

DÉPARTEMENT DE L' AISNE

*Commune de*  
*NEUVILLETTE*

# Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de  
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**Document n°2**

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

arrêtant le projet de  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	1
<b>Introduction : Définition et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b> .....	2
Inscription du PADD au sein du PLU .....	4
<b>1<sup>ère</sup> Partie : Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b> .....	5
A – Rappel des principaux éléments émanant du diagnostic .....	6
B – Objectifs visés par la commune .....	7
<b>2<sup>ème</sup> Partie : Objectifs détaillés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b> .....	8
A – Orientations générales concernant l'habitat .....	9
Extension raisonnée des zones d'habitat .....	9
B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	10
C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques	10
D - Orientations générales concernant l'équipement commercial .....	10
E - Orientations générales concernant le développement économique .....	11
E1 - Prise en compte de l'important complexe agro industriel trans-communal existant.	11
E2 – Protection de l'activité agricole.....	11
F - Orientations générales concernant les loisirs .....	11
G – Orientations générales concernant les paysages et le cadre de vie.....	12
G1 – Maintien des principales caractéristiques du territoire.....	12
G2 – Continuités écologiques .....	13
<b>3<sup>ème</sup> Partie : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b> .....	14
A – Occupation du sol en 2009 .....	15
B – Évolution récente .....	16
C – Objectif dans le cadre du PLU .....	16

## Introduction :

# **DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** :

- ❖ ***définit les orientations générales des politiques***
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***
- ❖ ***arrête les orientations générales concernant***
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

### Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal ....**

se traduit par :



*Sur toute la commune,*  
**le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre**



*Sur certains secteurs*  
**les orientations d'aménagement et de programmation**  
*(dont l'esprit doit être respecté)*

1<sup>ère</sup> Partie :

**ORIENTATIONS  
GENERALES DU  
PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE**

## A – Rappel des principaux éléments émanant du diagnostic

<b>SYNTHESE DES ELEMENTS EMANANTS DU DIAGNOSTIC</b>	
<b><u>ATOUS</u></b>	<b><u>FAIBLESSES</u></b>
☺ Un territoire vaste (644 ha).	☹ Une topographie contraignante entre plaine inondable et coteau en forte pente.
☺ Une situation géographique privilégiée à peu de distance de l'agglomération de Saint-Quentin.	☹ Un risque d'inondation dans la vallée
☺ Un cadre paysager attractif entre versant boisé et vallée alluviale de l'Oise.	☹ Des risques industriels liés à la nature de certaines activités (TEREOS), classée Seveso et qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Technologique concernant le Sud du territoire communal ;
☺ Une bonne desserte de la commune du fait de la proximité de la RN 29.	☹ L'existence de bâtiments d'élevages générateurs de périmètre de recul pour les habitations.
☺ Un coteau largement boisé dont la situation topographique fait la valeur paysagère.	☹ Des difficultés potentielles de voisinage entre activités agricoles et fonctions résidentielles (circulations, nuisances...).
☺ Un patrimoine écologique intéressant situé à l'écart du village.	☹ Des zones (d'extension limitée) de ruissellement ou de remontée de nappe.
☺ Une identité marquée du fait de la situation géographique et d'une répartition spatiale marquée des divers types d'occupation du sol.	

## **B – Objectifs visés par la commune**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- ✓ **Extension raisonnée des zones d'habitat**
- ✓ **Préservation des paysages et du cadre de vie**
- ✓ **Protection de l'activité agricole**
- ✓ **Prise en compte de l'important complexe agro industriel trans-communal existant**

2<sup>ème</sup> Partie :

**OBJECTIFS DETAILLÉS DU  
PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLE**

## A – Orientations générales concernant l'habitat

### Extension raisonnée des zones d'habitat

En matière d'extension urbaine la commune de Neuville connaît une certaine attractivité se traduisant par une demande régulière (bien que modérée) d'implantation de nouveaux habitants à laquelle elle souhaite pouvoir répondre. Pour y parvenir trois actions complémentaires sont envisagées :

1. **L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie). ;
2. **extension limitée des zones urbaines ou à urbaniser à vocation principale d'habitat ;**

La municipalité souhaite viser ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, limitation de l'exposition aux risques et maîtrise des coûts liés à l'urbanisation.

Dans cette optique :

- ↳ La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée vers le Nord, dans la continuité immédiate des zones déjà construites en tenant compte des diverses contraintes territoriales. Ce choix permet de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation fort préjudiciable tant aux activités agricoles qu'au cadre paysager. Les zones d'extension respecteront la forme et l'équilibre actuel du village, entre pied de coteau et plaine inondable.
- ↳ La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis (une centaine), du besoin de logements lié au desserrement de la population et d'une estimation du taux de non réalisation des potentialités foncières.
- ↳ L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :
  - ↳ l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
  - ↳ la hauteur et le volume,
  - ↳ l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

## **B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

Le PLU permettra une augmentation de la population communale et corrélativement une augmentation de la circulation routière. Afin de ne pas augmenter les nuisances dans ce domaine, les orientations suivantes pour l'élaboration du PLU sont retenues :

- ↳ **Implantation des zones d'extension de l'habitat à proximité de voiries existantes et suffisamment dimensionnées.** Cette proximité permettra à la fois de limiter les coûts d'infrastructure et d'entretien liés à l'extension du linéaire de voirie et permettra de garantir pour les constructions nouvelles une bonne accessibilité aux arrêts de transports en commun (ligne RTA vers Saint-Quentin et Guise, ramassage scolaire) ;
- ↳ **Création d'emplacement(s) réservé(s) destiné(s) à la création optimale de voies nouvelles et de leur insertion sur les voies existantes.** L'urbanisation ne doit pas obérer l'accès aux terrains situés en arrière, que ce soit pour leur utilisation actuelle ou en prévision d'une urbanisation future.
- ↳ **Prise en compte du trafic Poids-Lourds.** La proximité de l'usine Tereos et des cultures betteravières alentours induit un trafic de transit important à travers le village ; les dispositions du PLU n'empêcheront pas la poursuite de ce trafic mais diverses mesures de circulation routière viseront à le limiter à un axe Nord-Sud, évitant les circulations de Poids-Lourds sur l'axe Est-Ouest (Rue de la Montagne, CD 70 entre le pont mobile et le village).

## **C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques**

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat ou d'activité économique, sont situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

## **D - Orientations générales concernant l'équipement commercial**

L'implantation d'établissements commerciaux ou artisanaux sera rendue possible dans toutes les zones urbaines où cette activité ne sera pas incompatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

## **E - Orientations générales concernant le développement économique**

### **E1 - Prise en compte de l'important complexe agro industriel trans-communal existant**

La commune bénéficie d'une image principalement agricole et résidentielle où les activités industrielles, commerciales ou de services sont peu représentées. Cependant, elle accueille à l'extrémité Sud de son territoire une partie des importantes installations de la société TEREOS, groupe agro industriel de transformation des betteraves et les céréales en sucres et en alcools. Le reste de ces installations s'étend sur les territoires des communes voisines, Thénelles et Origny-Sainte-Benoîte.

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement de ces installations dans un cadre intercommunal afin en particulier de soutenir l'emploi, les élus souhaitent permettre la pérennisation des installations et l'adaptation des installations tant aux besoins de la société Tereos qu'à ceux d'entreprises sous-traitantes. Ils souhaitent toutefois que l'éventuel développement des installations ne soit pas à l'origine de nuisances trop importantes pour la population résidente.

### **E2 - Protection de l'activité agricole**

Au vu du rôle clef de cette activité dans l'identité rurale de la commune, il est important de tenir compte de ses besoins spécifiques. Il est ainsi décidé de :

- ↳ Ménager les possibilités d'extensions et de constructions nouvelles nécessaires non seulement aux activités agricoles telles qu'elles sont pratiquées aujourd'hui mais aussi à leur évolution prévisible ;
- ↳ Tenir compte de la situation des bâtiments d'élevage par rapport aux habitations et de limiter, dans la mesure du possible, les problèmes de cohabitation qui peuvent en résulter.

## **F - Orientations générales concernant les loisirs**

Le PLU permettra la pérennisation et le développement des équipements de loisirs existants sur la commune : terrain de football, salle des fêtes, étang communal...

## **G – Orientations générales concernant les paysages et le cadre de vie**

### **G1 - Maintien des principales caractéristiques du territoire**

Les élus souhaitent avant tout préserver les principales caractéristiques et la vocation des différentes parties de la commune, à savoir :

- ↳ **Vocation principale agricole des collines crayeuses à l'Ouest du versant de la vallée de l'Oise.** Selon les endroits et les contraintes, notamment hydrauliques, qui peuvent s'y exercer, cette vocation agricole pourra comprendre la seule culture des terres ou y adjoindre des possibilités de constructions agricoles ;
- ↳ **Vocation principale industrielle des terrains situés au Sud,** autour de la distillerie et jusqu'au front de taille de l'ancienne carrière. L'importance de cette vocation dépasse le cadre de la commune puisque le site industriel TEREOS est un complexe qui s'étend également sur les territoires des communes voisines, Thénelles et Origny-Sainte-Benoîte. L'éloignement existant actuellement entre ce site industriel et la zone à vocation principale d'habitat doit être maintenu
- ↳ **Vocation principale naturelle du versant de la vallée de l'Oise.** L'importance de son rôle paysager et de protection des sols conduit la commune à souhaiter le maintien des bois qui l'habille mais l'importance écologique de milieux plus ouverts nécessite de pouvoir adapter localement ce principe et préférer des espaces en mosaïque, les parties boisées (surtout perpendiculaires à la pente) étant alors trouées d'espaces de pelouses qui devront conserver un bon ensoleillement pour que se maintiennent les espèces patrimoniales.
- ↳ **Vocation principale d'habitat des terrains faisant partie de la zone urbanisée actuelle ou de ses environs immédiats.**
- ↳ **Vocation principale naturelle et agricole du fond de la vallée de l'Oise.** Le paysage de ce secteur dépendant à la fois de dynamiques naturelles (inondations périodiques, structure de la végétation...) et anthropiques (activité pastorale, entretien des haies par les agriculteurs...), les dispositions du présent PLU visent à la fois à maintenir les dynamiques naturelles à l'œuvre (et en particulier les cycles d'inondation périodiques) et à permettre aux activités agricoles qui façonnent le paysage de continuer à s'exercer. L'inondabilité des terrains est une contrainte forte qui justifie une limitation des possibilités de construction de certains terrains pouvant aller jusqu'à leur interdiction totale.

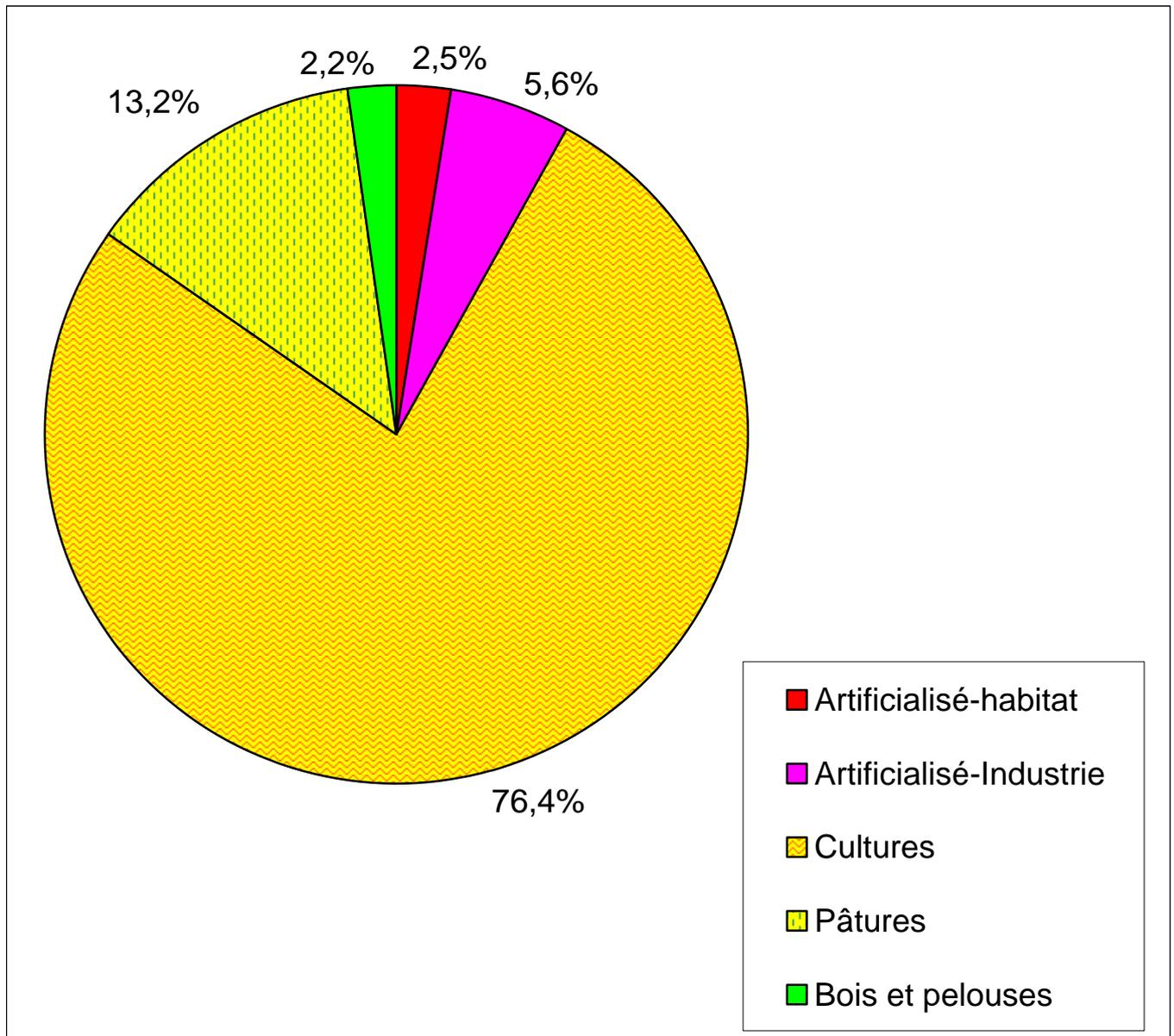
## **G2 - Continuités écologiques**

L'urbanisation permise par le PLU ne viendra pas interrompre le linéaire boisé qui souligne le versant de la vallée de l'Oise. Elle n'interrompra pas non plus la continuité écologique de la vallée de l'Oise, laquelle ne sera le siège d'aucune urbanisation nouvelle.

## 3<sup>ème</sup> Partie :

# **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

## A – Occupation du sol en 2009



Préalablement au PLU, l'étude de l'occupation effective des sols fait état sur la commune d'une domination écrasante des occupations agricoles : près de 90 % au total. On remarquera que l'échelle de saisie de ces données sous-estime la part des bois et haies de petites dimensions qui sont alors comptabilisés avec les terres agricoles.

Le village occupe une superficie très modeste, les deux tiers des terres artificialisées étant représentées par les installations liées à l'entreprise agro-alimentaire TEREOS.

## **B – Évolution récente**

Au cours des 30 à 40 dernières années, l'extension de l'habitat (pour l'essentiel vers le Nord au long de la route de Bernot) a entraîné une extension de l'urbanisation de l'ordre de 25 000 m<sup>2</sup> au détriment des terres agricoles, essentiellement des pâtures. Les autres constructions récentes se sont surtout faites au sein des « dents creuses » de l'agglomération existante et à l'occasion de réhabilitation ou de démolitions/reconstructions, sans consommation supplémentaire de terres agricoles.

La disparition de la cimenterie n'a pas eu d'effet notable sur l'occupation du sol : les terrains concernés ont été repris par la société TEREOS et les carrières remplacées par des bassins et des infrastructures. L'occupation industrielle des sols n'a donc pas connu de changement récent sur la commune de Neuville.

On peut donc estimer que l'artificialisation récente des terres n'a progressé à Neuville que de 25 000 m<sup>2</sup> soit 0,36 % de la surface de la commune.

## **C – Objectif dans le cadre du PLU**

La diminution du nombre de « dents creuses » disponibles au sein de l'agglomération existante imposera, pour la création de nouveaux logements, le prélèvement de terres agricoles (pâtures et cultures).

Pour atteindre l'objectif d'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires, et donc d'une quarantaine de logements, tout en évitant le gaspillage d'espace, l'extension de l'urbanisation ne devra pas dépasser 40 000 m<sup>2</sup> et l'artificialisation globale des terres ne devra pas dépasser 9 % de la superficie communale.