



**Neuville  
en Ferrain**

Département du Nord - Arrondissement de Lille - Communauté Urbaine  
de Lille

VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du Jeudi 28 mars 2019

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de la convocation à la réunion : vendredi 22 mars 2019

Secrétaire de séance : Madame Apolline MIGNOT

L'An deux mil dix-neuf, le 28 mars à 19h00, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Madame Marie TONNERRE-DESMET, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite au moins cinq jours à l'avance, laquelle a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Présents : (27) Madame le Maire, Monsieur Alain RIME, Madame Marie-Stéphanie VERVAEKE, Monsieur Philippe VYNCKIER-LOBROS (arrivé à 20h00 – pouvoir donné à M. Alain RIME), Madame Sylvie DELPLANQUE, Monsieur Thierry MARTIN, Madame Marylène HEYE, Monsieur Laurent DEGRYSE, Madame Maria Pilar DESRUMEAUX, Monsieur Thierry VANELSLANDE, Monsieur Gérard VAN LERBERGHE, Monsieur Gérard REMACLE, Madame Claudine HEYMAN, Monsieur Luc LECRU, Madame Florence LUZEUX, Madame Emmanuelle VANDOORNE, Madame Isabelle VERBEKE, Madame Karine LHARMINEZ, Monsieur Jérôme LEMAY, Monsieur Eric DOCQUIER, Monsieur Jimmy COUPÉ, Madame Apolline MIGNOT, Monsieur Philippe SIX, Madame Sandrine PROUVOST, Madame Virginie ROSEZ (arrivée à 19h25), Monsieur Jean-Denis VOSSAERS, Monsieur Pierre-Gérard WILLEMETZ.

Excusés ou Absents : (6) Madame Ghislaine HOUEL (pouvoir donné à Mme Marylène HEYE), Monsieur Jean-Philippe PLATTEAU (pouvoir donné à M. Thierry MARTIN), Madame Anne VÉRISIMO (pouvoir donné à Mme le Maire), Monsieur Christophe MARÉCAUX, Monsieur Samuel DEVOYE (pouvoir donné à M. Philippe SIX), Monsieur Régis VALOUR.

**2 - FICHE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – ENTRE 45BIS ET 47 RUE  
JEAN FIEVET - PARCELLES AA 310 ET 313.**

Vu en commission n°2 le 18 mars 2019.

Rapport de Madame le Maire.

- Vu la délibération n°4 du conseil municipal du 21 juin 2017, ayant conduit le conseil municipal à émettre un avis favorable à la généralisation du recours aux Fiches d'orientations d'aménagement pour les sites identifiés par la commune comme susceptibles d'accueillir des programmes de construction.
- Considérant l'intérêt pour la commune de Neuville-en-Ferrain de se doter de ce type d'orientations d'aménagement afin de faire connaître, auprès des potentiels porteurs de projets, promoteurs et aménageurs, ses intentions quant aux conditions de mutation éventuelle de certains sites situés sur la commune et notamment dans la perspective où ces sites sont susceptibles d'accueillir des programmes de réalisation de logements.
- Vu l'urgence et les démarches déjà engagées par certains promoteurs intéressés par l'acquisition de parcelles situées entre les 45 bis et 47 rue Jean Fiévet :

AA n°310	601 m <sup>2</sup>	
AA n° 313	396 m <sup>2</sup>	
<b>Total de la surface</b>		<b>997 m<sup>2</sup></b>

- Considérant les potentialités offertes par ce site et la nécessité d'encadrer les projets d'aménagement proposés, de manière à protéger l'environnement immédiat et le cadre de vie, d'assurer un développement harmonieux de la commune.

La commune de Neuville-en-Ferrain propose d'arrêter un certain nombre d'orientations de principe visant à circonscrire le cadre futur d'aménagement urbain de cette parcelle susceptible d'accueillir, à terme, un programme de logements.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- d'adopter la fiche d'orientations d'aménagement annexée à la présente délibération pour le site,
- d'autoriser Mme le Maire à engager toutes discussions avec les propriétaires ainsi qu'avec les futurs aménageurs de ce site en vue de faire respecter le cadre ainsi fixé permettant de garantir la qualité urbanistique des futurs projets proposés.

➤ **Oui l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal a adopté la délibération à l'unanimité.**

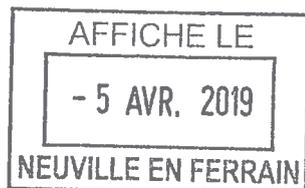
ADOPTE

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations



Marie TONNERRE-DESMET

Maire de Neuville-en-Ferrain  
Conseillère Départementale du Nord  
Conseillère de la Métropole Européenne  
de Lille



Neuville-en-Ferrain	Rue Jean Fiévet Parcelles AA 310, 313	UCb (PLU 1)
Superficie totale de la zone : 997 m <sup>2</sup>		

Contexte et enjeux	<p><b>Contexte :</b></p> <p>Le terrain, situé sur les parcelles section AA n°310 et 313, entre les 45 bis et 47 rue Jean Fiévet, est un site d'une surface de 997 m<sup>2</sup>, dans un tissu urbain très résidentiel, enclavé, entouré de fonds de parcelles privées, d'espaces verts, et dans une voirie à sens unique. Il convient de soulever le fort dénivelé et la présence de garages privés.</p> <p>Sa localisation géographique privilégiée, de par la proximité de l'entrée de ville, des services publics, de loisirs et du quotidien, est un critère fondamental, et peut en faire une opportunité en termes de construction de logements.</p> <p>La mutation de ce site représente un enjeu de restructuration urbaine fort pour la commune de Neuville-en-Ferrain, en la création de logements accessibles, tout en respectant le cadre de vie du quartier, et la tranquillité des habitants : la conjugaison de ce site avec son environnement immédiat fera l'objet d'une attention toute particulière, et d'un traitement soigneux en matière de densité, et d'architecture.</p> <p><b>Enjeux :</b></p> <p>L'aménagement du site répond aux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'ambiance du quartier et l'architecture environnante (toitures à pentes, briques..)</li> <li>• Construire un projet de logements abordables, accessibles, peu denses, respectueux du cadre de vie</li> <li>• Rechercher une qualité optimale par la création d'un îlot qui s'intègre bien dans le tissu urbain environnant en participant à sa valorisation, sans pour autant perturber l'écosystème actuel, notamment sur le plan des déplacements, de la circulation et du stationnement</li> <li>• Diversifier l'offre de logements à l'échelle du secteur de la rue Jean Fiévet</li> <li>• Réaliser une opération de logements abordables qui réponde aux exigences actuelles de normes de construction à basse consommation énergétique.</li> <li>• Désenclaver l'îlot, et le rendre accessible</li> </ul>
Principes d'aménagement de la zone	<p><b>Orientations programmatiques :</b></p> <p>Le site a pour vocation d'accueillir un programme exclusivement de logements, qui sera conforme au PLH<sup>2</sup> : le programme portera sur la création de logements, dont le nombre sera compris entre 2 et un maximum de 4 logements, dans le souci de respecter la densité existante.</p> <p><b>Vocations et typologies :</b></p> <p>Les typologies proposées seront adaptées aux besoins exprimés par la commune.</p> <p>L'expression d'une architecture locale, parfaitement harmonieuse avec le bâti environnant devra être recherchée. A cet égard, les toitures terrasses seront à proscrire.</p>

	<p>La hauteur des logements ne pourra excéder les hauteurs existantes des édifices voisins, afin de bien insérer le projet de construction dans son environnement, et devra être conforme au plan des hauteurs prévu dans le PLU<sup>2</sup>, après son approbation.</p> <p><b>Principes de traitements des espaces communs :</b> Les espaces communs seront conçus pour promouvoir à la fois de la convivialité, la notion de partage, et viseront à préserver la tranquillité environnante.</p> <p><b>Orientations paysagères :</b> Le traitement des limites par rapport aux propriétés voisines du site devra être qualitatif et doublé de plantations ou tout autre dispositif permettant de gérer la bonne cohabitation entre propriétés. Il sera veillé au traitement qualitatif des franges. De même l'implantation des constructions par rapport à la voie ouverte à la circulation devra permettre un alignement qualitatif de telle sorte à dessiner un front bâti harmonieux, avec l'environnement existant. Un soin tout particulier est accordé à la réalisation des espaces verts qui demanderont un entretien minimum. L'entrée et la sortie du projet seront soigneusement qualifiées, de telle sorte à pouvoir permettre tout particulièrement la bonne gestion des déchets et l'accès aux services d'urgences (police, pompier, ambulance).</p>
Conditions d'équipement de la zone	<p><b>Assainissement :</b> Le règlement d'assainissement de la Métropole Européenne de Lille devra être respecté en matière d'eaux usées et d'eaux pluviales.</p> <p><b>Voirie :</b> Une solution devra être trouvée pour rendre le site accessible, tout en garantissant la tranquillité du voisinage.</p> <p><b>Déplacements / accessibilité du site:</b> L'entrée et la sortie du projet seront soigneusement traitées pour assurer la sécurité des riverains du site, de telle sorte à pouvoir permettre tout particulièrement la bonne gestion de l'enlèvement des déchets ménagers et l'accès aux services d'urgences (police, pompiers, ambulances).</p>

