



**Neuville  
en Ferrain**

Département du Nord - Arrondissement de Lille – Métropole Européenne  
de Lille

VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du jeudi 28 janvier 2021

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de la convocation à la réunion : vendredi 22 janvier 2021

Secrétaire de séance : Monsieur Clément VERRAEST

L'An deux mil vingt et un, le vingt-huit janvier 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 trois jours à l'avance, laquelle a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Présents : (29) Madame le Maire, Monsieur Alain RIME, Monsieur Philippe VYNCKIER-LOBROS, Madame Marylène HEYE, Monsieur Thierry VANELSLANDE, Madame Sylvie DELPLANQUE, Monsieur Jimmy COUPÉ, Monsieur Laurent DEGRYSE, Monsieur Marc DUFOUR, Madame Apolline ARQUIER, Monsieur Éric DOCQUIER, Madame Isabelle VERBEKE, Madame Lilliane DENYS, Monsieur Gérard REMACLE, Madame Claudine HEYMAN, Monsieur Denis FONTAINE, Monsieur Luc LECRU, Monsieur Philippe SIX, Madame Emmanuelle VANDOORNE, Madame Sophie CANTON, Madame Sophie BELE, Madame Aurélie LAPERE, Madame Anne VÉRISSIMO, Monsieur Antoine MEESCHAERT, Madame Coralie PERIER, Monsieur Robin DELPLANQUE, Madame Sandra VANELSLANDE, Mme Camille VYNCKIER-LOBROS, Monsieur Clément VERRAEST.

Excusé(s) ou Absent(s) : (4) Madame Marie-Stéphanie VERVAEKE (pouvoir donné à Mme Apolline ARQUER), Madame Maria Pilar DESRUMEAUX (pouvoir donné à Mme Sylvie DELPLANQUE), Monsieur Jérôme LEMAY (pouvoir donné à M. Jimmy COUPÉ), Monsieur Julien DEWAELE (pouvoir donné à M. Antoine MEESCHAERT).

---

**11 - FICHE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - 21 RUE DU BAILLY -  
PARCELLES BB 55 et 56.**

Rapport de Madame le Maire au conseil municipal :

- 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 des parcelles section BB n° 55 et 56 d'une superficie de 1673 m<sup>2</sup> sise 21 rue du Bailly
- 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 :

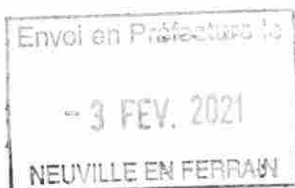
- d'adopter la fiche d'orientations d'aménagement annexée à la présente délibération pour le site,

- 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.

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

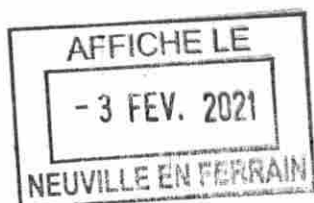
ADOPTE

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	21 Rue du Bailly Parcelles BB 55 et 56	UCO 4.2
Superficie totale de la zone : 1673 m <sup>2</sup>		

Contexte et enjeux	<p><b>Contexte :</b></p> <p>Le terrain nu, situé sur la parcelle section BB n°55 et 56, au 21 rue du Bailly, est un site d'une surface de 1673 m<sup>2</sup>, dans un tissu urbain très résidentiel, enclavé, entouré de fonds de parcelles privées, majoritairement des espaces verts et d'une entreprise située rue de Tourcoing.</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 en fait 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, au travers de 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 du Bailly.</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 3 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.</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. Un soin tout particulier sera accordé à la réalisation des espaces verts qui demanderont un entretien minimum. L'entrée et la sortie du projet seront soigneusement traitées, 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>

