

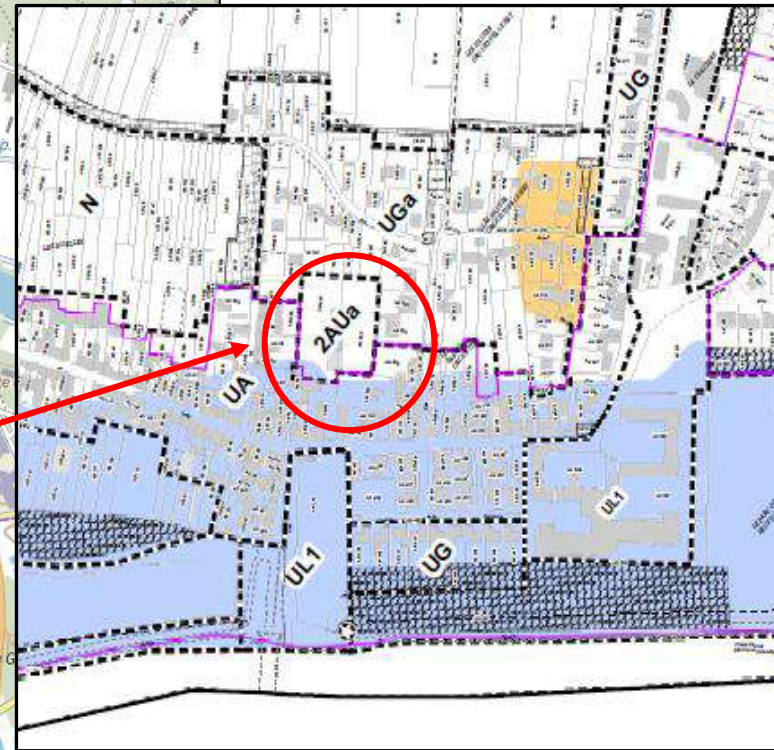
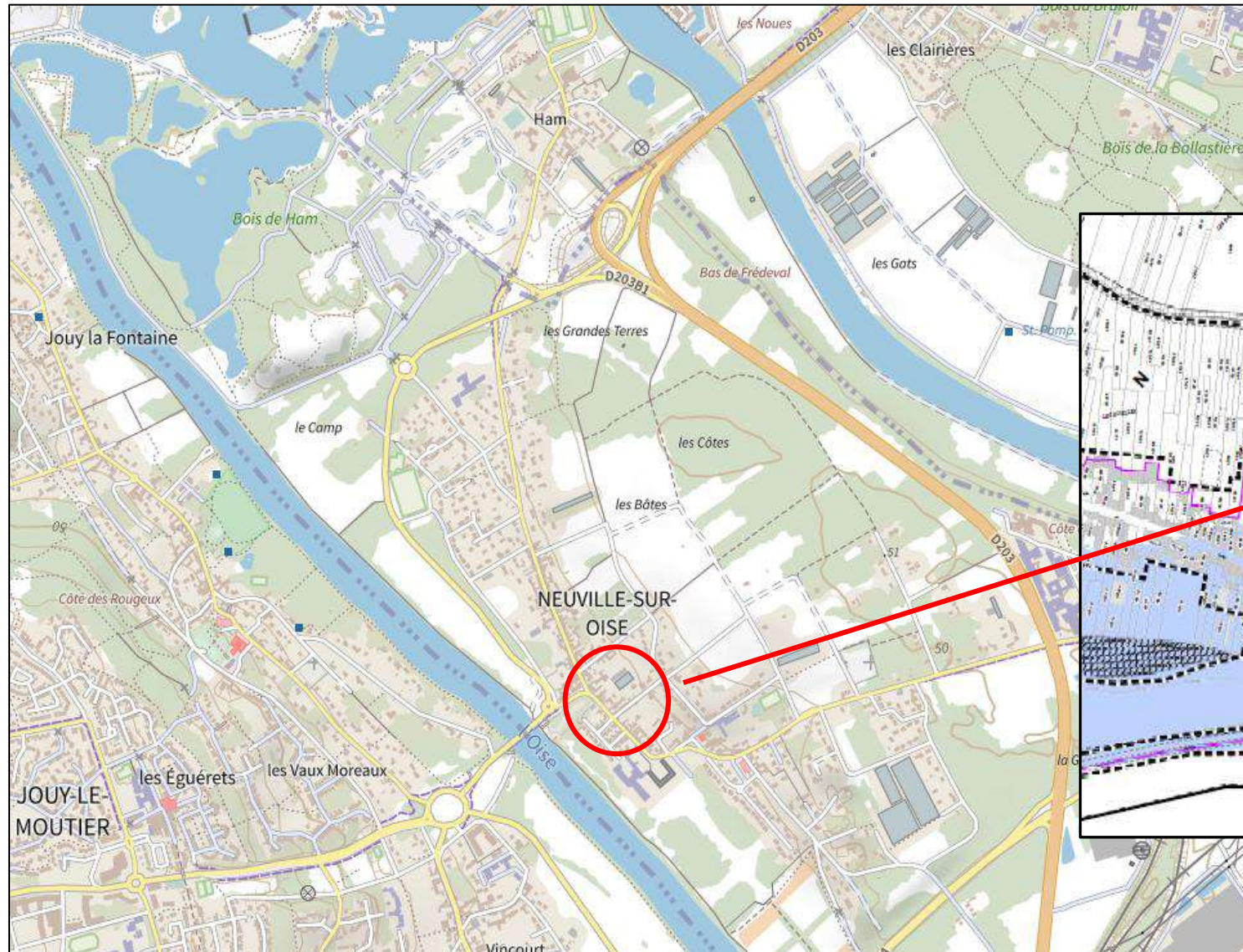


**Projet de modification du PLU
– Annexe n°1**

Les OAP sectorielles

- OAP Secteur des Trembles
- OAP ZAC Neuville 2 « Neuville-Connect »
- OAP zone AU-UG
- **OAP de La Ferme du Pont**

OAP de La Ferme du Pont



UNE GÉOGRAPHIE PARTICULIÈRE

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 192 m
Dénivelé positif : 11,46 m
Dénivelé négatif : -0,34 m
Pente moyenne : 6 %
Plus forte pente : 23 %








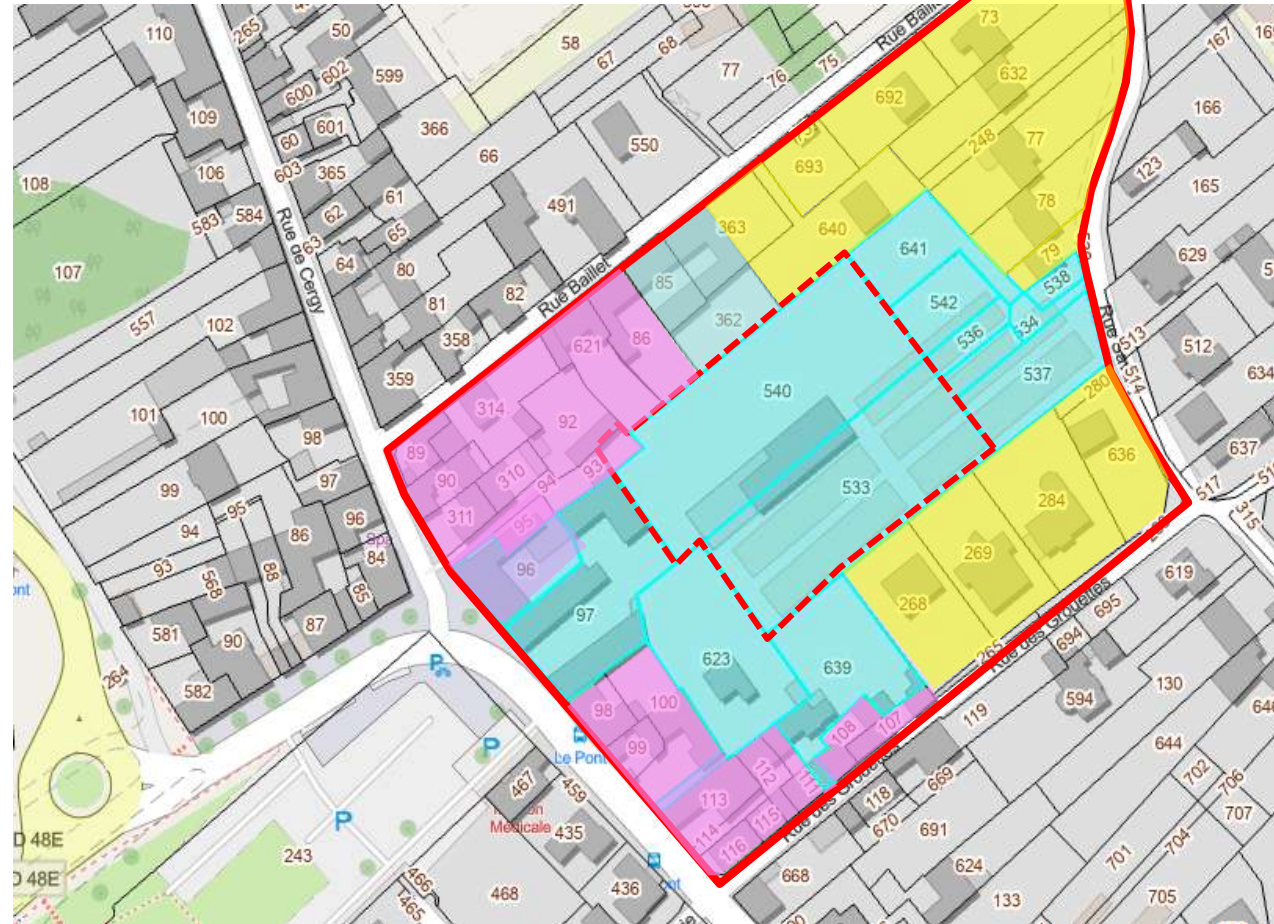
zone 2AUa



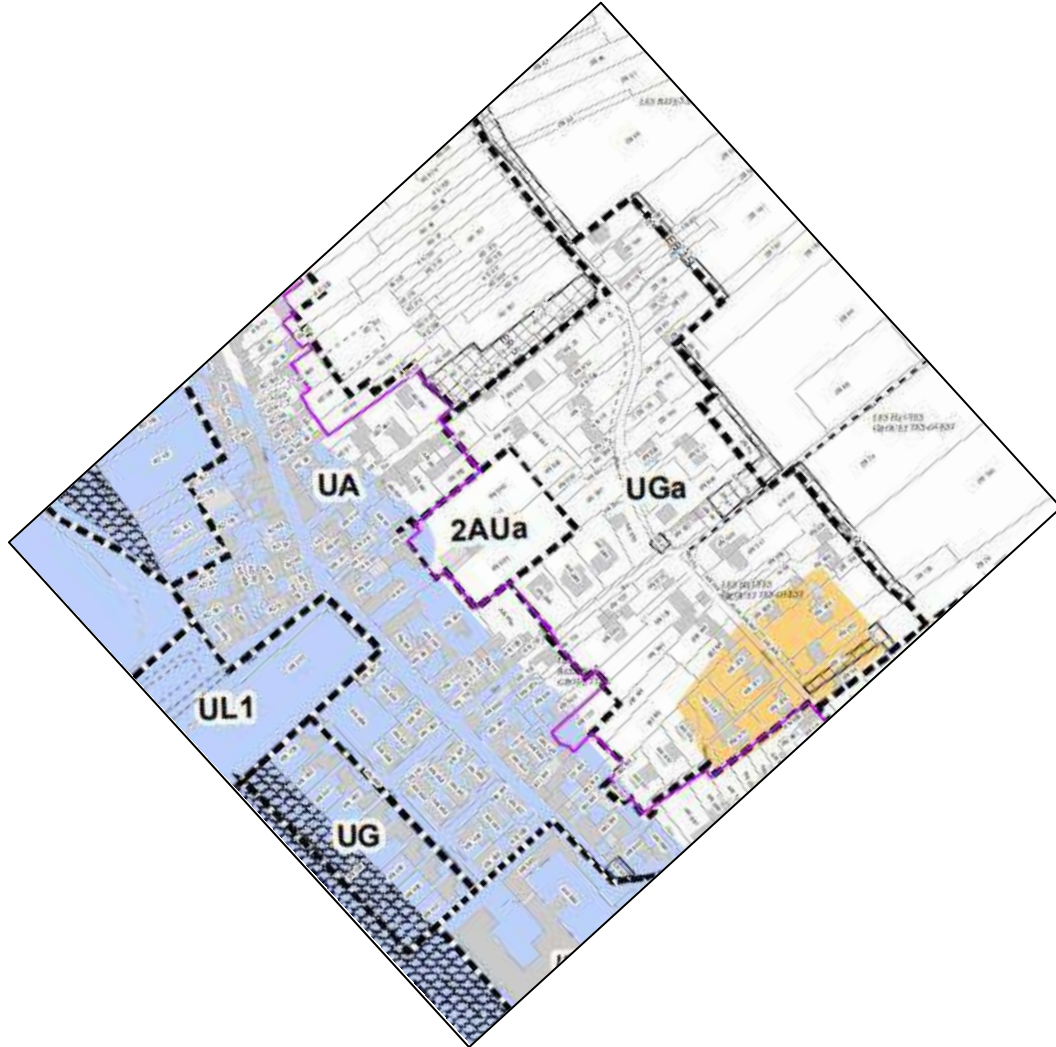
UN OBJECTIF DE COHÉRENCE URBAINE

- ✓ Un périmètre d'OAP qui englobe l'ensemble de l'îlot urbain.

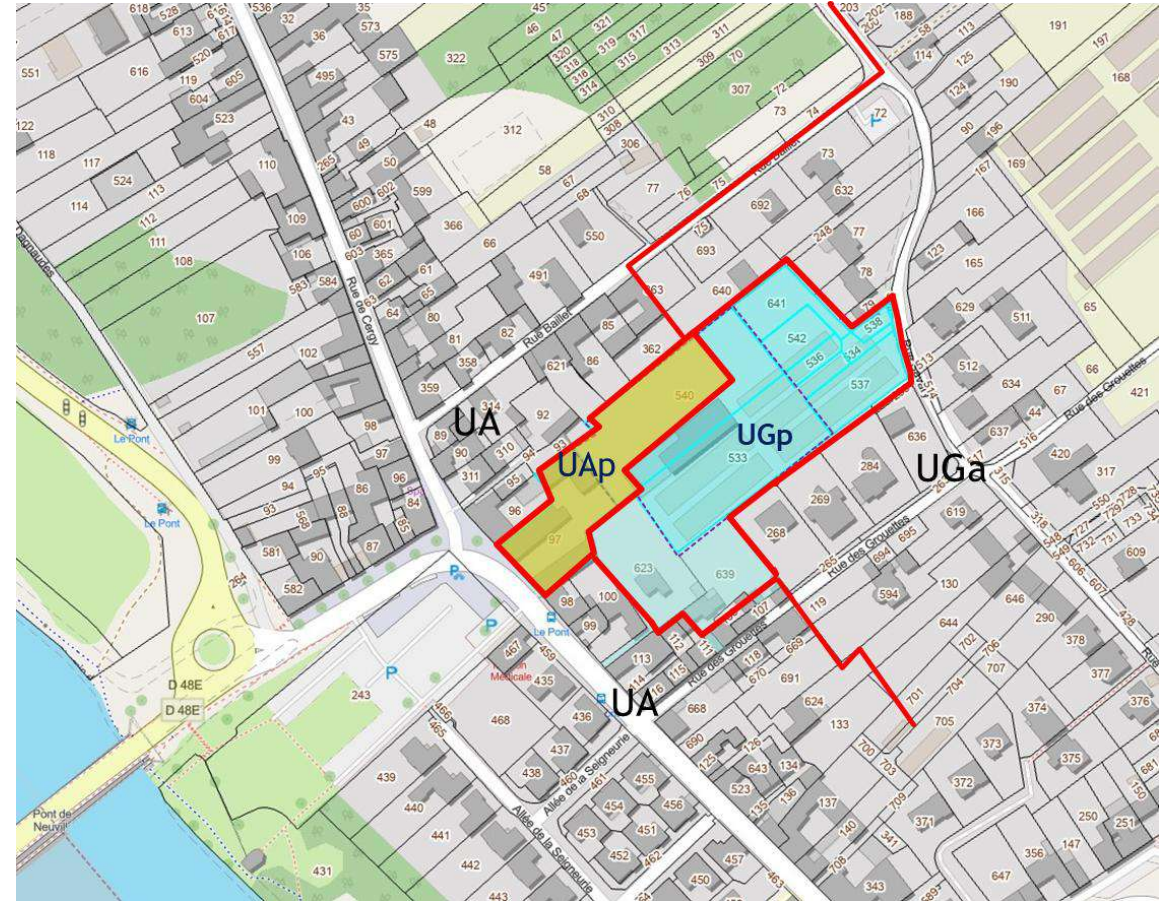
-  Périmètre de l'OAP
-  Parcelles mutables à court et moyen termes
-  Tissu urbain du village à préserver
-  Tissu pavillonnaire à préserver
-  Zone 2AUa



Zonage existant

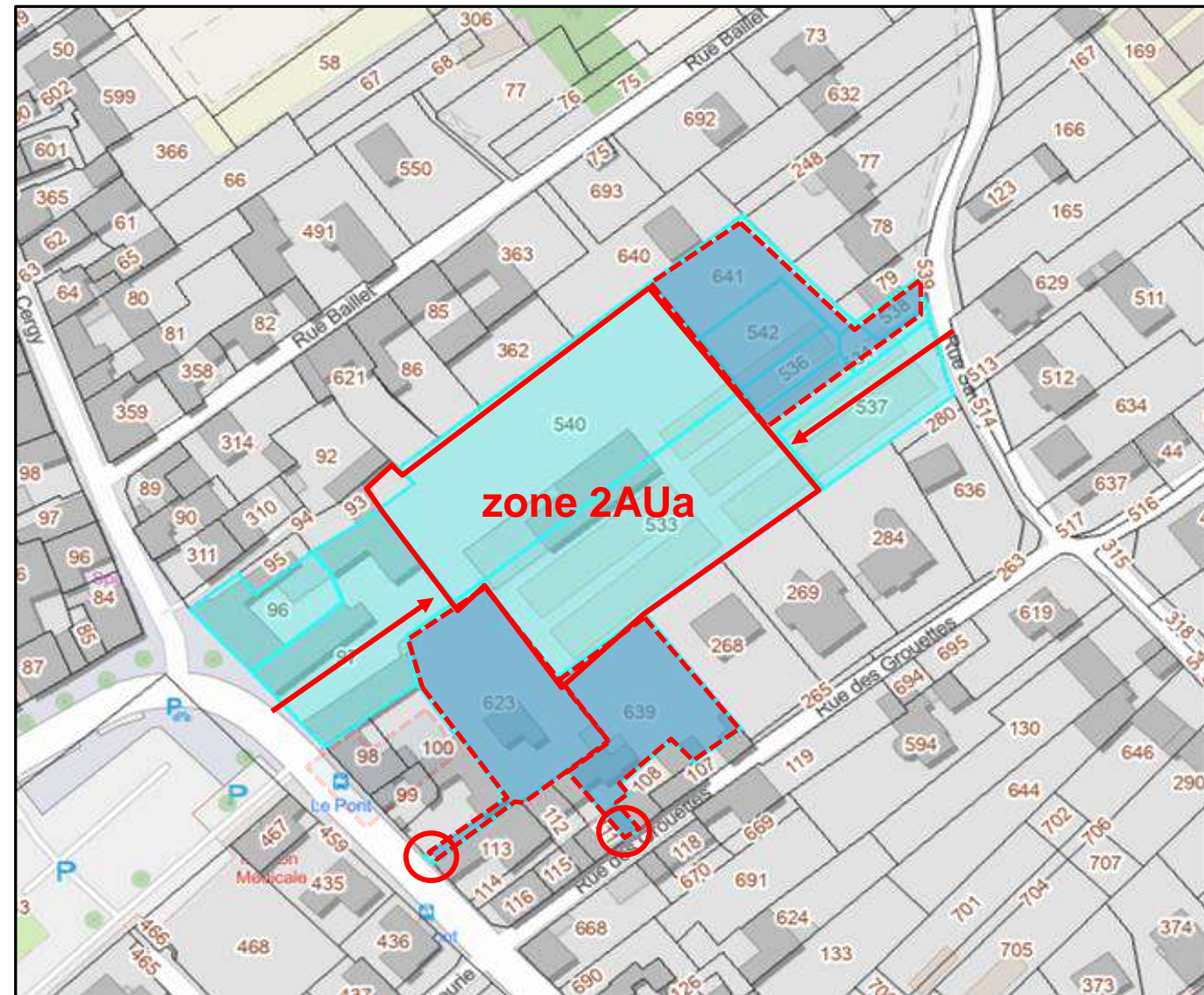


Zonage projeté



TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE

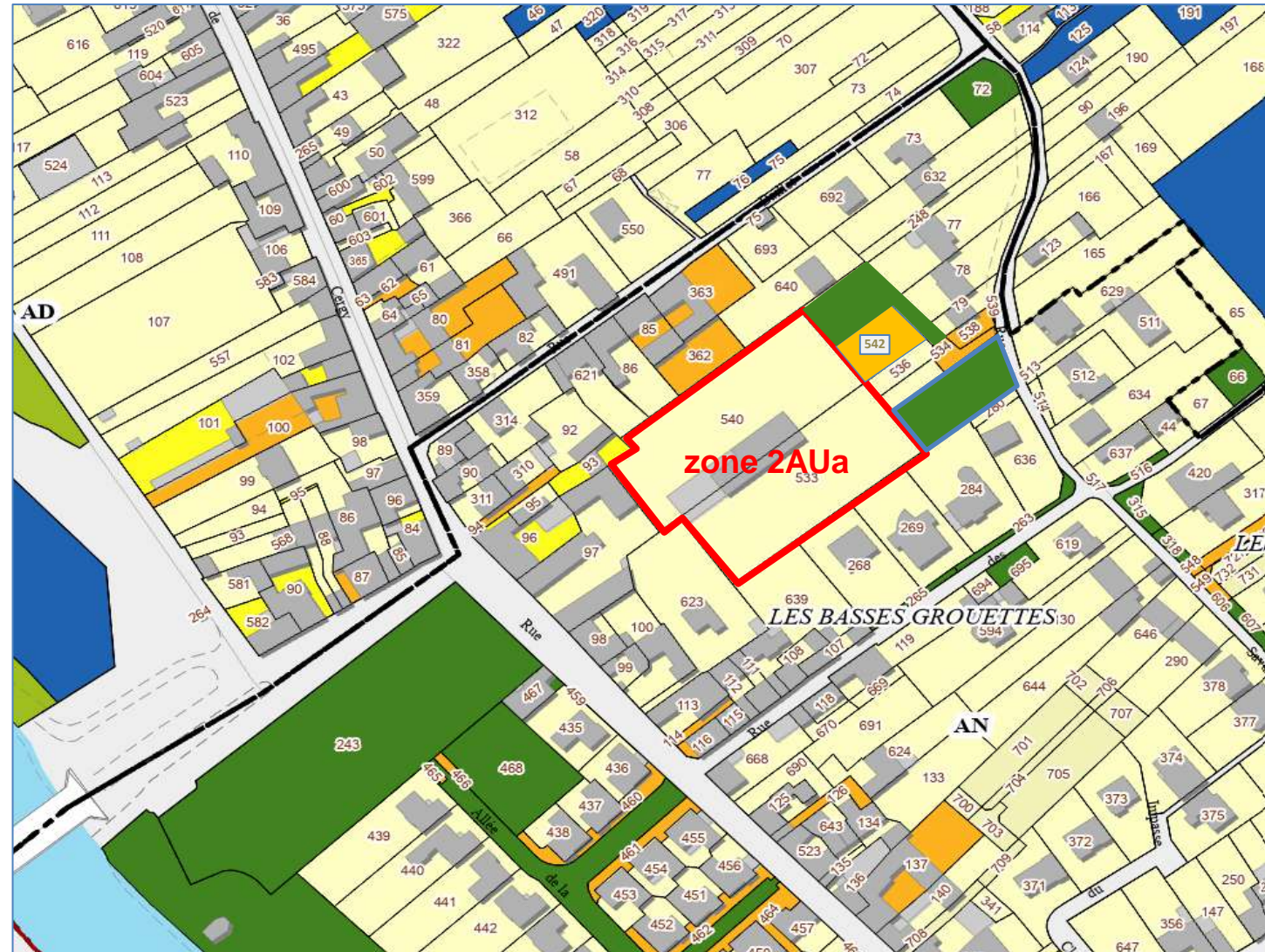
- ✓ Résorption d'une friche en cœur de village
- ✓ Désenclavement de la zone 2AUa
- ✓ Désenclavement de 6 parcelles limitrophes de la zone 2AUa



OCCUPATION DE LA ZONE 2AUa : Stationnements, Hangars : Imperméabilisation presque totale.



La surface de la zone 2AUa est de 0,451 hectare






- 1, **ASSURER UNE CROISSANCE URBAINE RAISONNÉE DE LA COMMUNE**
 - ✓ Neuville compte 2 085 habitants (INSEE 2022), soit une croissance de 1,45 % habitants en 10 ans
 - ✓ Le parc de logements de la commune est de 1096 dont 45 % de logements sociaux (étudiants et jeunes actifs)
 - ✓ Le PLH prévoit la réalisation de 118 logements (autorisation) avant 2028
 - ✓ **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa dite de « la ferme du pont » contribuera à l'atteinte de cet objectif, sans consommation d'espace naturel, agricoles et forestières (ENAF)**

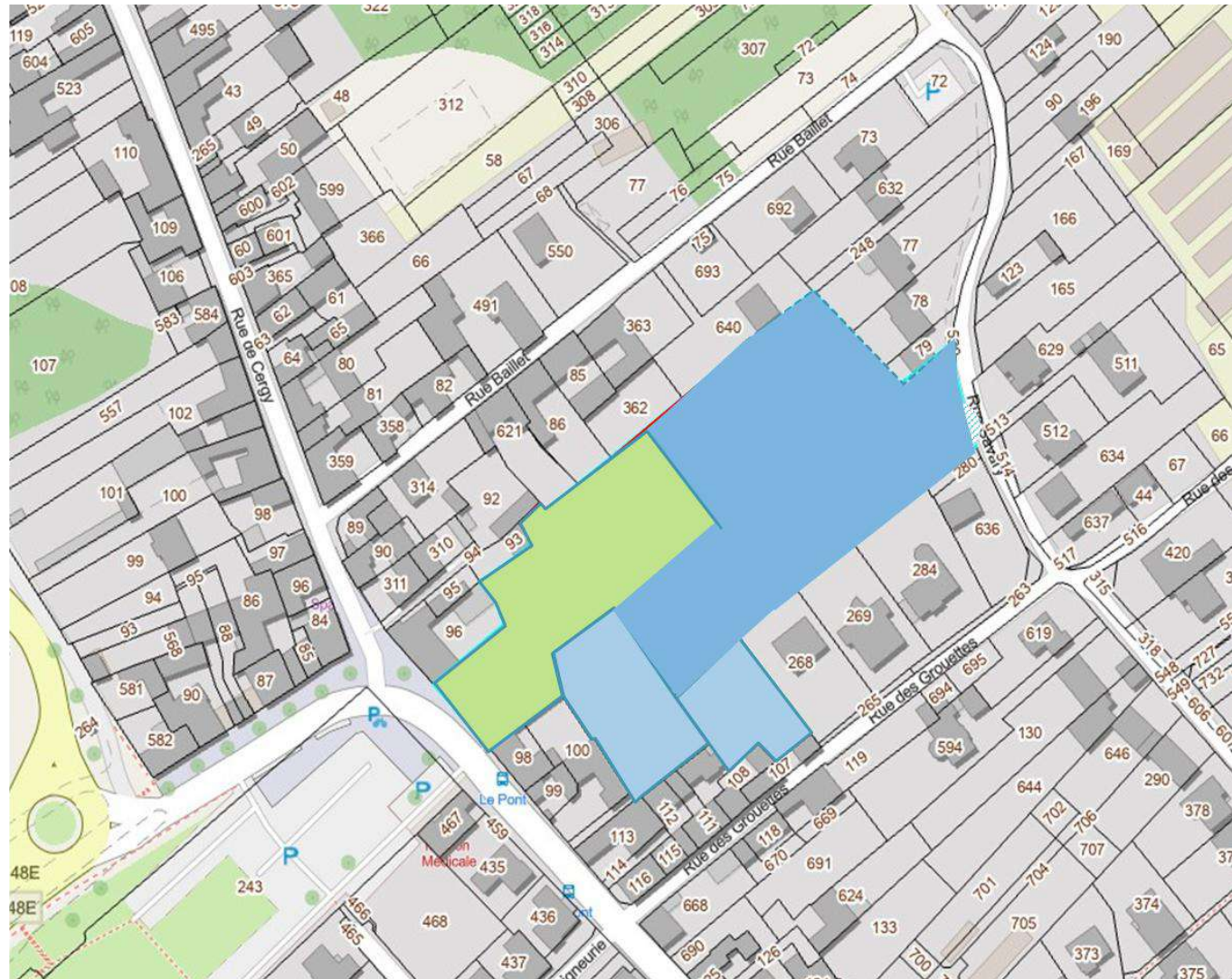
2. **TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE**
 - ✓ Résorption d'une friche en cœur de village
 - ✓ Désenclavement de la zone 2AUa
 - ✓ Désenclavement de 6 parcelles limitrophes de la zone 2AUa




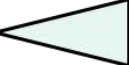
3. **TRAITER UN ILOT DE CHALEUR , AU CŒUR DE LA COMMUNE**
 - ✓ Occupation : Serres, bâtiments industriels et stationnements privés
 - ✓ Taux d'imperméabilisation supérieur à 90 %

✓ **Ambitions environnementales :**








- **Les constructions seront conformes au label E+C- Energie Positive et Réduction Carbone** qui atteste à la fois de la performance énergétique d'une construction neuve et de son niveau d'émissions de gaz à effet de serre,
- **Gestion des eaux pluviales (et ruissellement) : objectif zéro rejet,**
- **Choix des espèces végétales résilientes au dérèglement climatique,**
- **Constitution d'un ilot de fraîcheur,**
- **Des dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être proposés.**

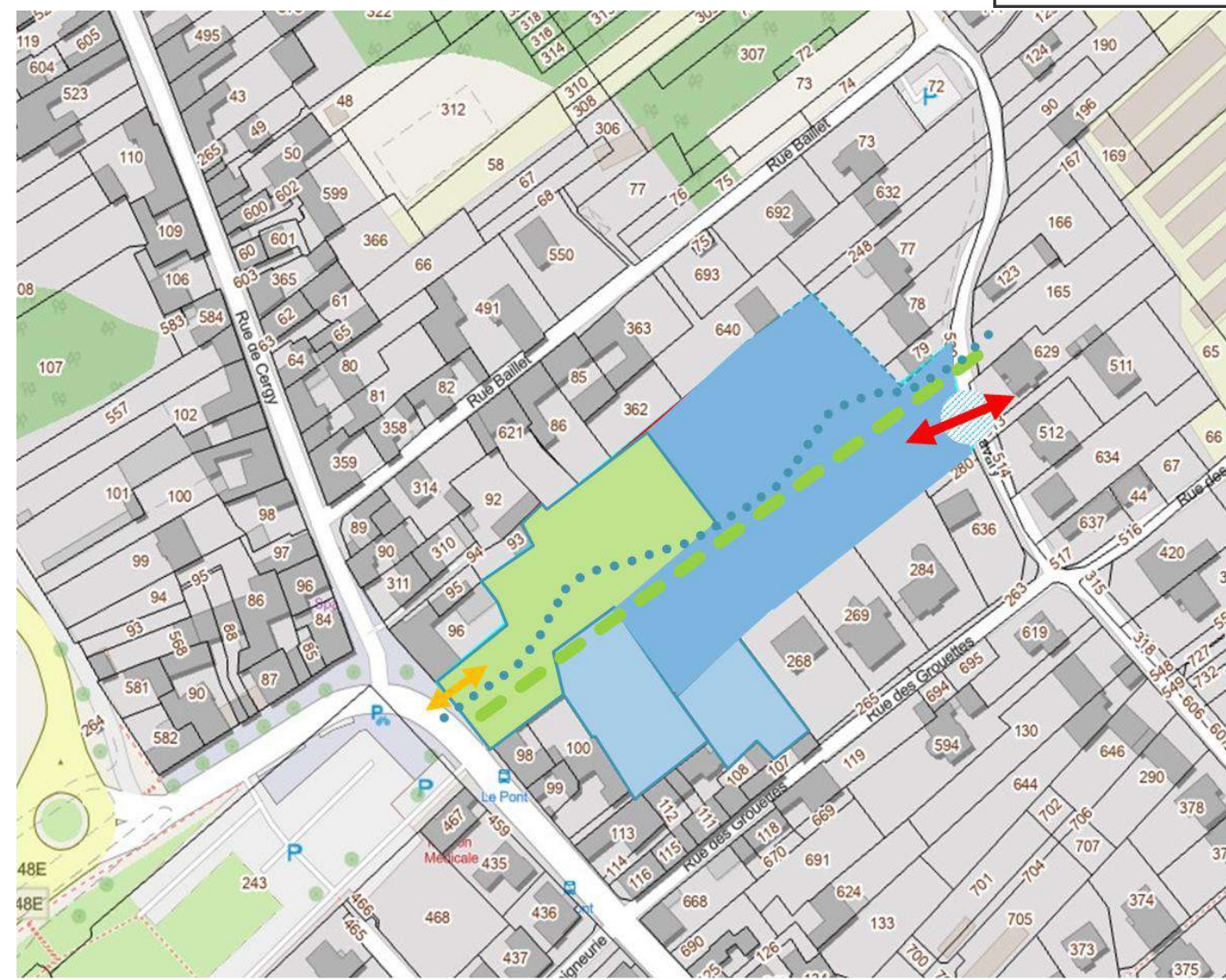
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel existant
-  Habitat individuel









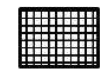


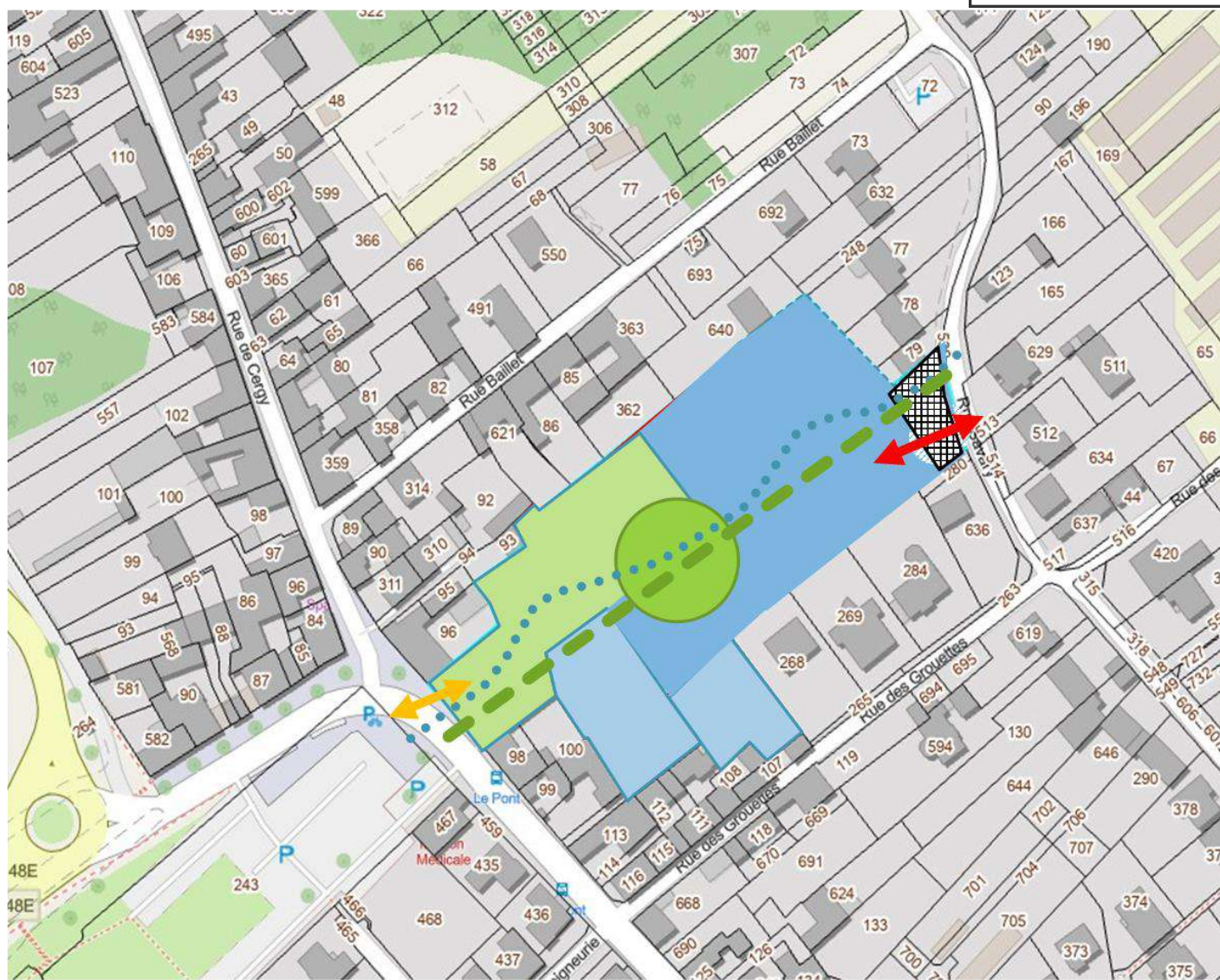
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel existant
-  Habitat individuel
-  Cône de vue



-  Habitat collectif
-  Habitat individuel existant
-  Habitat individuel
-  Accès voitures secteur habitat individuel
-  Accès voiture habitat collectif
-  Cheminement piéton
-  Trame arborée



-  Habitat collectif
20 logements maximum
-  Habitat individuel existant
-  Habitat individuel
8 logements
-  Accès voitures secteur
habitat individuel
-  Accès voiture habitat
collectif
-  Cheminement piéton
-  Trame arborée
-  Espace vert 400 m²
environ
-  Stationnement visiteur
Boîtes aux lettres
regroupées et services
(OdM)



Approuvé par délibération n°3 du Conseil municipal du 13 février 2025