



**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 25 mars 2021

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de la convocation à la réunion : vendredi 19 mars 2021

Secrétaire de séance : *Madame Sandra VANELSLANDE*

L'An deux mil vingt et un, le vingt-cinq mars à 19h00, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Alain RIME, 1^{er} Adjoint, 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 : (18) Monsieur Alain RIME, Monsieur Philippe VYNCKIER-LOBROS, Madame Marylène HEYE, Monsieur Thierry VANELSLANDE, Monsieur Jimmy COUPÉ, Madame Maria Pilar DESRUMEAUX, Monsieur Laurent DEGRYSE, Monsieur Marc DUFOUR, Monsieur Éric DOCQUIER, Madame Isabelle VERBEKE, Madame Lilliane DENYS, Madame Claudine HEYMAN, Monsieur Denis FONTAINE, Monsieur Luc LECRU, Monsieur Philippe SIX, Madame Sophie BELE, Madame Aurélie LAPERE, Madame Sandra VANELSLANDE.

Excusé(s) ou Absent(s) : (15) Madame le Maire (pouvoir donné à M. Eric DOCQUIER), Madame Marie-Stéphanie VERVAEKE (pouvoir donné à M. Marc DUFOUR), Madame Sylvie DELPLANQUE (pouvoir donné à M. Thierry VANELSLANDE), Madame Apolline ARQUIER (pouvoir donné à Mme Marylène HEYE), Monsieur Gérard REMACLE (pouvoir donné à M. Luc LECRU), Madame Emmanuelle VANDOORNE (pouvoir donné à M. Jimmy COUPÉ), Monsieur Jérôme LEMAY (pouvoir donné à M. Laurent DEGRYSE), Madame Sophie CANTON (pouvoir donné à M. Denis FONTAINE), Madame Anne VÉRISIMO (pouvoir donné à M. Philippe SIX), Monsieur Antoine MEESCHAERT (pouvoir donné à Mme Isabelle VERBEKE), Monsieur Julien DEWAELE (pouvoir donné à M. Philippe VYNCKIER-LOBROS), Madame Coralie PERIER (pouvoir donné à Mme Sophie BELE), Monsieur Robin DELPLANQUE (pouvoir donné à Mme Maria Pilar DESRUMEAUX), Mme Camille VYNCKIER-LOBROS (pouvoir donné à Mme Sandra VANELSLANDE), Monsieur Clément VERRAEST (pouvoir donné à Mme Lilliane DENYS).

3 - FICHE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – 24 QUATER RUE DU DRONCKAERT AH 98.

Rapport de Madame le Maire :

Vu en commission générale le lundi 15 mars 2021.

- 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 la parcelle section AH n° 98 d'une superficie de 2500 m² sise 24 quater rue du Dronckaert ;
- 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 Monsieur Alain RIME, 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

Envoi en Préfecture le

31 MARS 2021

NEUVILLE EN FERRAIN

AFFICHE LE

31 MARS 2021

NEUVILLE EN FERRAIN

Neuville-en-Ferrain	Rue du Dronckaert Parcelle AH 0098	UCO 6.2
Superficie totale de la zone : 2500 m ²		

Contexte et enjeux	<p>Contexte :</p> <p>Le terrain, situé sur la parcelle section AH cadastrée n°0098, au 24 quater rue du Dronckaert, est un site d'une surface de 2500 m². Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de grande ou très grande taille, et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de très faible densité, implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Les constructions se caractérisent par une variété des formes architecturales et forment un tissu urbain aéré et une présence végétale qui marquent le paysage.</p> <p>Sa localisation géographique privilégiée, en secteur paysager simple, 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, s'agissant de la préservation du cadre de vie, tout en respectant l'ambiance 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, et devra également répondre aux enjeux de stationnement, rare dans cette rue.</p> <p>Enjeux :</p> <p>L'aménagement du site répond aux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ambiance du quartier et l'architecture environnante (toitures à pentes, briques..) • Construire un projet de logements, peu denses, respectueux du cadre de vie • 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 • Réaliser une opération de logements qui réponde aux exigences actuelles de normes de construction à basse consommation énergétique.
Principes d'aménagement de la zone	<p>Orientations programmatiques :</p> <p>Le site a pour vocation d'accueillir un programme exclusivement de logements: le programme portera sur la création de logements pavillonnaires, dans le souci de respecter la faible densité existante.</p> <p>Vocations et typologies :</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. 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>Principes de traitements des espaces communs : 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>Orientations paysagères : 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 est 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>Assainissement : Le règlement d'assainissement de la Métropole Européenne de Lille devra être respecté en matière d'eaux usées et d'eaux pluviales.</p> <p>Voirie : Une solution devra être trouvée pour rendre le site accessible, tout en garantissant la tranquillité du voisinage.</p> <p>Déplacements / accessibilité du site: 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> <p>Il conviendra de veiller à aménager suffisamment de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière, tout en respectant la réglementation de la zone, car la rue du Dronckaert, en l'état actuel, ne pourra répondre à des exigences supplémentaires.</p>

