

# COMMUNE DE NEUVILLE BOSC

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2020 approuvant le plan local d'urbanisme.

5

Le Maire,

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Etudes et conseils en Urbanisme**

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL  
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

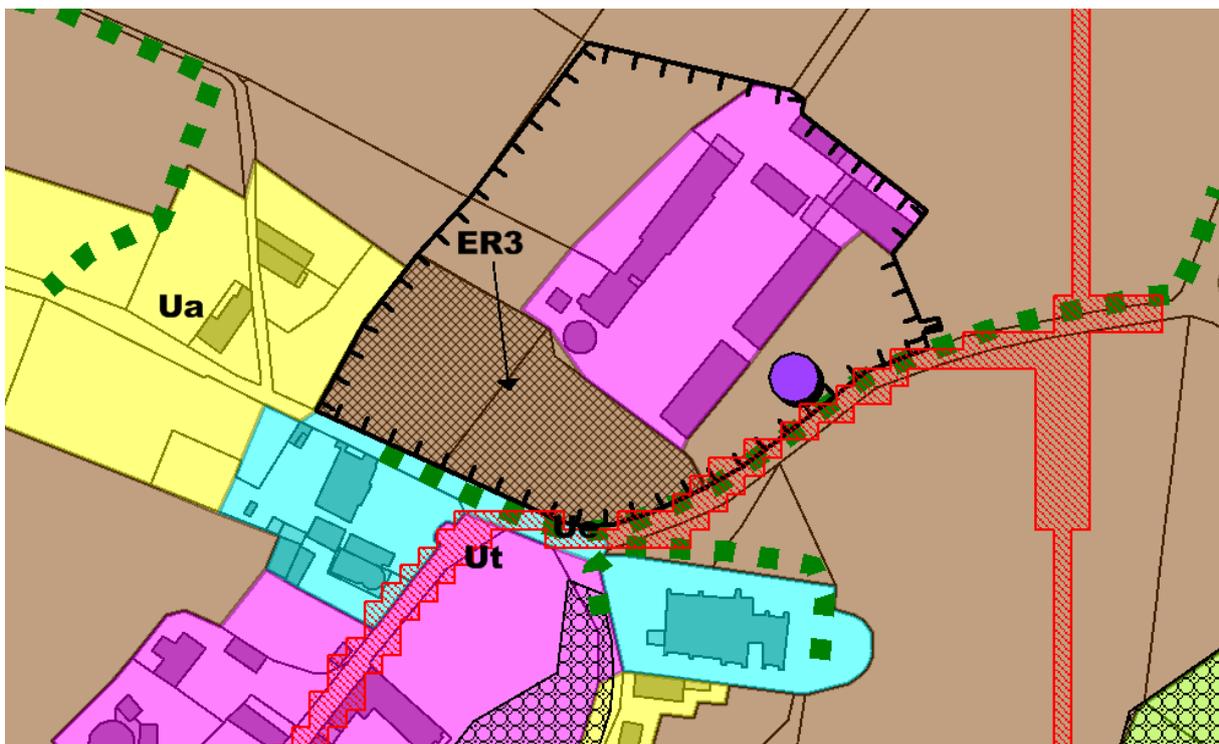
## **I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE Ut**

Des **principes** ont été définis de manière à accompagner l'aménageur lors du changement de destination d'un centre équestre situé dans le cœur de bourg.

Les orientations portent donc sur les points suivants :

- le changement de destination des constructions existantes vers une vocation touristique,
- la préservation des cônes de vue signifie que seules les extensions seront autorisées sans nouvelle construction à réaliser sur la partie touristique (zone Ut),
- l'emplacement réservé est dédié à un espace public, son aménagement devra respecter le site paysager et bâti environnant,
- les éléments de paysage ainsi que la mare sont à préserver.

Extrait du zonage du PLU



Une programmation a été esquissée sur ce projet :



L'habitat et les gîtes existants sont préservés.



Changement de destination des bâtiments en activité touristique.



Accueil d'équipements publics légers ne nécessitant pas de construction (aire de jeux, espace pour les manifestations).



Les cônes de vue depuis l'église et le calvaire sont à préserver pour conserver le caractère patrimonial du bourg.



Un autre cône de vue est à préserver afin de cadrer l'implantation d'une seule habitation face à l'école et organiser les futurs équipements publics.



Les accès sont limités de manière à préserver le site. Chaque futur usage des bâtiments disposera d'un accès.



Il existe une mare qui doit être préservée et donc est protégée au titre de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme.

## **II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE Ua**

A la suite de l'enquête publique, une modification est intervenue dans le zonage. La zone Ua a été agrandie afin de rendre constructible la bordure des parcelles.

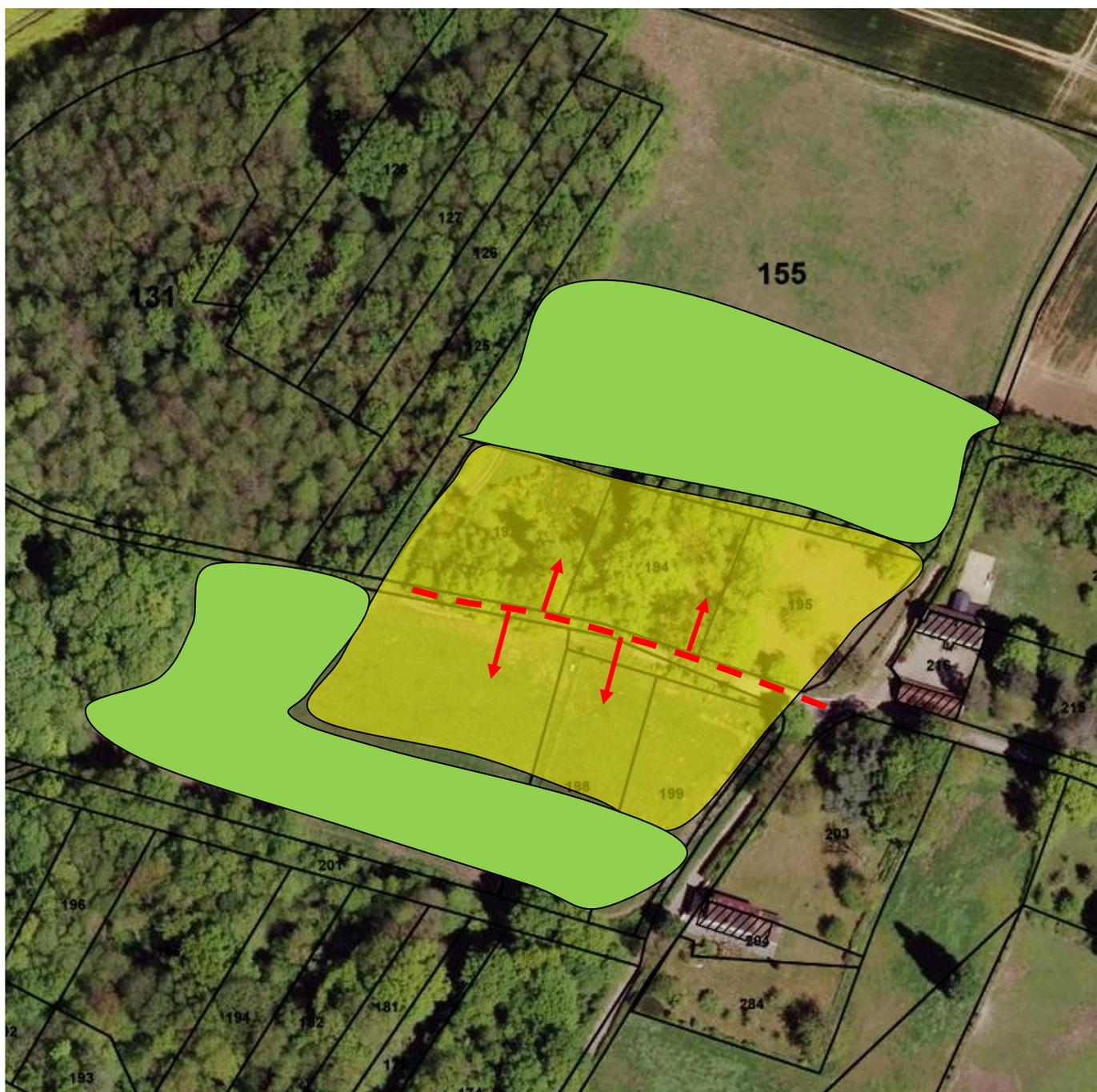
Des orientations ont été définies et portent sur les points suivants :

- seule la partie inscrite en zone Ua est constructible, le reste des parcelles concernées restera à l'état naturel afin de préserver les enjeux environnementaux recensés dans cette partie Ouest du bourg.
- les surfaces constructibles inscrites en zone Ua sont reprises ci-dessous.
- la construction de futurs bâtiments devra s'accompagner de nouvelles plantations de végétaux afin de compenser la consommation de l'espace,
- ces végétaux devront être de dimension suffisante pour dissimuler les futures constructions en horizon lointain et préserver la vue sur les buttes de Rosne,
- l'aspect des futures constructions devra être étudié avec l'Architecte des Bâtiments de France
- Les matériaux et couleurs utilisées devront respecter le cadre naturel environnant.

Extrait du zonage du PLU



Les principes sont repris ci-dessous :



Zone constructible à vocation d'habitat



Zone à planter en compensation de la consommation de l'espace et dans le but de dissimuler les futures constructions



Voirie d'accès aux parcelles à créer



Accès aux parcelles (à titre indicatif)