

a

m

s

u

s

o

o

s

v

e

o

o

Commune du

Neubourg

HOTEL DE VILLE

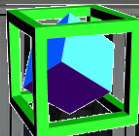
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approuvé par le conseil municipal le
18 septembre 2023



Perspectives

chargé
d'études



Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

Préambule	2
Présentation générale	3
Le Neubourg, pôle structurant pour le plateau, des fonctions d'entraînement au cœur d'un bassin de vie qui dépasse les découpages administratifs	3
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Neubourg.....	3
1^{ère} orientation : Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle et d'équipements, en recherchant un équilibre entre renouvellement urbain et projets d'urbanisations nouvelles	5
2^{ème} orientation : Conforter l'armature commerciale de la commune et proposer des espaces d'accueil pour les activités économiques	9
3^{ème} orientation : Améliorer les conditions de déplacements tous modes entre les quartiers	13
4^{ème} orientation : Donner de l'ampleur à la trame verte et bleue	17
5^{ème} orientation : Agir sur la ville actuelle pour valoriser les paysages porteurs d'identité, prendre en compte la dimension environnementale dans le projet d'aménagement	20
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	24

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

1° *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2° *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'occupation du sol, mais toutes les pièces du dossier de PLU doivent être compatibles avec lui.

Présentation générale

Le Neubourg, pôle structurant pour le plateau, des fonctions d'entraînement au cœur d'un bassin de vie qui dépasse les découpages administratifs

Que ce soit à l'échelle du plateau, du territoire de la Communauté de communes ou de la « Petite Agglomération » (les six communes limitrophes qui l'entourent), Le Neubourg constitue un **pôle urbain, pivot essentiel pour organiser le développement spatial du cœur rural du département**, entre vallée de l'Eure à l'Est et vallée de la Risle à l'Ouest.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Neubourg s'inscrit donc, logiquement, bien au-delà des limites communales, dans une **stratégie de ville-centre rayonnant sur un large bassin de vie**.

Il doit contribuer à **asseoir et assurer ce statut de centre d'animation**, à la fois **carrefour de communication** et **pôle d'attractivité économique et résidentielle**, distinct des grands espaces métropolitains agglomérés voisins : agglomération d'Elbeuf (et Rouen), agglomération de Louviers / Val-de-Reuil, agglomération d'Evreux.

Il s'agit :

- De renforcer son rôle de pôle structurant, en confortant l'attractivité de la commune comme ville-centre rayonnant sur un territoire peuplé de plus de 35 000 habitants, le plateau du Neubourg.
- De valoriser, au cœur de la Communauté de communes et de la « Petite Agglomération », là où se nouent des liens étroits de solidarité et de complémentarité territoriales, ses fonctions d'entraînement pour les dynamiques communautaires.

L'attention accordée à une dimension stratégique d'échelle élargie pour l'établissement du projet communal est à rapprocher du travail de formulation d'une politique d'ensemble en dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale.

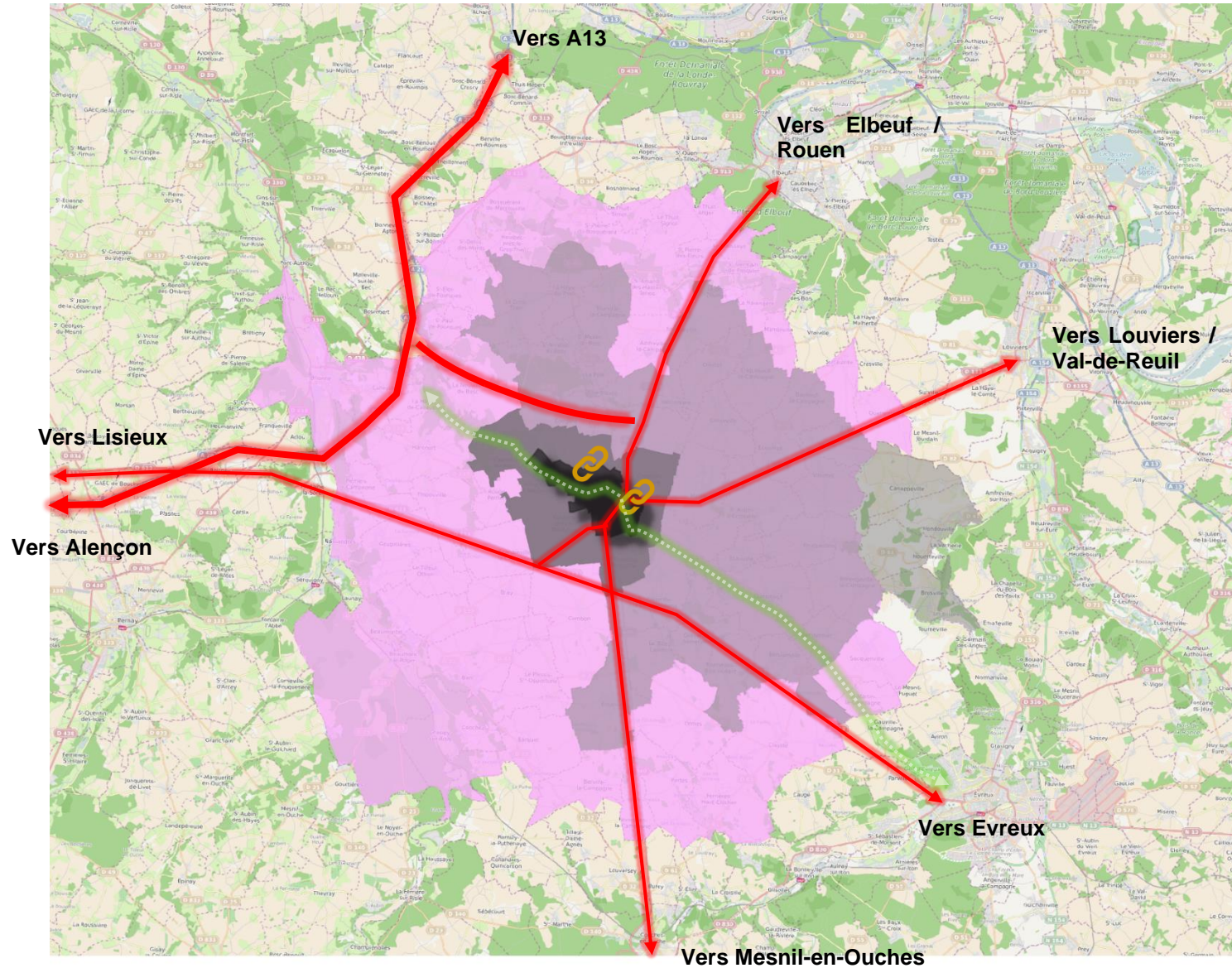
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Neubourg

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente les objectifs de la politique d'urbanisme engagée par Le Neubourg.

Le projet se fonde sur un **centre-ville renforcé clairement affirmé**, sur la **consolidation économique** du secteur-vitrine boulevard urbain (RD840), et sur plusieurs poches d'intensification urbaine à vocation résidentielle.

Il décline ainsi ses grandes options, dans un enchaînement structuré et attentif à la configuration du territoire et aux continuités avec les communes voisines au service des grands équilibres de la « Petite Agglomération », selon cinq orientations fondamentales.

Présentation générale



■ Le Neubourg

■ Territoire de la petite agglomération du Neubourg
(Crosville-la-Vieille, Vitot, Epreville-près-le-Neubourg,
Ville-sur-le-Neubourg, Saint-Opportune-du-Bosc, Le Tremblay-Omonville)

■ Territoire de cohérence : communauté de communes du Pays du Neubourg

■ Zone chalandise

🔗 Solidarité territoriale / attractivité du Neubourg

Attraction / valorisation des échanges
avec les pôles urbains existants

— Voies structurantes

— Voie verte

1^{ère} orientation : Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle et d'équipements, en recherchant un équilibre entre renouvellement urbain et projets d'urbanisations nouvelles

Constat : Depuis l'après-guerre, Le Neubourg a connu une évolution régulière et soutenue, passant de 2400 à plus de 4000 habitants. Au début des années 2010, la ville a subi une érosion démographique, endiguée ces dernières années grâce à une politique volontariste en matière d'habitat (+165 logements entre 2015 et 2019), d'activités économiques et d'équipements structurants.

L'ambition de la ville est de s'inscrire dans la continuité de ces politiques urbaines, afin d'affirmer Le Neubourg dans son rôle de ville-centre.

Objectif 1.1 : Organiser la capacité d'accueil pour **4 365 habitants d'ici à 2031** (soit une croissance de +6,5%).

Objectif 1.2 : Dégager une offre d'**environ 150 logements neufs** d'ici dix ans, dont au moins 90% dans les limites actuelles de la ville :

- Encourager la construction au sein des dents creuses (parcelles vierges, enclavées à l'intérieur des zones urbanisées).
- Faciliter une densification raisonnée des grands terrains situés à l'intérieur des zones urbanisées, susceptibles d'être redécoupés pour accueillir de nouvelles constructions.

Une attention particulière sera portée au centre historique du Neubourg, ainsi qu'aux maisons bourgeoises situées dans les faubourgs, dont l'identité patrimoniale doit être préservée.

- Requalifier les friches situées près de la gare.
- Organiser une offre complémentaire en terrains (rue des Bruyères, rue du Bosc Fichet, allée du Chemin Vert, rue de Nassandres, avenue du Doyen Jussiaume et avenue de la Libération).

Objectif 1.3 : Permettre un **choix multiple de lieux de résidence** et une **diversité de produits logements offerts** (accession, location sociale et privée, tailles variées des logements...) :

- Optimiser les disponibilités foncières existantes, dans et à proximité du centre-ville : requalification de l'habitat privé existant autour des places, poursuite de l'effort de reconquête des friches urbaines (secteur de la gare).
- Achever la ZAC de la Gare.
- Favoriser la complémentarité avec les développements projetés à Vitot, en valorisant les modes de déplacements doux.
- Adapter l'offre en nouveaux logements de manière à renouveler l'attractivité de la ville-centre pour les jeunes et les familles.

1ère orientation : Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle et d'équipements, en recherchant un équilibre entre renouvellement urbain et projets d'urbanisations nouvelles

- Assurer la mixité urbaine et sociale dans le projet en réservant une part de l'offre nouvelle en logements aux personnes âgées (projet de résidence personnes âgées).
- Stabiliser la part de logements sociaux sur le territoire de la ville-centre autour de 20% du parc.

Objectif 1.4 : Veiller à l'**optimisation de l'utilisation des sols** pour éviter le « gaspillage » de la ressource foncière sur le territoire, déjà largement urbanisé :

- Organiser de manière rationnelle l'urbanisation des dernières grandes poches foncières situées à l'intérieur de la trame urbaine (rue du Bosc Fichet, allée du Chemin Vert, rue de Nassandres, avenue du Doyen Jussiaume et avenue de la Libération).
- Mettre en œuvre une densité ambitieuse, graduée selon la physionomie des quartiers et leur relation avec le centre-ville, dans une fourchette de 12 à 38 logements nets par hectare¹ :
 - Centre-ville et arrière-centre : 38 log./ha en moyenne
 - Faubourgs : 18 log. /ha en moyenne
 - Urbanisation périphérique : 12 log. /ha en moyenne
- Matérialiser des limites d'arrêt de l'urbanisation entraînant un étalement résidentiel le long des grands axes pénétrants (route de Beaumont à l'ouest – RD133, route d'Epéard au nord – RD39, et route de Conches au sud – RD840).

Objectif 1.5 : **Restructurer le hameau du Bocage** pour permettre le déploiement du service public d'assainissement

Objectif 1.6 : Remettre les **logements vacants** sur le marché

La lutte contre la vacance des logements est complexe et peut / doit investir de nombreux domaines pour être efficace :

- Amélioration de la qualité de vie au sein des quartiers (par exemple, réduction de la circulation / nuisances sonores de l'avenue de la Libération, requalification des espaces publics, aménagement de circulations douces).
- Rénovation des logements (thermique, habitabilité, confort), éventuellement appuyée par des opérations programmées ANAH / PIG / OPAH ou par des aides (Fondation du Patrimoine, ADEME, ...).
- Lancement d'études pré-opérationnelles sur les quartiers concentrant la vacance (avec une assistance possible de l'Etablissement Public Foncier de Normandie).
- Accompagnement des ménages (conseils en matière de travaux, d'aides financières et fiscales auprès des espace info>énergie, du CAUE et de la CPPN).
- Facilitation des conditions de location, grâce à des outils tels que Solibail.
- Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

¹ La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.

1ère orientation : Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle et d'équipements, en recherchant un équilibre entre renouvellement urbain et projets d'urbanisations nouvelles

Objectif 1.7 : Faciliter la participation des nouveaux habitants à la vie locale

- Localiser les opérations nouvelles de logements dans un rayon de 5 minutes du centre-ville commerçant (à pied ou à vélo).
- Multiplier les perméabilités urbaines entre les opérations nouvelles et les quartiers environnants (rues, sentes, venelles, espaces collectifs, percées visuelles ...).
- Capitaliser sur le maillage existant en circulations douces, équipements et espaces publics, et le développer.

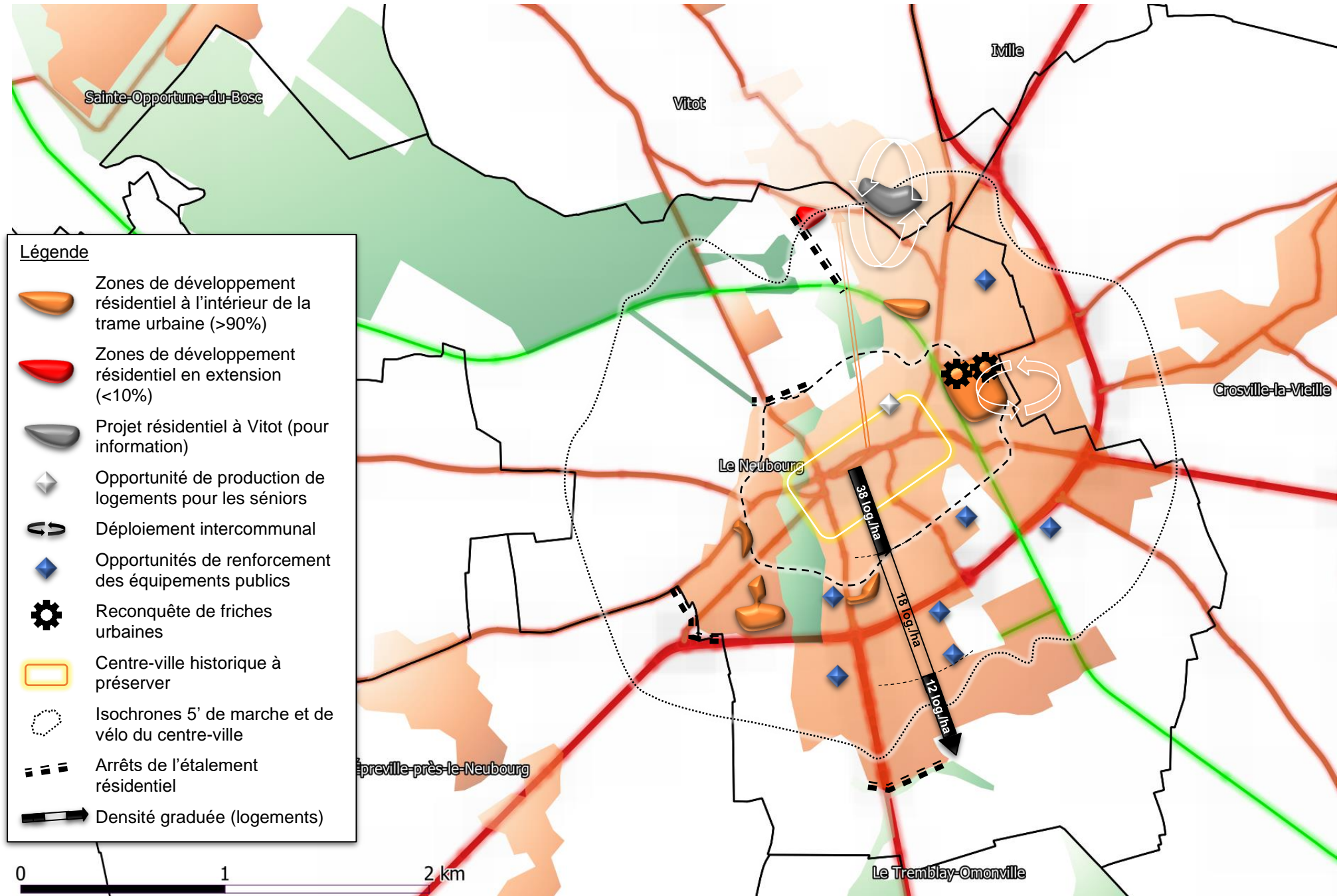
Objectif 1.8 : Poursuivre le déploiement d'une gamme complète en équipements, en adéquation avec les attentes des populations communale et intercommunale :

- Développer l'espace culturel.
- Accroître les activités du vélodrome.
- Aménager un espace ludique et sportif pour les jeunes.
- Développer l'offre en hébergements touristiques.
- Inciter à l'ouverture d'une section d'enseignement général au sein du lycée agricole.
- Permettre l'extension du cimetière.

Objectif 1.9 : Stimuler ce développement résidentiel par la montée en puissance du numérique

- Déployer la fibre jusqu'aux abonnés.
- Maintenir et promouvoir les usages numériques (Espace Public Numérique de la médiathèque du Neubourg, ...).

1ère orientation : Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle et d'équipements, en recherchant un équilibre entre renouvellement urbain et projets d'urbanisations nouvelles



2^{ème} orientation : Conforter l'armature commerciale de la commune et proposer des espaces d'accueil pour les activités économiques

Constat : Très bien dotée en activités économiques (3872 emplois en 2015, soit un ratio de 2,5 emplois par actif), la ville rayonne sur le large territoire rural de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg. Elle jouit du double avantage de la proximité du marché de l'Île-de-France, et du débouché international grâce à la proximité du complexe portuaire du Havre.

Pour une population du niveau d'un pôle relais, Le Neubourg développe une offre commerciale de pôle secondaire de premier ordre (c'est-à-dire équivalente à une commune de 10 000 habitants), avec notamment deux hypermarchés à vocation généraliste, deux discounteurs, des grandes enseignes spécialisées et un centre-ville animé, doté d'un appareil commercial de proximité très diversifié.

Dans le cadre du SCOT et de la Communauté de communes, les moyens de diversifier le tissu d'activités et sa répartition sont envisagés à l'échelle élargie (sinon du plateau, au moins de l'espace communautaire).

Afin de pérenniser la présence et le développement de l'emploi à l'échelle de la « Petite Agglomération » du Neubourg, il convient d'appuyer cette approche par une politique économique volontariste sur la ville-centre :

Objectif 2.1 : Ouvrir une **offre foncière ambitieuse de l'ordre de 10 à 15 hectares** d'ici dix ans, afin d'affirmer la place du Neubourg dans le paysage économique régional :

- Poursuivre le remplissage des zones d'activités existantes.

Les différentes zones d'activités du Neubourg sont remplies à 95% (on estime à environ 4% les surfaces acquises par les entreprises existantes pour leurs besoins futurs de développement, et à seulement 1% la surface encore commercialisable, soit deux à trois lots en dents-de-scie).

Les réserves sont en réalité positionnées hors territoire communal, avec environ 10 hectares disponibles à Crosville-la-Vieille et à Vitot, dans le prolongement des « filières d'excellence » locales (Aptar et Ajinomoto).

- Compléter par une offre nouvelle en extension autour de la zone d'activités du Moulin du Bocage (route de Louviers).

Objectif 2.2 : Accompagner la **reconversion des friches** économiques existantes ou en devenir (secteur de la gare).

Objectif 2.3 : Veiller à la **qualité de l'aménagement des espaces d'accueil d'entreprises :**

- Créer des zones d'activités valorisantes en termes d'image (végétalisation, espaces publics, traitement des franges, réflexion en matière de charte architecturale et des enseignes ...).
- Axer le développement sur une offre foncière et immobilière adaptée aux différentes typologies d'entreprises (pépinière d'entreprises, foncier libre, foncier équipé ...).
- Réfléchir au développement d'une gamme de services communs au service des entreprises locales (parkings mutualisés, restauration d'entreprise, espaces de plein air, crèche inter-entreprises, nouvel hôtel ...).
- Encourager la mixité urbaine (rendue possible par la proximité des services).
- Capitaliser sur la qualité de la desserte viaire du Neubourg, et continuer de l'améliorer.
- Stimuler le développement économique par la montée en puissance du numérique.

Objectif 2.4 : Conforter le **rôle de plate-forme commerciale du Neubourg au cœur d'un bassin de chalandise de près de 50 000 habitants, enjeu majeur pour le rayonnement de la ville :**

- Préserver l'appareil commercial de proximité (250 emplois) regroupé et mis en valeur par l'enfilade des places autour de l'église, cadre urbain favorable à l'animation du centre-ville et à la pérennisation de l'identité de son marché.
- Mettre en œuvre une ville des courtes distances, où les secteurs résidentiels et les équipements structurants sont intégrés dans un rayon de 5 minutes du centre-ville commerçant (clientèle des résidents).
- Conforter l'offre en parkings de centre-ville (clientèle des habitants des communes voisines).
- Tisser des liens pédestres et cyclables entre la voie verte (secteur de la gare) et les places commerciales du centre-ville, en intégrant la question du stationnement des vélos (clientèle des promeneurs).
- Veiller à la complémentarité entre commerces de centre-ville et pôles commerciaux de périphérie (grande distribution, discounteurs, commerces spécialisés), lesquels contribuent également à l'attractivité de l'agglomération et doivent pour ce faire, pouvoir faire évoluer leur offre existante (zone d'activités commerciale du Moulin du Bocage, secteur du Haut-Phare / Ecalier).
- Valoriser la rocade sud comme un boulevard urbain / vitrine commerciale du Neubourg.

Objectif 2.5 : **Etendre la zone d'activités du Ressault.**

- Pour permettre le développement des activités linières.

Objectif 2.6 : Poursuivre l'ouverture du territoire sur le **tourisme vert :**

- Valoriser la voie verte, axe majeur de découverte des paysages naturels et urbains.
- Conforter l'offre en équipements culturels, associatifs et sportifs.

2ème orientation : Conforter l'armature commerciale de la commune et proposer des espaces d'accueil pour les activités économiques

- Développer l'offre touristique autour du Château du Champ de Bataille et du golf.

Objectif 2.7 : Assurer la pérennité de l'**agriculture** sur le territoire communal :

- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- Maintenir de bonnes conditions de l'exercice de l'activité agricole (absence de nouveaux tiers à proximité des corps de ferme, non-enclavement des exploitations, prise en compte de la circulation des engins sur les voies communales).
- Permettre la diversification de l'activité sur de nouvelles filières (approvisionnement en circuits courts, etc. ...).
- Accompagner le fonctionnement et les évolutions du lycée agricole.

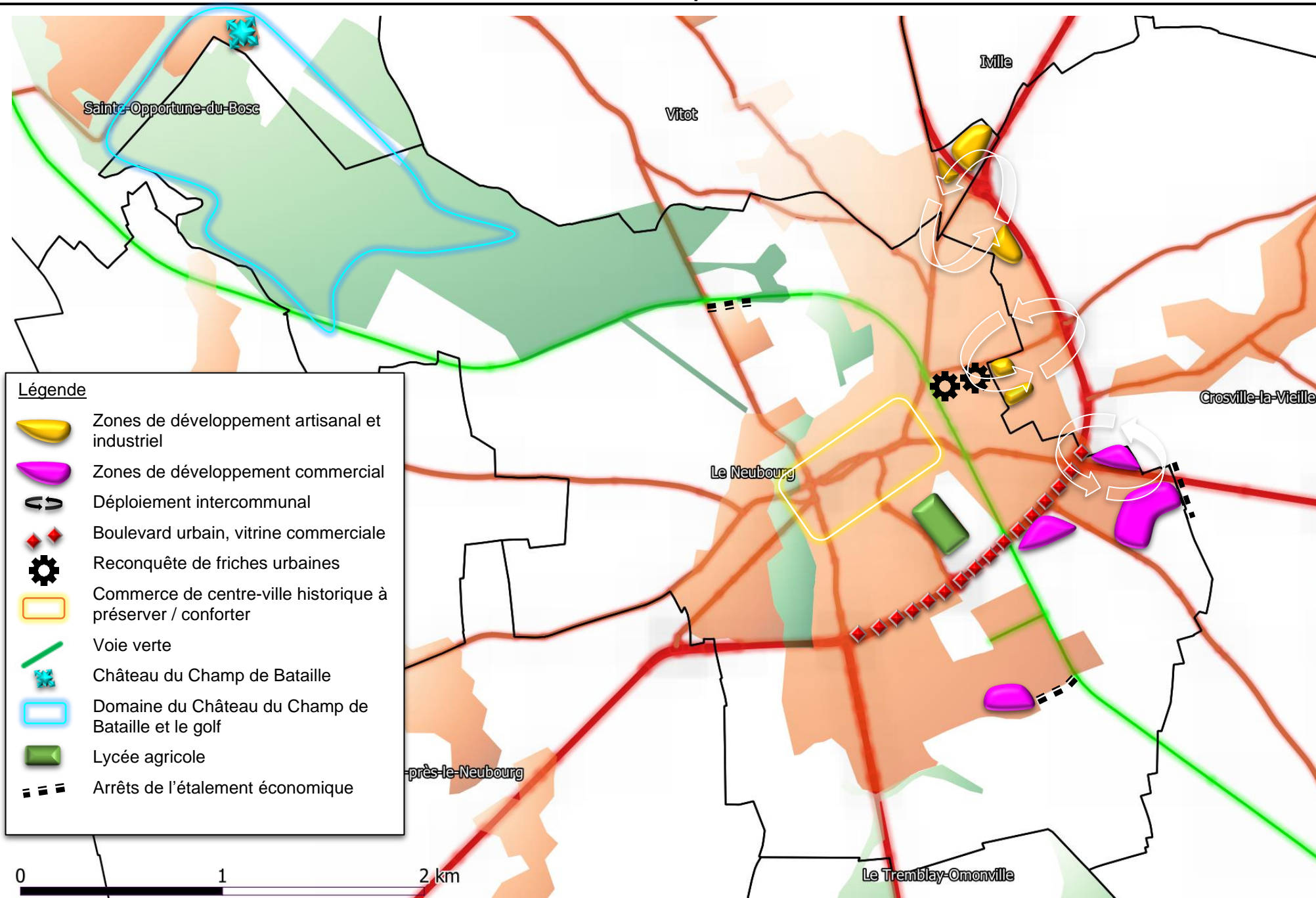
Objectif 2.8 : Veiller à l'**optimisation de l'utilisation de la ressource foncière** :

- Ajuster le dimensionnement des voies et des espaces publics aux besoins réels des entreprises (éviter le surdimensionnement des routes).
- Prévoir la mutualisation des équipements des zones d'activités (parkings, ouvrages de gestion des eaux ...).
- Matérialiser des limites d'arrêt de l'urbanisation entraînant un étalement économique le long des grands axes pénétrants (route d'Épégard au nord – RD39, route de Louviers à l'est – RD133, voie verte au sud).

Objectif 2.9 : Faciliter **la mixité et la résilience** des surfaces à vocation économique, en permettant une évolution des pratiques et des projets dans le temps.

Objectif 2.10 : Intégrer la présence des **risques industriels** dans le projet d'aménagement.

2ème orientation : Conforter l'armature commerciale de la commune et proposer des espaces d'accueil pour les activités économiques



3^{ème} orientation : Améliorer les conditions de déplacements tous modes entre les quartiers

Constat : La configuration de carrefour de flux participe fortement à l'attractivité économique, résidentielle et commerciale du Neubourg et par conséquent, à l'affirmation de son rôle de polarité majeure du plateau. L'organisation de la trame viaire magistrale est en place : faisceau convergent de voiries départementales (RD 24, 39, 80, 133, 137) reliant la commune aux bourgs voisins, aux centres urbains plus lointains (préfecture, capitale régionale...) et recoupé par le dessin semi-concentrique de la rocade sud.

La création à Vitot d'un barreau de liaison routière entre les RD 840 et 80 esquisse la mise en œuvre, à terme d'un raccordement routier efficace à l'A28.

L'enjeu est de continuer à améliorer le maillage urbain :

Objectif 3.1 : Réduire les coupures urbaines (franchissement, sécurité) induites par les infrastructures structurantes (aménagement des carrefours, tunnels pour les piétons et les vélos ...).

Objectif 3.2 : Conforter et développer les liens entre les quartiers de la ville (et au sein de la « Petite Agglomération »), en termes de liaisons piétonnières et cyclables :

- Mettre en œuvre un réseau lisible d'itinéraires cyclables et de cheminements piétonniers continus, s'appuyant sur la voie verte et reliant les espaces de convivialité de la ville (cœur historique et commerçant, grands équipements de loisir et sportifs, nouveaux quartiers, bourgs voisins) pour créer une trame à l'échelle de la commune (et au-delà, vers Vitot, Crosville-la-Vieille, Le Champ de Bataille...).
- Dans un environnement urbain peu dense, la place de l'automobile restera prépondérante même si des améliorations constantes sont apportées à l'offre de transport en commun (avec par exemple le transport à la carte).

Poursuivre la politique de création de voies nouvelles et de renforcement du maillage viaire secondaire, à l'image de ce qui a été fait pour la ZAC de la Gare, pour la route de Vitot ou la rue du Tour de Ville Nord (partage des usages auto / piétons / vélos).

- Retravailler l'avenue Pierre Mendès France, afin de consolider le lien entre les deux cœurs commerciaux de la ville (le centre-ville avec les commerces de proximité et la zone d'activités du Moulin du Bocage avec les grandes enseignes commerciales).
- Sécuriser les circulations cyclables entre la voie verte d'une part (secteur de la gare), les places commerciales du centre-ville et les équipements culturels et de loisirs d'autre part (Vieux château, cinéma, Université Populaire, médiathèque, musée de l'Ecorché d'Anatomie, musée du Charron Forgeron, complexe sportif du Haut Phare).
- Veiller à l'accessibilité piétonne et cyclable du secteur ouest de la ville (rue de Nassandres, route de Beaumont, rue du Bosc Fichet, ...).
- Boucler ces aménagements dans le cadre de circuits « tour de ville à vélo ».

3ème orientation : Améliorer les conditions de déplacements tous modes entre les quartiers

Objectif 3.3 : Organiser la gestion du **stationnement**, tant pour les voitures que pour les vélos, en lien avec le développement urbain et économique, et avec les nouvelles attentes des usagers.

Objectif 3.4 : Améliorer la qualité urbaine et paysagère des **grands axes d'entrée de ville** :

- Consolider les tissus bordiers (continuités et hauteurs de bâti mieux affirmées) des grands axes d'entrée vers le centre-ville (route de Beaumont, route d'Epéard / rue du Champ de Bataille, avenue du Doyen Jussiaume / rue de Verdun, route de Pont-de-l'Arche, avenue Pierre Mendès France, route de Conches / avenue de la Libération), propices à structurer l'espace urbain des faubourgs traversés : il convient d'y valoriser des usages partagés de la voie.
- Faciliter la requalification et le renouvellement de l'arrière-centre grâce aux nouvelles perméabilités créées, de part et d'autre de ces axes. En raison de sa localisation proche du centre et ses caractéristiques urbaines de densité et de mixité, il devra être le lieu privilégié pour le développement d'opérations d'intensification urbaine offrant, à l'échelle du Neubourg, le plus d'alternatives à l'usage de l'automobile.

Objectif 3.5 : Réduire les **nuisances liées à la circulation**.

Cela concerne notamment l'avenue de la Libération, supportant un trafic de véhicules légers et poids-lourds soutenu, apportant de nombreuses nuisances au quotidien : bruit, insécurité, pollution de l'air. Le département a réalisé en 2017 un premier tronçon du futur contournement nord du Neubourg qui doit, à terme, dévier le trafic des poids-lourds et des convois exceptionnels.

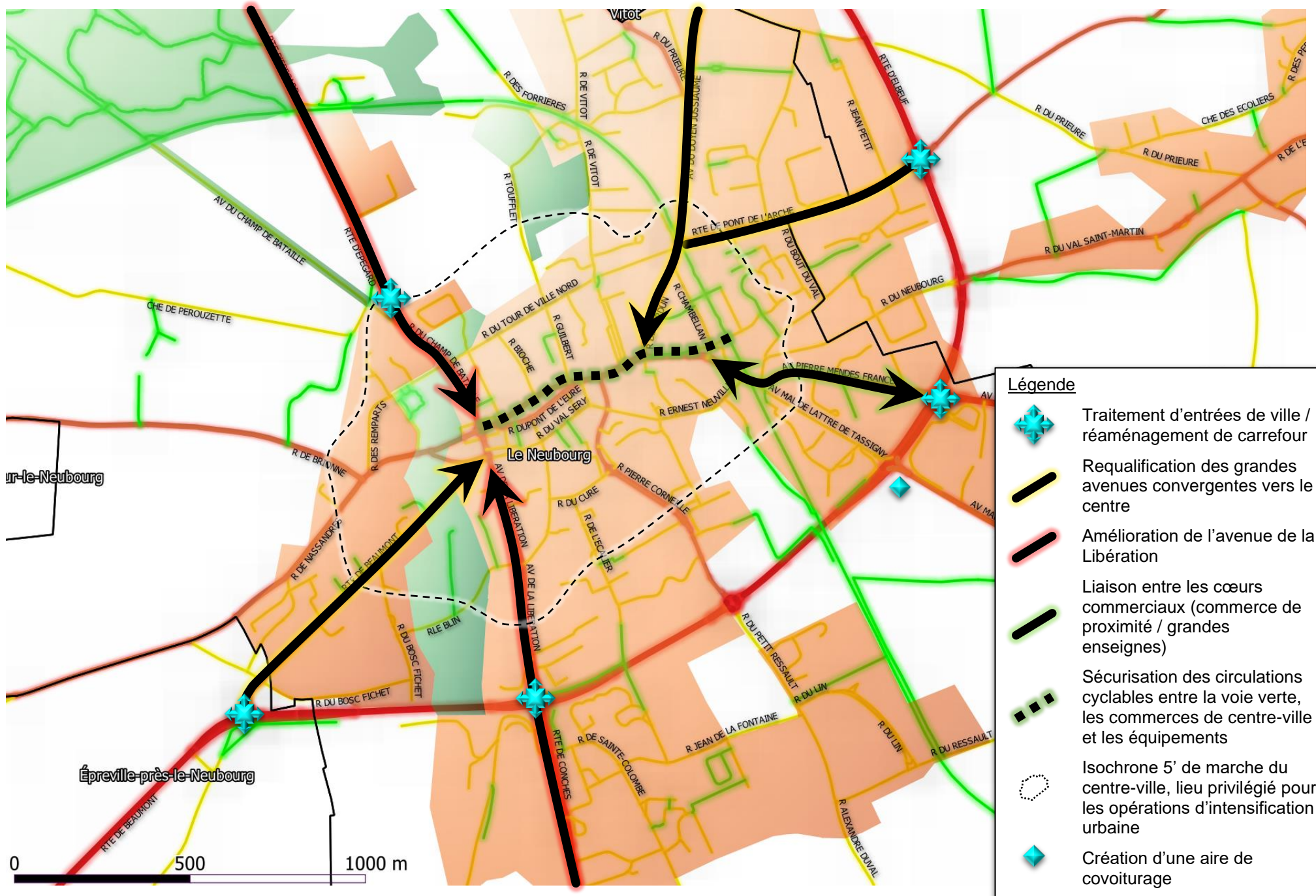
Au niveau local, des actions sont à envisager afin de réduire les nuisances subies par les riverains de cet axe, et plus généralement de tous les grands axes d'entrée de ville, afin de renouveler l'attractivité des quartiers traversés (compétence départementale) :

- Etudier l'installation de dispositifs d'apaisement de la circulation (aménagement de franchissements, plateaux ralentisseurs ...), compatibles avec la nature du trafic.
- Evaluer la pose de revêtements spécifiques permettant d'abaisser les bruits de roulement (bitume anti-bruit, enduit de résine ...).
- Envisager le traitement des abords des voies (barrières de sécurisation des trottoirs, plantations pour « casser » les axes de vue ...).

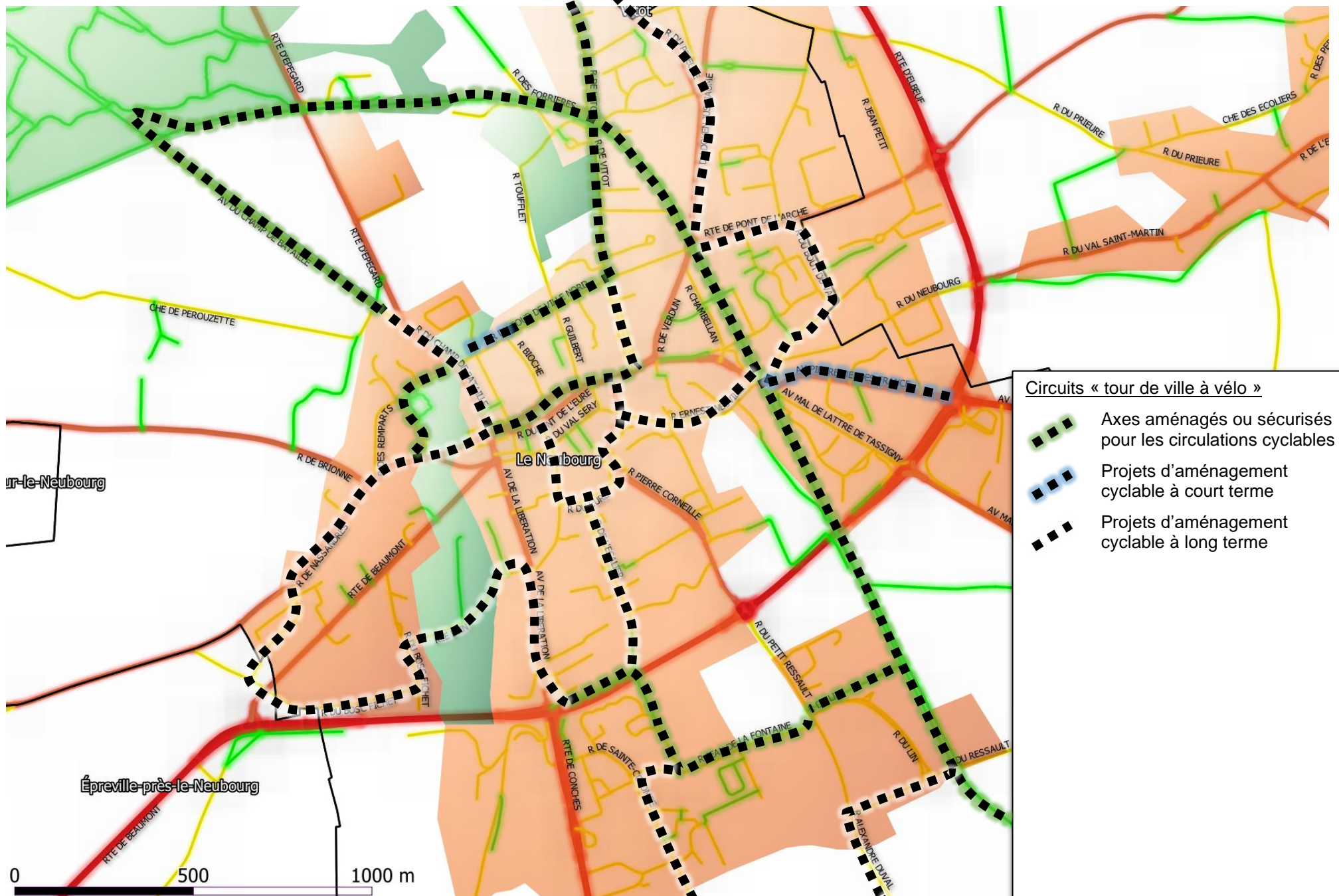
Objectif 3.6 : Coordonner la pratique du **covoiturage** en un lieu unique, sécurisé, facilement accessible et identifiable.

Le covoiturage est aujourd'hui pratiqué spontanément sur les parkings autour du centre et devant le vélodrome, dont il neutralise une part non négligeable des capacités d'accueil. La création d'un lieu dédié permettra de restituer la pleine capacité des parkings existants, dans leurs fonctions commerciales et résidentielles, tout en offrant un meilleur service aux covoitureurs.

3ème orientation : Améliorer les conditions de déplacements tous modes entre les quartiers



3ème orientation : Améliorer les conditions de déplacements tous modes entre les quartiers



4^{ème} orientation : Donner de l'ampleur à la trame verte et bleue

Constat : La charpente paysagère du projet d'aménagement et de développement durables du Neubourg repose sur :

■ Une trame verte, constituée par les boisements existants à protéger (allée et bois du Champ de Bataille, Les Bruyères / La Garenne, au nord ; les prolongements du bois du Moulin et du parc du château du Tremblay-Omonville, au sud). L'ensemble est mis en réseau et liaisonné par le maillage de chemins et voies cyclables (au premier rang desquels figure la voie verte) et complété par les points d'ancrage des paysages naturels dans l'agglomération, à valoriser (principalement entre l'entrée de ville sud et la vallée sèche, ainsi que les pâtures du lycée agricole).

■ Une trame bleue, constituée par un ensemble de mares ponctuant le plateau et articulée autour de la vallée sèche qui traverse le territoire communal du nord au sud, en contournant par l'ouest le centre-ville (vallon des abattoirs / parc du château).

Les enjeux de protection / valorisation de cette trame verte et bleue s'appréhendent largement au-delà des strictes limites communales et supposent, par leurs continuités, pour leur gestion et à travers leurs dimensions environnementales, écologiques ou paysagères, une mise en œuvre concertée au moins à l'échelle de la « Petite Agglomération ».

Objectif 4.1 : Conserver le **glacis agricole ceinturant la ville**, caractéristique paysagère fondamentale du plateau du Neubourg.

- Préserver de tous aménagements ou constructions sans rapport avec l'agriculture les abords ouest (« Ceinture » agricole vers Villez-sur-le-Neubourg et Epreville-près-le-Neubourg) et sud-est (vers le Tremblay-Omonville), car ils seraient de nature à fragiliser / remettre en cause leur pérennité agricole (par démembrement, amputation d'exploitation ou par apparition des nuisances de voisinage réciproques).
- Mettre à l'abri des pressions de l'urbanisation qui les entourent les terres nécessaires au lycée d'enseignement professionnel agricole (LEPA).
- Prévoir la possibilité de changements de destination strictement encadrés, qui permet l'évolution de certains bâtiments devenus obsolètes dans les conditions d'exercice actuel de l'activité agricole.

Rappelons que la disparition de quelques secteurs encore cultivés est, de longue date, programmée par les documents d'urbanisme locaux : c'est le cas pour le secteur du Moulin du Bocage (extension de la zone commerciale) et pour les terrains bordant la RD840 à Crosville-la-Vieille et Vitot (extensions des parcs d'activités existants).

Objectif 4.2 : Protéger et mettre en valeur les **milieux naturels de premier ordre** présents sur le territoire du Neubourg. Ces réservoirs de biodiversité représentent des lieux de richesse écologique et paysagère sur Le Neubourg, qui doivent impérativement être conservés dans leur intégralité :

- Forêt communale du Champ de Bataille, présentant un bel intérêt floristique et faunistique.
- Allée du Champ de Bataille / voie verte, formant deux cordons naturels et végétalisés dans un environnement dominé par les grandes cultures.

- Vallée sèche, espace prairial de respiration traversant le bourg du nord au sud.
- Mare des Puteaux, au sud de la zone du Ressault, hébergeant une flore rare en Haute-Normandie.

Objectif 4.3 : Maintien d'un **maillage en patrimoine naturel formant des corridors écologiques** fonctionnels à l'échelle de la commune et au-delà de ses limites. Ces milieux naturels ordinaires contribuent, par un maillage fin et diffus, au bon fonctionnement écologique et à la qualité paysagère du territoire.

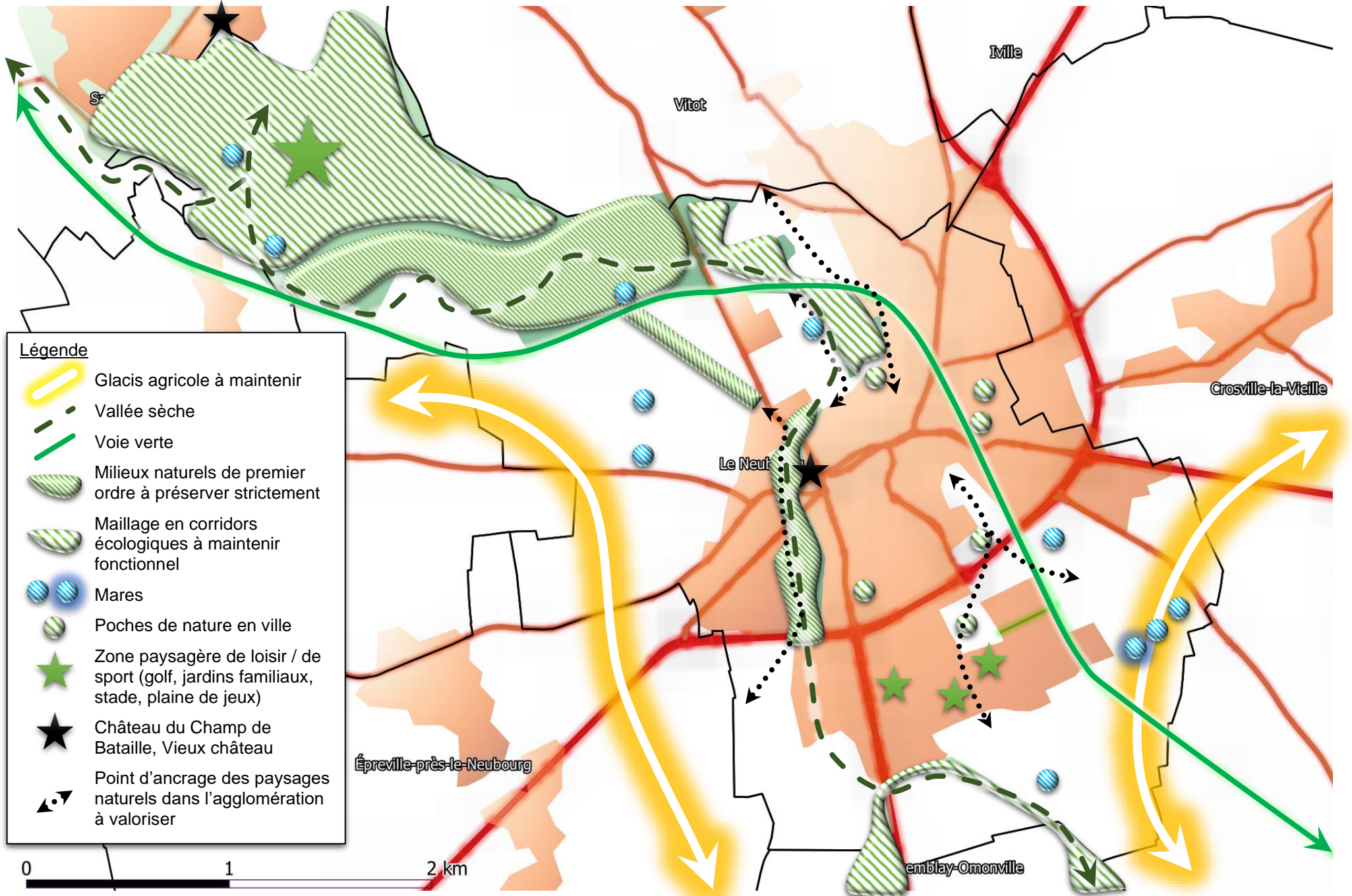
- Protéger les boisements secondaires (bois des Bruyères et de la Garenne au nord, prolongements du bois du Moulin et du parc du château du Tremblay-Omonville au sud, parc et golf du château du Champ de Bataille).
- Protéger les éléments remarquables du paysage : vergers, bosquets, alignements d'arbres, haies.
- Protéger le réseau de mares et la source Sanson.
- Et d'une manière générale, éviter la fragmentation des grandes continuités écologiques traversant le territoire par les projets de développement de l'urbanisation (habitat, économie, équipements, infrastructures ...).

Objectif 4.4 : Valoriser la **nature en ville** en conservant les trames naturelles et jardinées entrelacées dans le cadre urbain du Neubourg. Leurs fonctions sont multiples : continuités écologiques, qualité paysagère, limitation des inondations, lien social ... :

- Vallée sèche.
- Parc du Vieux château, lové dans la vallée sèche.
- Parc urbain de la gare.
- Parc du couvent (ZAC de la gare).
- Voie verte.
- Vergers urbains.
- Parcelle d'agroforesterie du lycée agricole.
- Jardins familiaux.
- Jardins des maisons bourgeoises.

Objectif 4.5 : Exiger l'utilisation d'**essences végétales locales**, notamment pour les clôtures.

Objectif 4.6 : Lutter contre les **espèces invasives**.



5^{ème} orientation : Agir sur la ville actuelle pour valoriser les paysages porteurs d'identité, prendre en compte la dimension environnementale dans le projet d'aménagement

Constat : L'identité du Neubourg tient fortement à son histoire, à son patrimoine qu'il soit urbain, naturel ou paysager. Le projet d'aménagement s'appuie sur ces composantes pour organiser son développement.

En outre, les défis du futur résident, pour une bonne part, dans la capacité du projet d'aménagement à anticiper la dimension environnementale des développements à venir.

Objectif 5.1 : Valoriser au mieux le **lien unissant la ville à son site** d'implantation :

- Préserver la vallée sèche de toute urbanisation supplémentaire (lecture paysagère d'un élément faisant repère).
- Poursuivre la mise en valeur de la perception du patrimoine classé (cônes de vue et perspectives sur l'église et le Vieux château), des richesses archéologiques et des monuments proches (Champ de Bataille).

Objectif 5.2 : Respecter le **caractère historique, la trame urbaine et parcellaire aux abords des places du centre-ville** :

- Délimiter un secteur « centre-ancien patrimonial », au sein duquel un soin particulier devra être apporté aux évolutions des constructions anciennes, et où les projets de constructions neuves devront rester exceptionnels, tant par leur fréquence que par la qualité de leur conception.
- Réfléchir à la mise en œuvre d'un périmètre délimité des abords, défini précisément en fonction du tissu urbain et paysager, en adéquation avec les monuments historiques concernés et leur environnement, au lieu de l'application systématique d'une simple servitude de 500 mètres autour de l'église et du château.

Objectif 5.3 : Assurer la protection des **constructions remarquables** présentes sur le territoire du Neubourg (mais ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques)

Objectif 5.4 : Définir des **ambiances urbaines** pour le renouvellement ou l'amélioration de l'existant en adéquation avec l'environnement des quartiers à requalifier : c'est notamment le cas pour les secteurs d'arrière-centre, dont il conviendra de sauvegarder l'identité minérale, la diversité des tailles d'îlots, des hauteurs et des ordonnancements bâtis lors de leur renouvellement pour les réintroduire dans la dynamique urbaine.

Objectif 5.5 : Rechercher, pour les nouveaux quartiers, des **lieux d'intensification urbaine** qui affirment une trame urbaine mixte et équilibrée (variété des fonctions, création d'espaces publics de convivialité, gabarits homogènes de bâtis économes en foncier et en énergie), bien reliés au reste de la ville et à ses grands équipements.

Objectif 5.6 : Soigner la qualité des lisières agro-urbaines :

- Définir des périmètres d'arrêts de l'étalement urbain.
- Mettre en valeur les franges d'urbanisation (végétalisation, qualité de l'architecture).

Objectif 5.7 : Economiser les ressources et améliorer la maîtrise des consommations d'énergies :

- Privilégier un urbanisme économe en foncier (densité).
- Encourager la réhabilitation (voire la rénovation) du parc des logements anciens ou dégradés. Pour les immeubles de qualité, coupler cet objectif avec l'obligation de ne pas altérer leur qualité patrimoniale (respect des façades, toitures, ouvertures ...).
- Privilégier les constructions économes en énergie, bien exposées, en incitant à la réalisation de formes urbaines compactes, simples et mitoyennes (à moduler selon les caractéristiques de chaque quartier).
- Encourager le recours aux dispositifs d'économie d'énergie et l'emploi de matériaux biosourcés pour les constructions neuves.
- Promouvoir le développement des déplacements alternatifs à la voiture (normes pour le stationnement pour les vélos, liaisons cyclables...).

Objectif 5.8 : Limiter les nuisances sonores par une répartition judicieuse des fonctions urbaines en lien avec les caractéristiques acoustiques des infrastructures routières et des activités bruyantes.

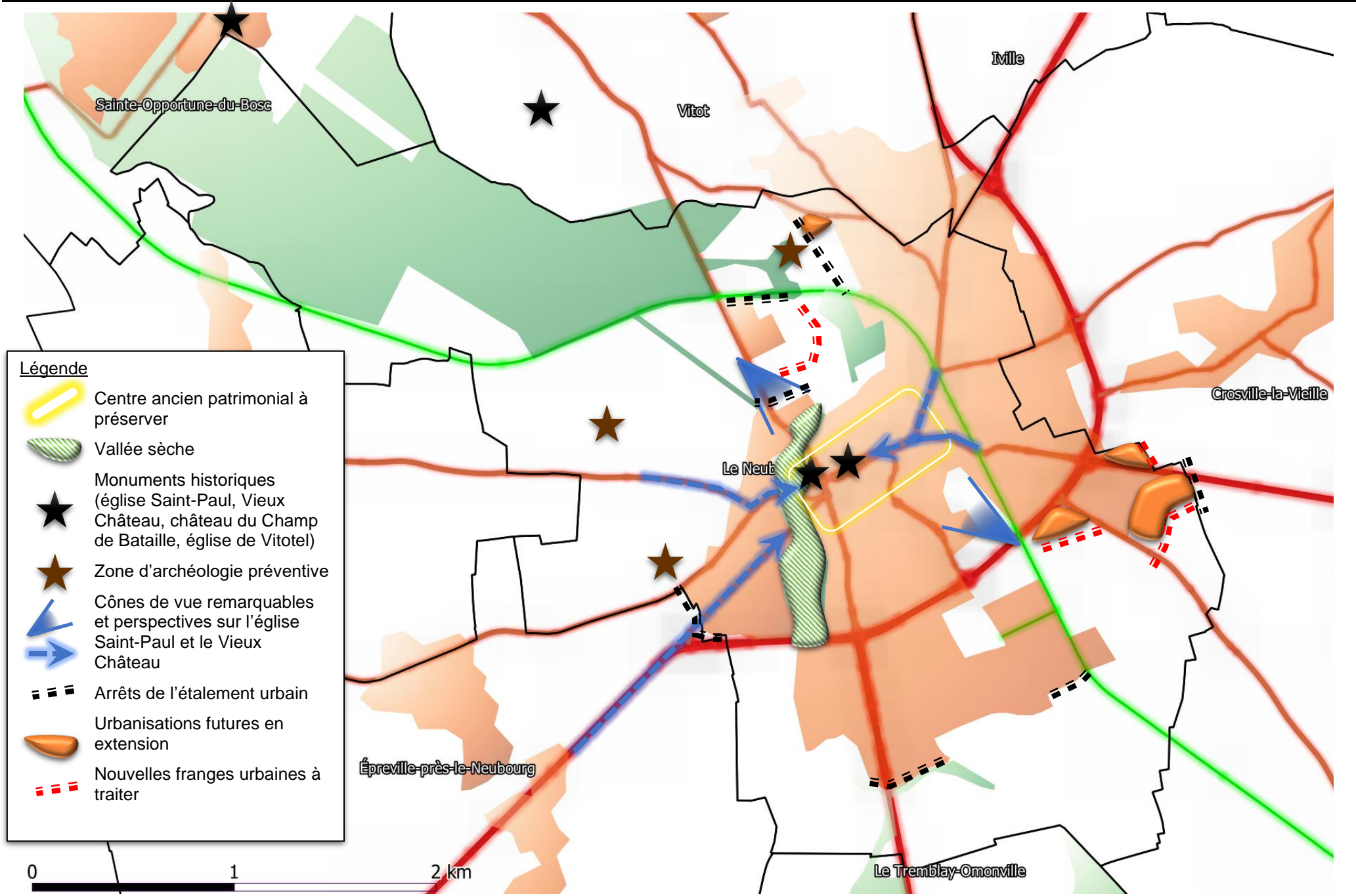
Objectif 5.9 : Intégrer la présence des risques naturels dans le projet d'aménagement :

- Interdire toute construction au sein de la vallée sèche, axe de ruissellement naturel majeur traversant la commune de part en part.
- Interdire toute construction nouvelle aux abords des axes de ruissellements identifiés, et gérer le bâti existant de manière à ne pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.
- Prendre en compte les cavités souterraines présentes sur le territoire, en évitant d'augmenter l'exposition au risque d'effondrement.
- Prendre en compte la présence d'argiles gonflantes lors de la conception des constructions, afin d'éviter tout désordre structurel.
- Réduire les risques, notamment en intervenant en amont du secteur des abattoirs, en partenariat avec la communauté de communes.

Objectif 5.10 : Accompagner la **transition énergétique du territoire**. La transition énergétique conduit à transformer nos cadres et modes de vie, tout en capitalisant sur leurs forces actuelles :

- Profiter des bienfaits climatiques des structures bocagères présentes sur la commune.
- Protéger et développer le réseau de mares / noues pour réguler les ruissellements.
- Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, y compris sur les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère.
- Faciliter la mise en place de circuits courts des denrées alimentaires.
- Soutenir l'essor des nouvelles mobilités, notamment les déplacements doux et le covoiturage.

5ème orientation : Agir sur la ville actuelle pour valoriser les paysages porteurs d'identité, prendre en compte la dimension environnementale dans le projet d'aménagement



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Constat : Les mesures de consommation foncière réalisées depuis 2005 sur la ville du Neubourg s'élèvent à 3,84 hectares par an, répartis de la manière suivante :

- 2,32 hectares par an pour les opérations de densification (réhabilitations constructions en dent-creuse, recyclage de friches ...).
- 1,52 hectare par an en extension.

Les constructions à vocation économique représentent 40% de l'espace consommé en extension de l'urbanisation ; viennent ensuite le logement (24%) et les équipements (25%), puis enfin les activités touristiques (6%), agricoles (4%) et le commerce (1%).

La lutte contre l'étalement urbain est l'une des priorités des politiques d'urbanisme en France, inscrite dans la loi SRU qui a créé les PLU en 2000, puis renforcé par la loi Grenelle (2010), la loi de « Modernisation de l'agriculture et de la pêche » (2010) et la loi ALUR (2014). Elle se traduit localement par l'institution d'objectifs précis et quantifiés, opposables au projet d'aménagement :

Objectif « logement » : Limiter la consommation foncière en extension urbaine pour la construction de **logements** à 1 hectare en 10 ans.

- Construire au moins 90% des logements sur des terrains situés dans les limites actuelles de la ville.
- Mettre en œuvre une densité ambitieuse, graduée selon la physionomie des quartiers et leur relation avec le centre-ville, dans une fourchette de 12 à 38 logements nets par hectare² :
 - Centre-ville et arrière-centre : 38 log./ha en moyenne
 - Faubourgs : 18 log. /ha en moyenne
 - Urbanisation périphérique : 12 log. /ha en moyenne

Objectif « activités économiques » et « équipements » : Limiter la consommation foncière en extension urbaine pour la construction d'**activités économiques** et d'**équipements** à 14 hectares en 10 ans.

² La densité nette est calculée hors surfaces de voiries, espaces verts et espaces collectifs.