quantitativement » avec le PLH de la CREA mais pas « qualitativement ». En effet, le PLH prévoit pour la commune la réalisation de 36 à 48 logements d'ici 2018, soit pour une période de 6 ans la construction de 8 logements par an, ce qui est prévu dans le projet de PLU. Mais le PLH prévoit également une répartition des logements à construire en 3 catégories : les logements locatifs sociaux, l'accession sociale et l'accession libre. A ce jour, aucun outil spécifique n'a été mis en place pour permettre la réalisation de logements diversifiés.</p> <p>Il est donc indispensable de compléter le règlement afin que le PLU soit compatible avec le PLH dans sa globalité et de justifier dans le rapport de présentation les dispositions prises pour assurer la mixité sociale et la diversité des typologies de logements, en application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.</p> <div data-bbox="933 1019 1061 1982" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Nous préférons que le chiffre 12 soit remplacé par 15 à l'article A10</p> </div>	<p>L'article 2 de la Zone 1AU prévoit que : « ... L'opération comprend 20% de logements sociaux et porte sur un ensemble minimal de 6 lots privatifs à bâtir, ou que l'opération représente la surface restant disponible dans le secteur considéré... »</p> <p>Les remarques ont été prises en compte</p>
--	---	---

6.1.5 Modifications dans le plan de zonage

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le plan de zonage
DDTM 76	<p><u>La prise en compte des risques</u></p> <p>La commune est située dans l'aire d'étude du plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Cailly-Aubette-Robec prescrit en décembre 2008, en cours d'étude et dont les éléments cartographiques ne sont pas finalisés.</p> <p>L'identification des axes de ruissellement dans le PLU s'appuie apparemment sur une carte réalisée par la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) (rapport de présentation page 78). Il n'est pas mentionné la méthodologie de l'étude ni les organismes consultés (syndicat de bassin versant notamment). Dès lors, le PLU ne démontre pas la fiabilité des études sur lesquelles il se fonde pour assurer la prévention des risques de ruissellement.</p> <p>Par ailleurs, aucune zone de risque n'a été définie autour de ces axes identifiés. Il est indispensable de définir réglementairement des secteurs de risques pour lesquels des prescriptions ont été établies et d'expliquer dans le rapport de présentation, pour chaque axe identifié, la largeur des périmètres de risque retenus.</p> <p>En l'état actuel, la prise en compte du risque ruissellement est insuffisamment justifiée alors que plusieurs axes sont situés en zone urbaine. Il est indispensable de conforter cette partie.</p>		<p>Les axes de ruissellement sont identifiés sur le plan de zonage par une trame de 50m de large (25m de part et d'autre de l'axe) avec indication du sens d'écoulement.</p>
DDTM 76	<p><u>La protection du paysage</u></p> <p>a) Les éléments du paysage à protéger</p> <p>Le rapport de présentation (p.15,32,71,72..) ainsi que le PADD indiquent la volonté de protéger et préserver les mares, les haies, les vergers, or aucune traduction réglementaire n'est mise en place pour concrètement protéger ces éléments paysagers.</p> <p>De plus, afin d'éviter que la dizaine de mares restant à La-Neuville-Chant-d'Oisel ne disparaisse, il est nécessaire d'interdire, via le règlement écrit (article 1), le comblement des mares et de les identifier sur le plan de zonage.</p> <p>Pour permettre la protection des haies, des vergers et des mares, il convient de définir des prescriptions réglementaires (graphiques et écrites) au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.</p>		<p>Le patrimoine remarquable à protéger a été identifié sur le plan de zonage sous forme de symboles numérotés renvoyant au rapport de présentation et aux fiches d'identification en annexe.</p> <p>Sur le patrimoine, les dispositions générales inscrites dans le règlement s'appliquent.</p>

<p>+</p> <p>La CREA</p>	<p>Le PADD évoque la protection du paysage du bourg, structuré par les mares, les haies, les vergers, ... Pourtant, aucun travail d'identification de ce petit patrimoine n'a été réalisé dans le rapport de présentation. Sans ce travail de diagnostic, cette orientation ne trouve pas sa traduction réglementaire. Le PADD du SCOT de la CREA a pour ambition d'aller « <i>au-delà des seuls paysages emblématiques</i> » puisque « <i>c'est l'ensemble des paysages ordinaires du territoire qu'il s'agit de protéger et de mettre en valeur</i> » (extrait du PADD). De plus, ce patrimoine joue également un rôle hydraulique en favorisant notamment l'infiltration des eaux de ruissellements. Il conviendrait donc d'effectuer ce travail de diagnostic et de terrain pour protéger in fine ces éléments et notamment au titre de l'article L.123-1-5-7° du code l'urbanisme. Pour ce faire, il serait opportun de reprendre le PLU en vigueur qui identifie un certain nombre de mares et d'alignements d'arbres dans le rapport de présentation. En ce qui concerne les entrées de ville, le PADD indique que : « <i>la route des Andelys est marquée par la présence de deux manoirs, qu'il convient de protéger pour conforter l'identité de la commune</i> ». Là encore, aucune traduction réglementaire n'a été effectuée. Pour répondre à l'objectif du PADD, la protection de ce patrimoine est donc à réaliser et notamment au titre de l'article L.123-5-7° du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le patrimoine remarquable à protéger a été identifié sur le plan de zonage sous forme de symboles numérotés renvoyant au rapport de présentation et aux fiches d'identification en annexe du rapport de présentation. Sur le patrimoine, les dispositions générales inscrites dans le règlement s'appliquent.</p>
<p>DDTM 76</p>	<p>Les pièces du PLU à compléter</p> <p>a) La constructibilité de la zone 2AU à justifier L'urbanisation immédiate ou différée d'une zone repose uniquement sur la suffisance de sa desserte, il est donc indispensable de connaître précisément celle-ci, pour les zones d'urbanisation projetées. En effet, le rapport de présentation, page 107, précise seulement que la zone 2AU pourra être urbanisée à l'issue d'une procédure de modification du PLU, compte tenu de l'insuffisance des réseaux. Cette seule phrase ne suffit pas. La zone 2AU est en continuité de la zone 1AU, et il n'est pas démontré que les voiries et réseaux sont suffisants pour desservir la zone 1AU mais pas pour la zone 2AU. Il est indispensable d'apporter des justifications permettant de caractériser l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU), en précisant, secteur par secteur, si les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone d'urbanisation future (article R123-6 du code de l'urbanisme). À défaut de justification, la zone 2AU pourrait être considérée comme une réserve foncière illégalement définie.</p>	<p>La zone 2AU a été supprimée du plan de zonage, et la zone 1AU a été retravaillée.</p>

PPA	Remarques des PPA	Conclusions du commissaire enquêteur	Modifications apportées dans le règlement
DDTM 76	<p><u>Les pièces du PLU à compléter</u></p> <p>b) Le secteur agricole (A_{IR}) dédié à la future infrastructure</p> <p>Conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées sans contrainte en zone agricole. Ainsi, il n'est pas possible de les interdire et de geler la constructibilité des terres agricoles sans justification légitime. Le règlement de la zone A_{IR}, correspondant à la zone d'étude des variantes du tracé du projet de liaison A28-A13, devra être modifié en ce sens.</p> <p>Pour éviter des constructions inopportunes dans ce secteur de projet routier et, en l'attente de la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'infrastructure prévue, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations. En effet, les autorisations d'urbanisme devront recueillir l'avis conforme du représentant de l'État, conformément à l'arrêté préfectoral de prise en considération du projet de liaison A28-A13 du 20 avril 2010, tel qu'il est annexé au PLU.</p> <p>De plus, le règlement de cette zone autorise la construction de l'infrastructure autoroutière prévue, ce qui n'est pas sans impact sur l'environnement, ce que le PLU n'a pas mesuré, contrairement à l'obligation qui en est faite par le code de l'urbanisme.</p> <p>Au final, le maintien de ce secteur « réservé » à la liaison autoroutière par anticipation de la DUP interroge, d'autant que le tracé de la variante préférentielle actuellement étudiée pour cette route ne s'inscrit que très partiellement dans les fuseaux définis en 2010 au niveau de La-Neuville-Chant-d'Oisel.</p>		<p>Le secteur A_{IR} a été supprimé du plan de zonage.</p>

6.2 SYNTHÈSE DES REMARQUES FORMULÉES PAR LE PUBLIC ET REPRISES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 02 JUILLET 2013

AVIS MOTIVE

Au terme de cette enquête publique, compte tenu de mon analyse personnelle ci-dessus rappelée, j'émetts un avis favorable au projet de révision du P.L.U. de La Neuville Chant d'Oisel, en recommandant toutefois qu'il soit procédé aux ajustements suivants :


1. Renforcement de la densité du secteur des Beauxrepaires de façon à atteindre un ratio de 15 logements à l'hectare, et ajustement corollaire de l'OAP, voire du plan de zonage.
2. Ajustement de la rédaction des articles UA3 et UA6.2 du Règlement, afin de préciser les conditions d'accès sur la voie publique en cas de division parcellaire et de marges de recul par rapport à celle-ci.
3. Rectification du Règlement de la zone A, de nature à y permettre la construction et l'évolution des bâtiments à usage de stockage de produits agricoles.
4. Rectification du périmètre de la zone As au droit des rues de Mesnil Raoul et de la Vente Pouchet
5. Report sur le plan de zonage de la bande inconstructible de 50 mètres de part et d'autre des axes de ruisselement, à l'exception des secteurs faisant l'objet d'un dossier spécifique au titre de la Loi sur l'Eau.
6. Recensement des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables au titre de l'article L 123-1-5-(7^{bis} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des remarques émises et listées ci-dessus par le Commissaire enquêteur et issues de l'enquête publique ont été intégrées au PLU en vue de son approbation.



Annexe 1
L'ENQUÊTE AGRICOLE

Annexe 2
**PROJET DE LIAISON
A28/A13**





PREFECTURE DE LA SEINE-MARITIME

Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
de Haute-Normandie

Rouen, le **20 AVR. 2010**

Service Déplacements, Transports Multimodaux,
Infrastructures

Affaire suivie par : M. Jean-Yves PEIGNÉ
Tél. 02 35 58 52 93
Fax 02 35 58 55 32
Mél. jean-yves.peigne@developpement-durable.gouv.fr

**Le Préfet de la région Haute-Normandie,
Préfet de la Seine-Maritime**

ARRETÉ

portant prise en considération du projet de liaison A28-A13 en Seine-Maritime et création d'un périmètre d'étude

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L111-7, L111-8, L111-10, L111-11, L422-5, R111-47 ;

Vu le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf approuvé le 2 février 2001 en cours de révision ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Belbeuf ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Bois d'Ennebourg ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Bois l'Évêque ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Boos ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Fontaine sous Préaux ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Gouy ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Isneauville ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de La Neuville Champ d'Oisel ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Les Authieux sur le Port Saint Ouen ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Mesnil Raoul ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Montmain ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Oissel ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Préaux ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Quevreville la Poterie ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Aubin Celloville ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Aubin Epinay ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Tourville la Rivière ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Ymare ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Fresne le Plan ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Quincampoix ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Roncherolles sur le Vivier ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Saint Etienne du Rouvray ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Saint Jacques sur Darnétal ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Sotteville sous le Val ;

Vu la décision de Monsieur le Ministre des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer en date du 2 mars 2006, consécutive au débat public sur le projet de contournement Est de Rouen ;

Vu le rapport de Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en date du 24 mars 2010 ;

Considérant que des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de la liaison A28-A13 compte tenu notamment de la nature, de l'importance et de la localisation de ce projet,

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-Maritime,

ARRETE

Article 1^{er}

La mise à l'étude de variantes de tracé du projet de liaison A28-A13 sur les communes de :

Belbeuf	Oissel
Bois d'Ennebourg	Préaux
Bois l'Evêque	Quevreville la Poterie
Boos	Quincampoix
Fontaine sous Préaux	Roncherolles sur le Vivier
Fresne le Plan	Saint Aubin Celloville
Gouy	Saint Aubin Epinay
Isneauville	Saint Etienne du Rouvray
La Neuville Champ d'Oisel	Saint Jacques sur Darnétal
Les Authieux sur le Port Saint Ouen	Sotteville sous le Val
Mesnil Raoul	Tourville la Rivière
Montmain	Ymare

est prise en considération et le périmètre d'étude correspondant est institué.

Article 2

La zone affectée est délimitée, sur les plans au 1/5000ème de chacune des communes visées à l'article 1^{er} ci-dessus. Ces plans sont annexés au présent arrêté.

Article 3

A l'intérieur des zones ainsi délimitées et à compter de la publication du présent arrêté, un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations, dans les formes prévues aux articles L111.7 et L111.8 du Code de l'Urbanisme.

Article 4

Conformément aux dispositions de l'article L422-5 du Code de l'Urbanisme, les Maires compétents pour la délivrance des autorisations devront recueillir l'avis conforme du représentant de l'Etat sur tout projet situé dans le périmètre de prise en considération.

Article 5

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à Mesdames et Messieurs les Maires des communes de Belbeuf, Bois d'Ennebourg, Bois l'Evêque, Boos, Fontaine sous Préaux, Fresne le Plan, Gouy, Isneauville, La Neuville Champ d'Oisel, Les Authieux sur le Port Saint-Ouen, Mesnil Raoul, Montmain, Oissel, Préaux, Quevreville la Poterie, Quincampoix, Roncherolles sur le Vivier, Saint-Aubin Celloville, Saint-Aubin Epinay, Saint-Etienne du Rouvray, Saint-Jacques sur Darnétal, Sotteville sous le Val, Tourville la Rivière, Ymare.

Article 6

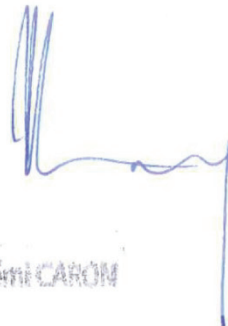
Le présent arrêté fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal suivant :
PARIS NORMANDIE

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs du département de la Seine-Maritime et sera consultable dans chacune des mairies des communes citées à l'article 1^{er}.

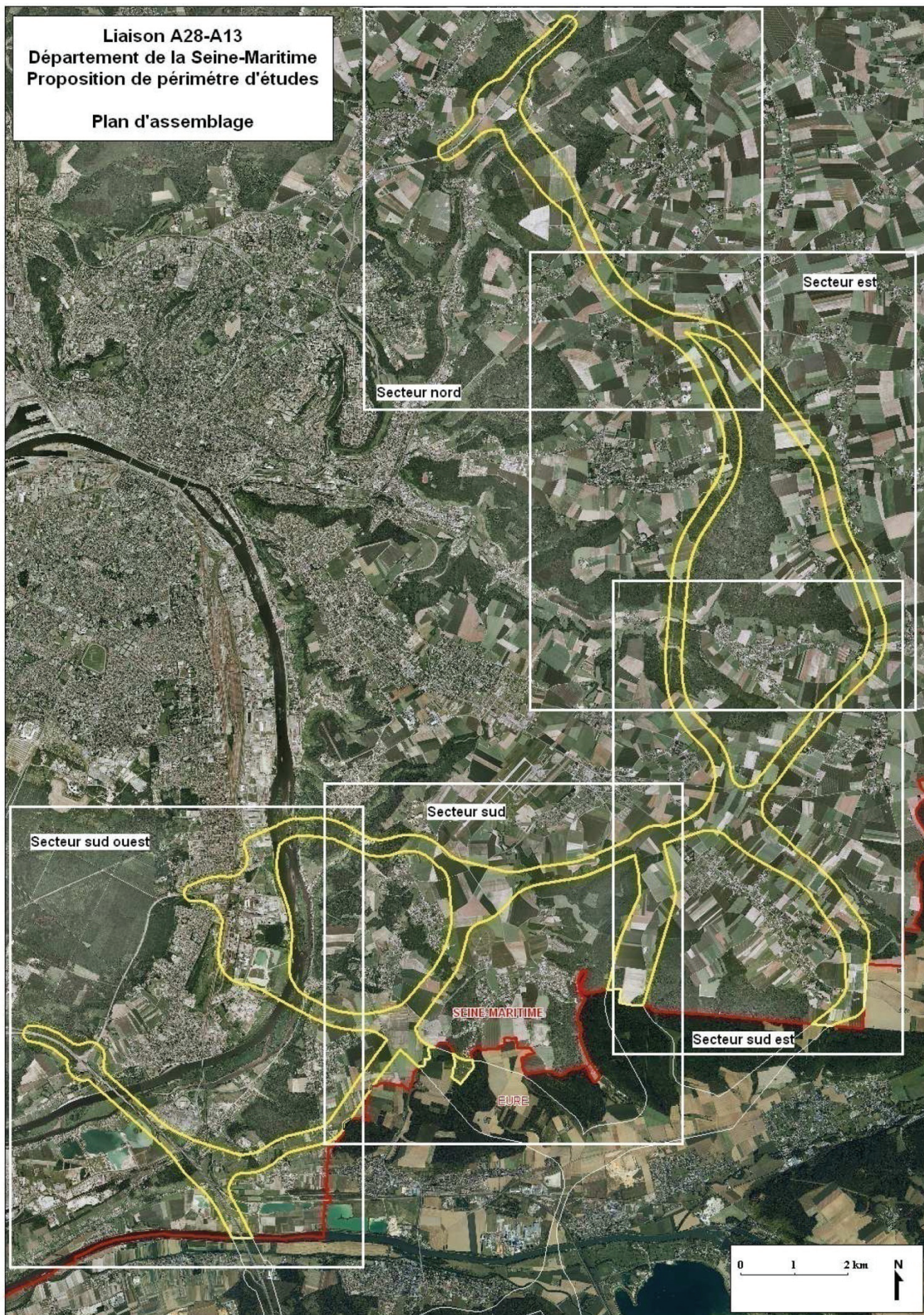
Article 7

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-Maritime, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime et les Maires des communes mentionnées à l'article 1^{er} du présent arrêté, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Le Préfet,



RÉMI CARON





Annexe 3

**FICHE D'IDENTIFICATION
DU PATRIMOINE
REMARQUABLE A
PROTEGER AU TITRE DU
L123.1.5-7°**

Annexe 4

**Copie du DLE et de l'avis
de l'Etat sur le dossier de
déclaration au titre de la
loi sur l'eau pour
l'aménagement du
secteur des
Beauxrepaires**