

Commune de

La Neuve-Grange

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 30 septembre 2016

Modification n°1 du PLU – Dossier de mise à disposition

Document 03

*Approuvé par délibération du
23.09.2019*

Mairie de La Neuve-Grange, 13, rue des Tilleuls (27 150)

Tel : 09 60 36 79 91

mairielng@orange.fr

*M. le Maire,
Didier PINEL*

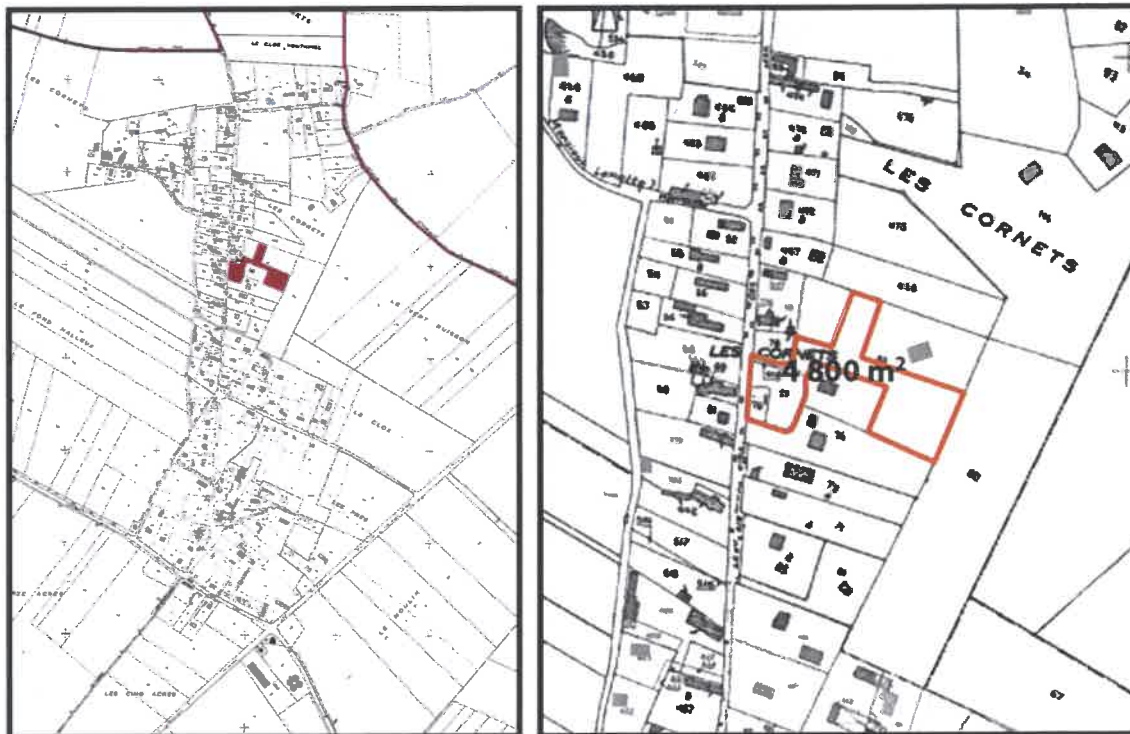
SOMMAIRE

I. LE SECTEUR DE PROJET DES CORNETS	4
<i>Localisation</i>	<i>4</i>
<i>État de l'existant.....</i>	<i>4</i>
<i>Photo aérienne et description de l'existant</i>	<i>5</i>
<i>Organisation du secteur et principales orientations</i>	<i>6</i>
<i>Schéma de principes.....</i>	<i>7</i>
II. LE SECTEUR DE PROJET DU CLOS DES ÉPIS.....	8
<i>Localisation.....</i>	<i>8</i>
<i>État de l'existant.....</i>	<i>8</i>
<i>Photo aérienne et description de l'existant</i>	<i>9</i>
<i>Organisation du secteur et principales orientations</i>	<i>10</i>
<i>Schéma de principes.....</i>	<i>11</i>
III. OAP THÉMATIQUE : TRAITEMENT DES LIMITES ET JARDINS	12
<i>Constats</i>	<i>12</i>
<i>Enjeux</i>	<i>12</i>
<i>Actions</i>	<i>12</i>
<i>Les limites parcellaires et jardins.....</i>	<i>14</i>
<i>Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriété</i>	<i>15</i>

I. LE SECTEUR DE PROJET DES CORNETS

Localisation

Le secteur à enjeux, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe au nord du bourg, au lieu-dit Les Cornets. Il couvre une superficie totale de 4 800m².



Localisation du secteur de projet

Parcellaire et surfaces

État de l'existant

Tissu environnant

Le secteur de projet s'insère au nord du bourg, l'accès se faisant par la rue des Charmilles. À l'ouest, les constructions anciennes se sont implantées en pignon, privilégiant une orientation solaire au sud ; quelques pavillons récents ont été construits, dans les dents creuses et en second rang. À l'est, le secteur de projet s'ouvre sur des pâtures puis les terres cultivées et leurs vues lointaines. Une marnière est présente au nord du secteur : son périmètre de protection, de rayon 50m, impacte le secteur de projet ; il appartient au propriétaire d'écartier tout risque de mouvement de terrain ou d'effondrement lié à cette cavité, conformément aux réglementations en vigueur, afin de rendre constructible les terrains de l'opération.

Description du secteur

Le secteur est occupé par des espaces agricoles enclavés et peu utilisés : anciennement cultivés, ils sont aujourd'hui occupés par des pâtures et friches. La parcelle ouest est en accès direct sur la rue des Charmilles ; elle est bordée par un cheminement piéton qui permet de rejoindre les maisons récentes situées en second rang. Ces dernières sont également accessibles en voiture, par une voie rejoignant la rue du Clos au sud.



Rue des Charmilles



Accès piéton depuis la rue



Parcelle le long de la rue



Les deux pavillons récents en second rang et la voie d'accès existante ; vues lointaines sur les espaces agricoles.

Photo aérienne et description de l'existant



Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est destiné à accueillir du logement dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- > En permettant l'accueil des nouveaux habitants par **densification**, en limitant l'étalement urbain par une consommation extrêmement limitée des terres agricoles ;
- > En permettant le développement d'une **biodiversité urbaine**, locale et ordinaire, notamment en assurant la qualité et la préservation des **jardins** ;
- > En limitant l'**imperméabilisation** des sols ;
- > En favorisant les énergies renouvelables dans un objectif d'intégration paysagère.

Organisation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet accueillera **un minimum de 4 lots destinés à accueillir du logement** dans le respect des orientations ci-dessous :

> Principe de découpe parcellaire et de desserte

- le projet prévoira la création d'une voie de desserte automobile de faible largeur en reprenant l'accès existant depuis la rue des Charmilles, tel qu'indiqué sur le schéma de principe ; cette voie devra pouvoir se raccorder au cheminement piéton à l'est, lorsque ce dernier aura été réalisé.
- la découpe parcellaire se fera perpendiculairement à la voie créée ;
- pour le secteur Est du projet, la desserte des parcelles se fera directement depuis la voie créée, celle-ci devra permettre le croisement de deux véhicules ;
- le secteur Ouest du projet (parcelles A76 et A77) pourra accéder depuis la rue des Charmilles.



Plan désignant l'accès qui desservira le secteur Ouest du projet des Cornets

> Constructions et logements

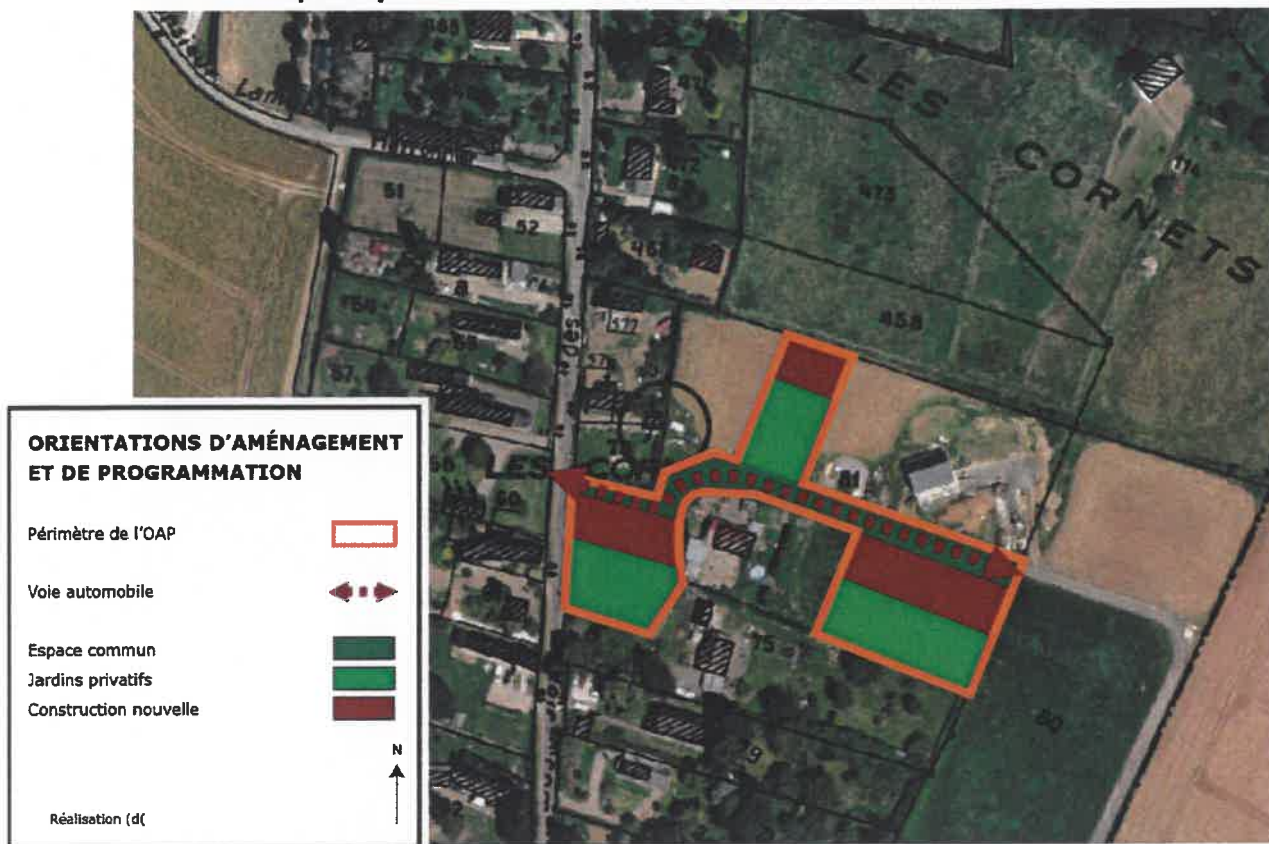
- les constructions s'implanteront dans la bande d'implantation telle qu'indiquée sur le schéma de principe ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale au sud ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

> Espaces extérieurs

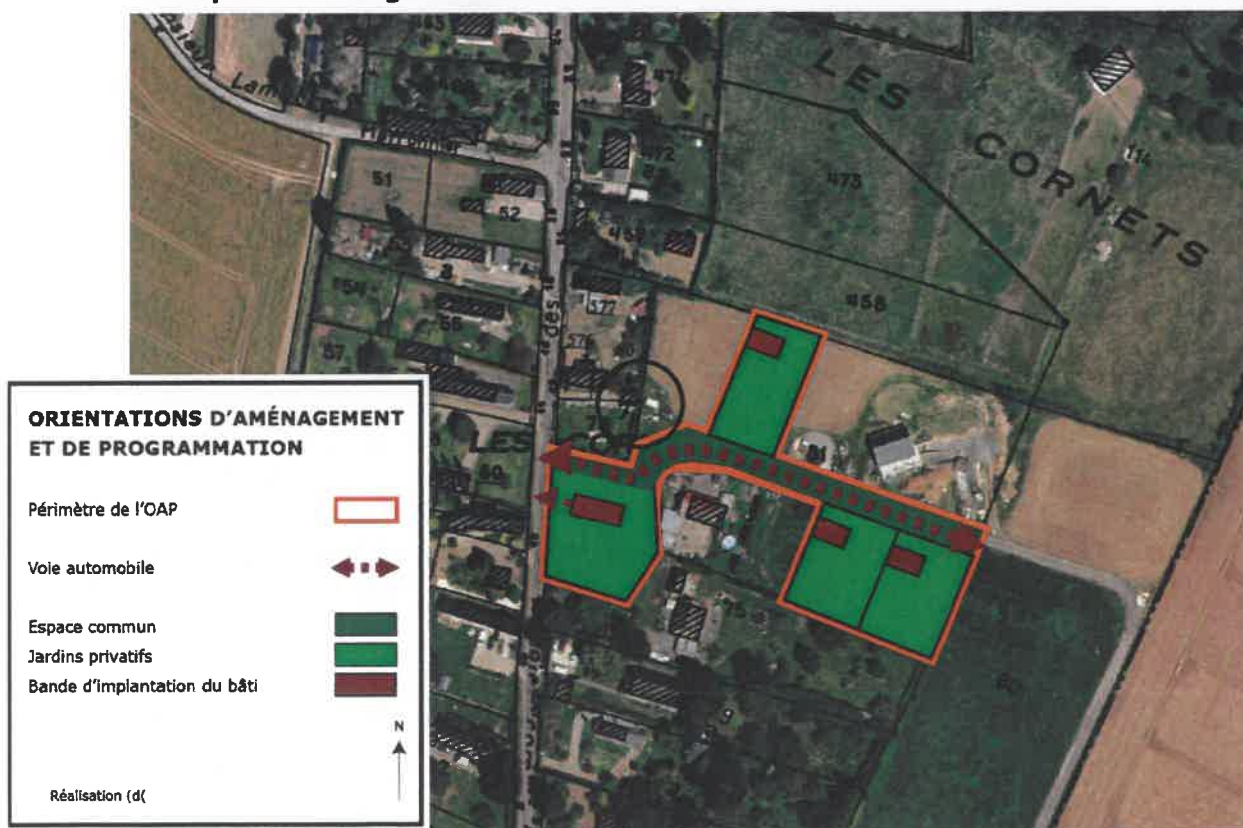
- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;
- les limites séparatives latérales seront constituées de haies vives ;
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle.

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, il sera nécessaire de se référer à l'OAP thématique traitant des clôtures, des haies et des jardins.

Schéma de principes



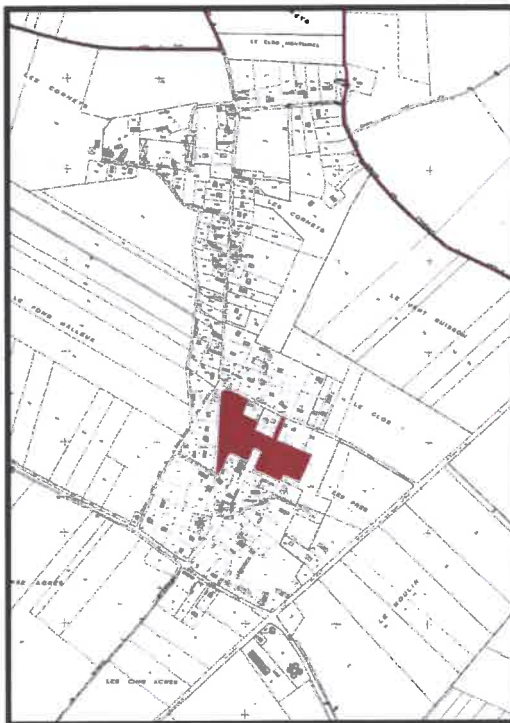
Exemple d'aménagement



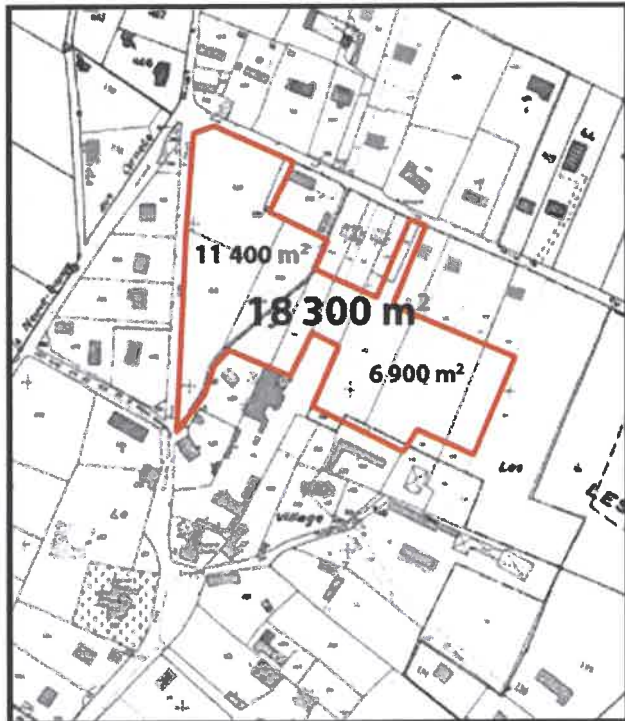
II. LE SECTEUR DE PROJET DU CLOS DES ÉPIS

Localisation

Le secteur à enjeux, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe en centre-bourg, dans l'îlot dessiné par les rues du Clos et des Tilleuls. Il couvre une superficie totale de 18 300m² et est destiné à accueillir des logements ainsi qu'une aire communale de détente et de loisirs.



Localisation du secteur de projet



Parcellaire et surfaces

État de l'existant

Tissu environnant

Le secteur de projet s'insère en cœur de bourg, à relative proximité nord de la Mairie-école et de l'église. Il est bordé à l'ouest par la rue des Tilleuls, et au nord par la rue du Clos. Le tissu urbain environnant se compose de pavillons récents, à l'exception du sud-est où se trouvent les hangars d'une ancienne exploitation agricole. L'est du secteur s'ouvre sur des vues lointaines sur le plateau agricole.

Description du secteur

L'essentiel du secteur est occupé par des terrains agricoles, à l'exception du nord-ouest où se trouve le terrain de football. Anciennement cultivés ; ils sont aujourd'hui laissés en pâture. La parcelle dispose d'un accès au nord rue du Clos. Un cheminement piéton existant sépare l'ouest du secteur destiné à accueillir deux logements (sur l'actuel terrain de football) ainsi qu'un espace vert public de loisir et de détente, et l'Est du secteur destiné à accueillir des logements.



Terrains à l'ouest et chemin



Rue des Tilleuls



Rue du Clos



Terrain de football

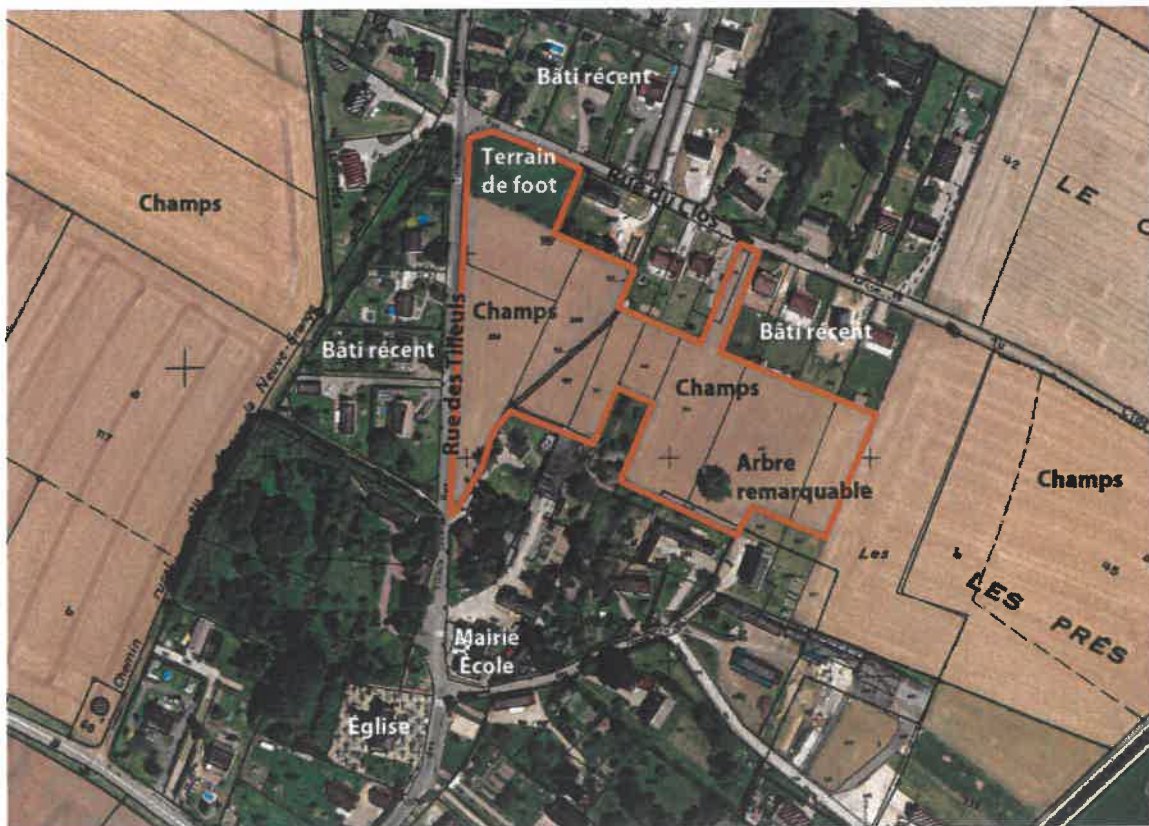


Bâti récent au nord du secteur



Terrains à l'est

Photo aérienne et description de l'existant



Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est destiné à accueillir du logement, ainsi qu'un espace vert, ludique, sportif et de détente, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- > En permettant l'accueil des nouveaux habitants par **densification**, en limitant l'étalement urbain par une consommation extrêmement limitée des terres agricoles ;
- > En permettant le développement d'une **biodiversité urbaine**, locale et ordinaire, notamment en assurant la qualité des **jardins** ;
- > En limitant l'**imperméabilisation** des sols ;
- > En favorisant les énergies renouvelables dans un objectif d'intégration paysagère.

Organisation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet accueillera **un minimum de 9 lots destinés à accueillir du logement** dans le respect des orientations ci-dessous :

> **Principe de découpe parcellaire et de desserte**

- le projet prévoira la création d'une voie de desserte automobile de faible largeur depuis la rue du Clos telle qu'indiquée sur le schéma de principe ci-après ;
- les futures constructions prévues au nord-ouest du secteur accéderont par la rue du Clos ;
- la découpe parcellaire se fera perpendiculairement à la voie créée ;
- la desserte des parcelles se fera directement depuis la voie créée ;
- l'ouest du secteur est destiné à accueillir un espace verte, ludique et de détente (terrains de sport...) ;
- un cheminement piéton traversera ce secteur afin de relier les équipements publics au sud à la rue du Clos au nord ;
- un aménagement prévoit la gestion des eaux de ruissellement.

> **Constructions et logements**

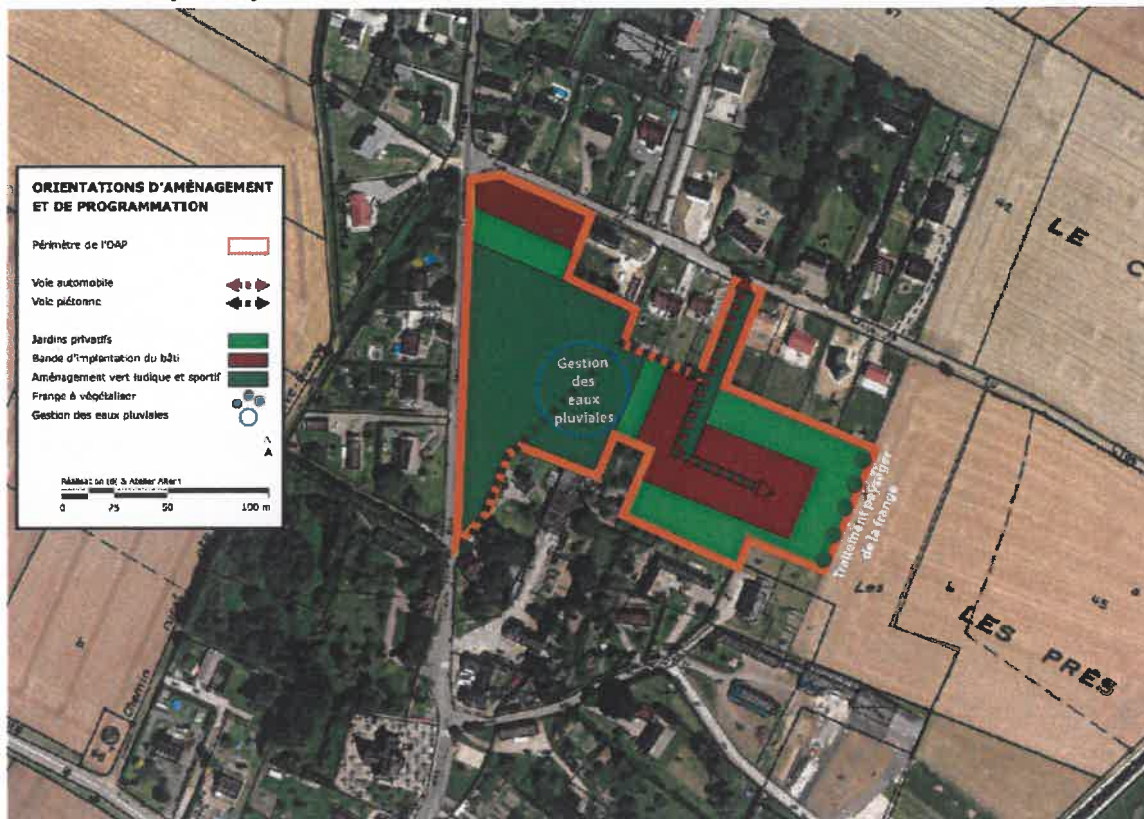
- les constructions s'implanteront dans la bande d'implantation telle qu'indiquée sur le schéma de principe ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale au sud ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

> **Espaces extérieurs**

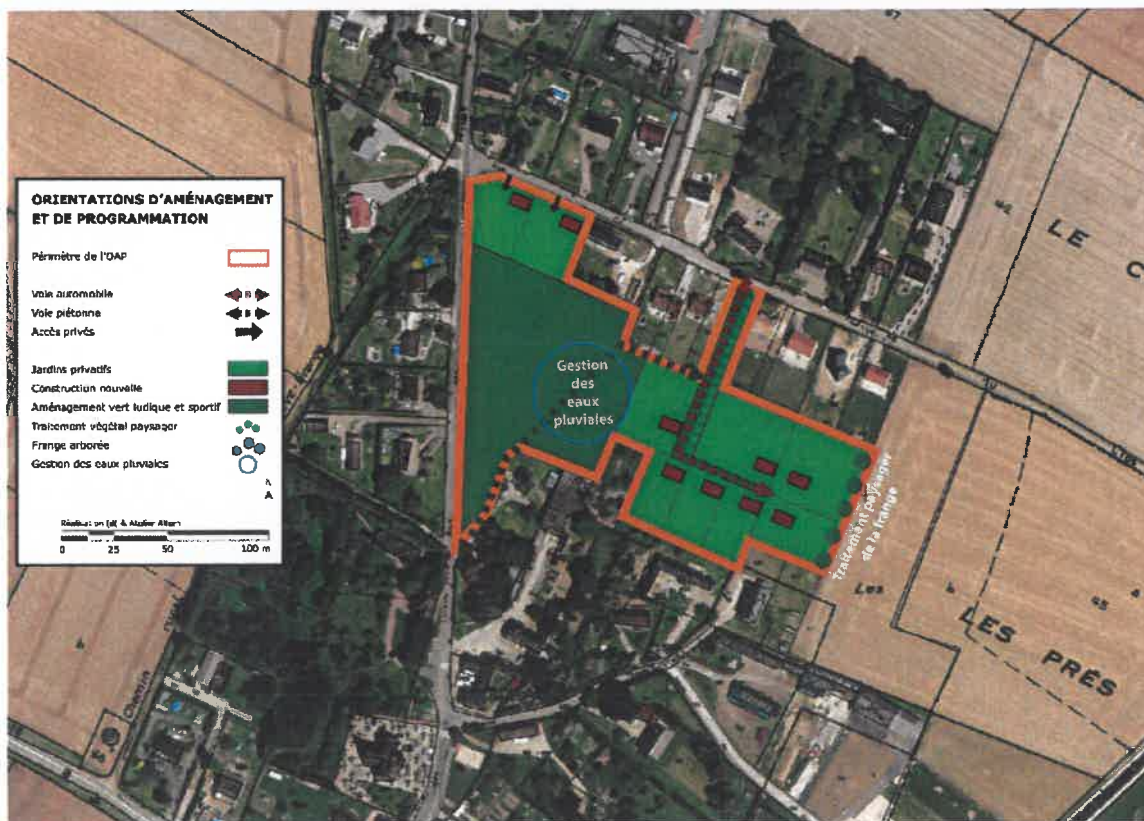
- la frange est sera végétalisée afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ;
- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;
- les limites séparatives latérales seront constituées de haies vives ;
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle.

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, il sera nécessaire de se référer à l'OAP thématique traitant des clôtures, des haies et des jardins.

Schéma de principes



Exemple d'aménagement



III. OAP THÉMATIQUE : TRAITEMENT DES LIMITES ET JARDINS

Il s'agit de développer un langage commun que les projets spécifiques viendront développer et enrichir, autour des questions d'aménagement des limites de devant et de fond de parcelle : traitement des clôtures, et des plantations.

Constats

Les villages ruraux du canton d'Etrepagny ont bien souvent une silhouette caractéristique, qui se détache du plateau agricole : celle du village-bosquet. Le motif végétal est ainsi visible de loin, et définit une figure paysagère particulière.

À l'échelle parcellaire, on s'aperçoit que cette trame paysagère est issue d'une organisation spécifique des villages : les fonds de parcelles, et le chemin de tour de ville, portaient traditionnellement les arbres de grand développement. Les parcelles en limites de village présentaient des prairies ouvertes sur le grand paysage, ainsi que des vergers. Enfin, en cœur de village, lorsque les constructions ne sont pas construites au droit de la rue, des haies et des arbres de petit développement agrémentent le paysage de la rue traversant le bourg.

Certaines masses arborées sont encore très présentes, même si le remembrement et la disparition de nombreux chemins de tour de village ont emporté avec eux quelques beaux sujets.

Cependant, les constructions nouvelles se font souvent sans tenir compte de cette logique végétale et d'un traitement des limites spécifique et contextualisé.

Enjeux

- Aménager des parcelles de jardins liées aux constructions nouvelles, qui, lorsqu'elles sont plantées d'arbres, participent, les unes associées aux autres, à entretenir et porter l'image et la silhouette des villages-bosquets.
- Améliorer la trame arborée des villages en ayant recours à des arbres de haut jet, ou des arbres à plus petit développement, tels des fruitiers, selon les situations et la place disponible.
- Adapter la gestion des limites en fonction du contexte (sur rue ou sur champs), afin de mieux inscrire l'opération dans son paysage

Actions

Trame arborée

- L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.
- La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Haies

Concernant la création de haies, y compris en limites séparatives, des essences locales et variées doivent être privilégiées. Elles devront également être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée.

Clôtures et haies : sur rue

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut (c'est-à-dire sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

En bordure des emprises publiques la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

Clôtures et haies : en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Clôtures et haies : sur espace agricole et naturel

En bordure des espaces agricoles et naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé sans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire.

La hauteur maximale est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

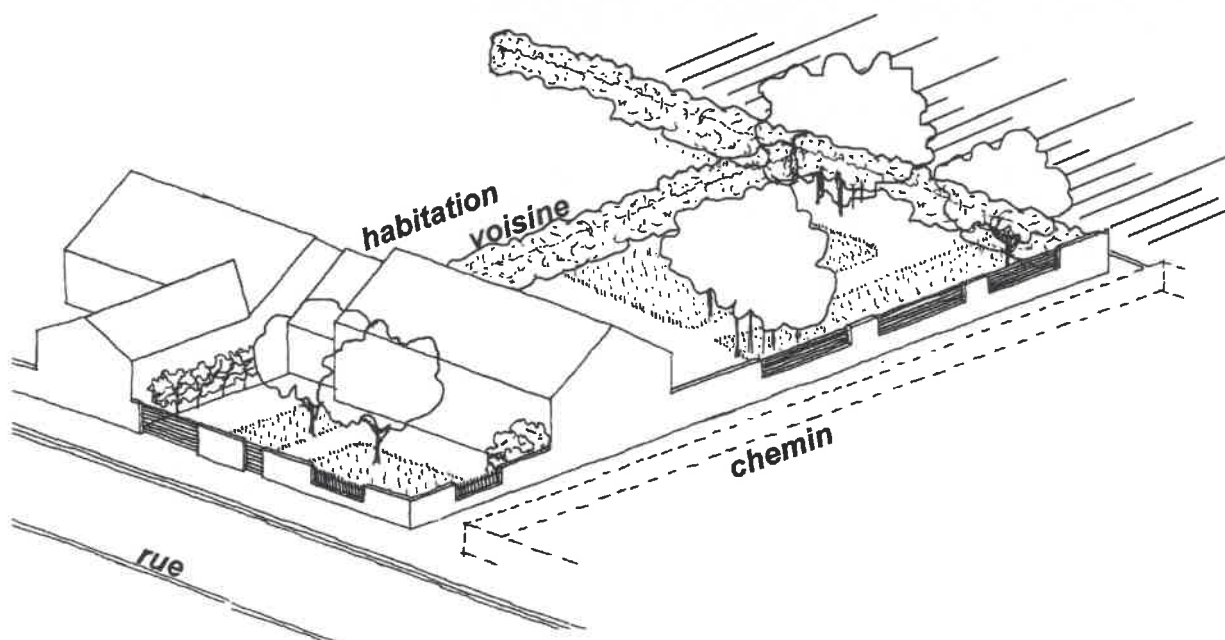
Composition des haies

Les haies pourront être des haies vives diversifiées, ou monospécifiques, en favorisant toutefois les espèces locales (charme, hêtre, etc.). L'usage des thuyas, laurier à palme, cyprès, et de toutes espèces dérivées, est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe I).

Elles pourront être taillées, ou laissées en port libre, sans toutefois dépasser les 2m de hauteur.

Les limites parcellaires et jardins

Ce schéma illustre le cas où la parcelle est située en limite de plusieurs emprises : rue principale (celle de l'adresse postale), champ en fond de parcelle et chemin piétonnier. Pour toute construction nouvelle prévoyant de clôturer son terrain, il sera judicieux de concevoir le projet en cohérence avec le statut des différents espaces de la parcelle (bâti, jardin de « devant », jardin privatif à l'arrière) et celui des espaces qui l'environnent.



En façade principale sur rue, une clôture de faible hauteur permettra de mettre en scène la maison et son jardin de « devant ». La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret. Ce devant de maison pourra être planté d'arbres de petit taille..

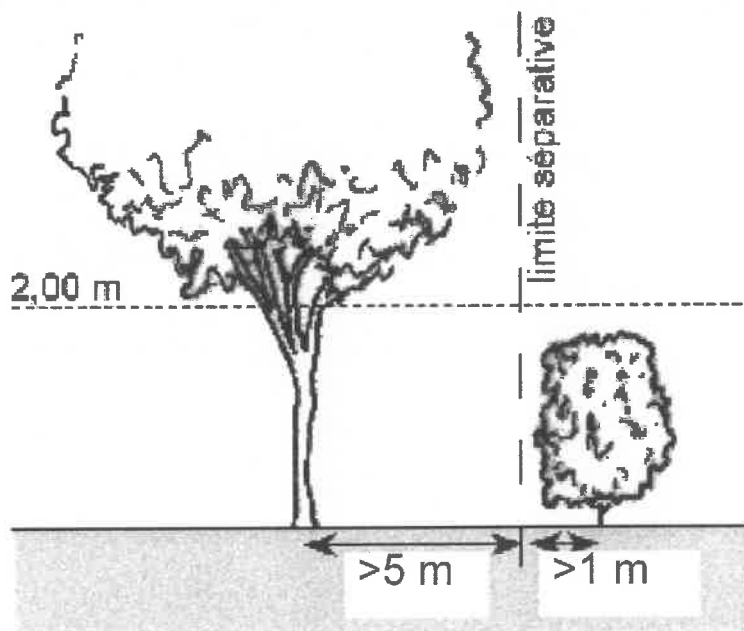
En bordure de chemin piétonnier ou en limite mitoyenne avec une habitation voisine, une hauteur supérieure à 1,40 m est tolérée pour protéger l'intimité de l'espace privatif. La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret.

En bordure d'espace agricole et naturel, il est recommandé d'avoir recours à des haies. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant toutefois à ne pas gêner la parcelle voisine (implanté en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative).

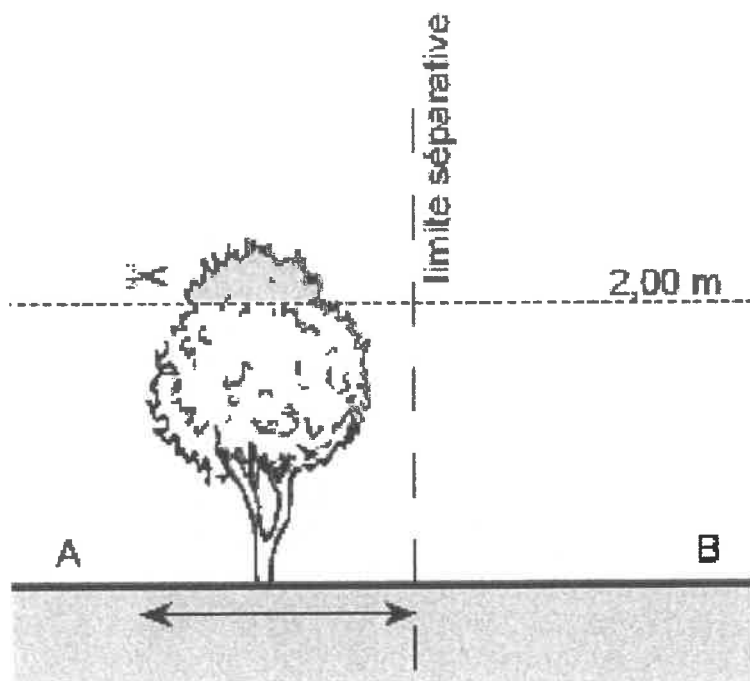
Quelle que soit la situation (sur rue, sur champs, ou limite mitoyenne d'une autre habitation...) les haies seront toujours implantées à au moins 1 m de la limite de propriété, afin d'en faciliter l'entretien.

Plus la largeur du chemin piétonnier est étroite et plus une clôture constituée partiellement ou en totalité par une haie confèrera une ambiance agréable au cheminement tout en assurant une protection efficace des jardins.

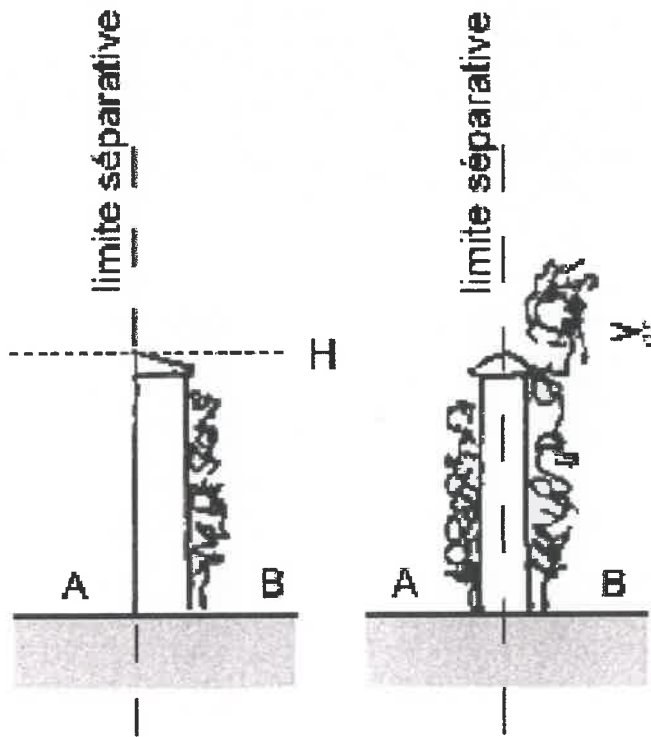
Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriété



Un arbre de plus de deux mètres doit être planté à au moins cinq mètres de la limite séparative. Une haie de moins de deux mètres peut être plantée à partir de 1 m de la limite séparative.

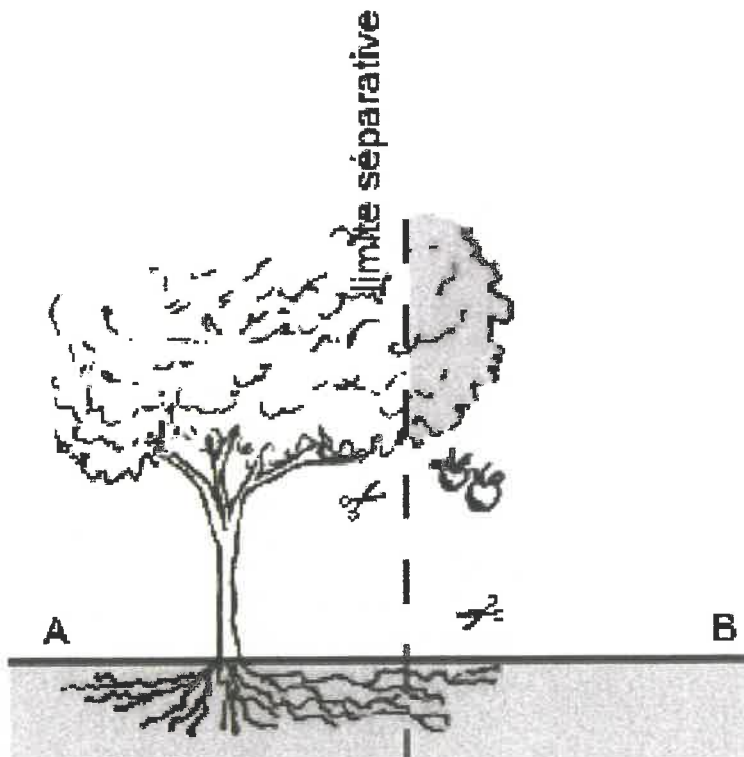


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 5 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



Si le mur appartient à B :
A n'a pas le droit de planter en espalier.
B a le droit de planter en espalier sans dépasser la hauteur H du mur.

Si le mur est mitoyen :
A et B ont le droit de planter en espalier.
Si l'espalier de B dépasse la hauteur H, A pourra exiger de B qu'il soit réduit jusqu'à H.



B ne peut pas couper les branches débordant sur sa propriété d'un arbre planté à la distance réglementaire par A, mais il peut contraindre celui-ci à le faire. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. B a par contre le droit de couper lui-même les racines qui dépassent la limite séparative.