

COMMUNE DE NEUFCHATEL-EN-BRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

PLU - REVISION SIMPLIFIEE :

Prescrite le : 11 mars 2024

Arrêtée le : 17 mars 2025

Enquête Publique :

Approuvée le :

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :

RAPPEL DES TEXTES

page 2

CHAPITRE 2 :

- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

page 3

1 – Zone à urbaniser « Le Catahrage »

page 4

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 151-6 du code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon les articles L. 151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles,
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Selon l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, 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.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. ZONE A URBANISER « LE CATHARAGE »

1. Présentation du site

La zone à urbaniser « Le Catharage » constitue une extension du centre-ville sur sa limite Nord-Est.

Ce terrain, d'une superficie de 0,60 ha, est bordé à l'Ouest par des équipements collectifs existants, au Nord par la RD60 et au Sud et à l'Est par un espace agricole. Il présente une légère pente en direction du Sud et se situe en léger contrebas de la RD60.

Les orientations d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUE.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune. A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Le site en limite du village



2. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès

L'accès au site sera double. La voirie d'accès à la maison médicale actuelle permettra l'accès et la desserte à la zone AUE par le Nord tant en entrée qu'en sortie. Aucun nouvel accès sur la RD60 ne sera créé.

Un autre accès par le Sud pourra être opéré par l'accès existant et via la rue de Catharage qui donne directement sur la RD1314. L'accès existant devra être aménagé pour être élargi.

La desserte interne

Depuis les accès au Nord et au Sud, les accès aux futurs terrains se feront ensuite par une liaison interne principale à créer qui desservira la zone.

Cette liaison interne pourra être complétée par des liaisons secondaires pour desservir l'ensemble des lots.

Les équipements internes

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, éclairage public, assainissement collectif des eaux usées) seront réalisés depuis les voies où les réseaux sont présents : RD60 et chemin du Catharage.

Les appareils d'éclairage public devront être à faible consommation électrique ou autonomes en énergie électrique.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Ce secteur se situe à proximité de la zone UE. S'inscrivant en continuité de la zone UE, il a été classé en zone AUE et possède alors une réglementation sensiblement identique à celle de la zone UE concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol.

Des reculs d'implantation par rapport à la RD60 sont fixés comme suit :

- les constructions sont autorisées à partir de 10 mètres de l'emprise de la RD60 ;
- les aires de stationnement, retournement et circulation sont autorisées à partir de 5 mètres de l'emprise de la RD60.

c) Mise en valeur des continuités écologiques

La limite Est de la zone AUE étant en contact direct avec des espaces naturels ou agricoles, cette limite sera traitée par une bande plantée de type haie champêtre.

3. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone à urbaniser « Le Catharage » pourra être urbanisée dès l'approbation de la modification du PLU.

Orientation d'aménagement
Secteur du Catharage

