



Commune de
Neuville

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 24/03/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Neuville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/11/2013
APPROUVÉ LE : 24/03/2016

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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 53 28

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


**Groupe
auddicé**
  
Environnement
Conseil airele Institut
auddicé

www.auddice.com



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
1. ORIENTATION 1 – REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE (2,1 HA).....	3
1.1. SON IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE	3
1.2. LA TOPOGRAPHIE	4
1.3. LA MOBILITE ET LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE	5
1.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU	8
1.5. LES RESEAUX A PROXIMITE	9
1.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITE	10
1.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE	11
2. ORIENTATION 2 – SECURISATION DES ABORDS DE LA RD 955	13
2.1. SON IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE	13
2.2. LA TOPOGRAPHIE.....	13
2.3. LA MOBILITE ET LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE.....	14
2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU.....	15
2.5. LES RESEAUX A PROXIMITE	15
2.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITE.....	15
2.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	15



Préambule

Par délibération en date du **20 Octobre 2009**, la commune de **Neuville** a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et de prescrire l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 24 Janvier 2013.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenues par la commune de Neuville**, se déclinent selon les dispositions de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagements instaurées en Décembre 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) étaient facultatives. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « **Grenelle II** » les transforment en « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », désormais **obligatoires**.

Ces nouvelles « Orientations d'Aménagement et de Programmation » incluent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

Selon les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

*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, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

*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. »

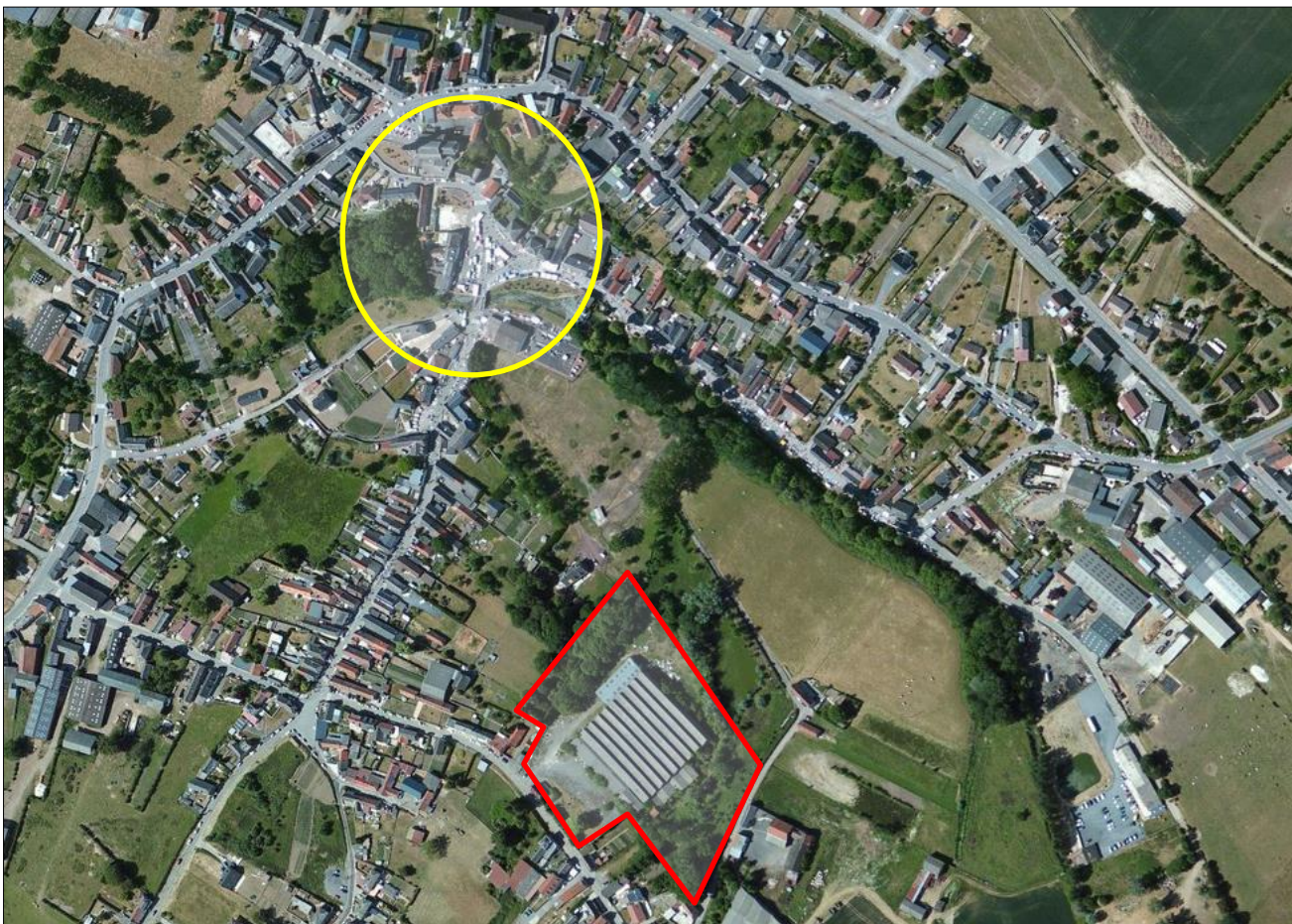
*3. « En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

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 ».



1. ORIENTATION 1 – REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE (2,09 HA)

1.1. SON IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE



Localisation du site à urbaniser (en rouge) à proximité du cœur de bourg (jaune)

Le site principal retenu par les élus pour le **volet habitat** du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** se situe à environ **250 mètres de la place** qui marque la **centralité urbaine** du village avec ses **commerces, services et équipements**.

La **desserte** du site s'effectue par une **voirie secondaire** que l'on rejoint à partir de la **RD98** située à **l'Ouest de l'emprise du site**. Cette route permet de rejoindre la **RD955** (Solesmes – Le Cateau Cambrésis) qui borde la partie Nord de la commune et au Sud, la **RD643** (Cambrai – Frontière Belge).



Occupations du sol

Le site comprend actuellement une **ancienne usine** (SASA) en friche depuis de nombreuses années.

Les élus désirent **l'urbanisation à court terme de la friche industrielle** pour donner un nouvel usage à ces terrains idéalement situés en cœur de bourg.

La consommation de foncier naturel ou agricole est nulle.

Ce projet s'effectue uniquement en renouvellement urbain.



1.2. LA TOPOGRAPHIE

La carte ci-dessous permet de voir que **la topographie du site retenu pour l'urbanisation est plane**. Le site est concerné par **deux courbes de niveaux** : 80 mètres sur sa majeure partie et 85 mètres sur sa partie Sud. L'analyse plus précise du site (page suivante) montre que l'altitude ne varie que de 2 mètres sur celui-ci.



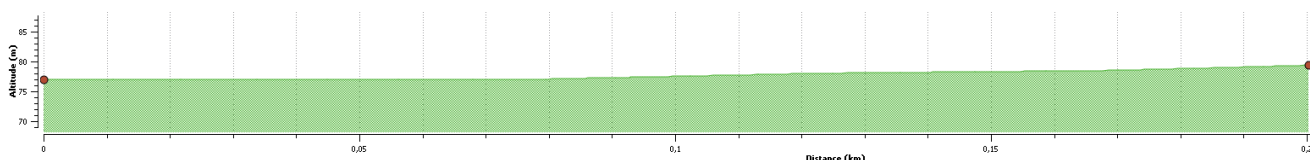
Le site se trouve sur **un point bas** de la commune car la courbe de niveau de **80 mètres** correspond **au fond de la vallée de la Selle**. **L'intégration paysagère et architecturale** du futur bâti doit être soignée pour permettre une cohésion d'ensemble sur ce secteur verdoyant.

La **coupe topographique** ci-contre montre que du Nord au Sud, le site visé pour l'urbanisation présente **une pente moyenne très faible de 1%** sur un tracé de **200 mètres** de longueur.

L'altitude varie **77 mètres à 79 mètres**. Cela s'explique par le début de la pente du versant Nord de la vallée car 77 mètres correspond au fond de la vallée.



Localisation de la coupe topographique Nord-Sud



Coupe topographique Nord-Sud du site visé pour l'urbanisation

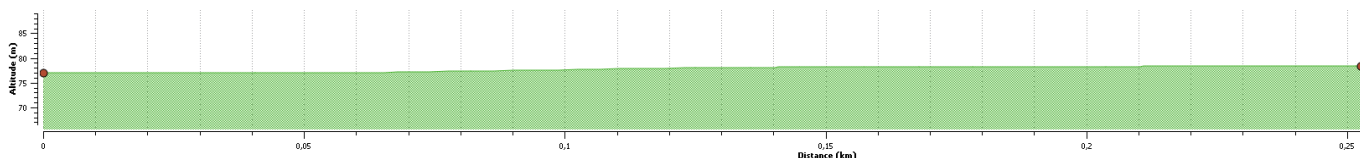


La **coupe topographique** ci-contre montre que d'Ouest en Est, le site visé pour l'urbanisation présente **une pente moyenne très faible de 1%** sur un tracé de **250 mètres** de longueur.

L'altitude varie **77 mètres à 79 mètres**. Cela signifie que le pendage du versant qui s'élève au Sud est orienté vers l'Est.



Localisation de la coupe topographique Ouest-Est



Coupe topographique Ouest-Est du site visé pour l'urbanisation

1.3. LA MOBILITÉ ET LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Le site est facilement **accessible depuis la RD 98** en empruntant une voirie secondaire. La desserte s'effectuera donc depuis une voirie sur laquelle **la vitesse est modérée** (50 km/h). Un **bouclage du site** est prévu pour **éviter les voiries en impasse** dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis.

L'aménagement des accès au site sera l'occasion de **bien intégrer le nouveau quartier** à la commune, notamment via ses accès routiers mais en particulier via ses **nouvelles connexions douces** connectées à celles qui existent déjà et qui permettront de rejoindre, **commerces, services et équipements**.

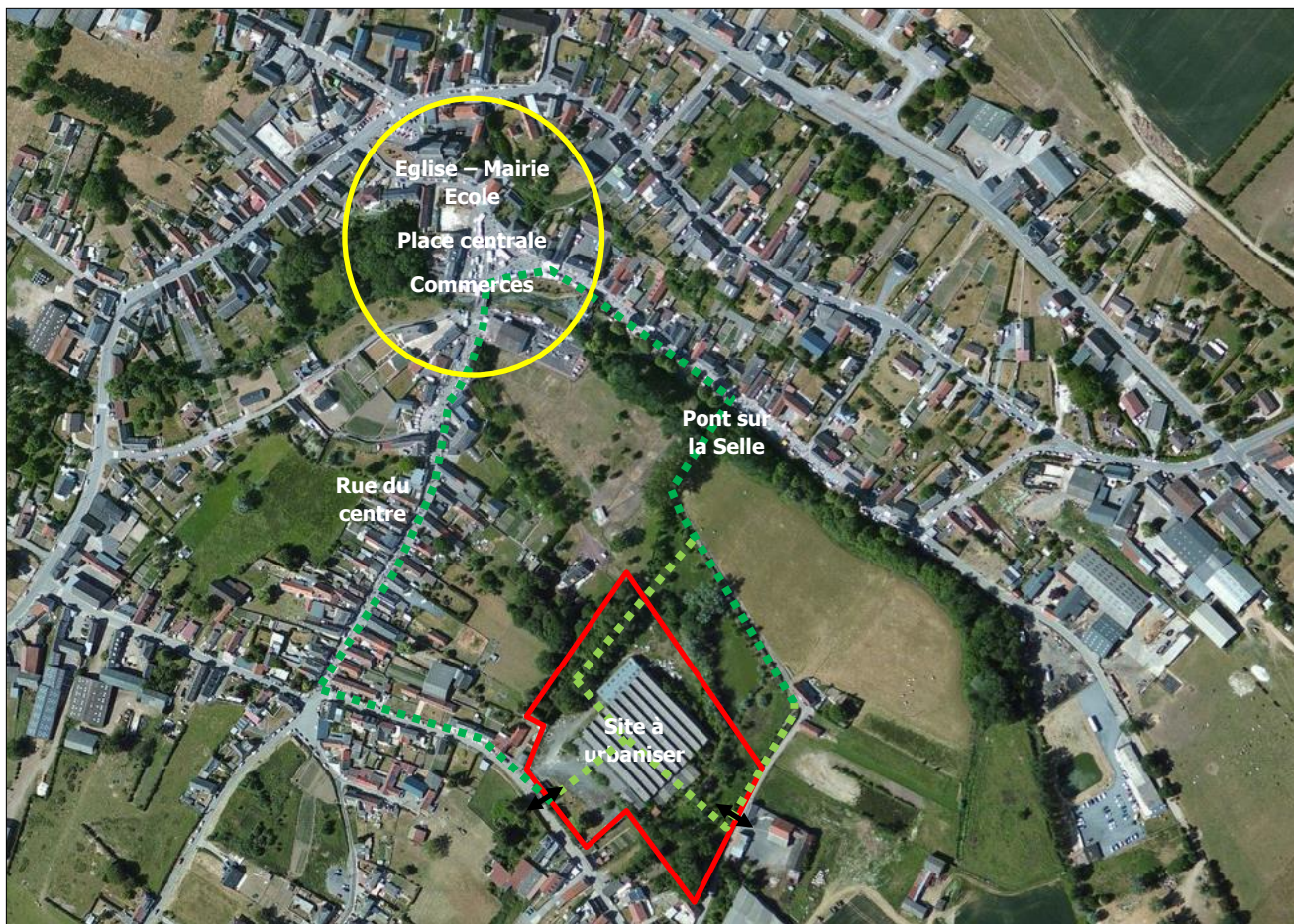


Vue sur la friche industrielle depuis le chemin qui borde sur le site sur sa partie Nord-est

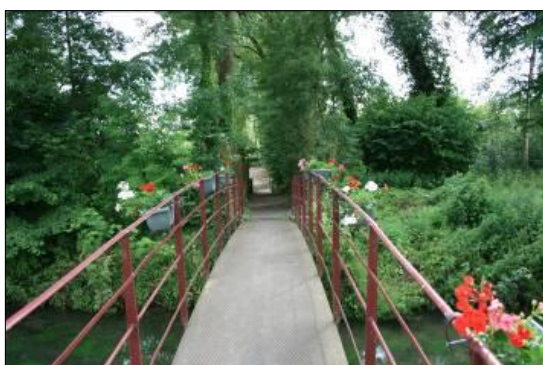


L'opération d'aménagement entend **créer des liaisons piétonnes** et des voiries qui ne soient pas en impasse avec :

- Un bouclage de l'opération (1AU) ;
- De nouvelles connexions piétonnes avec des liens vers celles qui existent.



La mobilité sur le site visé (périmètre rouge) pour l'urbanisation



Pont existant sur la Selle

Le projet entend **profiter de l'existence d'un pont sur la Selle** qui fait partie d'une **liaison piétonne existante** entre l'ancien site industriel et la **place centrale** du village.

Ainsi, les nouvelles connexions piétonnes prévues se connectent à cet axe qui dessert **les principaux commerces, services et équipements** de Neuville.



La commune de **Neuville** compte **des commerces, services** et **équipements** qui seront **facilement accessibles** depuis le site visé pour l'urbanisation :

- Un café ;
- Une épicerie – Alimentation générale ;
- Une boulangerie ;
- Deux restaurants « Le Pendu » et « La Guinguette » ;
- Un coiffeur ;
- Salle des fêtes et terrain de sports ;
- Mairie – Ecole ;
- Agence Postale Communale.



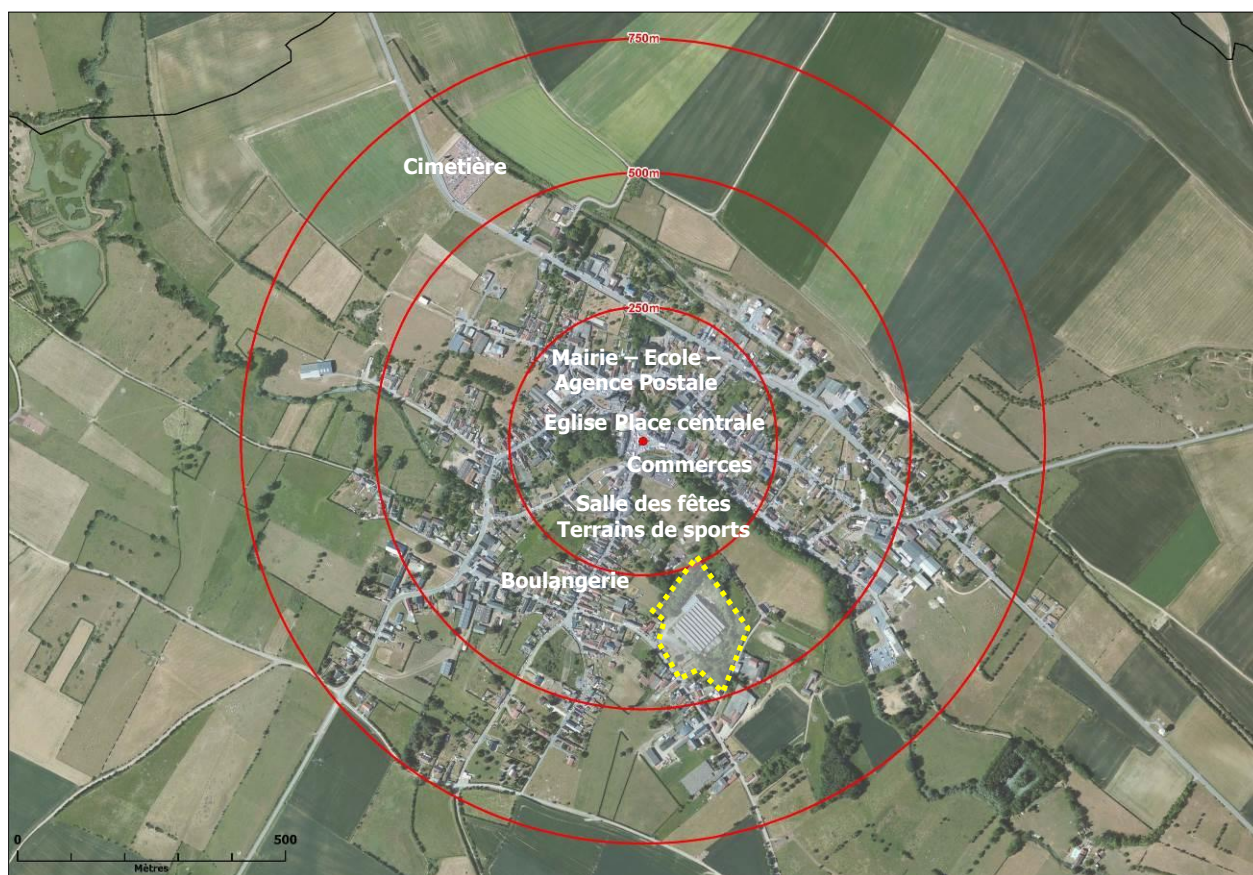
Commerces sur la place centrale



Vue sur le moulin en cœur de bourg depuis la place centrale

La Selle et son ancien moulin bordent la **connexion douce** depuis le site visé pour l'urbanisation et la **place centrale** du village.

Il s'agit d'un secteur retenu par l'étude **FDAN Cadre de Vie**.



Localisation du site à urbaniser (périmètre orange) vis-à-vis des commerces et services proposés

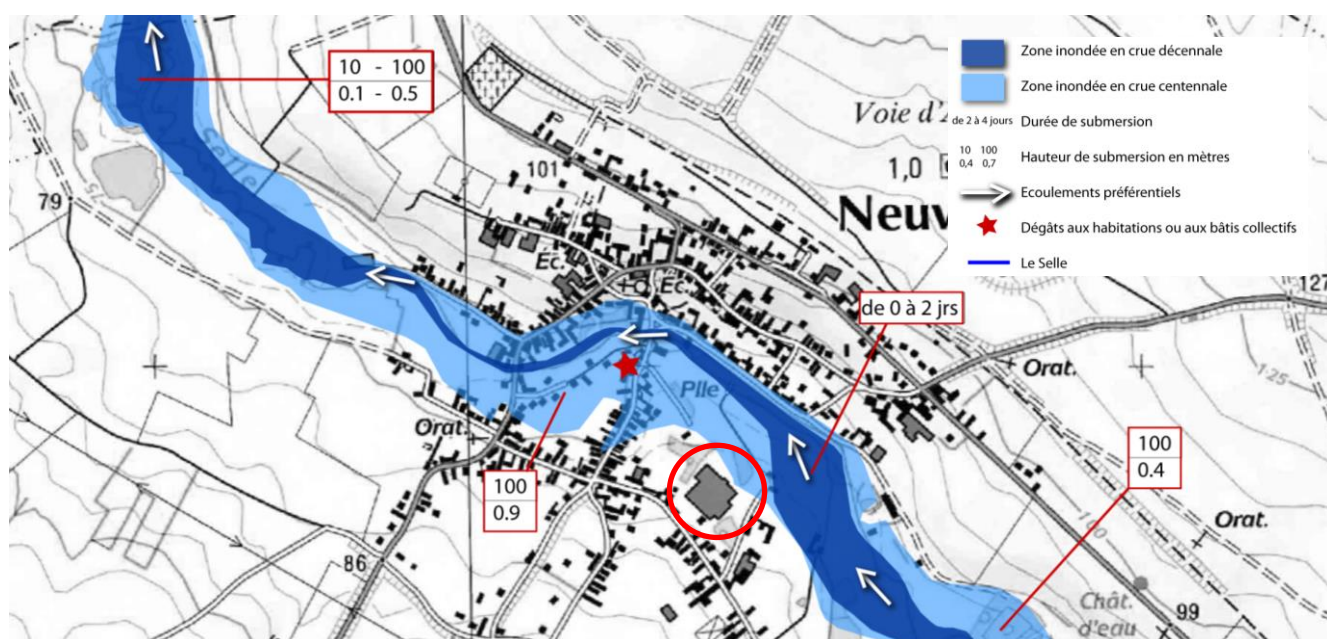
Sachant **qu'un piéton parcourt en moyenne 500 mètres en environ 6 minutes**, il est possible de voir sur la carte ci-dessus que les principaux **commerces, services et équipements** de Neuville **sont très accessibles en terme de mobilité douce**.



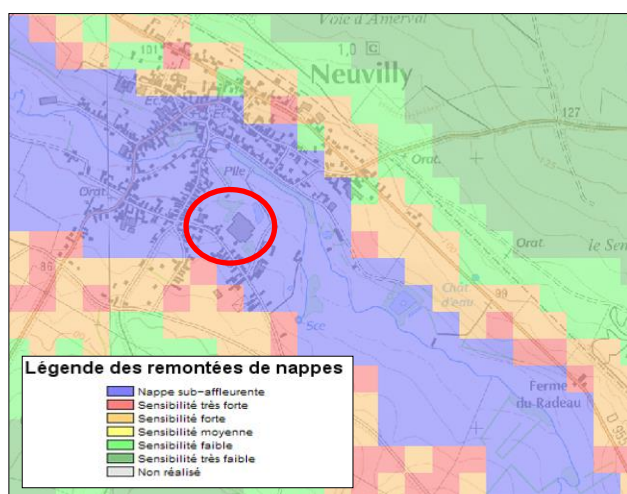
1.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

Il n'existe pas de risque d'inondation par débordement ou ruissellement qui soient recensés sur le site visé par le projet habitat des élus. Cependant, **ce risque existe aux franges du périmètre**, il a été identifié dans l'**Atlas des Zones Inondables de la Selle**. C'est pour cette raison **qu'une partie de la parcelle de la friche SASA (n°264a) n'a pas été reprise pour l'habitat mais comme zone d'expansion des crues à préserver**. Elle correspond d'ailleurs à **Zone à Dominante Humide du SDAGE Artois Picardie**. L'enjeu de l'eau réside sur ce site dans la **bonne gestion des eaux pluviales et des ruissellements**.

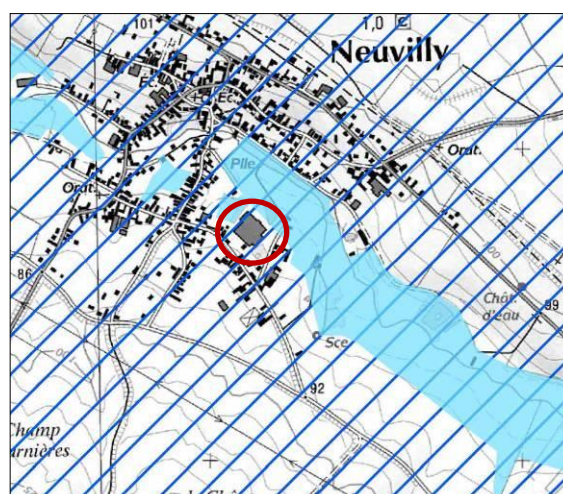
La **partie boisée et les végétaux** qui seront conservés serviront au **tamponnage naturel** des eaux pluviales et permettront de maintenir **le champ naturel d'expansion des crues**. Cette **prescription** est importante car le site est sensible **aux risques d'inondations par remontées de nappes** en raison de la présence d'une nappe phréatique sub-affleurante.



Les risques d'inondations par débordements à Neuville (Atlas des zones inondables de la Selle)



Le risque d'inondation par remontées de nappes



En bleu les zones à dominante humide du SDAGE

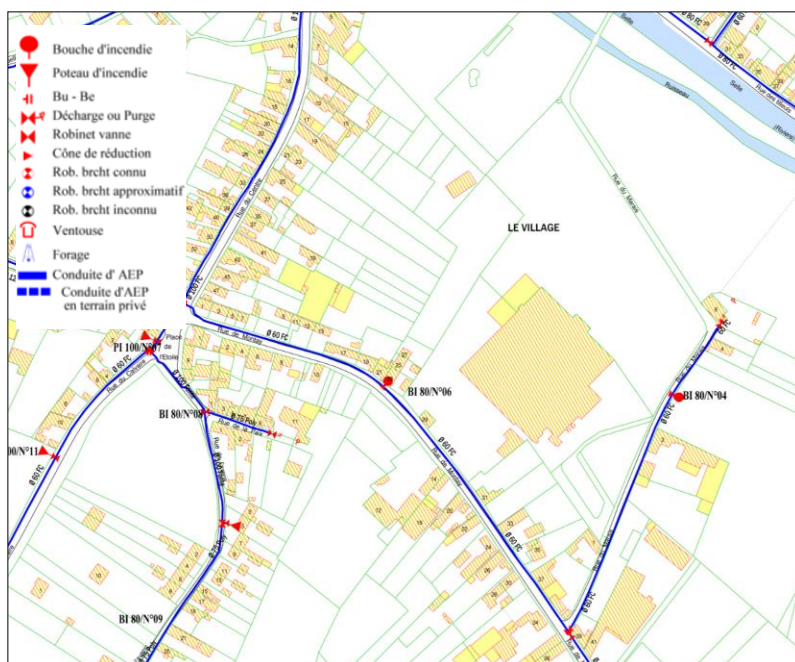


1.5. LES RÉSEAUX À PROXIMITÉ

Le **réseau d'eau potable** passe dans la **rue de Montay** qui borde le site au Sud et dans la **rue du Marais** qui le borde à l'Est. Il s'agit de **canalisations de 60**.

Les **bornes incendies de 80 (n°6 et n°4)** se trouvent à l'Ouest et à l'Est. Elles encadrent le site retenu pour l'urbanisation.

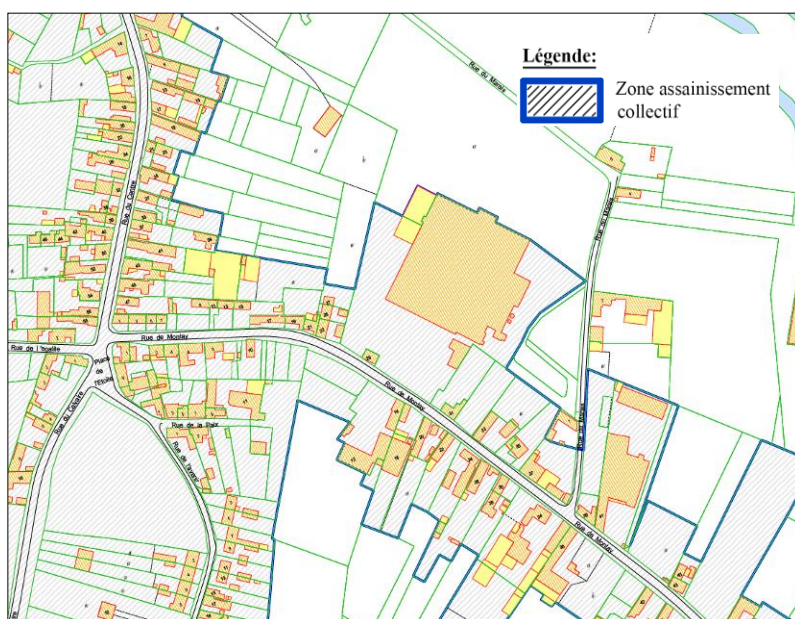
Suivant l'aménagement des infrastructures routières, de nouveaux poteaux de défense contre l'incendie ou équipement équivalent (réserve) doivent être prévus.



Le réseau d'eau potable

Le **réseau d'assainissement collectif** représenté par une conduite unitaire d'un diamètre de 400 s'arrête actuellement au milieu de la rue de Montay.

Le réseau actuel permet tout de même de couvrir toute la partie usine (site 1AU au PLU) du site visé pour l'urbanisation.



Le zonage du réseau d'assainissement collectif

Au niveau électrique, le **site visé pour l'urbanisation** dispose actuellement d'une **desserte via une ligne souterraine haute tension** qui desservait autrefois l'ancienne usine SASA.

Le **réseau aérien basse tension** se situe à proximité dans la rue de Montay.

Au global, les réseaux sont suffisants.



Le réseau électrique



1.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITÉ

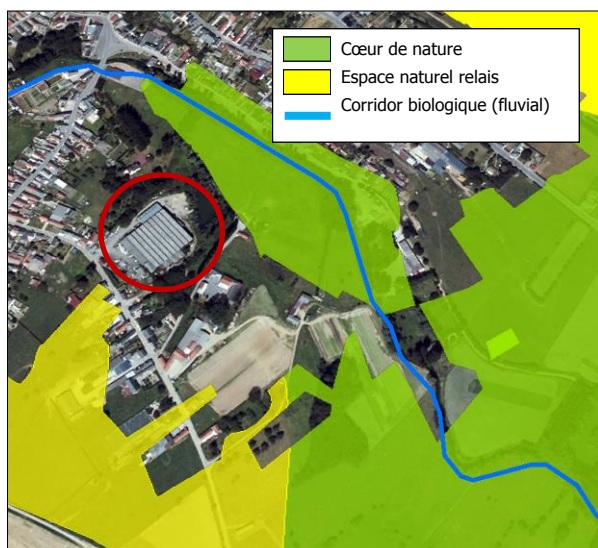
Le **secteur d'urbanisation future** est situé est à **plus de 13 km d'un site Natura 2000** (Forêt de Mormal et de Bois L'Evêque.) Le ban communal **est concerné** par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de type 1 de la « *Haute vallée de la Selle en amont de Solesmes* ».

Une **partie du terrain de la friche SASA** a été **conservée en zone d'expansion des crues** de la Selle car elle fait partie de la **ZNIEFF de type 1** de la « *Haute vallée de la Selle en amont de Solesmes* ». Cette même **partie du site** est identifiée comme **cœur de nature** de la Trame Verte Bleue Régionale. Il s'agit d'une donnée logique car les **ZNIEFF de type 1** **constituent l'ossature de cette trame**.

L'aménagement intègre la conservation de la zone d'expansion des crues et des **prescriptions éco-paysagères** pour favoriser le maintien et le **développement de la biodiversité en place**.



Neuville vis-à-vis de Natura 2000



Le site et la Trame Verte et Bleue Régionale



Le site et les ZNIEFF

Le site offre des perspectives visuelles intéressantes depuis le site lorsque l'on regarde en direction du Nord et de la Selle. La végétation ripisylve qui encadre le cours d'eau rend le cadre paysager très bucolique. Pour ces raisons, l'implantation des constructions doit être réalisée de manière perpendiculaire au cours d'eau pour conserver des cônes de vues sur ce dernier.

L'intégration paysagère sera soignée pour :

- pour **connecter au mieux le bâti existant de proximité avec les nouvelles constructions**. Les éléments de qualités seront conservés et les nouvelles plantations seront composées de haies bocagères d'essences locales ;
- les différents débouchés constitueront la **vitrine du nouvel aménagement**. Ils devront être sécurisés. **Un bouclage routier** est programmé dans l'opération.



1.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Aucune exploitation agricole n'est recensée sur l'emprise du site visé pour l'urbanisation dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. **Aucun bail agricole n'est relevé** sur l'emprise du projet.

Bien que le site soit **situé en plein cœur de bourg** à proximité immédiate de tissus urbains zonés U, il existe une **exploitation agricole** dont le périmètre de réciprocity de **50 mètres** du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) **concerne une faible partie de la zone 1AU**. Une exploitation agricole **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** se situe à un peu **plus de 200 mètres** sur la **frange Ouest** du site.

Une exploitation agricole dont le périmètre ICPE concerne pour partie le site visé pour l'urbanisation entraîne une obligation de consultation de la **Chambre d'Agriculture de Région**.



La friche industrielle visée



Proximité de ferme

L'impact du projet communal sur le milieu agricole et l'activité économique agricole est faible.



Occupation agricole des terres



La **carte d'occupation du parcellaire agricole** de 2010 montre bien que le terrain de l'ancienne usine SASA visée pour le projet habitat **n'est pas concernée par une utilisation agricole**.

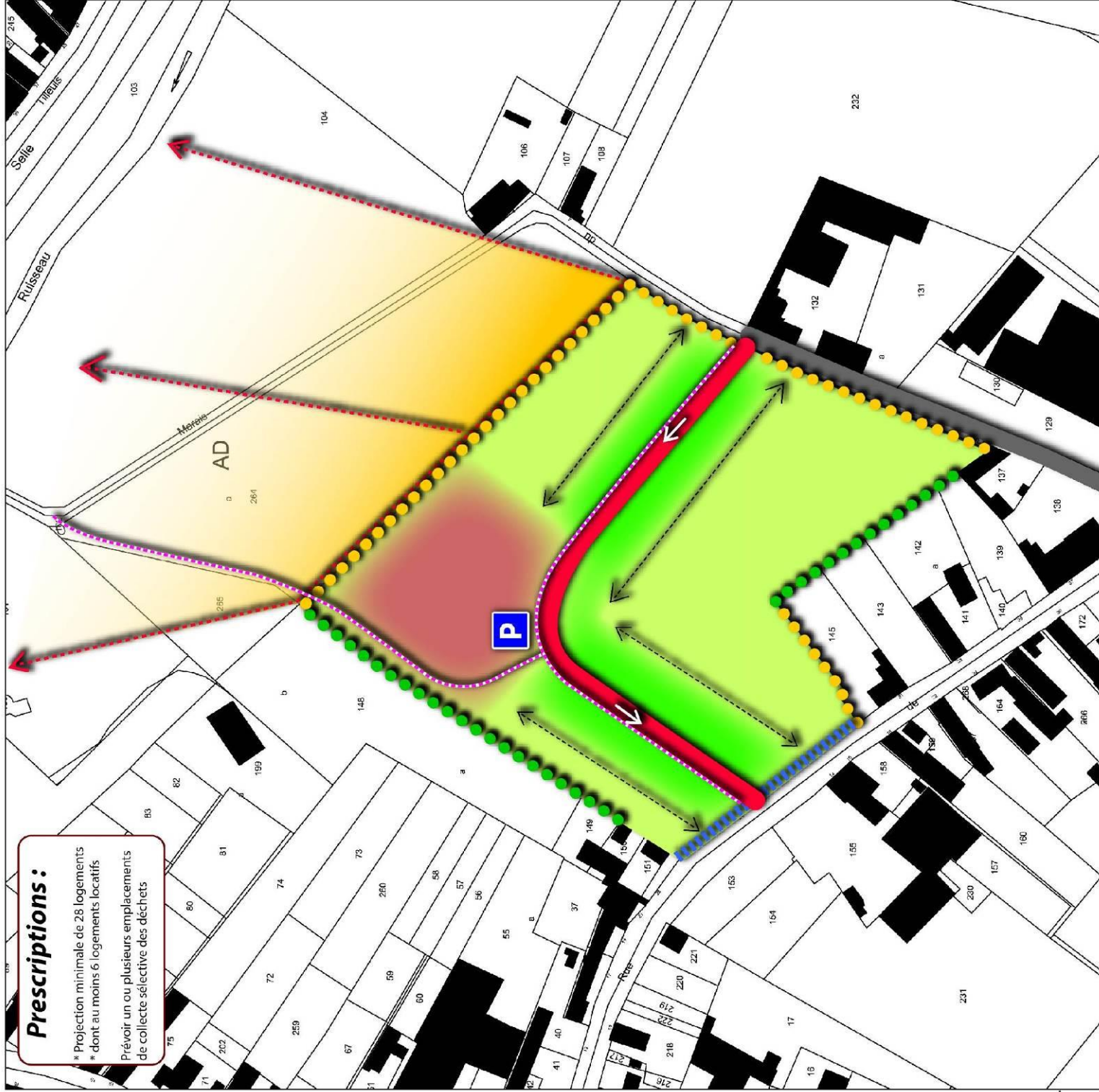
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Renforcement de la voirie existante
-  Haies d'essences locales à consolider

Éléments à créer :

-  Emprise du projet (avec obligation de séparation des lots par des clôtures composées en tout ou partie d'un linéaire végétal d'essences locales)
-  Principe de voirie à créer
-  Sens de circulation
-  Voie piétonne sécurisée
-  Aménagement d'un espace de stationnement commun (minimum 10 places) incluant 10 places minimum pour des cycles
-  Traitement paysager spécifique à prévoir sur la façade principale de l'opération
-  Espace tampon végétalisée à créer pour maintenir les perspectives sur la nouvelle opération
-  Alignement du bâti pour consolider les perspectives sur la nouvelle opération d'ensemble
-  Cône de vue à valoriser
-  Traitement paysager à créer avec des essences locales



Prescriptions :

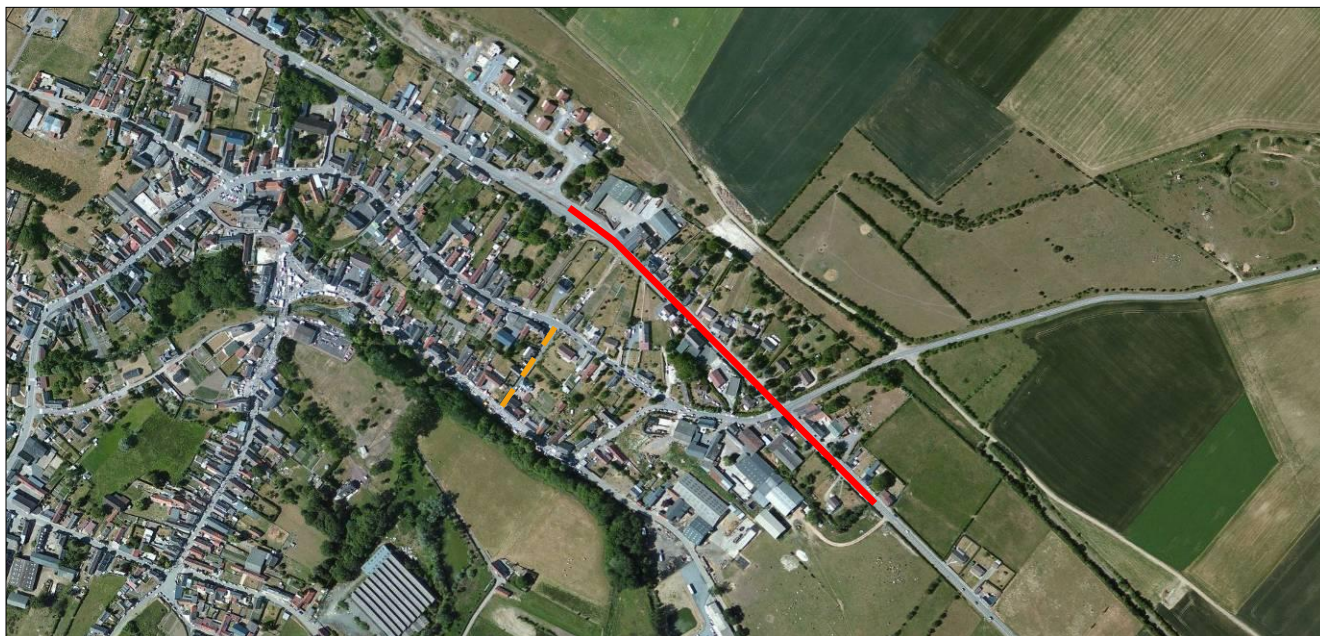
- * Projection minimale de 28 logements
- * dont au moins 6 logements locatifs
- Prévoir un ou plusieurs emplacements de collecte sélective des déchets



2. ORIENTATION 2 – SECURISATION DES ABORDS DE LA RD 955

2.1. SON IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE

Le site visé par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est la **Route Départementale 955** depuis la rue de la gare et **jusqu'à la sortie d'agglomération en direction du Cateau-Cambrésis** (tracé rouge). La **ruelle de la Fraternité** est également concernée (pointillé orange).



Localisation du site visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (trait rouge et pointillé orange)

2.2. LA TOPOGRAPHIE



Illustration du dévers entre la RD 955 et mes terrains situés en contrebas

L'objet de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** est d'interdire la création de **nouveaux accès** sur la route départementale 955, notamment en raison du relief. Ce dernier n'est pas très important mais il est soudain entre la **RD 955 et les fonds de jardins**. Les terrains visés correspondent en effet aux jardins des maisons individuelles implantées en contrebas dans la rue de la Liberté.



Localisation des deux prises de vues



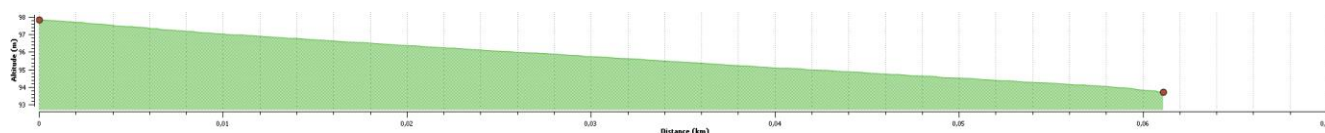
Localisation de la coupe topographique

La coupe topographique ci-dessous montre que l'altitude passe de **98 à 93 mètres sur un tracé d'une longueur de 620 mètres**. Cela représente **une pente moyenne assez faible** de l'ordre de **0,80%**.



Un dénivelé soudain au bord de la RD

Il ne faut pas pour autant occulter le fait que le dévers est nettement plus important en bordure de la route départementale 955. Il est de l'ordre de 1 à 2 mètres sur une très courte distance à cet endroit comme l'illustre la photo ci-dessus.



Coupe topographique Nord-Sud du secteur visé par l'orientation d'aménagement et de programmation

2.3. LA MOBILITÉ ET LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Il n'est **pas pertinent d'évaluer la présence d'équipements et commerces** à proximité du périmètre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) puisque son objet **est d'interdire de nouvelles constructions**.

L'interdiction de nouveaux débouchés a pour objet de garantir la sécurité routière. Dans le même but, un autre terrain est « *non mobilisable* » pour une construction dans la ruelle de la Fraternité, trop étroite pour une garantir une desserte dans des conditions de sécurité optimales.



Le terrain dans la ruelle de la fraternité



Visualisation des débouchés interdits sur la Route Départementale 955

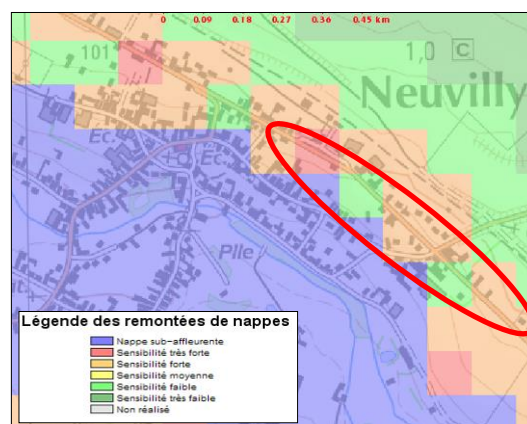


2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

Il n'y a **aucun cours d'eau sur le terrain visé** ou à ses franges. Il **ne se situe pas en Zone à Dominante Humide** du (ZDH) du SDAGE ni en périmètre de captage d'eau potable.

Le seul enjeu lié à l'eau sur ce terrain est qu'il se situe dans une zone où **le risque d'inondation par remontées de nappes est fort** pour un carré et dans une zone où le risque est faible pour un autre carré.

Au regard des caractéristiques des terrains, il semble plutôt que cet enjeu soit faible sur tout le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Le risque d'inondation par remontées de nappes

2.5. LES RÉSEAUX À PROXIMITÉ

Il n'est **pas pertinent d'évaluer la présence des réseaux** à proximité du périmètre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) puisque son objet **est d'interdire de nouvelles constructions.**

2.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITÉ

Les terrains visés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation **ne sont pas concernés par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** ni par les espaces de la **Trame Verte et Bleue Régionale**. Il n'y a pas d'enjeu lié aux milieux naturels sur ces parcelles.

L'enjeu existant est paysager avec un terrain en pente douce qui permet de voir **l'autre versant de la vallée** de la Selle. L'interdiction de nouveaux débouchés sur la Route Départementale 955 permettra donc de **conserver les cônes de vues qui existent sur le fond de la vallée et sur le versant opposé.**



Perspective depuis la RD955 sur les cônes de vues à conserver vers le fond de vallée et le versant opposé

2.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Il n'est **pas pertinent d'évaluer l'impact de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur l'activité agricole **car les nouvelles constructions à vocation de logements sont interdites.**

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Sécurité axes routiers

Éléments existants :

Bâti existant

Secteur de la RD 955 concerné par les prescriptions ci contre

Rue de la Fraternité



Prescriptions :

- * interdiction de créer de nouveaux accès depuis les secteurs routiers relevés sur le plan ci dessous
- * interdiction de construire de nouveaux logements directement connectés aux secteurs routiers ci-dessous

