

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**COMMUNE D'ISNEAUVILLE**  
**DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME**

**REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1 – NOTICE DE PRESENTATION**



1- Motifs de la révision	P2
2- Analyse du terrain	P3
3- Le projet d'urbanisation	P7
4- Justification de la procédure	P14
5- Les contraintes réglementaires	P15
6- Le PLU en vigueur	P27
7- Dispositions adoptées et impacts des dispositions retenues	P29

1 <sup>ère</sup> élaboration du POS	approuvée le	: 09.04.76
1 <sup>ère</sup> modification	approuvée le	: 11.04.79
1 <sup>ère</sup> révision	approuvée le	: 21.01.86
2 <sup>e</sup> modification	approuvée le	: 12.06.87
3 <sup>e</sup> modification	approuvée le	: 17.09.90
2 <sup>e</sup> révision	approuvée le	: 23.10.96
4 <sup>e</sup> modification	approuvée le	: 06.09.04

**Révision du PLU :**

prescrite	le : 23 09 2002
arrêtée	le : 02 07 2007
approuvée	le : 08 12 2008

**Révision simplifiée du PLU :**

Prescrite	le : 21 03 2011
Approuvée	le :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isneauville a été approuvée le 08.12.2008.

Par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2011, les élus ont souhaité engager une révision simplifiée pour permettre l'aménagement du secteur du Manoir.

## 1. LES MOTIFS DE LA REVISION

Le PADD du PLU de la commune d'Isneauville prévoyait d'ouvrir à l'urbanisation à court terme le secteur du Manoir et à plus long terme le secteur de la pépinière qui était alors classé en zone Agricole compte tenu de son activité. La cessation d'activité de la pépinière au 1<sup>er</sup> février 2011 offre la possibilité de classer la parcelle correspondante en zone A Urbaniser et ainsi de créer un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur compris entre le collège d'Isneauville et le centre bourg.

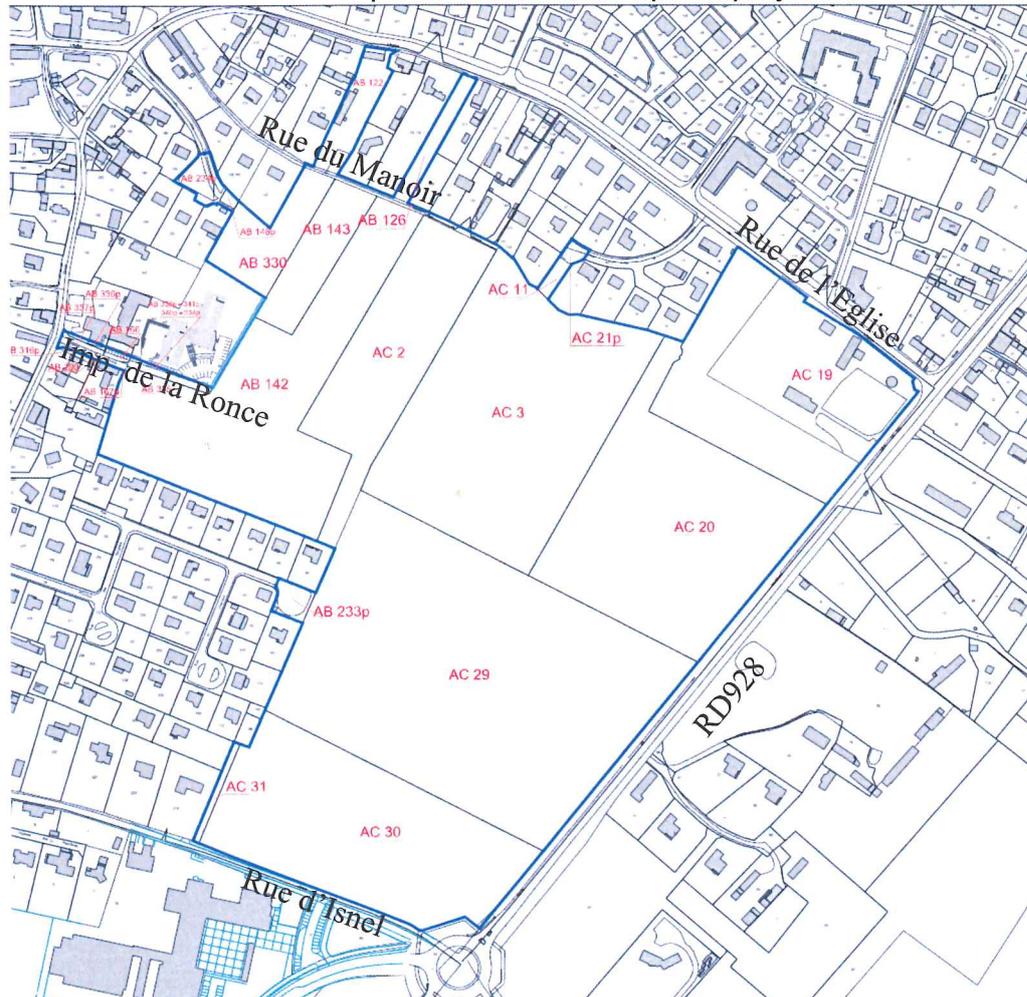
## 2. ANALYSE DU TERRAIN

### 2.1 Localisation du site dans la commune



### **3.2 Données cadastrales**

Références cadastrales des parcelles concernées par le projet d'urbanisation



### **2.3 Accès**

L'accès actuel au secteur s'effectue actuellement :

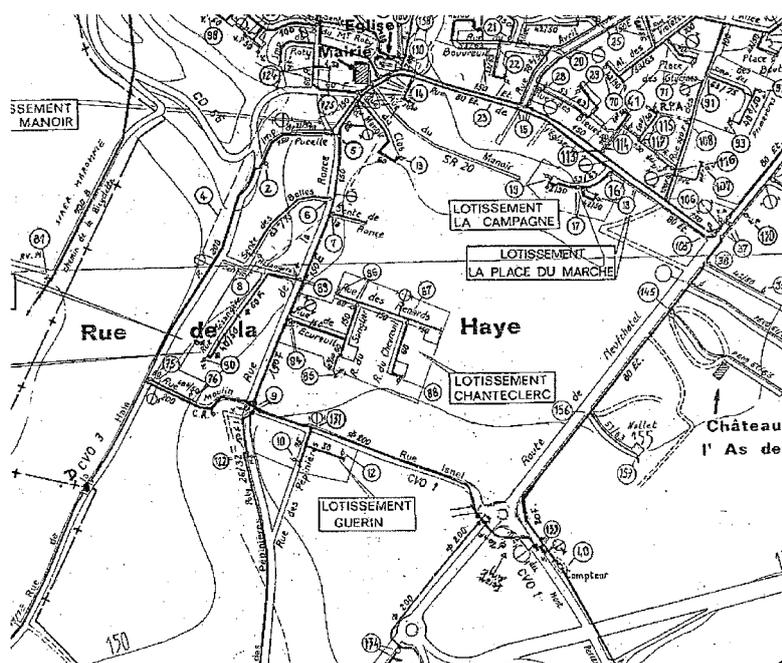
- au sud par la rue d'Isnel par l'intermédiaire du rond-point permettant d'accéder au collège d'Isneville et à la RD928.
- Au nord est par la rue de l'Eglise
- Au nord ouest par la rue du Manoir
- A l'ouest par l'impasse de la Ronce

### **2.4 Occupation actuelle et desserte en réseau**

Les parcelles concernées sont actuellement occupées

- D'une part par les bâtiments d'un ancien clos masure, occupés jusqu'en février 2011 par une pépinière
- D'autre part par des zones herbacées (terrains de culture de l'ancienne pépinière dont quelques plants sont encore présents)

## La desserte en réseau eau potable au droit de l'opération :

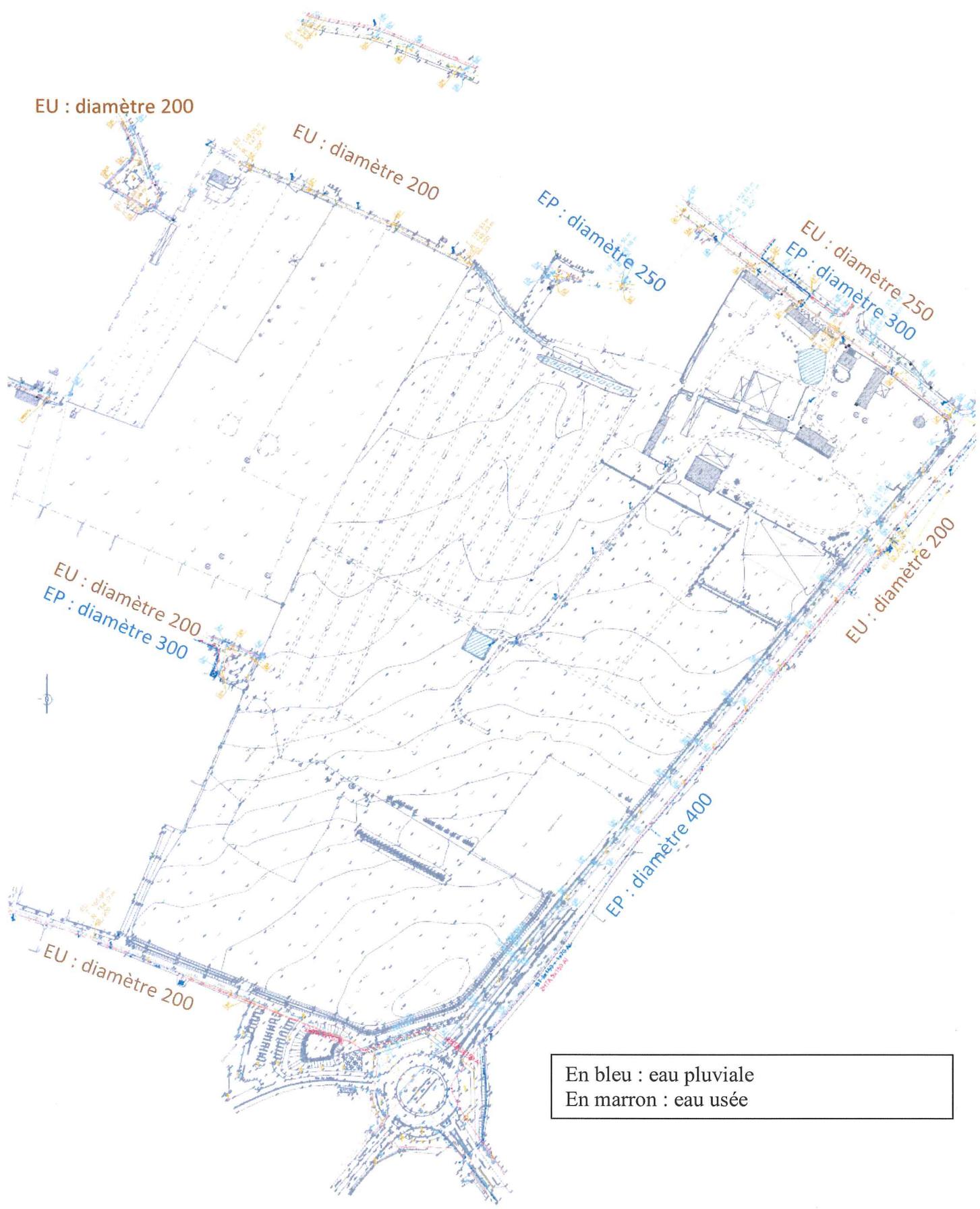


## Le réseau eau usée :

Eaux usées (EU) : Un réseau collectif gravitaire collecte l'ensemble des EU sur le territoire communal. Il dessert, au droit du site les rues de l'église et des Renards. La rue d'Isnel est, en outre, concernée par la servitude A5 relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement.

Eaux pluviales (EP) : Un réseau collectif est aménagé sur le bourg, dont une canalisation traverse le site à l'Ouest. Des canalisations sont existantes sente de la Ronce et Clos du Manoir.

PLAN DE RECOLLEMENT DES RESEAUX



En bleu : eau pluviale  
En marron : eau usée

### 3. LE PROJET D'URBANISATION – VALANT NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste à réaliser un nouveau quartier polyfonctionnel comprenant :

- Des équipements dans l'ancien clos mesure présentant un caractère identitaire pour la commune
- Des logements pour répondre aux besoins communaux
- Des activités (commerces et services) pour favoriser le dynamisme économique et la mixité du quartier

#### Rappel du diagnostic PLU

En cohérence avec le SCOT et par délibération du 23 septembre 2002, la municipalité d'Isneauville a engagé la révision de son document d'urbanisme (POS en PLU). Le PLU approuvé le 13 octobre 2008 redéfinit la délimitation du périmètre urbain à différents horizons, suite à la construction du collège au Sud du territoire communal et en réponse aux objectifs de développement du plateau Nord fixés au PLH. Il fixe un objectif de construction à l'horizon du PLU de 30 à 35 logements par an et détermine une capacité constructible de 310 logements, sur trois sites dont une partie des terrains d'opération du Manoir qui pourra être complété à plus long terme.

En septembre 2011, l'analyse des constructions réalisées depuis 2009 démontre que 93 logements ont été réalisés. L'objectif de construction de 30 à 35 logements par an a donc été respecté.

	Logements prévus au PLU	Logements réalisés ou programmés en 2011
AUc « Les jardins du Mesnil	20	27
AUb « les jardins du gros Chêne	50	31
Ub « Les jardins des prés vert »	40	26 dont 12 log locatifs
Ub « Résidence du verger »		28
TOTAL	110	112

Le PLU mentionnait une capacité potentielle du secteur du Manoir de 240 logements (pour la zone AUa) pour une échéance 2010-2016.

Le secteur de la pépinière de 8,4 ha était classé en A en raison de la présence d'une activité de pépinière, le PADD envisageait l'urbanisation de ce site à plus long terme lorsque les terrains seraient libérés.

#### ORIENTATION DU PLH EN COURS D'ELABORATION

Le PLH en cours d'élaboration envisage les grandes orientations suivantes pour la commune d'Isneauville. Ces données sont susceptibles d'évoluer en fonction des projets communaux en cours dont celui du Manoir

- Promouvoir un développement équilibré pour le secteur et la commune (confirmer la centralité et le caractère urbain des communes les plus proches de Rouen et les mieux desservies par les transports en communs, économiser la ressource foncière dans les projets situés en extension foncière)
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements (promotion des rénovations thermiques dans les logements privés anciens, développer une offre neuve en complémentarité : offrir des logements intermédiaires T3 pour les primo accédants ou les personnes âgées, diversifier l'offre de logement social)
- Favoriser les parcours résidentiels (offrir T2 et T3 pour les actifs, des logements très sociaux, réaliser 20% de l'offre neuve en accession sociale et accession à cout maîtrisé)
- Mieux répondre à l'ensemble des besoins (handicap, personnes âgées, jeunes)

Le PLH suggère en conclusion un rééquilibrage de la production neuve en faveur d'un renforcement de l'offre locative sociale et d'une réponse à l'ensemble des besoins évoqués :  
Objectif prévisionnel PLH sur 6 ans :

178 à 218 logements dont 62 à 76 logements locatifs sociaux

- Ce projet de PLH est en cours d'analyse par les services municipaux et il doit être complété en fonction des projets en cours.

#### Le projet de développement

Entre 2011 et 2020, conformément au PLU (entre 30 et 35 logements par an), il peut être réalisé entre 300 et 350 logements

Les terrains de la pépinière ayant été libérés en février 2011, il a été décidé d'envisager l'urbanisation du secteur du Manoir sur l'ensemble de la zone AUa et sur la zone A correspondant aux anciennes pépinières afin d'envisager une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur du Manoir.

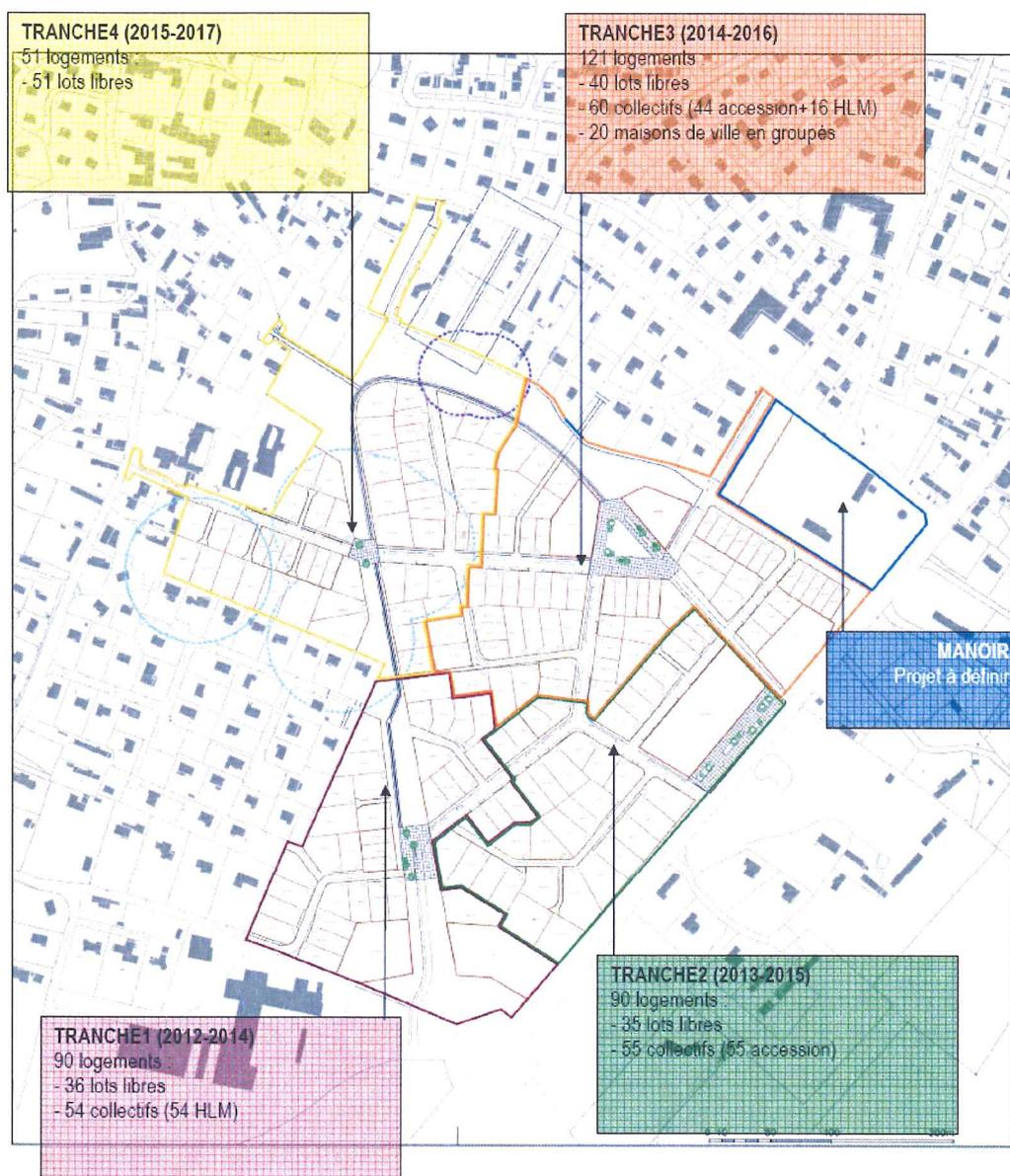
La délibération prescrivant la réalisation de la ZAC a ainsi été prise en date du 21 mars 2011.

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

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

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

## PLAN PHASAGE – CALENDRIER OPERATIONNEL



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

En outre, le règlement de la zone AUa concernant le secteur du manoir stipule : « En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone. » Cette règle permettra de favoriser la production de logements locatifs sociaux conformément au Programme Local de l'Habitat qui prévoit notamment pour le plateau Nord de développer l'offre locative sociale. (Le parc de logement locatif social était en 2008 de 3% sur la commune d'Isneuvville).

- CE PROJET PERMETTANT UN REEQUILIBRAGE DU PARC DE LOGEMENT, IL PEUT ETRE CONSIDERE D'INTERET GENERAL POUR LA COMMUNE

Analyse de l'urbanisation sur les équipements scolaires

Maternelle : potentiel de 4 classes soit 120 enfants. Effectif 2011 : 85 élèves. Capacité résiduelle : 35 élèves

Primaire : potentiel de 7 classes soit 210 élèves. Effectif 2011 : 147 élèves. Capacité résiduelle : 63 élèves

*Méthode programmation scolaire reposant sur la structure actuelle de la population*

350 logements étant programmés, si l'on applique une taille des ménages de 2,69 (donnée 2008), une population de 941 habitants en plus peut être attendue.

La réalisation de ces logements d'ici 2017-2018, porterait la population à 3380 habitants environ.

En 2008 : 2,59% de la population avait entre 3 et 5 ans. Si ce taux est appliqué au 941 habitants du quartier, pour l'école maternelle, il peut donc être attendu 24 enfants en plus à l'issue de la ZAC : la capacité résiduelle de l'école (35 élèves) permet d'absorber ces enfants

En 2008, 6,33% de la population a entre 6 et 10 ans. Si ce taux est appliqué aux 941 habitants du quartier, pour l'école primaire, il peut donc être attendu 59 enfants en plus à l'issue de la ZAC : la capacité résiduelle de l'école primaire permet d'absorber ces enfants

*Méthode programmation scolaire reposant sur une proportion d'enfants plus importante dans la ZAC que dans le reste de la commune*

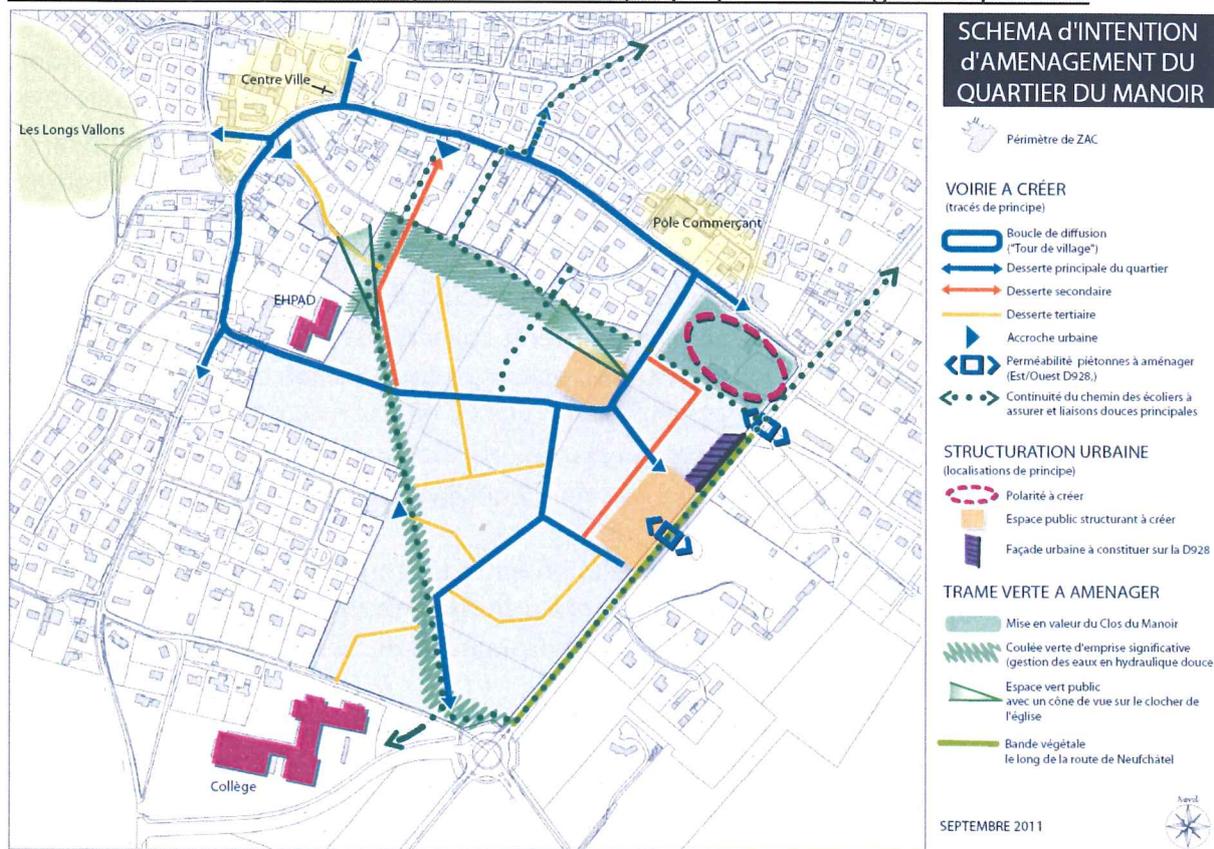
Pour l'école maternelle, si le taux d'élève en maternelle est deux fois plus élevé que dans le reste de la commune : nécessité de créer une classe à partir de 2017

Pour l'école primaire, si le taux d'élève en primaire est deux fois plus élevé que dans le reste de la commune : nécessité de créer une classe à partir de 2017

En conclusion, la taille des logements programmée est prépondérante sur les incidences en termes d'effectifs scolaires.

Si les préconisations du PLH sont respectées (réalisation notamment de T2 T3 pour rééquilibrer le parc de logements), il est probable que les équipements scolaires existants seront suffisants.

En termes de principes de composition urbaine, le projet d'aménagement prévoit :



### 1/ Une hiérarchie du réseau viaire

L'enjeu du projet est de proposer un maillage du quartier avec le centre-ville, mais dans une organisation et une configuration favorables à la desserte du centre et à l'apaisement des vitesses.

Le principe retenu est la hiérarchisation du réseau en trois catégories de voies de desserte, localisées sur le schéma d'intention d'aménagement selon des tracés de principe :

- Niveau 1 : la réalisation d'une boucle de diffusion, véritable "tour de village" permettant d'éviter la concentration des flux. Articulée sur la place du marché, la rue de l'église et la rue de la Ronce qui pourraient, à l'occasion être requalifiées. A partir du "tour de village" des voiries de desserte principale pourront assurer la liaison avec le reste du quartier.
- Niveau 2 : Des voies secondaires articulées à la voirie principale pour assurer la desserte au sein du quartier (N/S) et vers, les différents secteurs d'habitat.
- Niveau 3 : Un réseau de voiries tertiaires maillant l'intégralité du quartier et desservant directement les riverains.

Afin de permettre une circulation apaisée et un usage partagé de la rue, il est prévu d'intégrer dans l'aménagement des principes de dimensionnement des voies adapté à leur hiérarchie. Une attention particulière sera portée en faveur de la promotion des circulations douces.

En accord avec le plan aggro vélo, un réseau d'itinéraires cyclables protégé doit pouvoir irriguer le nouveau quartier le long des axes majeurs et des équipements existants. Un itinéraire cyclable protégé, le "Chemin des Ecoliers" est, en particulier prévu en rive de la coulée verte pour relier le collège.

## 2/ Principes d'organisation des centralités et des espaces publics

La place du marché, la place de l'église... ponctuent le village et constituent des lieux de convivialité quotidienne et d'animation principaux. Afin de contribuer à leur animation et à la cohésion urbaine avec le bourg, des accroches devront être réalisées vers ces centralités.

Une polarité d'équipements et/ou de services d'intérêt collectif est également envisagée, au niveau de l'ancienne pépinière afin de susciter les échanges avec les autres quartiers.

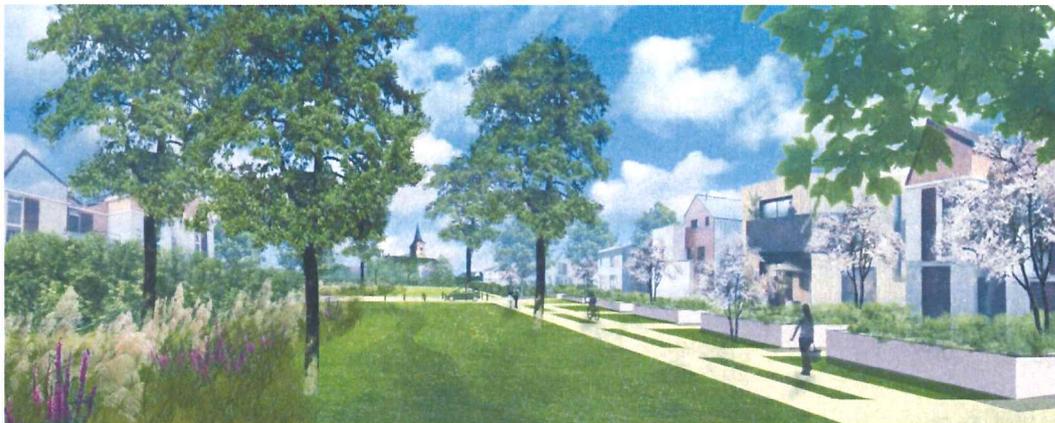
A l'occasion de ces pôles d'équipements ou d'une articulation principale dans le réseau viaire, des espaces publics seront organisés au sein du quartier du Manoir. Il est, ainsi posé le principe d'aménagement :

- d'une place urbaine principale à l'articulation entre le "tour de village", la perspective sur le clocher de l'église et la voie d'entrée principale du quartier sur la RD928. Elle s'inscrirait dans la perspective de la place du marché et, serait épaulée par du bâti structurant (petit collectif, ...);
- d'un parvis d'entrée du quartier sur la RD 928 épaulé par du bâti, afin de matérialiser une entrée de quartier et contribuer à la lisibilité urbaine de l'entrée de ville.

## 3/ Principes de composition paysagère et urbaine

*Coté nature* : La valorisation du talweg en coulée verte, de l'ancien clos masure et des perspectives sur le clocher, éléments d'identité, devra guider l'aménagement et permettre la mise en scène de différentes ambiances de voisinage...

En particulier, l'aménagement d'une coulée verte d'emprise significative suivant le talweg, offrira au cœur du nouveau quartier, une variété d'espaces récréatifs, paysagers et assurera une part de la gestion des eaux pluviales en hydraulique douce. Sa configuration de principe est exprimée au schéma d'intention d'aménagement.



*Image de la coulée verte présentée dans le cadre de la concertation pour le dossier de ZAC*

L'armature végétale sera nécessairement conséquente dans l'objectif de créer un cadre de vie paysager et structurée par des alignements d'arbres, des noues végétalisées et des espaces verts publics de type parc urbain, allée verte, square.

*Coté ville* : L'offre de logements, diversifiée dans les formes urbaines (petits collectifs, maisons de ville, maisons de village, maisons isolées ...) permettra la composition d'un quartier d'intensité urbaine moyenne. Il est prévu de la faire varier en fonction des ambiances plus ou moins résidentielles créées ou existantes en périphérie (structuration des centralités, des places publiques et/ou gestion de la transition paysagère avec les zones de développement et le collège). Le paysage urbain pourra ainsi être adapté à l'identité du bourg.

En rive de la route de Neufchâtel, il est proposé la réalisation d'une façade urbaine et d'un merlon paysager accompagné de plantation. Ces implantations permettraient de réaliser un masque acoustique limitant les nuisances sonores de cet axe de catégorie 3

La réalisation d'une place urbaine, en accroche sur la RD928, sera épaulée par une échelle de bâti affirmant le caractère urbain du lieu, favorable également à l'apaisement des vitesses.

#### 4) Principes de gestion des eaux pluviales

Principes fondamentaux :

Les techniques alternatives consistent à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu où elles précipitent ; puis à les restituer, soit par infiltration, soit par débit régulé vers l'exutoire naturel.

Ce système, présente l'avantage d'annihiler tous les ruissellements et la vitesse de l'eau ; de permettre une mise en scène de l'eau, à travers le plan de composition, dès lors il n'est plus question de créer des ouvrages spécifiquement dédiés ; mais bel et bien d'utiliser un autre ouvrage, un autre lieu, pour lui créer une seconde fonction : la fonction Hydraulique.

Cette philosophie d'aménagement se traduit par l'élaboration d'un plan de composition guidé entre autre par la topographie du terrain et les contraintes hydrauliques identifiées dans l'état initial de l'environnement. Ce concept permet d'apporter une forte valeur ajoutée, en termes de qualité paysagère, et de respect logique de développement durable, tout en limitant les coûts d'aménagement.

Dans ce système, les eaux pluviales des parcelles privées sont gérées à la parcelle, soit par épandage superficiel (tranchées drainantes, modelé de terrain...), soit en utilisant des structures réservoirs. Le domaine public, n'a donc à gérer que les eaux issues du domaine public avec l'utilisation des meilleurs outils en fonction de la typologie des voies (noues, chaussées à structures réservoirs...) ou des espaces publics (bassins secs, bassins en eau ou mares...).

Dans leur deuxième fonction, les techniques alternatives nécessitent une approche pour la restitution de toutes ces unités de stockage, soit par infiltration, soit par ruissellements organisés ou pas, de noue en noue, de noue en espace public etc ...

#### 4. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU :

Les articles, intervenant dans la définition de la procédure de révision simplifiée, sont ci-dessous partiellement reproduits (Art L123-13 du code de l'urbanisme):

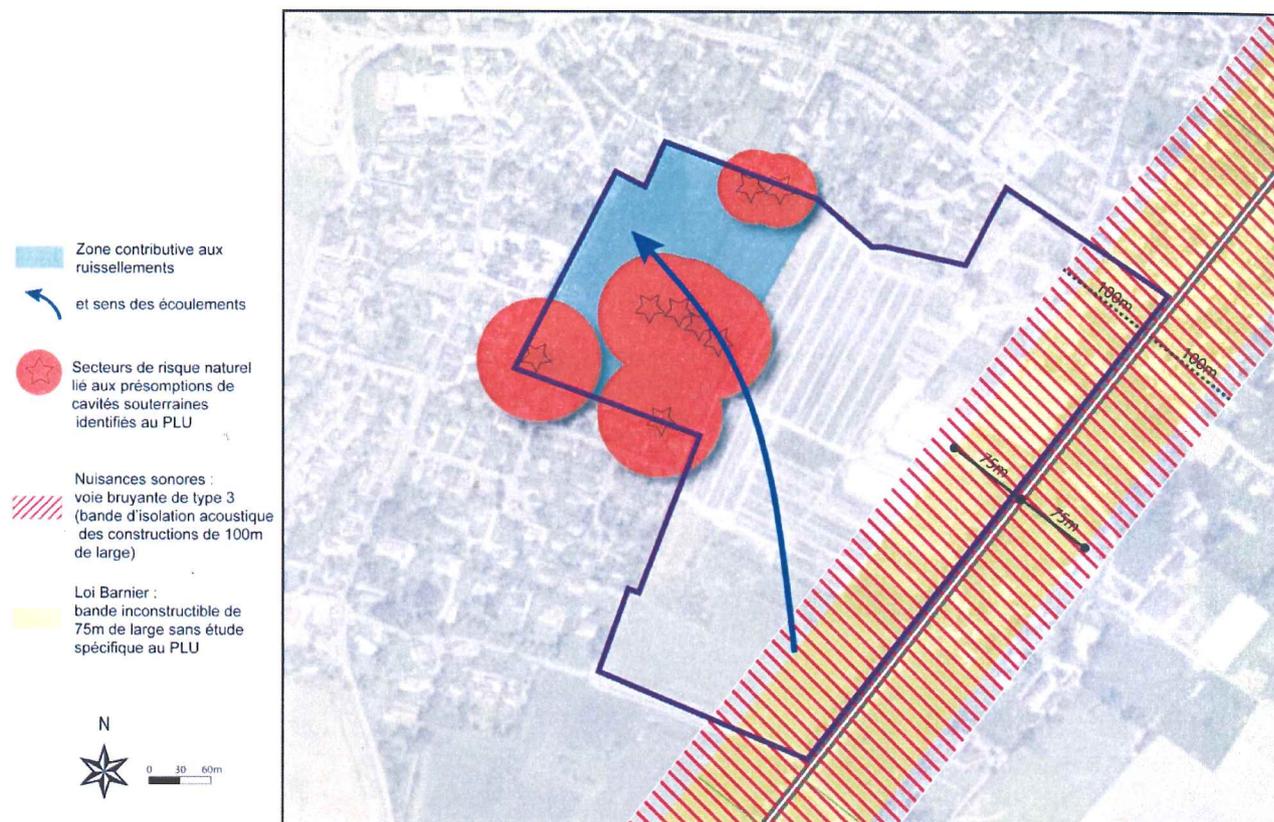
- Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2011 les élus ont souhaité engager une révision simplifiée, car le classement des parcelles en zone A Urbaniser ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Conformément à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, il est nécessaire d'obtenir l'accord de l'établissement public du SCOT sur l'ouverture à l'urbanisation.

En outre, le projet impactant la zone agricole, il est nécessaire de réaliser un dossier pour la CDECA.

## 5. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT SUR LE TERRAIN



- **La partie Est des terrains est concerné par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme** (loi Barnier, pour la qualité des entrées de ville), le long de la RD928 classée à grande circulation, qui fixe une bande inconstructible d'une largeur de 75m en l'absence d'étude spécifique au PLU.

Afin de réduire cette bande inconstructible, le code de l'urbanisme stipule :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ci-dessous figure l'étude de prises en compte environnementales, paysagères, urbanistiques permettant de justifier d'une nouvelle règle d'implantation du bâti par rapport à la RD928 (conformément à l'article L111-1-4)

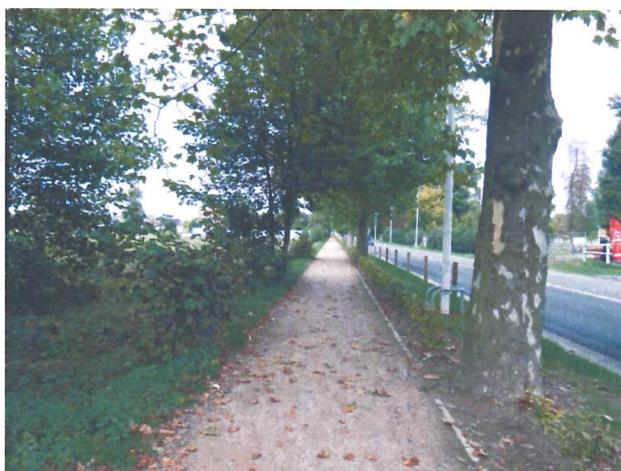
Prise en compte des nuisances dans le projet

*Nuisances sonores* : le site est bordé à l'Est par la RD 928 classée à grande circulation (voie bruyante de type 3 par arrêté préfectoral du 28/08/2002). Les nouvelles

constructions situées dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie (à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche) sont, en conséquences soumises à des règles d'isolation acoustique.

Cependant en avril 2002, dans le cadre de l'étude d'impact du collège des mesures de bruit (durée 30 min) réalisées par le BET AREAS au droit du carrefour, ont enregistré un niveau sonore inférieur à 60 dB(A), correspond au niveau sonore d'une rue résidentielle.

Le projet prévoit la création d'une bande plantée de 3 à 4m de large s'appuyant sur l'alignement boisé et la liaison douce existant le long de la RD928 et d'un merlon entre le nouveau quartier et la RD928 permettant d'atténuer les nuisances sonores liées à la circulation routière.



Alignement et liaison douce existants le long de la RD928

En outre, des constructions commerciales ou de service en front urbain le long de la RD928 entre le parvis et le clos permettront d'atténuer l'impact sonore de la RD928 sur le quartier.

*Qualité de l'air* : (issu de l'étude d'impact du projet du Manoir) La qualité de l'air sur la commune est globalement de bonne qualité, même si quelques pics de pollution à l'ozone ont été enregistrés.

La construction d'un quartier d'habitation n'est pas de nature à engendrer une pollution atmosphérique au sens de la loi sur l'Air n°96-1236 du 30 décembre 1996. Cependant, un trafic lié aux déplacements des futurs habitants augmentera le nombre de véhicules utilisés par jour et engendrera des émissions supplémentaires. C'est pourquoi le parti d'aménagement s'applique à favoriser les liaisons douces vers les polarités existantes et vers la RD928 où se situeront les arrêts de transports en communs.

#### Prise en compte de la sécurité,

L'étude d'impact du projet du Manoir spécifie que l'impact du projet d'aménagement sur la circulation de la RD928 sera important à proximité de la zone, avant que ces

<sup>1</sup> « Constitue une pollution atmosphérique au sens de la présente loi l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. » (Article 2 de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie)

nouveaux flux ne soient redistribués sur le réseau de plus forte densité, notamment l'A28.

Le projet, par son traitement à proximité du rond-point (constitution d'une façade urbaine) améliorera la lisibilité d'entrée de ville par la RD928, l'accessibilité et les échanges depuis le centre-ville, et offrira des liaisons douces irriguant la zone et les équipements.

En effet, de nombreuses liaisons douces sont prévues entre le collège et le centre-ville au cœur du quartier, le long de la RD928 et au nord du nouveau quartier entre la RD et le centre-ville. Elles permettront de sécuriser les déplacements doux au niveau du quartier du Manoir mais également entre les quartiers (notamment vers le collège).

Au niveau de l'accessibilité routière du quartier sur la RD928, hormis un accès sur le rond-point du collège, il n'est pas envisagé d'accès direct routier entre la RD928 et le nouveau quartier limitant ainsi les problématiques de sécurité routière.

#### Qualité architecturale, de l'urbanisme

Les principes de composition urbaine tels que décrits dans le chapitre 3 relatif au projet d'urbanisation prévoient :

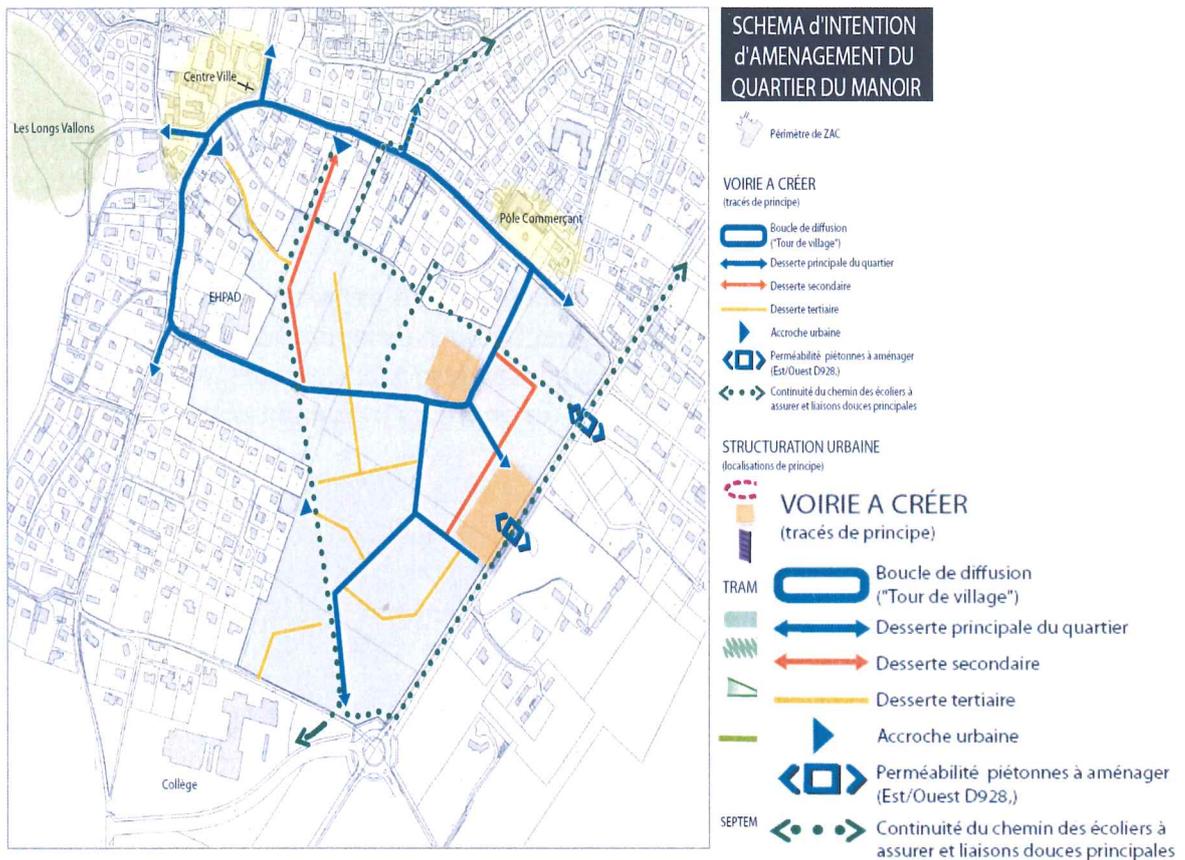
- *Une hiérarchie du réseau viaire*

Réseau principal : il s'agit de créer un tour de village irriguant le nouveau quartier et ses espaces publics principaux mais également permettant de rejoindre le centre du village.

A partir de cette artère principale, des voies secondaires permettent de rejoindre les quartiers limitrophes localisés au nord du nouveau quartier et les nouvelles polarités créées.

Enfin, des voies tertiaires desservent les nouveaux ilots d'habitat.

Les principes de dimensionnement des voies seront adaptés à leur hiérarchie et permettent la promotion des circulations douces.



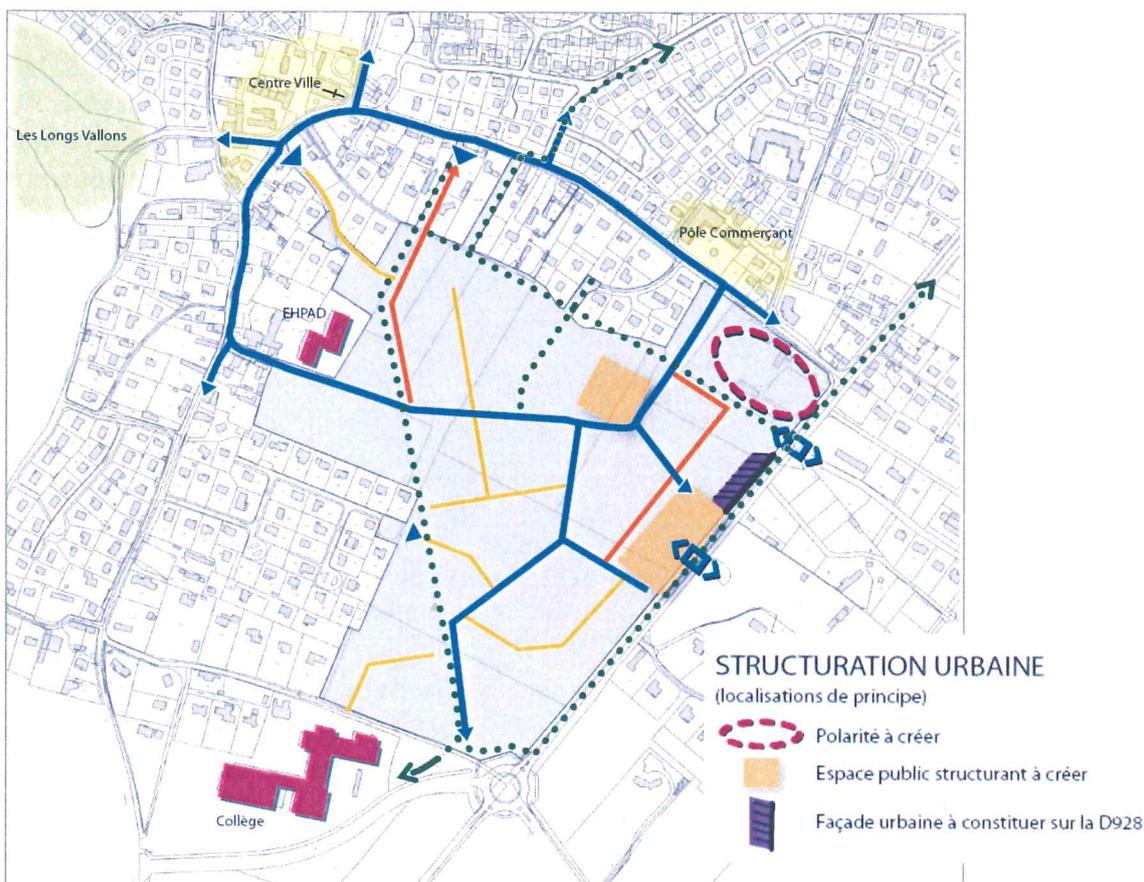
- *Principes d'organisation des centralités et des espaces publics*

Des accroches seront réalisées à partir du quartier vers les polarités existantes (mairie, église, secteur commercial). Ces accroches seront routières et piétonnes. Ainsi des liaisons douces traverseront le nouveau quartier et longeront la RD928 pour rejoindre le collège et faciliter ainsi les liens entre le centre-ville, les différents quartiers et le collège.

Une polarité d'équipements et/ou de services d'intérêt collectif est également envisagée, au niveau de l'ancienne pépinière afin de susciter les échanges avec les autres quartiers. Dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, un secteur de constructibilité limitée est créé sur ce secteur afin de permettre à la commune d'envisager la réalisation d'études de faisabilité dans les 5 années à venir.

A l'occasion de ces pôles d'équipements ou d'une articulation principale dans le réseau viaire, des espaces publics seront organisés au sein du quartier du Manoir. Il est, ainsi posé le principe d'aménagement :

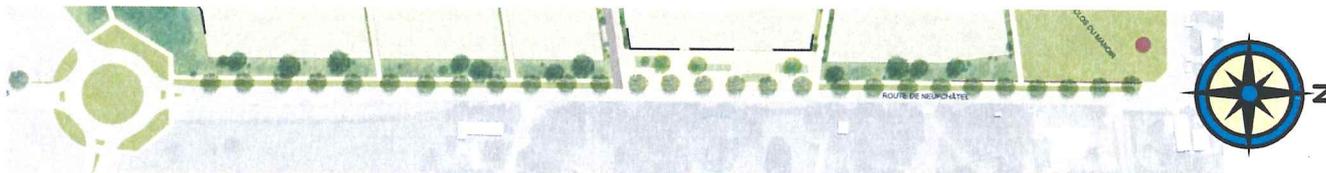
- d'une place urbaine principale à l'articulation entre le "tour de village", la perspective sur le clocher de l'église et la voie d'entrée principale du quartier sur la RD928. Elle s'inscrirait dans la perspective de la place du marché et, serait épaulée par du bâti structurant (petit collectif, ...) ;
- d'un parvis d'entrée du quartier sur la RD 928 épaulé par du bâti, afin de matérialiser une entrée de quartier et contribuer à la lisibilité urbaine de l'entrée de ville.



Pour la réalisation des logements, les formes urbaines seront variées (petits collectifs, maisons de ville, maisons de village, maisons isolées ...). Elles permettront la composition d'un quartier de densité moyenne, adapté à la commune d'Isneauville. Cette composition urbaine tiendra compte des ambiances plus ou moins résidentielles créées ou existantes en périphérie du nouveau quartier et favorisera la structuration de la centralité d'Isneauville.

#### Qualité des paysages.

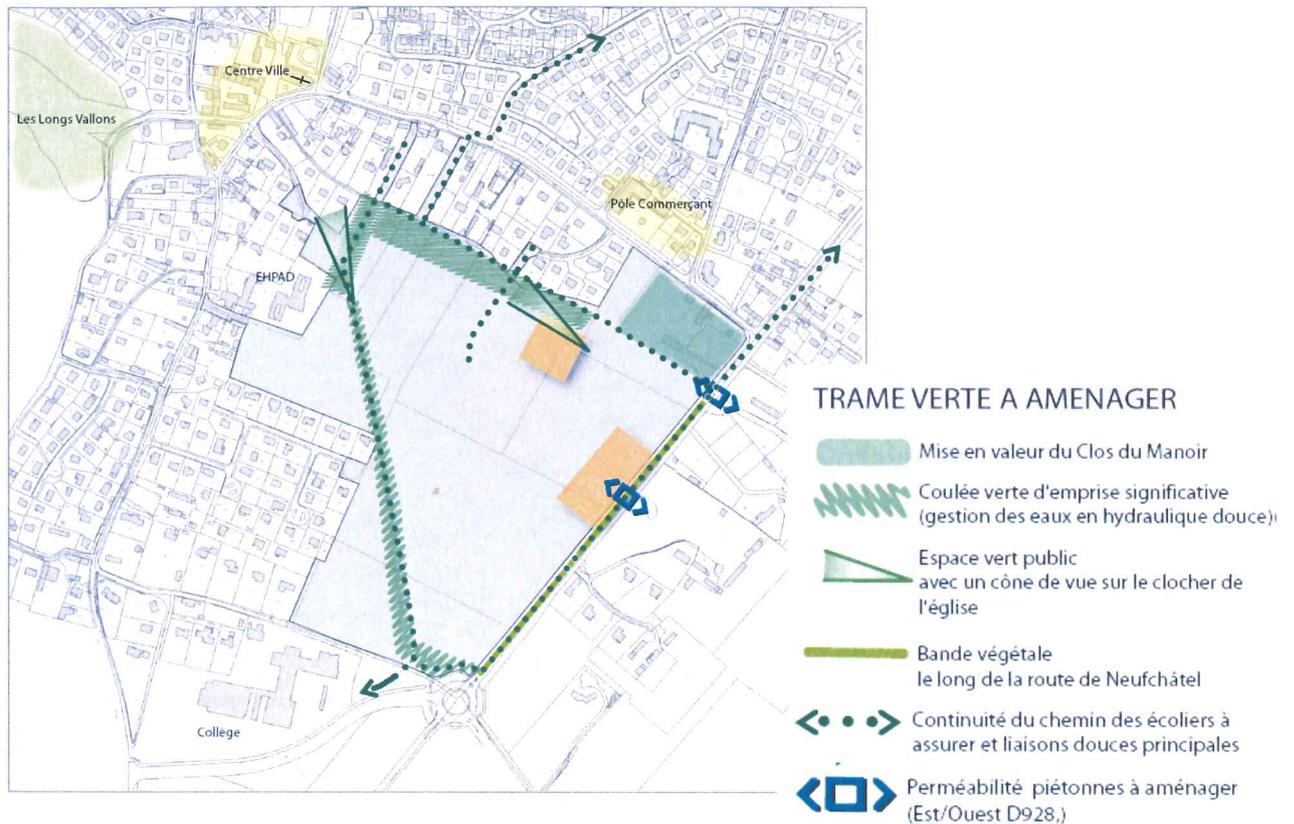
Le long de la RD928, il est prévu la réalisation d'une bande végétale plantée d'une largeur de 3 à 4 m accompagnée d'une liaison douce permettant de rejoindre le collège localisé au sud du nouveau quartier.



Le projet prévoit également :

- la réalisation de coulée verte (entre le rond-point du collège et le centre-ville de 35 à 15m de large) et le long de la façade nord du projet,
- l'aménagement paysager de l'ancien clos mesure au nord du quartier,
- Des noues et alignements d'arbres le long des voies,

- La mise en valeur de points de vue sur le clocher de l'Eglise à partir de l'aménagement des espaces publics créer.



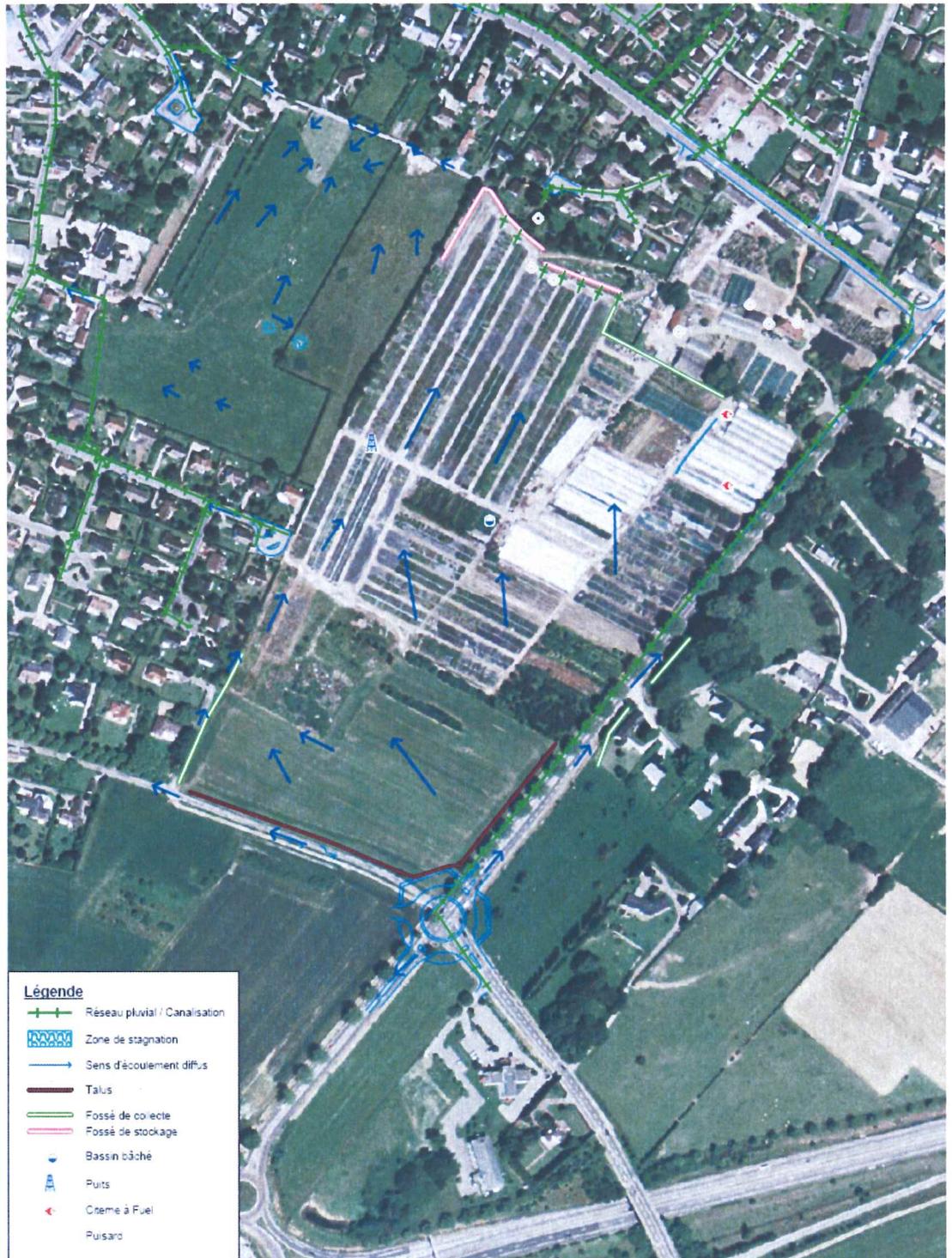
Ces aménagements paysagers auront un réel impact positif sur les paysages et le cadre de vie du quartier.

#### **AUTRES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE**

- Un **Dossier Communal Synthétique (DCS) des risques majeurs** a été réalisé en septembre 1999 sous l'autorité du Préfet. Isneauville est concernée par trois risques : transports de matières dangereuses, inondation et mouvement de terrains. Aucun site susceptible de générer des risques technologiques et pollutions ne concerne le terrain d'opération.
- **Le risque d'inondation par ruissellement** : le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cailly-Robec-Aubette précise que le terrain d'opération est tributaire des écoulements issus de la couverture synthétique des terrains cultivés et des serres situées en amont. **Des poches d'inondation ont été relevées à proximité de la zone d'études.**

**Dans le cadre des études hydrauliques menées sur le secteur du Manoir par le BET Ingetec**, le fonctionnement hydraulique a été modélisé d'après des levés topographiques, des enquêtes de terrains et des rencontres de riverains. (cf. plans pages suivantes). Il s'avère à la lecture de ces plans que les périmètres de risque de ruissellement doivent être modifiés sur le plan de délimitation en zones du PLU. En effet ; l'axe le plus au nord de la zone doit être remonté vers le nord et le deuxième axe de ruissellement correspondrait à des canalisations existantes.

Fonctionnement hydraulique







## Aménagement du quartier du Manoir à Isneauville

# Ouvrages de rétention



### Ouvrage A:

Surface collectée : 5.4ha

Volume : ~1350 m<sup>3</sup>

Débit de fuite : 10 L/s

Tv ~ 37 h

Profondeur moyenne ~20 cm

### Ouvrage B:

Surface collectée : 9.2 ha

Volume : ~2270 m<sup>3</sup>

Débit de fuite : 18 L/s

Tv ~ 35 h

Profondeur moyenne ~ 40 cm

### Ouvrage C:

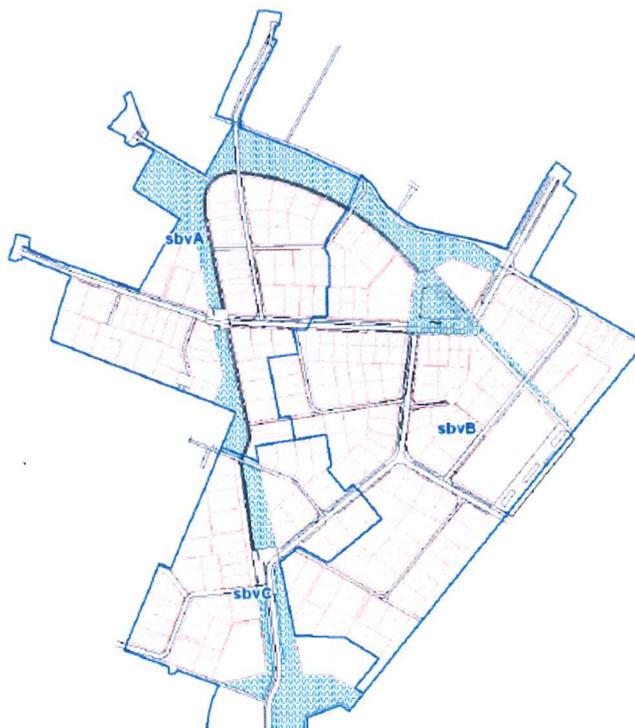
Surface collectée : 4.3 ha

Débit de fuite : 8 L/s

Volume : ~1100 m<sup>3</sup>

Tv ~ 36 h

Profondeur moyenne ~20 cm



PREVISION DES OUVRAGES HYDRAULIQUES A REALISER  
DANS LE CADRE DE LA ZAC DU MANOIR

Ces dispositions à mettre en œuvre font actuellement l'objet d'une demande préalable au titre de la loi sur l'eau auprès des services de la police de l'eau.

- **Le risque "cavités" identifié au PLU** : un inventaire des indices de cavités souterraines a été réalisé par le CETE Normandie centre en Mars 2007 (*Affaire n°7816 Inventaire Départemental des mouvements de terrains du département de la Seine Maritime*).

La partie Ouest du site est impactée par 8 indices de cavités souterraines, dont 6 de nature indéterminée et 2 indices de nature karstique repérés au PLU, et tous visibles sur le site ; nécessitant pour que la présomption de risque soit levée lors d'une modification ultérieure du PLU.

## Impact du projet sur le site, l'environnement, la population et les paysages (issu de l'étude d'impact du projet)

### ▪ Topographie et géologie :

Le projet d'aménagement n'aura pas d'effet significatif sur la topographie et la géologie de la zone d'étude.

### ▪ Eaux de surfaces et eaux souterraines :

Le projet d'aménagement aura un impact positif avec l'amélioration de la gestion des eaux de ruissellements (récupération et traitement) et la suppression des rejets directs en milieu naturel et des risques de pollution par infiltration.

La gestion des eaux pluviales suivra les techniques alternatives d'hydraulique douce permettant de prendre en charge les eaux au plus près du lieu où elles précipitent et de les restituer vers l'exutoire naturel tout en maintenant la recharge de la nappe.

### ▪ Effets sur le paysage et le patrimoine culturel

Le projet d'aménagement comprend un traitement paysager qui contribuera à mettre en valeur les atouts du site, avec le maintien de perspectives sur le clocher de l'église, la mise en valeur du Clos du manoir, et des espaces publics verts de respiration, en particulier une coulée verte centrale orientée Nord-Sud.

### ▪ Effet sur la population et le logement

La création d'une nouvelle offre de logements, plus diversifiée, répond aux objectifs de renouvellement de la population affirmés dans les documents d'urbanisme. Le projet aura des impacts positifs en phase d'exploitation sur l'animation de la commune et le maintien des équipements, notamment scolaires.

### ▪ Effet sur les équipements

L'arrivée de nouveaux résidents engendrera des besoins en équipements et en services, et notamment une augmentation en effectifs scolaires.

En 2011, les écoles disposent d'une capacité de 4 classes de maternelles et 7 classes de primaires, mais avec l'arrivée de nouveaux logements, et en fonction du type de logements, 1 classe supplémentaire pour chaque groupe scolaire pourrait être à créer. (Si l'on considère des effectifs maximum par classe de 30 élèves - Analyse septembre 2011).

### ▪ Effets du projet sur le bruit

Le projet veillera à la prise en compte du bruit engendré par la RD928, source principale de nuisances sonores, par l'intermédiaire d'un isolement acoustique adapté et obligatoire des bâtiments dans le secteur affecté par le bruit, ainsi que par l'implantation de bâtiments commerciaux ou de service en façade et d'un merlon de terre planté le long de la route.

### ▪ Qualité de l'air

Les dispositions de la loi sur l'Air concernant la rationalisation et la maîtrise des déplacements ont été intégrées au projet d'aménagement, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied avec une liaison douce principale le "chemin de écoliers".

Les nouveaux déplacements automobiles issus de la zone engendreront des émissions polluantes qui seront cependant limitées : à l'intérieur du site du fait d'une vitesse limitée à 50 km/h, et à l'extérieur du site ramenées aux émissions polluantes issues des échanges routiers importants entre l'agglomération et les plateaux Nord.

- effets sur le milieu naturel

Le projet étant localisé sur une zone montrant une très faible naturalité, son impact sur le milieu naturel sera limité.

Les modifications sur les habitats existants seront compensés par des espaces publics paysagés (espaces verts plantés, coulée vertes, liaisons piétonnes, accotement des voies paysagés) à hauteur d'environ 35% de la superficie totale de la zone.

## 6. LE PLU EN VIGUEUR

Le PLU fixe les orientations et prescriptions suivantes à l'urbanisation de la zone :

- Le PADD, les terrains du secteur du Manoir sont voués à l'urbanisation en totalité à long terme ;
- Les orientations d'aménagement

Elles fixent pour le quartier du Manoir les principes d'organisation urbaine et de structuration paysagère du quartier avec lesquels le projet devra être compatible, tels que :

- répondre aux enjeux de centralité et de lien entre la future zone d'activités de la Plaine de la Ronce, le nouveau collège, les quartiers résidentiels et l'actuel centre bourg ;
- affirmer des liaisons nouvelles entre les quartiers situés à l'Est de la Route de Neufchâtel, le centre bourg et les commerces à l'Ouest ;
- marquer l'entrée résidentielle de la ville (façade urbaine) ;
- constituer une coulée verte contribuant à la gestion des eaux pluviales et supportant une liaison douce ;

- Le plan de zonage du PLU,

**La partie Sud et Nord-ouest du terrain d'opération sont classés en zone AUa**, zone actuellement naturelle qui correspond à des terrains non équipés et réservée pour l'urbanisation future de la commune. Située à proximité immédiate du centre bourg, cette zone a vocation à accueillir une urbanisation de forte densité, proche des caractéristiques de la zone Ua. Une mixité des fonctions y est autorisée et même encouragée afin de renforcer le pôle urbanisé du bourg et de réaliser une continuité avec le nouveau collège ;

La partie nord-ouest du futur quartier du Manoir est classée en **zone A**. Cette partie correspondait à des terrains des Pépinières. La zone A est une zone à vocation exclusivement agricole ayant pour but la préservation de l'intérêt agricole des terres. Toute construction ou installation qui ne soit pas nécessaire au fonctionnement d'une activité agricole y est donc interdite.

**La cessation d'activité de la pépinière en février 2011, a permis de poser la question du devenir de ce terrain agricole.**

Notons que sur le plan de zonage de POS figurent également sur ou à proximité du secteur du Manoir :



- **3 emplacements réservés**

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Parcelles concernées à titre indicatif	Surfaces approximatives
ER1	création d'une voie de 10 m entre zone AU et rue de l'Eglise	commune	126	1 090 m <sup>2</sup>
ER2	création d'une voie de 8 m entre zone AU et r. de la ronce	commune	167/290/291/316	465 m <sup>2</sup>
ER3	création d'un chemin piétonnier entre zone AU et r. d'Isnal	commune	29/31	2 665 m <sup>2</sup>



- 3 bâtiments pouvant changer de destination en zone A



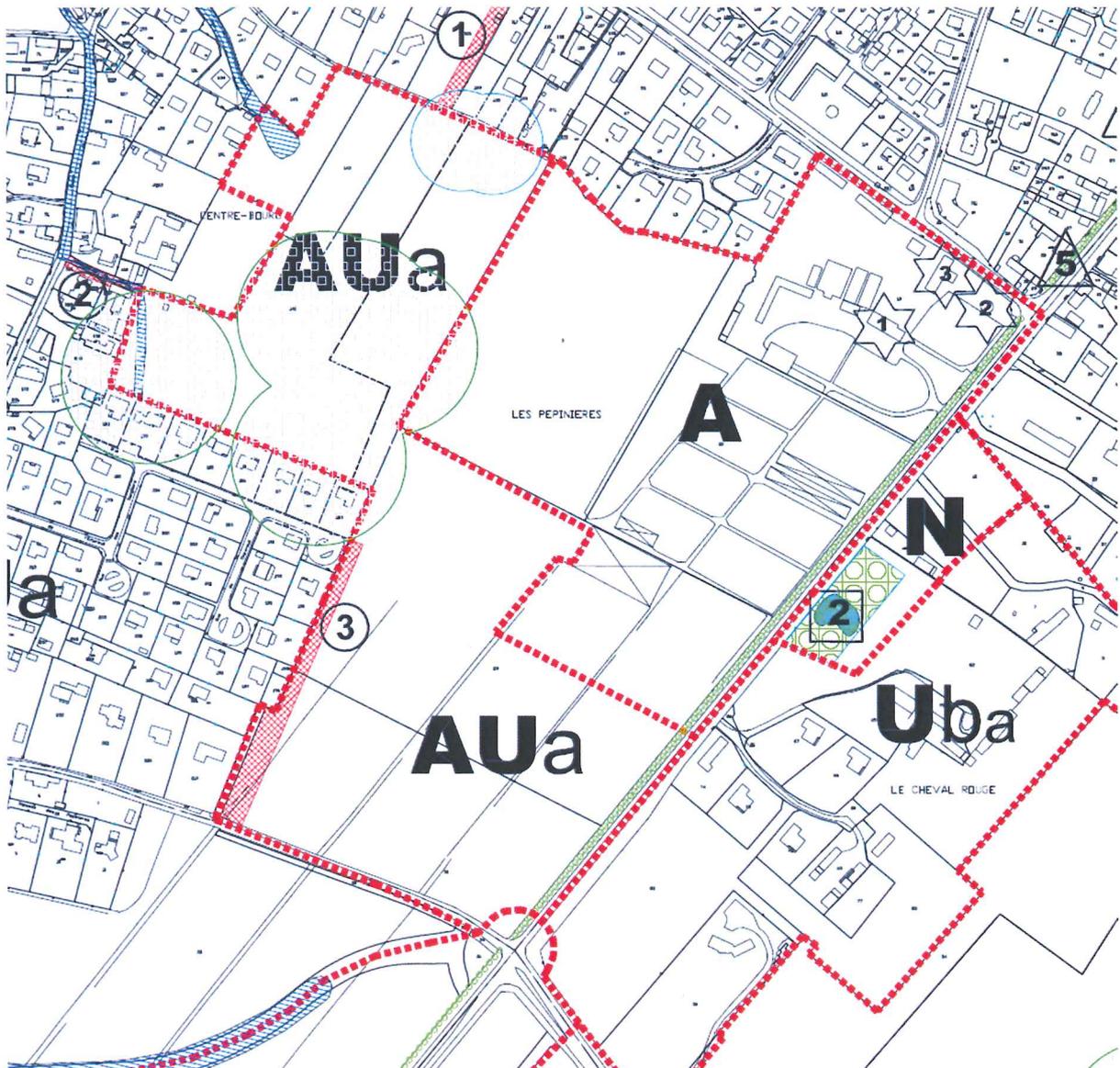
- Un alignement boisé classé à préserver en bordure de la RD958



- Des périmètres de risques liés aux présomptions de cavités souterraines (cf chapitres précédents)



- Des périmètres liés aux expansions de ruissellement



- Le règlement écrit édicte notamment comme prescription :

- ⇒ l'interdiction des constructions et des remblais (sauf ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations) sur les zones d'expansion des ruissellements, en l'absence de données complémentaires, dans un souci de protection des populations (une étude complémentaire sera nécessaire en phase de mise au point pour lever la présomption de risque) ;
- ⇒ l'autorisation sous conditions de la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ⇒ des prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer (article 6) et aux limites séparatives (article 7), dans un objectif de structuration du paysage urbain (implantation à l'alignement ou en retrait) et de diversification des formes urbaines (petit collectif ou intermédiaire, maisons de ville...).
- ⇒ Une hauteur maximum de 12 m au faitage

## 7. DISPOSITIONS ADOPTEES ET IMPACTS DES DISPOSITIONS RETENUES

Afin de permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de

- **procéder au Classement de la zone A localisée au niveau des anciennes pépinières en AUa sur une superficie de 8,4 ha** (la cessation d'activités ayant eu lieu en février 2011). En effet, le classement de la zone AUa en A est nécessaire afin de permettre à la commune de répondre à la satisfaction de ses besoins en logements d'ici 2020 et à la diversification de son parc de logement.

La phase d'étude du projet ayant conclu à la nécessité d'une urbanisation d'ensemble des zones AUa et A (zone localisée sur les anciennes pépinières), il est également nécessaire de modifier le schéma des orientations d'aménagement. (Quelques principes ayant évolués depuis l'approbation du PLU : principe d'une voie transversale, localisation des espace verts et des liaisons douces...)

Cette modification nécessite de modifier :

- Le plan de délimitation en zones (classement en zone AUa du secteur des pépinières)
- Le rapport de présentation : chapitre 5.2.1 découpage du territoire en zones
- Le plan des orientations d'aménagement
- Certains plans du PADD où la zone de la pépinière était projetée à long terme

- **Supprimer les bâtiments agricoles à protéger 1,2,3 et d'ajouter une protection patrimoine d'intérêt architectural**

La zone A ayant été supprimée, il est nécessaire de procéder à la suppression de la prescription « bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial » pour les 3 bâtiments visés dans la zone A du Manoir.

Cependant, ces bâtiments ayant un intérêt architectural et patrimonial, ils seront identifiés au plan de délimitation en zones au titre de la prescription « éléments de paysage et immeubles à protéger ».



Cette modification nécessite de modifier :

- Le plan de délimitation en zones :  
Suppression de la prescription « bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial » sur 3 bâtiments

Ajout de la prescription « éléments de paysage et immeubles à protéger » sur 3 bâtiments

- Le règlement : le titre V des prescriptions complémentaire est modifié : les tableaux listant les différents bâtiments visés pour chaque prescription sont modifiés
- Le rapport de présentation : les chapitres 5.3.3 et 5.3.4 justifiant de la protection des bâtiments présentant un intérêt architectural sont modifiés

- **Modification d'Emplacement réservé**

L'emplacement réservé n°3 lié à la création d'un cheminement piétonnier entre la zone AU et la rue d'Isnel est supprimé car le projet d'urbanisation prévoit la réalisation de liaisons douces au cœur du quartier du manoir et non en limite de la zone Ua.

Cette modification nécessite de modifier :

- Le plan de délimitation en zones : l'ER3 est supprimé
- Le règlement : le titre V des prescriptions complémentaire est modifié : le tableau listant les différents emplacements réservés est modifié
- Le rapport de présentation : le chapitre 5.3.2 justifiant des emplacements réservés est modifié
- Le PADD ; l'emplacement réservé est supprimé sur le plan relatif aux espaces de centralité

- **Adaptation de la prescription alignements d'arbres à conserver le long de la route de Neufchâtel**

Le plan de délimitation en zones délimite un alignement boisé classé en bordure de la RD. Il convient de revoir les limites de cet alignement car ce dernier empiète sur le rond-point du collège existant et sur les emprises de liaisons douces ou de voies à créer.

Cette modification nécessite de modifier :

- Le plan de délimitation en zones : la délimitation de l'alignement boisé classé est modifiée.

- **Modification de la prescription ruissellements lié à la présence d'une canalisation**

Compte tenu des études de ruissellement et de la modélisation du système hydraulique réalisés par le BET Ingetec (cf chapitre 5 du présent document) les axes de ruissellement traversant la zone peuvent être modifiés :

- l'axe de ruissellement représenté le plus au sud ne constitue pas un talweg : les eaux utilisent une canalisation)
- l'axe de ruissellement représenté au nord de la zone doit être décallé plus vers le nord en raison de la topographie du site.

Cette modification nécessite de modifier :

- Le plan de délimitation en zones : la délimitation des axes de ruissellement traversant la zone AUa est modifiée

- **Modification de l'article 10 du règlement concernant les hauteurs autorisées**  
L'article 10 du règlement de la zone AUa stipule « La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture. ».  
Afin d'autoriser la construction d'immeubles collectifs de 3 niveaux plus un comble, il est nécessaire d'autoriser une hauteur totale de 13 m (hors tout).

Cette modification nécessite de modifier :

- Le règlement : l'article 10 du règlement de la zone AUa est modifié

- **Modification de l'article 6 du règlement concernant les implantations par rapport aux voies**

L'article 6.1 du règlement stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Cette règle imposant un recul des constructions de 75m par rapport à l'axe de la RD, il a été décidé de d'inscrire une règle de recul par rapport à la limite de la RD et de produire une analyse permettant de justifier que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (cf chapitre 5 du présent dossier).

Il est ainsi décidé d'envisager une règle de recul de 10m par rapport à la limite d'emprise publique sauf en cas d'implantation de recul portée au plan de délimitation en zones (En effet, un front bâti sera constitué par des immeubles collectifs au nord de la zone entre le parvis et le clos le long de la RD928).

Cette modification nécessite de modifier :

- Le règlement : l'article 6.1 du règlement de la zone AUa est modifié
- Le plan de délimitation en zones : inscription d'une ligne d'implantation des constructions en alignement de l'espace public
- Le rapport de présentation du PLU (justification des règles d'urbanisme de la zone AUa)- chapitre 5.2.2

- **Prescription de servitude de limitation de la construction en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme**

Sur le secteur de l'ancienne pépinière, une prescription de limitation de la construction est instituée pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement sur le secteur. En effet, le PADD mentionne « Le secteur des pépinières doit permettre l'émergence d'un espace de centralité, complétant les pôles existants. Il se traduira en terme d'aménagement par la création d'espaces publics à vocation collectives (place, jardin...) et l'implantation d'équipements nécessaires aux nouveaux résidents de la ville ». Dans le cadre de cette révision simplifiée, la parcelle étant classée en zone AUa mais l'aménagement de parcelle nécessitant des réflexions en termes de programmation, il est décidé de limiter la constructibilité à 25m<sup>2</sup> de

SHON sur le site pour une période de 5 ans, le temps de réaliser ces études de programmation urbaine.

Cette modification nécessite de modifier :

- Le règlement : inscription d'une nouvelle prescription complémentaire
- Le plan de délimitation en zones : inscription de la prescription sur le site de l'ancienne pépinière
- Le rapport de présentation du PLU (justification des prescriptions complémentaires (chapitre 5.3.6)

Pour une meilleure lisibilité, toutes les modifications du règlement, du rapport de présentation et du PADD apparaissent en gras italique rouge.