



Plan Local d'Urbanisme de

Neuilly-Saint-Front



Projet d'Aménagement et de Développement Durable



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

26 JUILLET 2013

3

le 26 juillet 2013
ET
CLIGNON
NEUILLY-SAINT-FRONT
02470

André Regaud

Sommaire

Introduction	2
➤ Aspects généraux	2
➤ Contenu du document	2
Orientations	3
➤ Contexte territorial	3
➤ Développement et renouvellement urbains	5
➤ Développement économique	8
➤ Gestions paysagère, environnementale et écologique	9
➤ Gestion des risques et des sensibilités	10
Synthèse des orientations du PADD	11
➤ Plan de synthèse du PADD	11
➤ Légende du plan de synthèse du PADD	12

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU. Le PLU qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme « *les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ».

Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuilly-Saint-Front, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre un rapport de présentation, un règlement écrit, des documents graphiques et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Chacun des grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal est clairement exposé dans la suite du document.

Contexte territorial

➤ Adapter le projet communal à son contexte territorial

Localisée dans le sud du département de l'Aisne, la commune de Neuilly-Saint-Front est un chef-lieu de canton de plus de 2 000 habitants proposant la plupart des services et équipements de proximité.

Accessible principalement par un réseau de routes départementales secondaires, Neuilly se révèle être un bourg rural implanté au cœur d'un réseau de villes moyennes.

Des moyens de transport en commun sont accessibles sur la commune (gare, lignes de bus), mais les résidents utilisent avant tout l'automobile pour leurs déplacements intercommunaux ou se rendent à la gare de la Ferté-Milon pour regagner la région parisienne via le train.

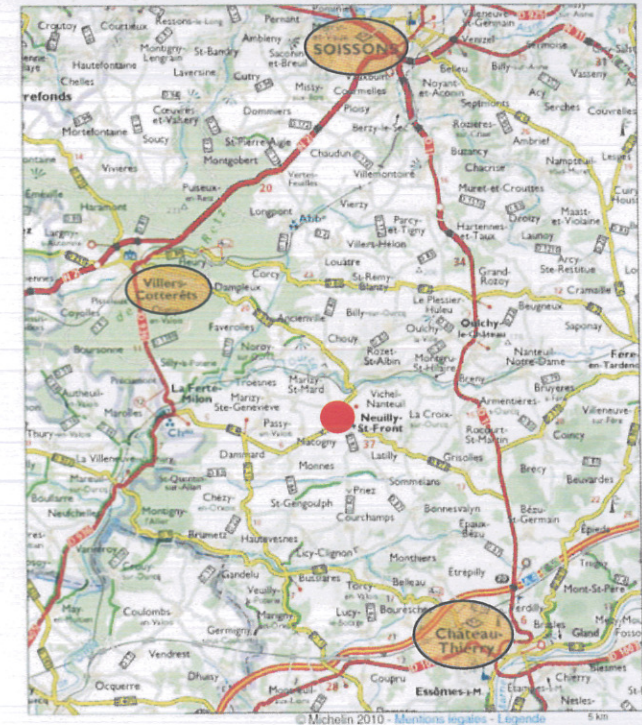
Dans ce contexte territorial rural dynamique, la commune souhaite renforcer son attractivité par un développement adapté aux besoins locaux (commerces, services de proximité, développement économique...).

➤ Établir un projet communal qui s'inscrit dans la dynamique intercommunautaire

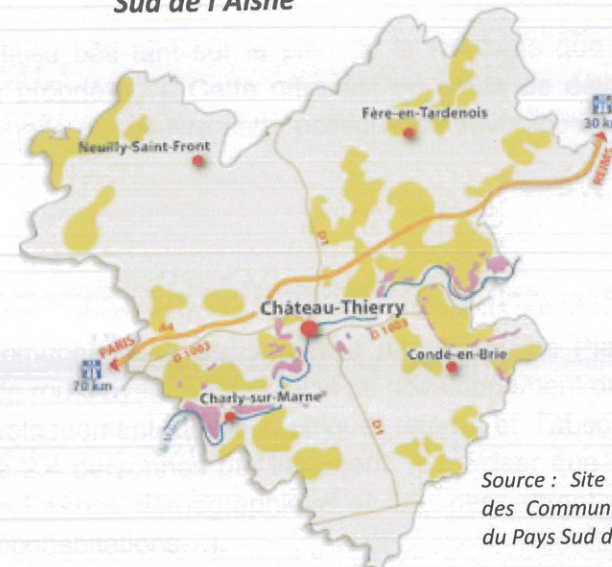
S'agissant du contexte administratif, la commune appartient à la Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon qui a notamment compétence pour l'élaboration des PLU. En outre, la commune appartient à l'Union des Communautés de communes du Sud de l'Aisne (regroupés en Pays) qui a compétence en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (périmètre arrêté).

Par ailleurs, il conviendra de veiller à la compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux existants ou à venir (SDAGE, SAGE, PLH, PDU...).

Carte de situation de Neuilly-Saint-Front



Carte du Pays du Sud de l'Aisne

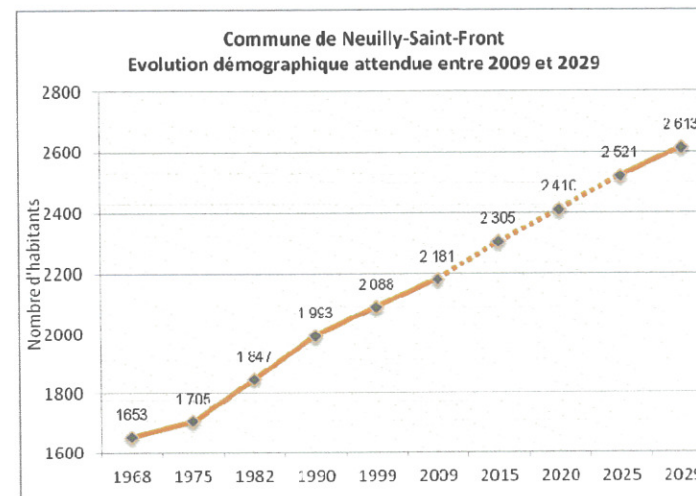


Source : Site internet de l'Union des Communautés de communes du Pays Sud de l'Aisne

Développement et renouvellement urbains : planification urbaine

➤ Une croissance démographique en rapport avec le statut de bourg structurant de Neuilly-Saint-Front

La population municipale en 2009 représente 2 184 habitants. Le Conseil Municipal a opté pour un accroissement de la population communale de l'ordre de + 0,9 %/an à l'échéance des 20 prochaines années. Des projets récents d'urbanisation vont permettre de relancer la dynamique communale à court terme. Le PLU veillera donc à assurer la poursuite de ce développement à moyen et long terme, ce qui devrait amener la commune à atteindre 2 613 habitants à l'échéance 2029.



➤ Une politique de l'habitat visant la mixité sociale et générationnelle

Neuilly-Saint-Front se caractérise par une diversité de son tissu bâti tant sur le plan de la typologie que de la nature de l'offre en logements (petits et grands logements locatifs ou accessibles à la propriété...). Cette offre est en cours de développement au moyen de nouvelles opérations à caractère d'habitat. Le Conseil Municipal souhaite poursuivre cette politique de développement et de diversification de l'offre en logements sur le territoire.

➤ Programmation d'un développement urbain durable

Le Plan Local d'Urbanisme doit veiller à répartir dans le temps l'absorption de nouveaux habitants en vue de permettre une gestion communale durable. C'est pourquoi, le développement urbain communal devra se concevoir par étape. Le Plan Local d'Urbanisme vise néanmoins un objectif à long terme qui permet de définir une feuille de route ayant pour objectif un développement durable du territoire.

Les besoins en nouveaux logements, induits par le développement démographique retenu et l'absorption du phénomène de desserrement des ménages, se chiffrent à presque 240 à raison de 2,4 personnes par logement. A préciser que ces logements permettront d'accueillir un total de 576 personnes dont 430 alimenteront la croissance démographique et 146 permettront seulement de maintenir la population à son niveau actuel (pallier les décès, les migrations, le décohabitations...).

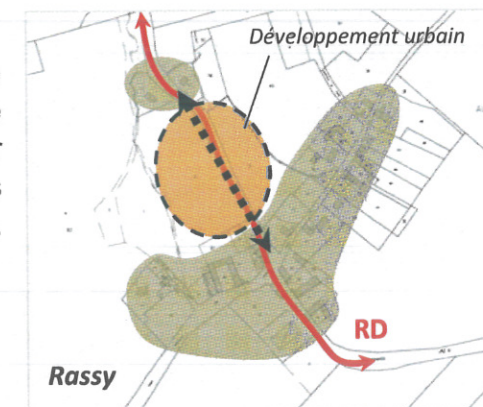
L'objectif du PLU est d'assurer la création de cette nouvelle offre en logements en adéquation avec les autres problématiques du PLU (déplacements, intégration paysagère, consommation des espaces agricoles et naturelles, risques hydrauliques...) et les caractéristiques de chaque entité bâtie.

C'est pourquoi, le développement urbain communal à caractère d'habitat est essentiellement programmé à l'échelle du bourg (y compris route de Maubry) et du hameau de Rassy. Pour les autres entités bâties, le développement urbain se limitera au comblement des dents creuses ; étant entendu que pour le hameau de Breuil et les constructions isolées au creux de la vallée d'Allan, seule une gestion de l'existant est envisagée en raison de la capacité des réseaux limitée et de leur « isolement » au sein d'un espace naturel de qualité. A préciser que pour les hameaux de la zone d'activité de la Sucrierie et de la Gare, le PLU permettra uniquement une gestion des habitations existantes et confortera le caractère économique de ces deux secteurs.

Le Conseil Municipal souhaite, dans la continuité du POS en vigueur, poursuivre le développement urbain du hameau de Rassy en appui de la RD 82. Rassy préfigure en effet l'entrée générale dans le bourg de Neuilly puisque la route départementale est bordée, entre Rassy et Neuilly, par un tissu bâti éclaté. L'objectif est ainsi de densifier le tissu bâti de Rassy en bordure de cet axe très circulé et de procéder à la qualification de la traverse du hameau à des fins sécuritaires et qualitatives. L'idée est d'éveiller l'intérêt des automobilistes dès le hameau.

...

Le développement urbain nécessaire aux objectifs de développement de la commune doit d'abord être réfléchi sur les acquis, c'est-à-dire par la réhabilitation du bâti existant, l'urbanisation des dents creuses ou des îlots naturels intra-urbains ou encore au moyen d'opérations de renouvellement urbain. Néanmoins, la construction de nouveaux logements semble inévitable pour satisfaire les besoins croissants. Les dents creuses identifiables et les îlots naturels intra-urbains existants n'ont pas tous vocation à être urbanisés compte tenu de leur sensibilité face aux aléas naturels liés à l'eau ou encore au regard de leur caractère boisé. Aussi, pour ces derniers, le Conseil Municipal souhaite en conserver le caractère « naturel » et éventuellement étudier l'opportunité de les aménager qualitativement (espaces verts, aire de détente...).



➤ **Affirmation de l'identité communale et renforcement de l'articulation des quartiers entre-eux par la mise en scène et le traitement qualitatif des espaces publics**

↪ Aménager les voies de communication structurantes en fonction de leurs rôles dans la structure viaire de l'agglomération (hiérarchisation des voies : liaisons inter-quartiers, délestage du centre-ville, liaisons douces...) au service d'une affirmation de l'identité communale et de la valorisation du cadre de vie, de la sécurisation des espaces publics et de la promotion de la circulation douce entre les pôles structurants de la commune.

↪ Traitement qualitatif des entrées « vitrines » en particulier au nord du territoire, au niveau de la zone d'activité communale et du quartier de la Gare (image industrielle vieillissante).

↪ Maintenir une trame végétale à l'échelle des espaces agglomérés par la gestion maîtrisée et la mise en valeur des îlots « naturels » intra-urbains.

↪ Poursuivre une politique volontariste en matière de déplacements doux en prenant appui sur un réseau existant (sentes piétonnes, chemins ruraux périphériques...).

➤ **Améliorer le cadre de vie communal en réduisant la circulation en cœur de ville**

↪ Aménagement ou création de nouveaux barreaux de liaisons routières pour fluidifier et faciliter la circulation au sein du bourg.

↪ Projet, soumis à révision simplifiée du PLU, de création d'une voie de contournement de l'agglomération par le sud-ouest, visant à relier la RD 4 à la RD 973 en vue du délestage du centre-ville.

➤ **Gestion du bâti**

↪ Adapter les règles du PLU aux différentes ambiances urbaines ressenties (architecture, densités, volumétries...).

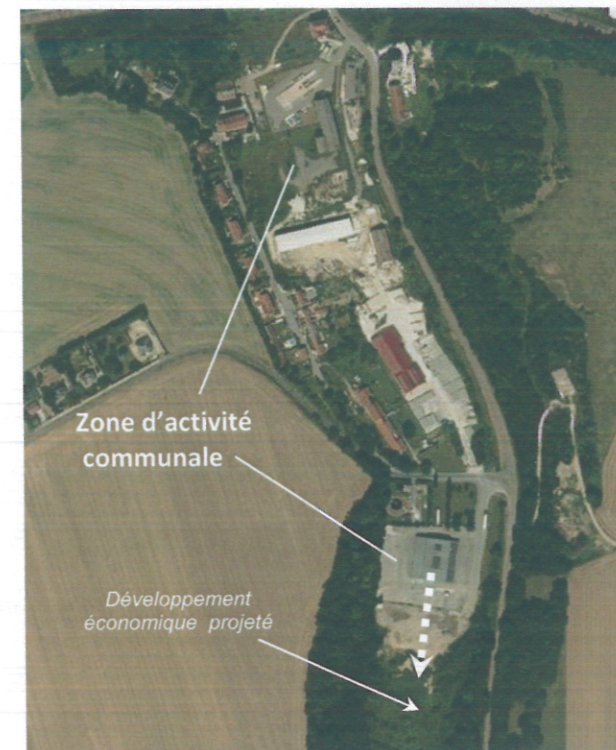
↪ Ne pas compromettre l'utilisation des techniques permettant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction, ouvertures...), notamment pour les nouveaux projets urbains.

↪ Assurer l'intégration paysagère des constructions dans les espaces sensibles (lisières urbaines actuelles et futures, au sein des espaces à dominante naturelle ou agricole).



Développement économique

- ↳ Confirmer l'identité économique du territoire et engager une politique volontariste pour l'accueil de nouvelles activités : une zone d'activité communale à qualifier, une commercialisation de la zone d'activité intercommunale à encourager, un développement économique envisagé à l'entrée sud-est de l'agglomération en face de la zone d'activité intercommunale et dans le prolongement sud de la zone d'activité de la Sucrierie.
- ↳ Maintenir l'attractivité du centre-ville en conservant son interconnexion avec les quartiers périphériques (réseaux de voies douces à conserver).
- ↳ Ne pas compromettre le développement d'une économie touristique en lien avec le patrimoine local (édifices religieux, équipements publics témoins...), les circuits touristiques (chemins de Grande Randonnée), et la diversification des activités agricoles.
- ↳ Maintenir et pérenniser les activités existantes au sein des entités bâties dans un objectif de promotion de la mixité des fonctions urbaines (artisans, services, commerces...).
- ↳ Veiller au maintien d'une économie agricole à l'échelle du territoire et ne pas compromettre sa diversification.



Gestions paysagère, environnementale et écologique

➤ L'identification et la pérennisation des grandes entités naturelles pour leur aspect paysager, leur rôle environnemental ou leur valeur écologique

Les spécificités « naturelles » de Neuilly-Saint-Front résultent de situations géographiques, géologiques, économiques variées... Neuilly se localise dans la région naturelle du Tardennois, au contact de l'Orxois ; la transition naturelle s'opérant par l'intermédiaire d'un plateau fortement vallonné entrecoupé par des vallées humides. Chacune de ces influences traduit des entités paysagères et parfois des milieux à biodiversité spécifique que le PLU devra reconnaître et protéger.

Les orientations du PLU visent à :

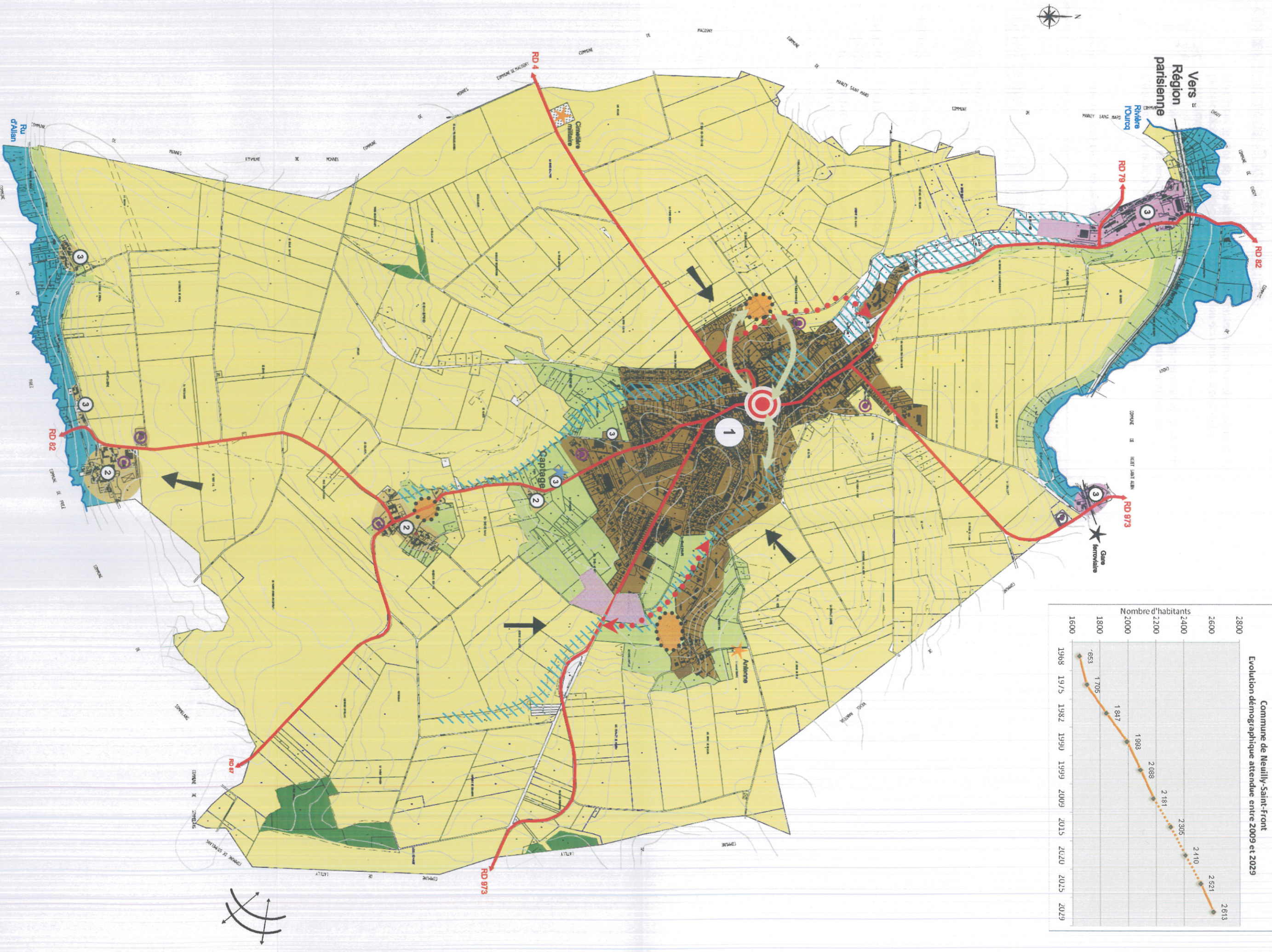
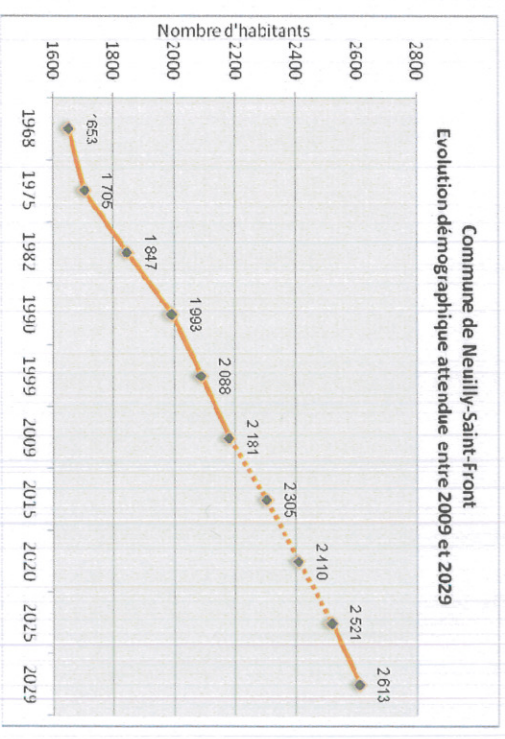
- ↻ Reconnaître la vocation agronomique, biologique et écologique des terres agricoles du plateau vallonné.
- ↻ Assurer une gestion équilibrée et durable des sites de vallées humides (Allan et Ourcq) afin d'en préserver les caractéristiques paysagères et environnementales (ressources en eau, zone à dominante humide...).
- ↻ Protéger les boisements structurants (petits ou grands) dans leurs fonctions multiples (éléments du paysage, régulateurs des aléas naturels, fonction de niche écologique...).
- ↻ Veiller à l'intégration paysagère des constructions liées au développement de l'urbanisation (lisières urbaines sensibles, constructions isolées en milieu naturel).





Gestion des risques et des sensibilités

- ↪ Tenir compte des **sensibilités hydrauliques du territoire** (ruissellements, coulées de boue, remontées de nappe...) en limitant l'urbanisation dans les secteurs sensibles ou en évaluant les incidences en amont du projet d'urbanisation.
- ↪ Tenir compte de la **topographie communale** en préservant de l'urbanisation les coteaux marqués.
- ↪ Veiller à limiter l'urbanisation dans les **zones humides voire inondables** des vallées d'Allan et de l'Ourcq.
- ↪ Veiller à la pérennisation de la **ressource en eau** (point de captage localisé au sud du bourg, zones à dominante humide).
- ↪ Tenir compte des **infrastructures** qui traversent le territoire communal (voie ferrée).
- ↪ Tenir compte de la présence **d'installations classées** pour l'environnement, notamment des exploitations agricoles.



Contexte territorial et identité communale

Confirmer le rôle de pôle structurant à l'échelon intercommunal et organiser la planification territoriale en compatibilité avec les documents d'orientation supra-communaux

Poursuivre le développement démographique et urbain communal en rapport avec ses contraintes naturelles et artificielles, sa desserte, son niveau d'équipements et son offre en services



Tenir compte de la desserte du territoire

Espace aggloméré, développement et renouvellement urbains

Amélioration de la qualité et de la sécurité urbaine



Poursuivre l'effort d'aménagement des espaces publics et des sites "vitrines" du territoire (zone d'activité de la Sucrerie, quartier de la Gare, centre-bourg, entrées de ville et traverses)



Améliorer le cadre de vie du centre-ville en allégeant les flux de transit par l'aménagement de voies de délestage (voies existantes et voies nouvelles)

1 2 Encourager à la circulation douce en préservant le réseau de voies existantes

1 2 Etoffer et mettre en valeur les "espaces verts" intra-urbains

Bâti

1 2 Tenir compte des ambiances urbaines ressenties (quartiers anciens, récents, bâtiments d'activités...)?

1 2 3 Introduire le concept de constructions "durable" (réduction de la consommation énergétique des bâtiments)

Planification urbaine



Développement démographique cohérent et en rapport avec le contexte communal (statut de bourg structurant) : indice d'évolution de +0,9 % par an

1 2 Ne pas compromettre une diversité de l'offre en logements sur le territoire (mixité sociale et générationnelle dans l'habitat)

Privilégier la densification urbaine au sein des entités bâties structurées telles que :

* le bourg par :



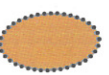
- la réhabilitation des bâtiments vacants,
- l'urbanisation des dents creuses,

- la mise en réflexion du devenir et de l'aménagement d'îlots naturels intra-urbains

* les hameaux par :



- le comblement des dents creuses



Planifier un développement urbain périphérique du bourg-centre en lien avec les pôles secondaires structurants et en affirmation de la centralité communale
Volonté de densifier le hameau de Rassy

1 2 Rationnaliser la consommation des espaces agricoles et naturels périphériques en limitant l'étalement urbain

3 Permettre la gestion des habitations existantes au sein des écarts bâtis

Développement économique



Favoriser un renforcement des activités commerciales et de services de proximité afin d'affirmer la vitalité du centre-bourg



Conforter la pérennité et l'attractivité économique communale (zones d'activité)



Encourager le maintien de l'activité agricole



1 2 Valoriser et tirer parti du potentiel touristique de la commune (patrimoine, diversification de l'activité agricole)

Patrimoine naturel, paysage et environnement

Reconnaître la vocation agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du plateau (sections cultivées et herbagées)

Préserver le caractère naturel des espaces de fond de vallée humide (biodiversité spécifique, pérennisation de la ressource en eau, gestion des aléas en lien direct avec le facteur eau)

Veiller à la pérennisation des boisements structurants (paysage, gestion des aléas naturels)

Maîtriser le développement urbain en tenant compte des contraintes et caractéristiques physiques des lieux (relief, humidité, boisements...)

Veiller à l'intégration paysagère des constructions dans les zones sensibles sur le plan paysager

Gestion des risques et des nuisances

Veiller à la prise en compte des contraintes topographiques du territoire

Tenir compte du profil humide voire inondable de certains secteurs (en dehors et en partie agglomérée)

Tenir compte des périmètres liés à la présence d'installations classées et des servitudes existantes (cimetières militaires, antenne, monuments historiques, captage d'eau...)