

# Cesseville

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme PADD



**Réunion d'échange avec les PPA**  
06/12/2024



- 1. Objectifs du PADD**
  
- 2. Rappel des constats et enjeux**
  - a. Situation et desserte**
  - b. Environnement**
  - c. Démographie**
  - d. Economie**
  - e. Habitat**
  - f. Aménagement de l'espace**
  
- 3. Orientations du PADD**
  
- 4. Les prochaines étapes**



# 1. Objectifs du PADD

Le **PADD** définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement

## **Formaliser la politique de la commune**

*Le PADD expose la politique de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis*

## **Être le lien de cohérence interne du document d'urbanisme**

*Le PADD découle du diagnostic et des enjeux dégagés. Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les Orientations d'Aménagements et de Programmation sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.*

## **Constituer une référence pour l'évolution du PLU**

*Le PADD constitue un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision...) se feront sur la base de la remise en cause ou non de ses orientations.*



# 1. Objectifs du PADD

En vertu de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, le PADD fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

## 2.1 Situation et desserte



### CONSTATS

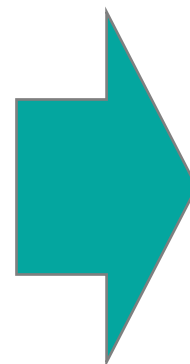
- ❖ La proximité avec des pôles structurants comme Le Neubourg, Louviers ou Elbeuf
- ❖ Un réseau de desserte au sein du bourg étroit et avec peu de marquage
- ❖ Très faible utilisation des modes de déplacement dits « doux » au sein du territoire
- ❖ Présence de deux arrêts de bus avec des liaisons régulières pour le public scolaire
- ❖ Des secteurs accidentogènes liés notamment au passage des routes départementales 66 et 24. Une vitesse élevée sur les axes traversant le bourg



## 2.1 Situation et desserte

### CONSTATS

- ❖ La proximité avec des pôles structurants comme Le Neubourg, Louviers ou Elbeuf
- ❖ Un réseau de desserte au sein du bourg étroit et avec peu de marquage
- ❖ Très faible utilisation des modes de déplacement dits « doux » au sein du territoire
- ❖ Présence de deux arrêts de bus avec des liaisons régulières pour le public scolaire
- ❖ Des secteurs accidentogènes liés notamment au passage des routes départementales 66 et 24. Une vitesse élevée sur les axes traversant le bourg



### ENJEUX

- ❖ Une position stratégique à valoriser notamment vis-à-vis du Neubourg
- ❖ La mise en place d'aménagements permettant le développement des mobilités douces (accotements)
- ❖ Le développement du covoiturage notamment dans le cadre des trajets domicile-travail
- ❖ La sécurisation des secteurs identifiés comme accidentogènes



### CONSTATS

- ❖ Une commune peu soumise aux risques (hors cavités)
- ❖ Un patrimoine naturel faible (plateau agricole openfield)
- ❖ La présence d'un petit patrimoine (murs en terre, mares, piliers en pierre...)
- ❖ Un site classé monument historique
- ❖ Des haies qui participent à l'intégration paysagère du bourg
- ❖ Présence de nombreuses cavités souterraines

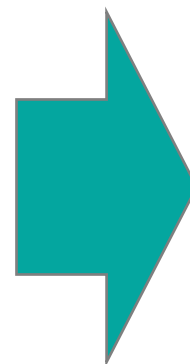


## 2.2 Environnement



### CONSTATS

- ❖ Une commune peu soumise aux risques (hors cavités)
- ❖ Un patrimoine naturel faible (plateau agricole openfield)
- ❖ La présence d'un petit patrimoine (murs en terre, mares, piliers en pierre...)
- ❖ Un site classé monument historique
- ❖ Des haies qui participent à l'intégration paysagère du bourg
- ❖ Présence de nombreuses cavités souterraines



### ENJEUX

- ❖ La mise en valeur et conservation du petit patrimoine (murs en terre...)
- ❖ La préservation et la plantation des haies particulièrement en limite du bourg
- ❖ L'identification des zones de risque liées à la présence de cavités pour assurer la sécurité des riverains
- ❖ La gestion du ruissellement en cœur de bourg



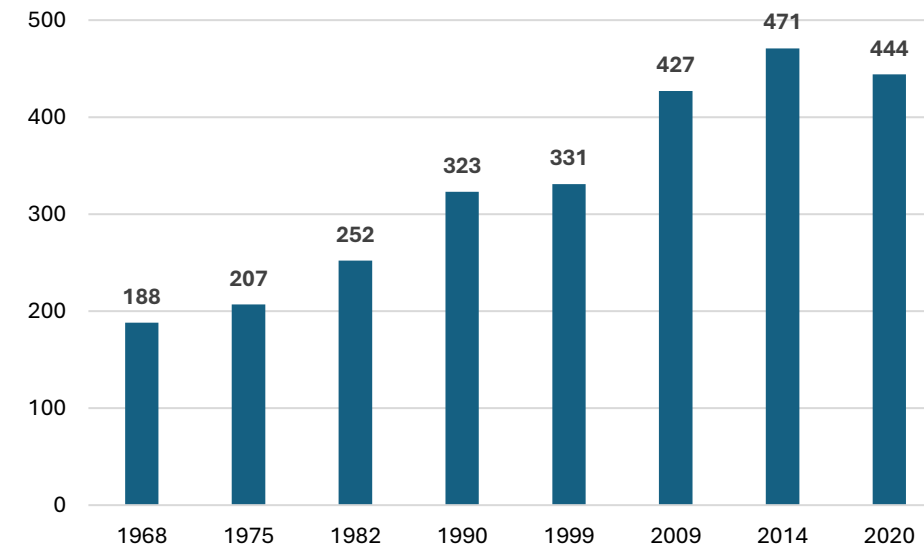
## 2.3 Démographie



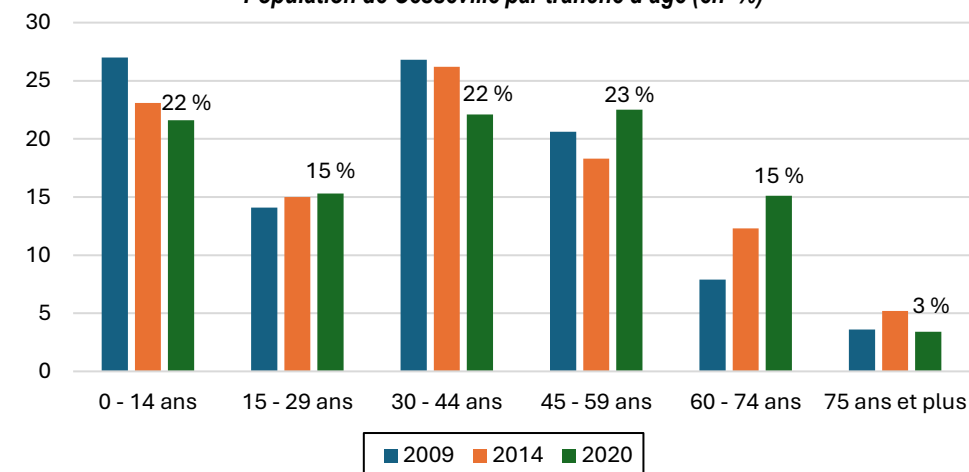
### CONSTATS

- ❖ Une population croissante depuis 45 ans (tendance à stabilisation ?)
- ❖ Une chute récente du solde migratoire non compensée par le solde naturel
- ❖ Un vieillissement de la population qui s'affirme
- ❖ Une baisse progressive de la taille des ménages (dynamique nationale)
- ❖ Une multiplication des familles monoparentales et des personnes seules

Evolution de la population depuis 1968



Population de Cesseville par tranche d'âge (en %)



## 2.3 Démographie



### CONSTATS

- ❖ Une population croissante depuis 45 ans (tendance à stabilisation ?)
- ❖ Une chute récente du solde migratoire non compensée par le solde naturel
- ❖ Un vieillissement de la population qui s'affirme
- ❖ Une baisse progressive de la taille des ménages (dynamique nationale)
- ❖ Une multiplication des familles monoparentales et des personnes seules



### ENJEUX

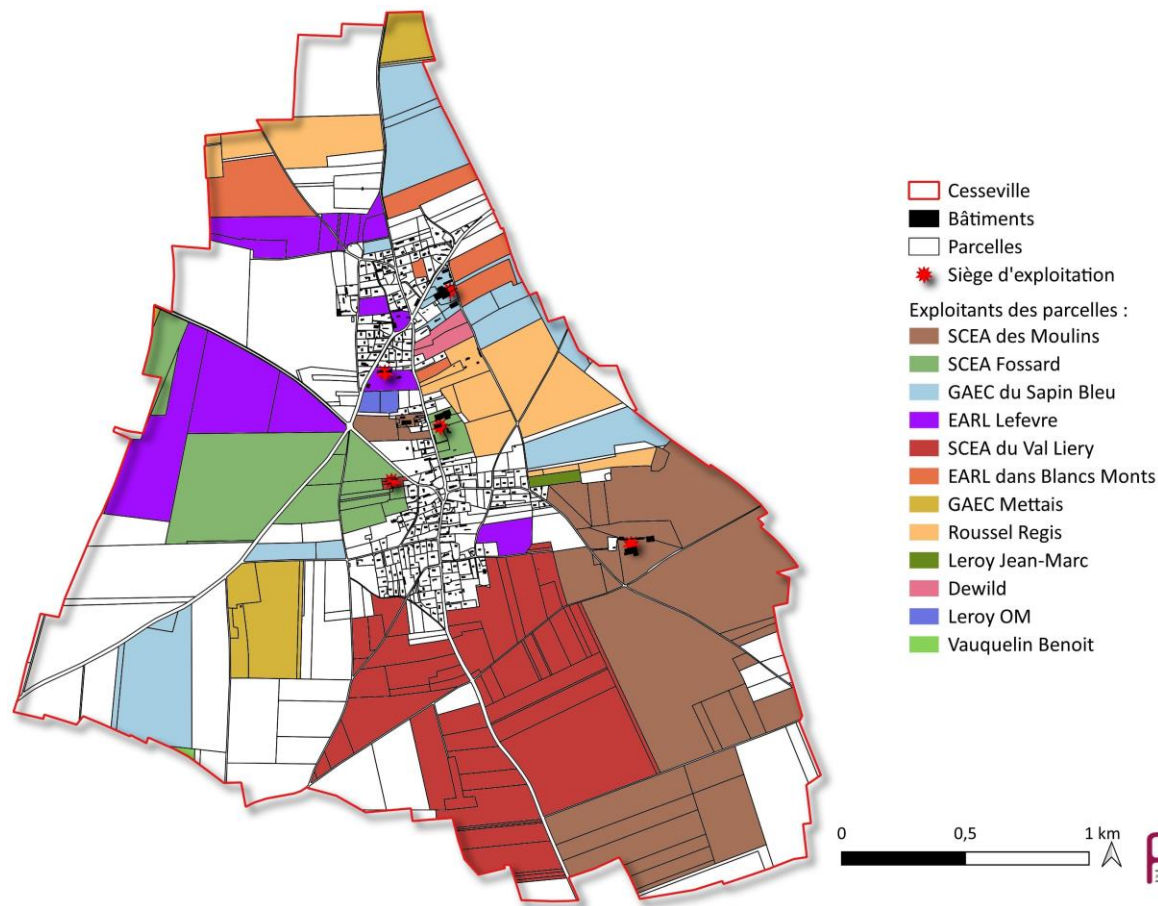
- ❖ Stabiliser l'évolution de population
- ❖ L'implantation / le maintien des jeunes ménages pour conserver un certain équilibre démographique
- ❖ La prise en compte des besoins face au vieillissement de la population pour permettre le maintien à domicile des anciens



### CONSTATS

- ❖ Présence de cinq sièges d'exploitations dont un pratiquant la vente à la ferme
- ❖ Peu d'emplois au sein de la commune (5 flux entrants pour 225 flux sortants)
- ❖ Des niveaux de revenus plus élevés que les territoires avoisinants
- ❖ Une population active avec peu de chômeurs (prédominance des employés et ouvriers)
- ❖ Un potentiel présent pour le développement d'énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques)

Exploitants et sièges d'exploitations agricoles présents à Cesseville, Réunion agriculteur, PLANIS, 2024

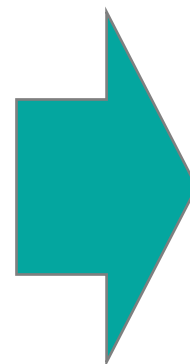


## 2.4 Economie



### CONSTATS

- ❖ Présence de cinq sièges d'exploitations dont un pratiquant la vente à la ferme
- ❖ Peu d'emplois au sein de la commune (5 flux entrants pour 225 flux sortants)
- ❖ Des niveaux de revenus plus élevés que les territoires avoisinants
- ❖ Une population active avec peu de chômeurs (prédominance des employés et ouvriers)
- ❖ Un potentiel présent pour le développement d'énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïques)



### ENJEUX

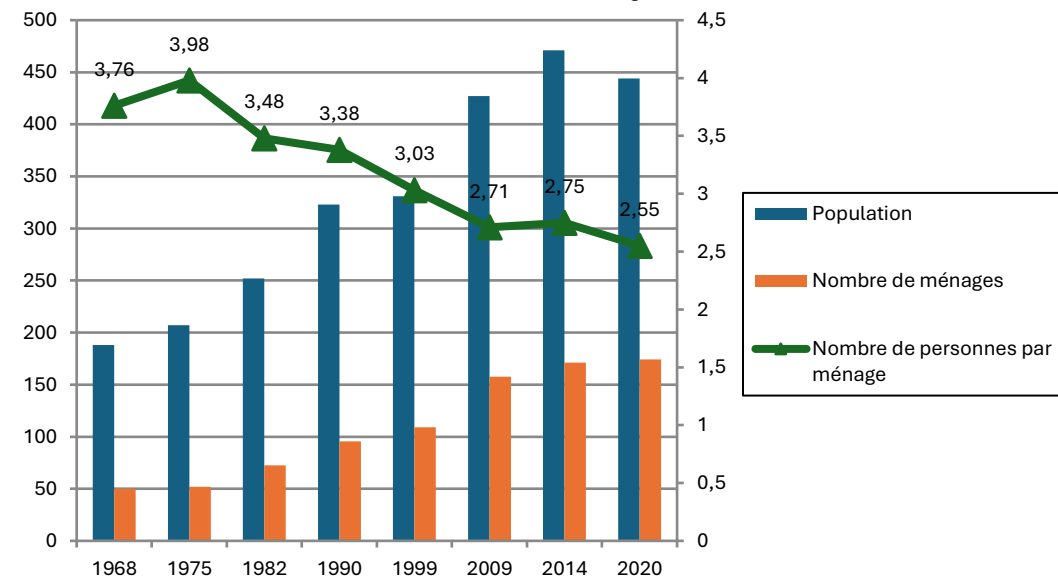
- ❖ **Prendre en considération la proximité des activités agricoles avec le bourg afin de permettre leurs projets de développement (photovoltaïque, agrandissement, vente à la ferme...)**
- ❖ **Pérenniser les chemins ruraux pour éviter la présence d'engins agricoles dans les rues étroites du bourg / conserver des alternatives à la circulation des engins agricoles notamment dans le bourg**



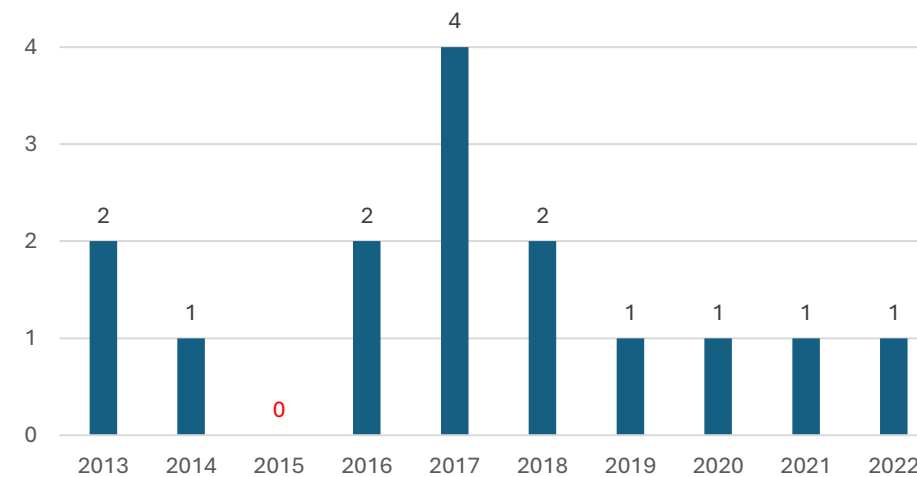
## CONSTATS

- ❖ Un taux de logements vacants relativement peu élevé
- ❖ Une faible activité de la construction
- ❖ Un parc locatif peu développé et inexistant pour ce qui est du social
- ❖ Des logements majoritairement de grande taille (5 pièces ou plus)
- ❖ Une consommation de 2,13 Ha entre 2011 et 2020 donc une enveloppe de 1,065 Ha pour la décennie 2021-2030
- ❖ Une urbanisation de faible densité (des parcelles >1000 m<sup>2</sup>)

Evolution de la taille des ménages



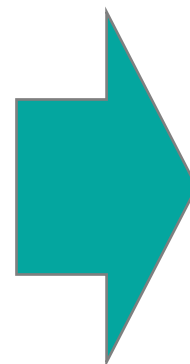
Nombre d'autorisation d'urbanisme pour création de logement





### CONSTATS

- ❖ Un taux de logements vacants relativement peu élevé
- ❖ Une faible activité de la construction
- ❖ Un parc locatif peu développé et inexistant pour ce qui est du social
- ❖ Des logements majoritairement de grande taille (5 pièces ou plus)
- ❖ Une consommation de 2,13 Ha entre 2011 et 2020 donc une enveloppe de 1,065 Ha pour la décennie 2021-2030
- ❖ Une urbanisation de faible densité (des parcelles >1000 m<sup>2</sup>)



### ENJEUX

- ❖ La rénovation / adaptation du parc de logements notamment face au vieillissement de la population et à la diminution de la taille des ménages
- ❖ L'adaptation et la diversité de l'offre de logements par le développement d'un parc locatif
- ❖ La gestion économe des sols, intégrant notamment la prise en compte des dispositions de la loi Climat et du SCoT

## 2.6 Aménagement de l'espace



### CONSTATS

- ❖ Quelques équipements présents (école, mairie, distributeur pain)
- ❖ Un ancien terrain de sport trop excentré du bourg
- ❖ L'alimentation en eau potable par mono-adduction qui peut présenter une limite notamment pour la partie Sud du bourg
- ❖ Une importante diversité dans l'aspect des logements (colombages, brique, pavillons...)



## 2.6 Aménagement de l'espace



### CONSTATS

- ❖ Quelques équipements présents (école, mairie, distributeur pain)
- ❖ Un ancien terrain de sport trop excentré du bourg
- ❖ L'alimentation en eau potable par mono-adduction qui peut présenter une limite notamment pour la partie Sud du bourg
- ❖ Une importante diversité dans l'aspect des logements (colombages, brique, pavillons...)



### ENJEUX

- ❖ **Le renforcement du rôle de centralité du bourg en s'appuyant sur les équipements structurants (mairie, école, terrain de sport, salle des fêtes)**
- ❖ **Le développement d'un terrain de sport en proximité du bourg et avec un accès sécurisé**
- ❖ **L'intégration des futures constructions**



## 3. Orientations du PADD

### ❖ 1. Pérenniser et accroître la population de Cesseville

- **1.1 Développer une offre de logement diversifiée et adaptée** (petits logements, plain-pied, locatif, adaptation au vieillissement...)
  - *Permettre la construction de 1 à 2 maisons individuelles par an afin de stabiliser la population et retrouver un poids démographique de 470 habitants à l'horizon 2035*
  - *Proposer une offre diversifiée répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel et tenant compte de la mixité sociale*
  
- **2.2 Limiter la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**
  - *Développer l'offre de logement avec au maximum 1,06 Ha en extension afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*
  - *Prioriser la densification et le comblement des dents creuses tout en tenant compte de la présence des cavités inventoriées*
  - *Soutenir la réhabilitation*



## 3. Orientations du PADD

### ❖ 1. Pérenniser et accroître la population de Cesseville






**Axe 1 :**  
**Pérenniser et accroître la population de Cesseville**

**Objectif 1 : Développer une offre de logement diversifiée et adaptée**

-  Proposer une offre diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel et tenant compte de la mixité sociale
-  Permettre la construction de 1 à 2 maisons individuelles par an afin de stabiliser la population et retrouver un poids démographique de 470 habitants à l'horizon 2035

**Objectif 2 : Limiter la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

-  Développer l'offre de logements avec au maximum 1,06 Ha en extension afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
-  Prioriser la densification et le comblement des dents creuses tout en tenant compte de la présence des cavités inventoriées
-  Soutenir la réhabilitation



## ❖ 2. Maintenir et développer l'activité et la vie communale

### ▪ 2.1 Assurer la préservation de l'espace agricole et des exploitations

- *Prendre en considération les sièges d'exploitations agricoles en proximité du bourg pour permettre leurs projets de développement (photovoltaïsme, vente à la ferme, diversification...)*
- *Soutenir le maintien et le développement des sièges d'exploitations (de l'installation à la reprise)*

### ▪ 2.2 Renforcer le rôle de centralité du bourg

- *Rapprocher l'aire multisport du bourg*
- *Aménager une nouvelle salle communale*
- *Aménager un nouveau cimetière*
- *Autoriser l'accueil d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat dans le bourg*
- *Développer une zone d'activité afin d'accueillir de nouvelles entreprises*

## 3. Orientations du PADD

### ❖ 2. Maintenir et développer l'activité et la vie communale



**Axe 2 :**  
**Maintenir et développer l'activité et la vie communale**

**Objectif 1 : Assurer la préservation de l'espace agricole et des exploitations**

- Prendre en considération les sièges d'exploitations agricoles en proximité du bourg pour permettre leurs projets de développement
- Soutenir le maintien et le développement des sièges d'exploitations

**Objectif 2 : Renforcer le rôle de centralité du bourg**

- Rapprocher l'aire multisport du bourg
- Aménager une nouvelle salle communale ainsi qu'un nouveau cimetière
- Développer une zone d'activité afin d'accueillir de nouvelles entreprises
- Autoriser l'accueil de potentielles activités compatibles avec l'habitat dans le bourg

## 3. Orientations du PADD

### ❖ 3. Conforter la qualité de vie résidentielle

#### ▪ **3.1 Sécuriser les déplacements et favoriser les mobilités douces**

- *Développer des cheminements doux et sécurisés (RD66) : Poursuivre la sécurisation des axes routiers en veillant notamment aux mobilités douces*
- *Préserver les chemins ruraux d'intérêt et renforcer leur liaisonnement*
- *Sécuriser les aires d'arrêt de bus et faciliter l'accès aux PMR*
- *Tenir compte des problèmes de visibilité*
- *Mettre en œuvre des solutions pour modérer la vitesse et améliorer le stationnement*
- *Encourager le covoiturage et faciliter le fonctionnement des transports en communs*

#### ▪ **3.2 Préserver le patrimoine et veiller à l'intégration paysagère des bâtis existants et futurs**

- *Anticiper l'effacement des réseaux, notamment à proximité de l'église*
- *Planter des haies en limite de parcellaire/développer une ceinture verte autour du bourg, en limitant la largeur et la hauteur des haies lorsque les voiries ne sont pas assez larges ou lorsque la visibilité pourrait être impactée*
- *Protéger les murs en terre, piliers en pierre et le bois communal*
- *Préserver et faciliter la restauration du patrimoine bâti ancien*

## 3. Orientations du PADD



### ❖ 3. Conforter la qualité de vie résidentielle

#### ▪ 3.3 Améliorer la gestion de l'eau

- *Limiter le ruissellement vers la mare du bourg*
- *Intégrer la gestion des eaux pluviales au sein du domaine privé*
- *Préserver et même étendre les surfaces des mares et bassins pour mieux accueillir les volumes d'eau*
- *Assurer les derniers bouclages du réseau d'eau potable*
- *Conforter la défense incendie*

# 3. Orientations du PADD

## ❖ 3. Conforter la qualité de vie résidentielle



**Axe 3 :**  
**Conforter la qualité de vie résidentielle**

**Objectif 1 : Sécuriser les déplacements et favoriser les mobilités douces**

- ◆ Sécuriser les aires d'arrêt de bus et faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite
- Développer des cheminements doux et sécurisés : poursuivre la sécurisation des axes routiers en veillant notamment aux mobilités douces
- Préserver les chemins ruraux d'intérêt et renforcer leur liaisonnement permettant également de développer la circulation des engins agricoles en dehors du bourg
- /// Encourager le covoiturage

**Objectif 2 : Préserver le patrimoine et veiller à l'intégration paysagère des bâtis existants et futurs**

- Protéger les murs en terre
- Conserver et préserver le patrimoine identifié au sein de la commune
- ◆ Préserver le bois communal
- Anticiper l'effacement des réseaux, notamment à proximité de l'église
- Planter des haies en limite de parcellaire/développer une ceinture verte autour du bourg

**Objectif 3 : Améliorer la gestion de l'eau**

- ▲ Préserver et même étendre les surfaces des marres et bassins pour mieux accueillir les volumes d'eau
- Assurer les derniers bouclages du réseau d'eau potable
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au sein du domaine privé
- Conforter la défense incendie

## 4. Les prochaines étapes

- ❖ **Concertation publique** : information sur panneau pocket, mise à disposition du projet de PADD, réunion...
- ❖ **Débat du Conseil Municipal** sur les orientations du PADD
- ❖ **Elaboration du zonage et du règlement écrit** : 1<sup>er</sup> semestre 2025
- ❖ **Arrêt** de projet : été 2025
- ❖ **Consultation des PPA** et du public : hiver 2025
- ❖ **Approbation** du PLU : début 2026





[www.planis.fr](http://www.planis.fr)