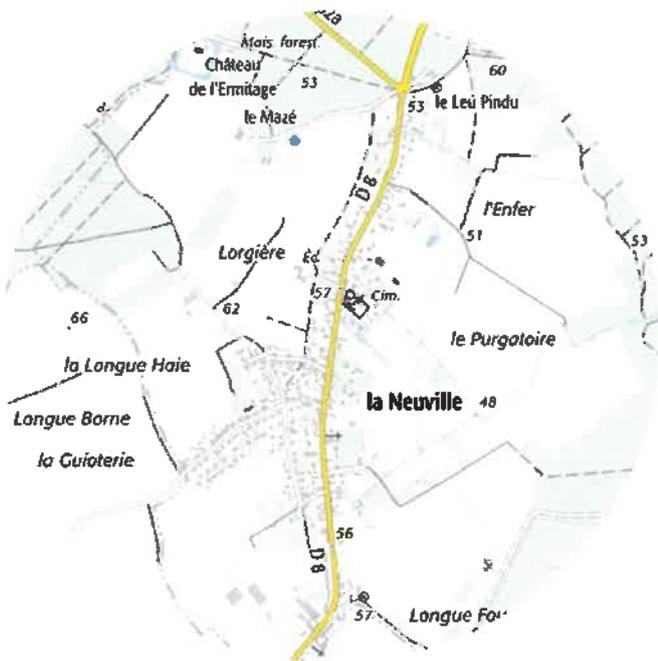


COMMUNE DE LA NEUVILLE

Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 23/09/2024
approuvant la Modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pont-à-Marcq,
Le Président,

PLU approuvé le : 12/01/2015
Modification de Droit Commun approuvée le : 05/12/2019
Modification Simplifiée approuvée le : 26/09/2022
Modification de Droit Commun approuvée le : 23/09/2024



Dossier 2B065912

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

LA NEUVILLE

Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation	25/09/2023	Modification de Droit Commun du PLU

	Nom - Fonction	Date
Rédaction V1	EP – urbaniste, cheffe de projet	25/09/2023



Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_190-DE



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	OAP DE LA CLAIRIERE	7
CHAPITRE 2.	OAP DES FONDS DE JARDIN	11

PREAMBULE

- **Article L123-1**

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

[...]

- **Article L123-1-4**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité,

.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_190-DE



CHAPITRE 1. OAP DE LA CLAIRIERE

1. LA CLAIRIERE

La commune souhaite développer un véritable cœur de village, autour de ses équipements publics. Cet espace doit porter le développement démographique et urbain de la commune. Il doit se développer en complète harmonie avec le reste de la commune et non comme une juxtaposition d'un nouveau quartier déconnecté. La couture entre le nouveau quartier et le village doit donc être au cœur des réflexions.

Pour permettre cette excellente intégration et cette cohérence urbaine, le secteur sera développé au cours d'au moins deux opérations d'ensemble. Les nouveaux ménages s'installeront donc progressivement.

Le quartier devra comporter au moins 60 logements dont au moins 20 logements locatifs.

Le quartier sera développé en deux phases dont la seconde ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après finalisation de la première et après une modification du PLU.

La première phase se composera d'une surface de 2,5 hectares et d'une densité minimale de 20 logements par hectare (hors espace public central à créer et voiries).

La seconde phase se composera d'un hectare supplémentaire et d'une densité minimale de 20 logements par hectare.

Avant toute ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du périmètre, des compensations foncières doivent être proposées à l'exploitant agricole le plus impacté. La SAFER pourra être utilement mise à contribution.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Clairière comporte plusieurs volets :

Volet déplacements

L'aménagement s'articulera autour d'une voie principale qui empruntera les accès sud et nord de la zone tel que cela est présenté sur le schéma d'organisation de la zone. Le carrefour situé face à la Mairie sera sécurisé et permettra un accès approprié à l'ensemble des équipements de la commune.

Une zone 20 « zone de rencontre » sera créée entre le carrefour situé face à la Mairie, l'école et le nouvel espace public afin de donner la priorité aux modes doux et de développer les solutions de stationnement.

Le maillage piétonnier existant sera conservé et renforcé par de nouvelles liaisons. Le GR sera notamment au centre des déplacements doux et des connexions entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier.

Volet éco-paysage

L'emprise située au nord de l'école et de la salle des fêtes restera inconstructible afin de préserver la perspective paysagère sur la forêt. Sur cet espace, la hauteur des végétaux sera limitée pour les mêmes raisons.

Les vergers seront préservés et renforcés afin de créer une ceinture verte bocagère autour du projet.

Une noue sera créée le long du chemin ouest pour une bonne gestion des ruissellements et à l'intérieur du quartier pour développer la qualité éco-paysagère de la commune. Ces noues se déverseront dans un bassin de rétention éco-paysager qui sera aménagé sur le point bas du quartier, au nord de la zone.

Un espace public central permettra de créer un véritable lieu de vie et un poumon vert accessible à tous les habitants de la commune.

Volet armature urbaine et architecture

La présence de l'exploitation agricole située au sud-ouest du secteur devra être prise en compte avec, par anticipation un recul de 100 mètres à respecter entre ses bâtiments et le quartier afin de préserver les possibilités d'extension de ses activités.

Les équipements publics existants pourront être renforcés en utilisant les terrains situés au sud et à l'est en continuité des bâtiments existants. Un terrain multisports pourra être aménagé entre l'école et le chemin ouest.

Les constructions disposeront leurs pièces de vie au maximum en direction du sud afin de bénéficier de la lumière et des rayonnements solaires pour réaliser des économies d'énergie.

La hauteur des constructions sera d'un maximum d'un niveau sur le rez-de-chaussée plus les combles.

La zone est soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles et les caves et sous-sols y seront donc interdits.

Enfin, un point d'apport volontaire des déchets devra être aménagé sur le quartier et la défense incendie devra être assurée.



Prescriptions:
 * 60 logements minimum
 + 1/3 de logements localisés minimum

Commune de La Neuville
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement et de Programmation 1

Éléments existants :

- 1 Exploitation agricole et périmètre de protection de 100 mètres (principe de précaution en cas de classement ICPE)
- 2 Salle des fêtes
- 3 Ecole
- 4 Mairie
- 5 Eglise
- 6 Bois
- 7 Verger
- 8 Cône de vie à préserver

Projet d'aménagement :

- 9 Emprise du projet
- 10 Principe d'accès
- 11 Principe de connexion piétonne
- 12 Principe d'implantation de noues / fossés (gestion des eaux pluviales)
- 13 Emplacement réservé pour l'extension du GR
- 14 Haies d'essences locales existantes ou à planter
- 15 Aménagement d'une prairie fleurie
- 16 Aménagement d'un verger et/ou de jardins partagés
- 17 Création d'un espace public central (localisation et emprise à définir)
- 18 Création d'une zone de rencontre «20km/h)
- 19 Extension possible des équipements publics
- 20 Sécuriser la connexion avec la RD

Aménagement d'un espace vert intégrant la gestion des eaux pluviales
 (veiller à la hauteur raisonnée de la végétation pour conserver le cône de vue)

Espace public

Terrain multisports

LORGIERE

0 10 20 30 40 50 m

Réalisation: Environnement Conseil
 Sources: cadastre, Atlas, Colasire - commune - 2012
 Sources: IGN, INSEE, Environnement Conseil

CHAPITRE 2. OAP DES FONDS DE JARDIN

2. LES FONDS DE JARDIN

Dans un souci de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune de La Neuville a souhaité densifier le tissu urbain en reclassant des secteurs de fonds de jardin au sein de la zone urbaine. Afin de garantir la bonne insertion paysagère du projet dans son environnement architectural, urbain et paysager, il est proposé de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présente OAP concerne deux sites : l'un situé rue de la Longue Borne et l'autre rue des Tilleuls.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des « Fonds de jardin » comporte plusieurs volets :

▪ **Volet accès, voirie et déplacements**

De manière générale, une réflexion devra être portée sur la création de stationnements perméables.

- Les parcelles au Nord sont accessibles depuis la rue de la Longue Borne :

- La voirie pourra être poursuivie sur le chemin existant. Afin de desservir correctement les parcelles, la voirie devra être dimensionnée de manière à faciliter le demi-tour des véhicules et garantir le passage ainsi que les manœuvres des véhicules de collecte des déchets, de secours et d'incendie ;
- Les abords des voiries devront être traités qualitativement et permettre une gestion hydraulique des eaux pluviales ;
- La liaison piétonne existante devra être conservée.

- Les parcelles au Sud sont accessibles depuis la rue des Tilleuls.

▪ **Volet gestion des eaux pluviales et réseaux**

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction des habitations. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (exemple : possibilité de création de noues en périphérie du site).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être correctement dimensionnés et ne devront pas générer de nouveaux risques en direction de la zone urbaine. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

▪ **Volet éco-paysager**

Les perspectives existantes sur les paysages agricoles et les espaces boisés devront être conservées.

Une frange végétale devra être plantée afin de garantir l'insertion paysagère du site dans son environnement existant. Cette ceinture verte éco-paysagère devra être constituée d'essences locales de différentes strates (par exemple : un mélange d'arbres fruitiers et d'arbustes buissonnants pour renforcer l'esprit de vergers bocagers, etc.).

Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares est interdite.

▪ **Volet armature urbaine et architecture**

Les sites intègrent la zone urbaine au sein du règlement graphique du PLU :

- Rue de la Longue Borne : les parcelles sont classées en UA et UAp ;
- Rue des Tilleuls : les parcelles sont classées en UA.

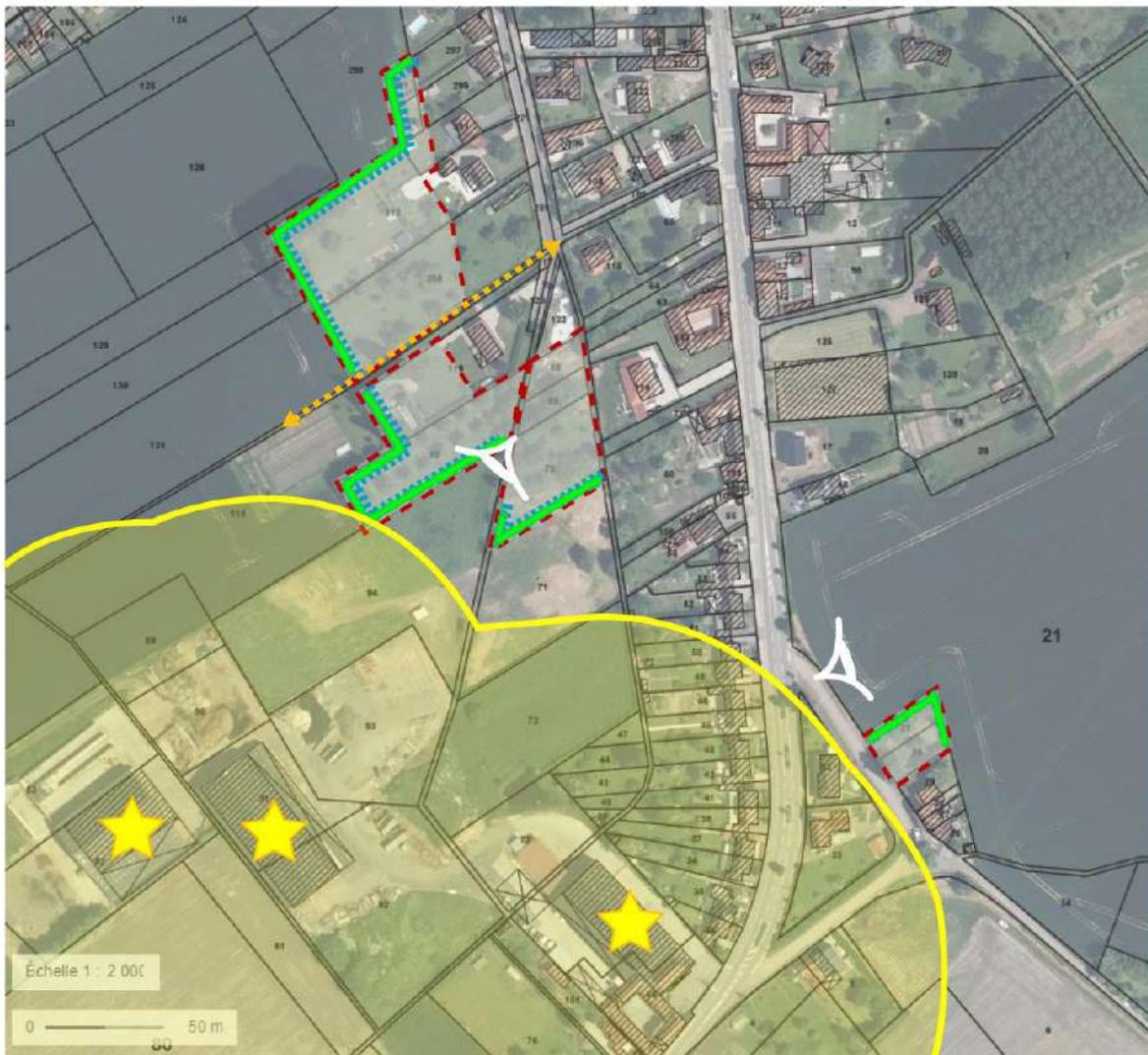
Les sites pourront être aménagés dès l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLU.

La présence de l'exploitation agricole située plus au Sud, rue du Général de Gaulle, devra être prise en compte avec notamment l'existence d'un périmètre de réciprocité agricole à respecter entre les bâtiments agricoles et les tiers.

Une réflexion devra être portée sur la conception bioclimatique des bâtiments, notamment sur l'orientation des constructions en direction du Sud afin de bénéficier de la lumière et des rayonnements solaires pour réaliser des économies d'énergie. L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire à la topographie du site.



OAP des fonds de jardin Commune de La Neuville



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Liaison piétonne à conserver
- Frange paysagère à planter : ceinture verte écopaysagère
- Gestion des eaux pluviales (noue)
- Exploitation agricole et périmètre de réciprocity à prendre en compte
- Perspective paysagère à conserver (cône de vue)