Département de l'Eure, commune de

Neaufles-Saint-Martin

Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 5 mars 1979 ; 1ère révision prescrite le 4 juillet 1986 approuvée le 21 avril 1989 ; 2e révision prescrite le 5 juillet 1996 approuvée le 15 décembre 2000.

Plu prescrit le 27 octobre 2015

Projet de Plu arrêté le 18 avril 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 avril 2019 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Le maire,
Jean-Pierre Fondrille

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :	Phase :	Pièce n° :
2 avril 2019	**Arrêt du projet et enquête publique**	**3**

Mairie de **Neaufles-Saint-Martin**, 19 rue Saint-Martin (27830)
tél : 02 32 55 00 04 / courriel : mairie.neaufles@yahoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Les orientations d'aménagement et de programmation 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,
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement: *les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de* ***compatibilité*** *et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui seront des actes individuels d'occupation du sol.*

Sommaire

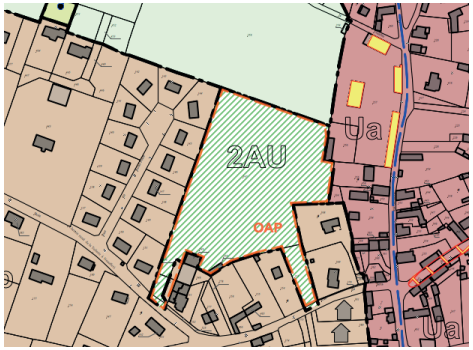
1 - L'éco-hameau du centre bourg p.3
2 - La place de la Mairie p.7
3 - Chemins cyclables et voies douces p.10

1 - L'éco hameau rue du Bois

Contexte

La localisation

Situé dans le périmètre actuellement urbanisé, desservi par les réseaux, au nord du bourg, ce secteur d'environ 1,38 ha est installé quasi en centre bourg à la limite entre centre ancien et extension résidentielle, rue du Bois.



Zonage du Plu

Vue aérienne du secteur soumis à orientation

Vue aérienne du secteur du futur éco-hameau

Le paysage et l'organisation spatiale

Ce terrain non bâti constitue une intéressante dent creuse enclavée à la frontière du tissu bâti récent et ancien du centre bourg de la commune. L'aménagement de cette zone doit être envisagé à court ou long terme.

À l'ouest de la parcelle, les constructions comportant pour la plupart deux niveaux, R + C, sont récentes et présentent une densité nette d'environ 13 logements à l'hectare. Au sud-est de l'îlot, les caractéristiques des logements sont plus disparates allant du logement récent en R+C à la maison de maître du XIXe siècle en R+1+C. La densité nette de ce secteur est d'environ 10 logements à l'hectare.

L'aménagement de cette parcelle permettra de boucler l'urbanisation du tissu bâti du centre en cohérence avec les caractéristiques des bâtiments qui l'entourent ; il devra permettre éventuellement de se raccorder à terme au chemin rural de la Fraîche donnant ainsi un départ de promenade dans cette campagne vallonnée et arborée offrant de belles vues lointaines et un point d'appel qu'est la tour blanche, monument historique.

Vue aérienne oblique du secteur soumis à orientation

Les objectifs

- urbaniser le village dans son *épaisseur*
- Renforcer la mixité générationnelle par la création de logements destinés aux jeunes ménages et adaptés à l'accueil des seniors ;
- Ne pas obérer les possibilités d'extension par exemple piétonne, vers le nord pour continuer le maillage de liaisons douces vers le chemin de la Fraîche ;
- Sur la voie de desserte, marquer la priorité des piétons préférentiellement étroite induisant des vitesses très apaisées ;
- les deux seuls points d'accès automobiles seront situés rue du Bois ;
- des accès piétons et des passages pour les réseaux pourront être aménagés sans condition, en fonction des opportunités.

Les orientations d'aménagement

1 - Dispositions portant sur l'aménagement

Voir le document graphique page suivante.

La composition

- La densité brute moyenne sera d'environ 12 logements à l'hectare pour l'ensemble de la zone concernée soit une quinzaine de logements possible, l'assainissement étant autonome. Si un dispositif de type «mini station» était retenu, dans ce cas la densité pourra atteindre au plus la vingtaine de logements à l'hectare.

La densité de logements brute moyenne est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements, trottoirs, chaussées…

- La composition de l'espace public devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier ; l'intimité sera recherchée également pour les jardins des logements existants en vis-à-vis de l'éco-hameau.
- La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif. Les voiries ne seront pas traitées comme des routes mais comme des rues voire comme des espaces piétons où la voiture n'est pas prioritaire.
- Les parcelles seront au moins pour une part d'entre elles peu larges, les jardins se développant en arrière et seront si possible suffisamment profonds pour offrir une réelle intimité de vie. Le découpage parcellaire sera induit notamment par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil.
- Les logements seront économes en énergie : chauffage et eau chaude sanitaire issus du solaire ou de la géothermie, isolation renforcée (réglementation thermique 2020).
- Les logements seront économes en consommation d'eau : au minimum récupération de l'eau pluviale pour l'arrosage voire pour les sanitaires.
- Les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue, principe qui pourra ne pas être systématique mais sera utilisé au moins pour donner l'accent sur tel espace, sur tel angle.
- Implantation : une bonne part des logements et notamment les logements destinés aux seniors, seront implantés en mitoyenneté.
- Les matériaux de construction seront économes en énergie et les circuits courts seront privilégiés : bois, paille, bauge, brique isolante…
- Les aires de stationnement seront traitées en grande partie en matériau perméable et disposées en nombre suffisant.
- Une réflexion devra évaluer les jonctions à pied et à vélo vers les chemins de promenade (chemin dit de la Fraiche par exemple), les commerces et bien sûr les écoles à côté de la mairie facilement accessibles par la rue du Bois.
- Des dispositifs seront prévus sur les logements pour accueillir l'avifaune : martinets, hirondelles, chauves-souris…
- Les espaces collectifs plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trous, leur présence n'étant pas indispensable, c'est le projet de composition de l'ensemble qui justifiera ou non la création d'espace planté sur le domaine collectif ; une aire de compostage pourra être prévue sur l'espace collectif.
- Le traitement des clôtures sur domaine collectif (rue, sente piétonne, espace collectif) sera cohérent : hauteur homogène sur l'ensemble de l'opération (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : soit clôtures en bois comme les échalas de châtaignier, soit haies taillées composées d'une seule essence locale adaptée à cet usage, soit murs en pierre locale, soit utilisation de plusieurs dispositifs justifiée dans ce cas par la composition de l'ensemble). Les coffrets de comptage devront être intégrés soit aux constructions lorsqu'elles sont implantées à l'alignement soit aux clôtures.
- Quel que soit le statut des logements (collectif, locatif, public, privé…), tous les jardins seront clos par les mêmes dispositifs.
- Un îlot vert central pourra être aménagé ; cela dit, l'espace central collectif est la place de la Mairie et il n'est pas nécessaire d'en créer un second qui de plus aura pour conséquence de limiter le nombre de logements.

L'environnement

- Les eaux pluviales des toitures seront de préférence recueillies pour l'arrosage et l'alimentation des sanitaires.
- Un système d'assainissement des eaux usées semi-collectif sera privilégié sauf difficultés techniques ou financières.
- Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.
- Les constructions devront être orientées pour profiter au mieux des apports solaires directs.
- S'il est prévu des haies, elles seront composées d'essences locales, l'entretien et la biodiversité s'en trouveront bien.
- L'éclairage public sera économe en énergie : programmateur, Led, baisse d'intensité voire pas d'éclairage du tout ce qui profitera aux chiroptères… et leur nombre limité fortement.

Le paysage

- La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère notamment par rapport aux constructions voisines et à la présence de la tour blanche (monument historique) : cette intégration peut passer par une homogénéisation des teintes des couvertures (par exemple un camaïeu de rouge flammé) ou des volumes (toitures à deux versants majoritaires par exemple). Les toitures terrasses végétalisées, les bardages bois… tous ces dispositifs seront acceptés sous réserve de cohérence et de composition d'ensemble.
- Si le ramassage des ordures ménagères ne peut s'opérer au porte-à-porte, un ou des espaces de rassemblement des ordures ménagères seront aménagés à proximité immédiate de la rue du Bois et intégrés à l'ensemble voire situés en dehors de la zone à aménager en fonction des nécessités du service.

2- Dispositions portant sur l'habitat

- Afin de privilégier la venue de jeunes ménages, une proportion d'au moins 20% de logements aidés devra être envisagée sur l'ensemble de l'éco-hameau.

La destination des logements devra être variée :

- logements en accession dont une part éventuelle en accession sociale ;
- un ou des logements locatifs
- un ou des logements adaptés aux seniors

3 - Dispositions sur les transports et les déplacements

- Les voies devront être traitées en chaussée apaisée et plutôt étroite.
- Les seuls points d'accroche d'accès pour véhicules seront situés sur la rue du Bois.

Schéma de principe

2 - La place de la Mairie

Contexte

Localisation

Le périmètre de l'orientation correspond à la place publique rue Saint-Martin et concerne la mairie et ses abords ainsi que la parcelle 338, aujourd'hui privée, qui jouxte les locaux communaux.
L'objectif est ici de proposer aux deux commerces boulangerie et boucherie, actuellement situés rue Alexandre-Laurent de se déplacer - en fonction de leurs souhaits- au cœur de la commune et à proximité de l'ensemble des équipements collectifs (mairie, salle des fêtes, école et accueil péri-scolaire) donc à proximité des flux de chalandise et face à des possibilités de stationnement et de livraison très souples.

Le paysage et l'organisation spatiale

L'aménagement est situé dans un quartier ancien, relativement dense (densité nette d'environ 13 logements à l'hectare), en cœur de village à proximité de la route départementale 10 laquelle supporte une circulation importante.
La place de la Mairie constitue un aménagement qualitatif et permet d'ouvrir la rue Saint-Martin plutôt étroite sur cet espace public. La vastitude de l'espace permet du stationnement mais il n'est pas organisé et pourrait être mieux exploité ; cela dit, il dessert l'ensemble des équipements collectifs.
Les bâtiments publics datent de différentes périodes et sont plus ou moins qualitatifs au plan architectural.

Zonage du Plu

Photo aérienne du secteur d'orientation

Vue aérienne oblique du secteur ; à droite l'ensemble scolaire

Bâtiment de la mairie de très belle qualité sauf l'appentis situé à droite

Vue aérienne oblique ; on notera que les peupliers blancs le long de la rue ont été abattus depuis.

Les objectifs

- Soutenir l'économie locale grâce à une localisation des commerces actuels plus attractive ;
- Assurer un aménagement qualitatif sur le plan paysager et architectural et cohérence avec l'environnement urbain ;
- Favoriser l'attractivité de la commune par la création d'un véritable cœur de village accueillant l'essentiel des commerces et équipements collectifs et permettant une meilleure chalandise.

Les orientations d'aménagement

La composition

- La mobilisation partielle de la parcelle privative au nord de la mairie permettra l'implantation des commerces. Il s'agit en effet d'offrir aux commerces existants la possibilité de relocalisation et non de l'implantation de nouveaux commerces ;
- La création des nouveaux volumes bâtis se fera préférentiellement en continuité du bâti existant sous forme d'un bâti en « L », réduisant le coût énergétique des bâtiments et dégageant l'espace en fond de place et mettant bien en évidence les façades commerciales notamment venant du bas du village ;
- la venue des commerces, si elle se fait, sera l'occasion d'une étude d'embellissement de la place, de mise en valeur de la mairie et de réorganisation des espaces en vue de les requalifier.
- Les vitrines des commerces devront être orientées en direction de la place afin de créer un espace commercial lisible et attractif ;
- La façade du bâtiment des services techniques, peu qualitative, devra être améliorée pour une meilleure apparence d'ensemble ;
- L'actuel garage de la salle des fêtes, inoccupé car ne répondant plus aux normes techniques, pourra être l'objet d'un changement de destination, abattu, réaffecté ou reconstruit ;
- Les aires de stationnement seront traitées en matériau relativement « nobles » vu qu'il s'agit de la place principale du village ;
- Le petit arsenal pourra être démoli car il obérera les vue sur les commerces ;
- Une réflexion devra évaluer les jonctions à pied et à vélo.

L'environnement

- Les tilleuls sur l'espace public devront être auscultés et pourront être abattus si leur état sanitaire est médiocre ce qui semble être le cas ; ils seront remplacés par d'autres sujets dont la disposition ne devra pas occulter les vues sur les vitrines ;
- L'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.
- Les plantations d'arbres sur domaine public devront être organisées pour réduire les ombres portées sur les façades des constructions.
- L'éclairage public sera économe en énergie (programmateur, Led, baisse d'intensité…) et aura également une fonction ornementale de mise en valeur du bâti.

Le paysage

- La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère notamment par rapport aux constructions voisines. Les vitrines commerciales devront constituer un point focal clair, immédiate lisible.
- Les aménagements de surface devront être simples et devront permettre l'accueil de manifestations diverses, l'espace devra être polyvalent et capable de servir à des usages variés.

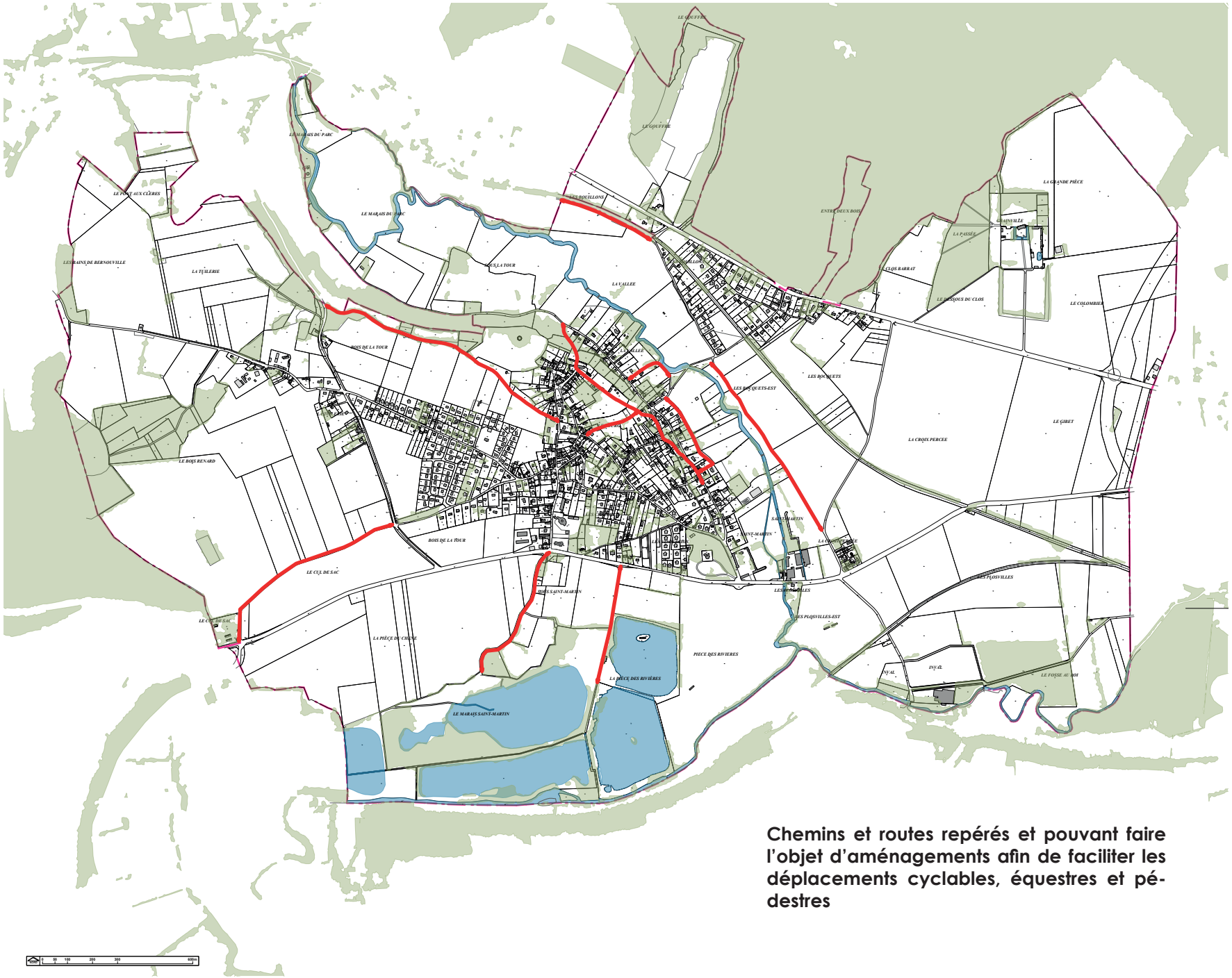
Schéma de principe

3 - Chemins cyclables et voies douces

Le territoire communal recèle des sentiers et voies piétonnes déjà bien aménagées (la voie verte par exemple, ou le chemin de la Fraîche) mais il existe des solutions de continuité ou des itinéraires peu connus : il convient de valoriser cette richesse par un réseau de promenades plus abouti. Ces parcours inciteront promeneurs et cyclistes à découvrir leur commune :
- le patrimoine architectural, rural et vernaculaire,
- des paysages variés de qualité,
- des vues lointaines de toute beauté,
- une riche biodiversité le long de La Lévrière notamment.

Le cheminement des promeneurs vers le centre bourg et la place de l'église, pourrait participer à sa dynamisation, commerciale notamment.

Le projet de maintien voire d'amélioration de ces voies douces s'inscrit également dans un projet plus large de l'Agence de Développement touristique de l'Eure de développer les cheminements piétons sur le département.



Chemins et routes repérés et pouvant faire l'objet d'aménagements afin de faciliter les déplacements cyclables, équestres et pédestres