

# Commune de Neauphlette

## Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 24/03/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Neauphlette,  
Le Maire,

  
Atelier G. Le Moaligou

**ARRÊTÉ LE : 27/09/2016**  
**APPROUVÉ LE : 24/03/2017**



Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE</b> .....	1
<b>PREAMBULE</b> .....	2
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	3
1. CONTEXTE .....	4
1. SECTEUR DU COIGNET (SECTEUR 1).....	4
2. SECTEUR DE LAUNAY (SECTEUR 2) .....	6
3. SECTEUR DE BEAULIEU (SECTEUR 3).....	7
1. ORIENTATIONS.....	9
1. SECTEUR DU COIGNET (SECTEUR 1).....	9
2. SECTEUR DE LAUNAY (SECTEUR 2) .....	11
3. SECTEUR DE BEAULIEU (SECTEUR 3).....	13

# PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
1. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

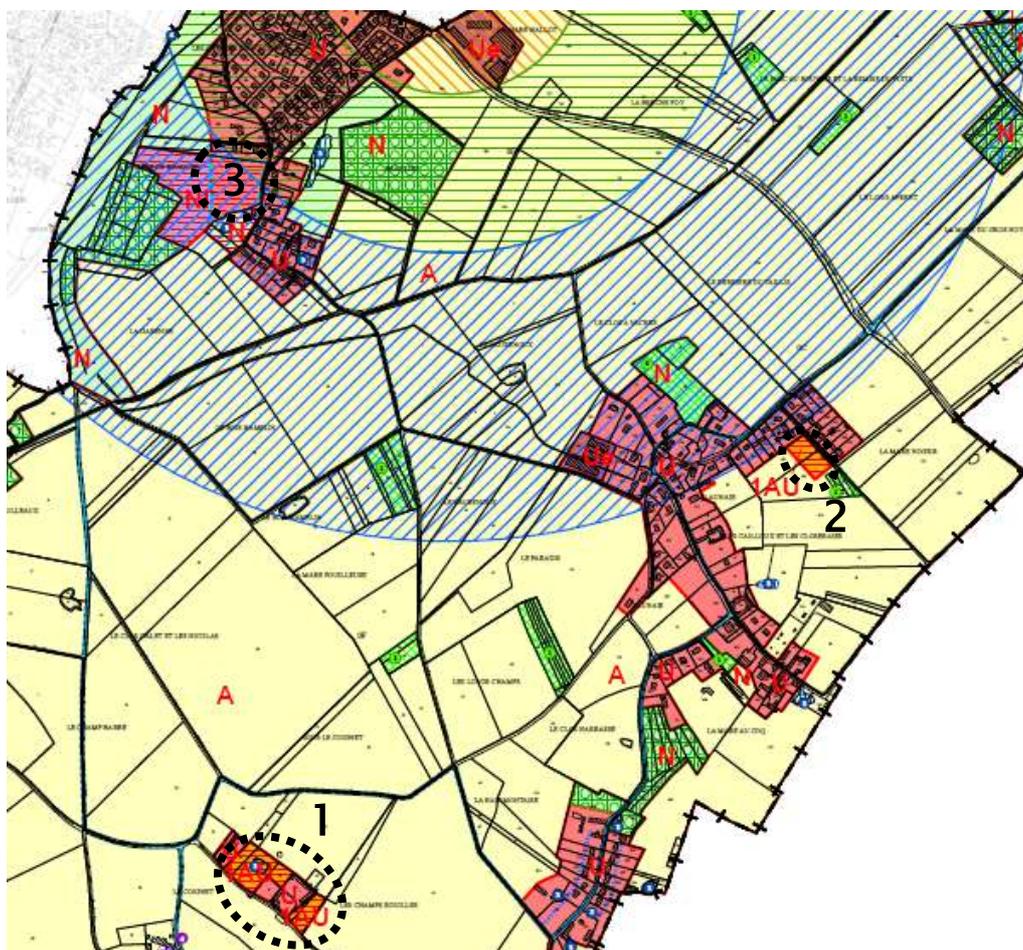
La commune de La Neauphlette a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Deux zones d'habitat futur et une zone d'équipement font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- le secteur du Coignet (secteur 1) ;
- le secteur de Launay (secteur 2) ;
- le secteur de Beaulieu (secteur 3).



*Localisation des secteurs*

# 1. Contexte

---

## 1. Secteur du Coignet (secteur 1)

Au cœur du hameau du Coignet, les espaces non bâtis concernent environ 8500m<sup>2</sup>. Ce secteur a principalement pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement par une densification des hameaux existants et permettre à la diversification agricole des activités existantes à proximité de prendre forme.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : desserte par la rue de Mirbel,
- Occupation actuelle : prairie bocagère et mare,
- Environnement proche : le hameau est entouré de champs cultivés. Par ailleurs, la parcelle est quasi-entièrement entourée d'une haie arborée, qui atténue les vis-à-vis avec les environs.



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*



*Secteur du Coignet vu depuis le sud*



*Lisière actuelle le long de la rue de Mirbel*



*Vue d'ensemble du hameau depuis le nord*

## 2. Secteur de Launay (secteur 2)

Cet espace non bâti d'environ 3000 m<sup>2</sup> est localisé le long de la voie communale de la Saussaye. Il a principalement pour vocation, dans le cadre du PLU, d'améliorer l'offre de logement du bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : accès depuis rue de la Mare Nogris,
- Occupation actuelle : espace agricole,
- Environnement proche : espace partagé entre un quartier pavillonnaire et une ouverture sur un espace agricole et des bois.



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*



*Secteur de Launay*

### 3. Secteur de Beaulieu (secteur 3)

Cet espace non bâti d'environ 41100 m<sup>2</sup> est localisé entre le quartier pavillonnaire de La Commanderie et le hameau de Beaulieu. Il a pour vocation de proposer un programme assez général « destiné à la jeunesse ». Le contenu de ce programme sera précisé ultérieurement par la commune. En revanche, l'OAP doit permettre de cartographier un certain nombre d'éléments paysagers remarquables, afin qu'ils soient durablement préservés dans les futures aménagements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : accès depuis la Commanderie par la rue de Beaulieu,
- Occupation actuelle : espace agricole,
- Environnement proche : la parcelle est bordée par des espaces agricoles, ainsi que par le hameau de Beaulieu côté est, par un boisement côté ouest.



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*



*Secteur de Beaulieu*

## 2. Orientations

### 1. Secteur du Coignet (secteur 1)

L'objectif de l'aménagement est de redensifier le cœur du hameau boisé du Coignet. L'accès depuis la rue de Mirbel sera mutualisé pour l'ensemble des secteurs afin de limiter l'impact sur l'enveloppe arborée du hameau.

L'opération doit prévoir la mise en place d'une forme urbaine adaptée au contexte rural de hameau et cohérente avec la configuration de la zone (mare occupant une place centrale), ainsi les constructions doivent prendre forme autour de cet élément naturel dans le respect de l'urbanisation ancienne des corps de ferme à cour carrée.

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

 Urbanisation limitée à 5 ou 6 logements, avec le principe d'une conception d'ensemble, avec accès mutualisés

 Principe d'urbanisation reprenant les formes des anciennes cours carrées agricoles

 Voirie de desserte commune à l'ensemble des constructions

#### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Préservation de la mare avec périmètre tampon de 10,00 m

 Préservation ou replantation de haies arborées brise-vent

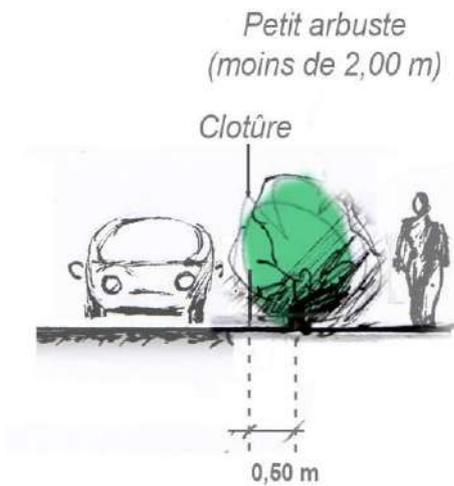


La mare devra être préservée (principe de zone inconstructible de 10m) et intégrée dans un schéma de voirie qui la maintient accessible.

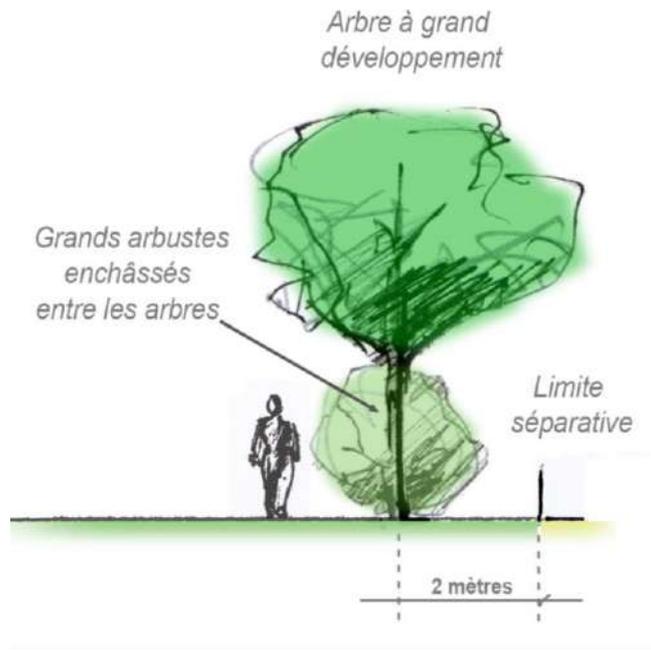
Au nord, il sera plantée ou renforcée une haie d'arbres de haut jet, avec un rôle de brise-vent.

Côté sud, la limite séparative avec la rue sera renforcée par une haie vive, exclusivement composée d'essences arbustives champêtres.

Les principes de plantation sont précisés par les croquis suivants :



*Côté rue de Mirbel au sud, haie arbustive champêtre*



*Côté nord, plantation d'une haie arborée brise vent, associant arbustes caduques et persistants et arbres de haut jet*

## 2. Secteur de Launay (secteur 2)

La rue de la mare Nogriss est bordée par une bande d'habitat individuel. Il apparaît donc logique de poursuivre sur ce secteur une urbanisation cohérente, avec une typologie de parcelles à urbaniser en continuité du tissu pavillonnaire existant.

L'OAP sur ce secteur permet de préciser quelques points clés pour assurer une qualité d'urbanisation la meilleure possible :

- accès mutualisés deux par deux des futurs lots, afin de favoriser l'ordonnement des aménagements, ainsi que des fossés de collecte d'eau pluviale le moins interrompus possible,
- orientation imposée des faîtages, pour une parfaite cohérence urbaine et limiter l'impact visuel des futures façades dans le paysage,
- définition d'un motif de plantation pour les futures haies qui devront être plantées en limites de l'opération.

L'OAP prévoit également l'étalement de l'urbanisation dans le temps au travers d'une programmation de l'opération 3 ans après l'approbation du PLU.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

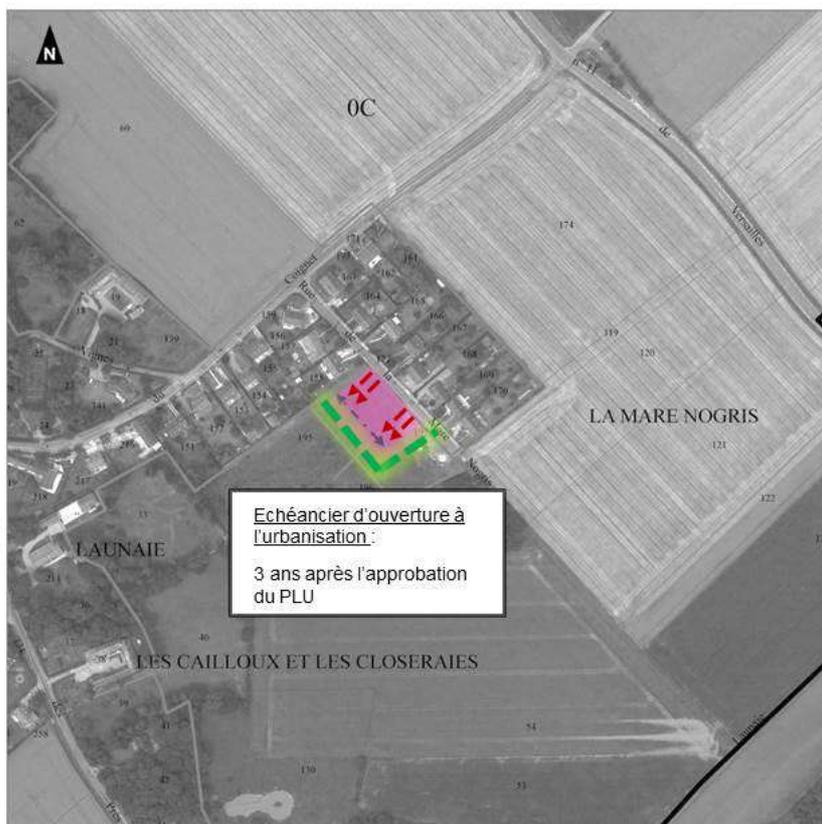
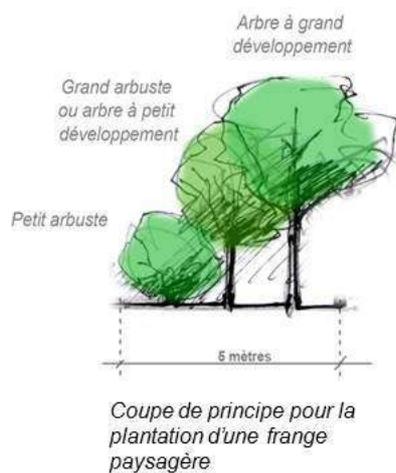
 Terrain réservé à une opération de 5 logements individuels, groupés en deux constructions

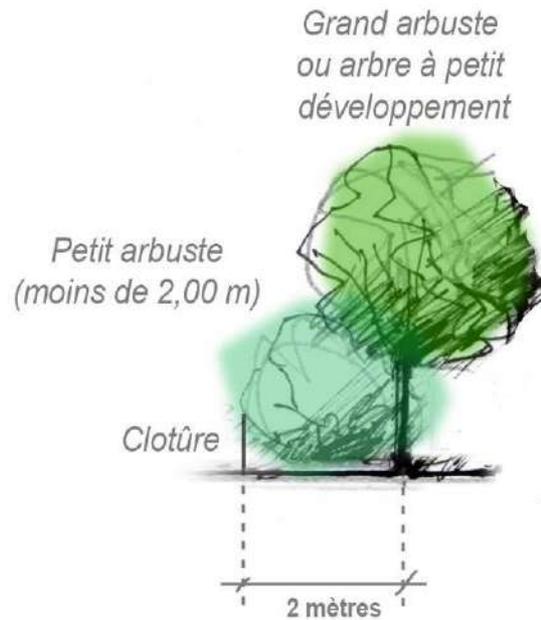
 Accès jumelés 2 par 2

 Sens des faîtages

### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Frange paysagère à créer





*Motif de plantation pour une haie associant en quinconce sur deux lignes :  
arbustes à petit/moyen développement et grands arbustes ou petits arbres*

Il est précisé que les deux lignes de plantation pourront être espacées d'1 mètre, avec une distance de plantation d'1 mètre entre chaque plan en quinconce. La ligne d'arbustes et/ou d'arbres d'une hauteur supérieure à 2,00 mètre devra être plantée au minimum à 2,00 mètres de la limite séparative.

### 3. Secteur de Beaulieu (secteur 3)

Ce secteur doit faire l'objet dans les années à venir d'un projet « à destination de la jeunesse » qui pourra associer équipements sportifs et de loisirs et habitat spécifique dédié à de jeunes occupants.

La définition précise de ces aménagements pourra se faire dans le cadre d'une future étude de programmation.

Toutefois, les constructions liées aux équipements collectifs et à vocation des populations jeunes du territoire type centre-aéré, salles de sport, garderie ou autres ainsi que les constructions à vocation d'habitat (habitat mixte de type locatif) ont vocation à prendre forme le long de la voirie pour permettre de maintenir une cohérence dans la forme urbaine. L'arrière de l'emprise devra ainsi être consacrée uniquement aux aménagements de loisirs et paysagers.

L'objectif de cette OAP est de définir les éléments existants qui devront être préservés et/ou intégrés dans les futurs aménagements :

- double alignement d'arbres à conserver dans son principe (replantation possible),
- recul aux lisières boisées et préservation des ourlets arbustifs,
- conservation de la haie côté sud.

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Secteur destiné à la jeunesse :
  - Vocation de loisirs : aire de jeux, équipements légers sportifs et de loisirs, préservation du caractère naturel...
-  - Vocation mixte d'équipements publics et d'habitat diversifié : création d'équipements collectifs et de quelques logements mixtes et locatifs (entre 4 et 8 en bordure de voie et sous forme groupée)

#### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe d'un double alignements d'arbres à préserver
  -  Préservation de la haie existante et de la lisière boisée
- 

