

Commune de  
**Flins-Neuve-Eglise**

**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier d'approbation



**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du 04/04/2019  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Flins-Neuve-Eglise,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 04/04/2019**

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

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

**Agence Ouest Le Havre**  
186 Boulevard François 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
Tél. 02 35 46 55 08

# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE</b> .....	1
<b>PREAMBULE</b> .....	2
<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	3
1. CONTEXTE .....	4
1. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°1 .....	4
2. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°2 .....	5
2. ORIENTATIONS .....	7
1. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°1 .....	7
2. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°2 .....	9

# 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,
6. 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'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Flins-Neuve-Eglise 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 constituant des opportunités de développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

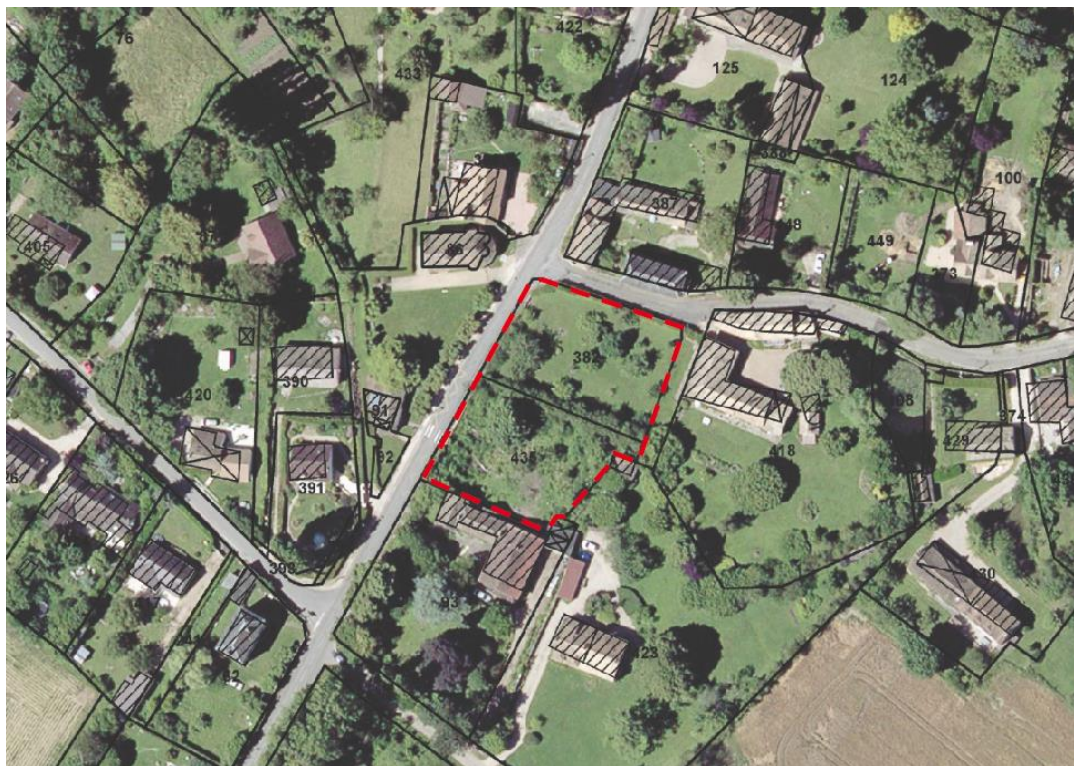
L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur d'habitat du village n°1,
- Secteur d'habitat du village n°2.

# 1. Contexte

## 1. Secteur d'habitat du village n°1



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Cet espace est constitué de deux parcelles pour une superficie totale d'environ 2300 m<sup>2</sup>. Situé au centre du village en face de la place de l'Eglise, il a vocation à accueillir un programme de logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la Grande Rue et la rue Pierre Michel Drouard.
- Occupation actuelle : La parcelle n° 435 est laissée en friche naturelle. La parcelle n° 382 correspond au jardin d'agrément de l'habitation située à côté.
- Environnement proche : Ce site prend place dans un secteur résidentiel avec un habitat individuel et majoritairement ancien et se situe en face du cœur du village constitué par la mairie, l'église et une place arborée.



## 2. Secteur d'habitat du village n°2



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Cet espace d'environ 11500 m<sup>2</sup> (dont environ 8100 m<sup>2</sup> classés en zone urbaine) se situe au sein de l'enveloppe urbaine du village et a vocation principale d'accueillir de nouveaux logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la Grande Rue ;
- Occupation actuelle : Cet espace s'étend sur trois propriétés différentes dont une principale située au centre de l'OAP. Il s'agit d'espaces fortement arborés constituant les jardins d'agrément de leurs propriétaires. Seule l'habitation de la parcelle au centre est incluse dans l'OAP afin de maîtriser la globalité de l'évolution de cette emprise très importante en superficie.
- Zones humides. Une partie de ce secteur est concerné par la présence de zone à forte probabilité humide de classe 3 selon la DRIEE, c'est-à-dire que les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Une étude hydromorphologique validée par une instance compétente devra être réalisée pour déroger aux règles visant leur préservation.
- Environnement proche : Secteur entouré par un habitat individuel. L'arrière de cet espace s'inscrit dans un secteur fortement végétalisé et arboré dans la commune.



## 2. Orientations

---

### 1. Secteur d'habitat du village n°1

Ce secteur constitue une opportunité importante de renouvellement urbain situé au centre du village. Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à respecter :

#### Assurer la création d'une offre nouvelle de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité de 12/15 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette nouvelle offre de logements se traduira par un habitat individuel

#### Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements




- **Sécuriser les accès à chaque habitation.** A la hauteur de ces deux parcelles, la Grande Rue (RD115) se caractérise par un gabarit étroit. Afin d'éviter les situations accidentogènes et sécuriser au mieux les accès aux parcelles, les prescriptions suivantes doivent être prise en compte :
  - Pour la parcelle 382, l'accès devra être aménagé depuis la rue Pierre Michel Drouard.
  - Pour la parcelle 435, l'accès prendra nécessairement place le long de la Grande Rue. Il est imposé un retrait du portail d'au moins 5 mètres avec des pans coupés afin d'améliorer la visibilité lors des sorties des véhicules et permettre le stationnement de véhicules légers en attente d'accéder à la parcelle.

#### Préserver le cadre de vie du village et assurer l'intégration paysagère de l'opération


- **Implanter les constructions avec un retrait minimum de 10 mètres depuis la RD 115 et planter au moins 3 arbres par parcelle le long de la Grande Rue.** Le village de Flins-Neuve-Eglise se caractérise par des ambiances fortement arborées. Le cœur du village reflète cette spécificité avec un aménagement très verdoyant de la place (alignement de tilleuls, espace engazonné et ponctué de quelques arbres). Pour faire écho à cet espace de verdure et conforter l'aspect arboré de la traversée du village, il devra être planté au moins trois arbres par parcelle le long de la Grande Rue (entre la limite des emprises publiques et le bâti). Ce principe implique un retrait d'au moins 10 mètres des constructions par rapport à la Grande Rue.
- **Conserver le muret en pierres comme clôture avec l'espace public.** Le village ancien se caractérise par la présence de nombreux murs en pierres situés en limite de la voie publique. Afin de préserver la cohérence architecturale du village ancien, le mur en pierres présent le long de la RD115 et de la rue Pierre Michel Drouard doit être maintenu et restauré si-besoin, à l'exception du linéaire nécessaire pour aménager les accès.
- **Prévoir le traitement des limites séparatives avec l'existant.** Cette emprise s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif est de garantir la présence d'une séparation végétale avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En l'absence de toute séparation préexistante, il devra être planté une haie végétale composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.






## PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de localisation des accès individualisés
-  Principe de sécurisation de l'accès par un recul d'au moins 5 mètres du portail d'entrée
-  Principe de recul des habitations d'au moins 10 mètres par rapport à la RD

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié - densité moyenne de 12/15 logts/ha

## PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien du mur en pierre existant à l'exception des accès
-  Principe de plantation d'arbres le long de la Grande Rue : au moins 3 arbres par parcelle
-  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant

## 2. Secteur d'habitat du village n°2

Afin de permettre le respect des objectifs communaux et un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à respecter :

### Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements en adaptant l'objectif de densité au site.** Le secteur constitue une opportunité de création de nouvelles habitations. Une densité moyenne de 18 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette nouvelle offre de logements se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions. Ainsi les typologies d'habitat peuvent être variées afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages et attirer des populations jeunes ou maintenir les populations plus âgées.

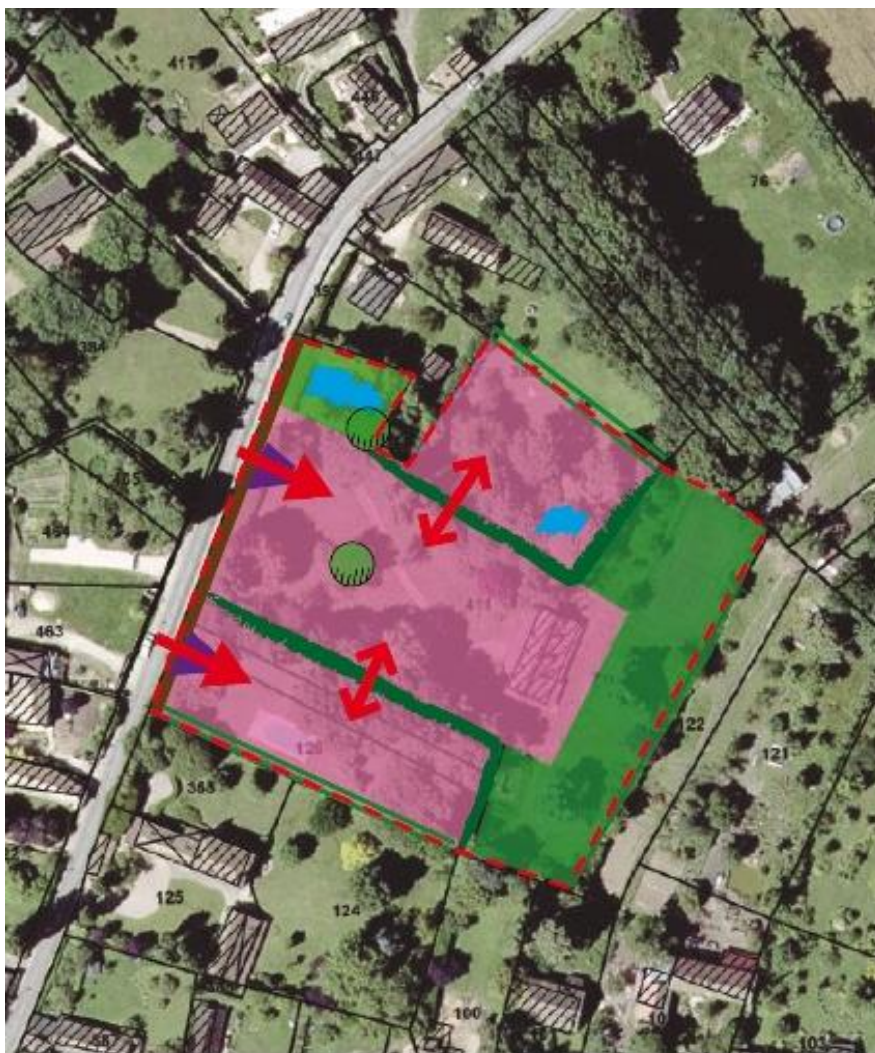
### Assurer la desserte des nouveaux logements et prévoir des espaces de stationnement

- **Créer des dessertes communes aux nouvelles habitations.** Afin de ne pas multiplier les accès depuis la Grande Rue, la desserte aux différentes habitations devra être mutualisée au travers de voiries internes au site. Le nombre de raccordement autorisé à la Grande Rue est au nombre de deux.
- **Assurer de bonnes conditions de sécurité routière.** Il est imposé un retrait du portail d'au moins 5 mètres avec des pans coupés afin d'améliorer la visibilité lors des sorties des véhicules et permettre le stationnement de véhicules légers en attente d'accéder à la parcelle.
- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement des voiries internes devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés.
- **Mettre en place un fonctionnement cohérent du maillage viaire.** La création de nouvelles voiries doit favoriser le désenclavement des secteurs éloignés de la Grande Rue et permettre un bouclage des voies créées. Dans le cadre de l'aménagement au fur à mesure de ce secteur, l'aménageur des premières opérations devra établir un réseau viaire permettant des connexions avec les voies qui seront mises en place à plus long terme.
- **Garantir la création d'une offre de stationnement pour visiteurs.** Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publique pour deux logements devront être aménagées. Ces places de stationnement seront réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.
- **Etablir une bande piétonne d'au moins deux mètres de large le long de la route départementale.** Afin de permettre des déplacements sécurisés des piétons le long de la Grande Rue, une bande de 2 mètres le long de la chaussée doit être maintenue accessible et aménagée pour cette vocation (bande enherbée, trottoirs...).





### Assurer la préservation du cadre paysager et environnemental

- **Conserver deux mares existantes.** Deux mares sont présentes sur le site. L'urbanisation de ce secteur ne doit pas entraîner la destruction de ces deux milieux aquatiques. En aucun cas, ces mares ne doivent être rebouchées, même partiellement. Par ailleurs, toute construction devra respecter un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport à leurs berges.
- **Valoriser les abords de la mare principale en espace paysager.** L'aménagement global du secteur devra inclure la création d'espaces paysagers autour de la principale mare. Des essences locales et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver la qualité écologique de ce milieu naturel.


- **Maintenir les linéaires arborés existants au niveau des limites de parcelles.** Les limites entre les différentes propriétés actuelles sont marquées par des linéaires arborés de qualité. Ces éléments doivent être maintenus en l'état dans le cadre de l'aménagement. Il est recommandé d'éviter l'implantation des constructions principales à moins de 7 mètres entre le pied des arbres et les futures constructions pour assurer la pérennité de ces alignements. L'abattage de certains éléments peut néanmoins être autorisé en cas de danger avéré pour les biens et les personnes (risque de chute par exemple) ou de maladies.
- **Préserver les arbres remarquables du site.** Il existe plusieurs arbres remarquables sur cet espace. Leur abattage est proscrit sauf en cas de danger avéré pour les biens et les personnes (risque de chute par exemple) ou de maladies. Le schéma d'aménagement devra veiller à assurer leur préservation.
- **Conserver le fond du site en espace de jardin.** L'arrière de la parcelle principale doit être maintenu en espace de jardin, en cohérence avec le caractère naturel des parcelles situées au-delà. Ce principe vise à conserver des franges végétalisées autour de l'enveloppe urbaine existante.
- **Prévoir le traitement des limites séparatives avec l'existant.** Cette emprise s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif est de garantir la présence d'une séparation végétale avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En l'absence de toute séparation préexistante, il devra être planté une haie végétale composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.
- **Prendre en compte le caractère humide du site.** Une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 est répertoriée sur le site. Le pétitionnaire devra fournir une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement. En application du SDRIF et du SDAGE, un débit de fuite gravitaire de 2l/s/ha pour une pluie décennale est recommandée.








## PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de desserte via une voie commune
-  Principe de connexion viaire à établir pour désenclaver les fonds de jardin et favoriser le bouclage de la voirie
-  Principe de sécurisation de l'accès par un recul d'au moins 5 mètres du portail d'entrée
-  Principe d'une bande piétonne d'au moins deux mètres de large à établir le long de la route départementale

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel diversifié – densité moyenne de 18 logts/ha

## PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de préservation des mares
-  Principe d'espace paysager collectif aux abords de la mare principale
-  Principe d'un espace de jardin à conserver
-  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant
-  Maintien des limites arborées existantes avec retrait minimum de 7 mètres des constructions principales