

Commune de
VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN



Plan Local d'Urbanisme



**Projet d'Aménagement et
de Développement Durable
(PADD)**

Document n°2

Vu pour être annexé
à la délibération du

16 JUIL. 2012

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet et Signature
du maire :



16 rue Rayet Lienart

51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Sommaire	1
 I - Définition et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	3
Inscription du PADD au sein du PLU.....	5
 II - Présentation générale de la commune	7
Synthèse des enjeux.....	9
 III – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune.	13
Synthèse des orientations	13
A – Extension raisonnée des zones d'habitat.....	14
B – Organisation de la cohabitation entre habitat et activités	16
C – Préservation du patrimoine local et du cadre de vie	18
D – Pérennisation de l'activité équestre	20
E – Développement des équipements publics.....	21

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN

I - Définition et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols (POS).

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'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 dix 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, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite "**Loi Urbanisme et Habitat**".

Un projet, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

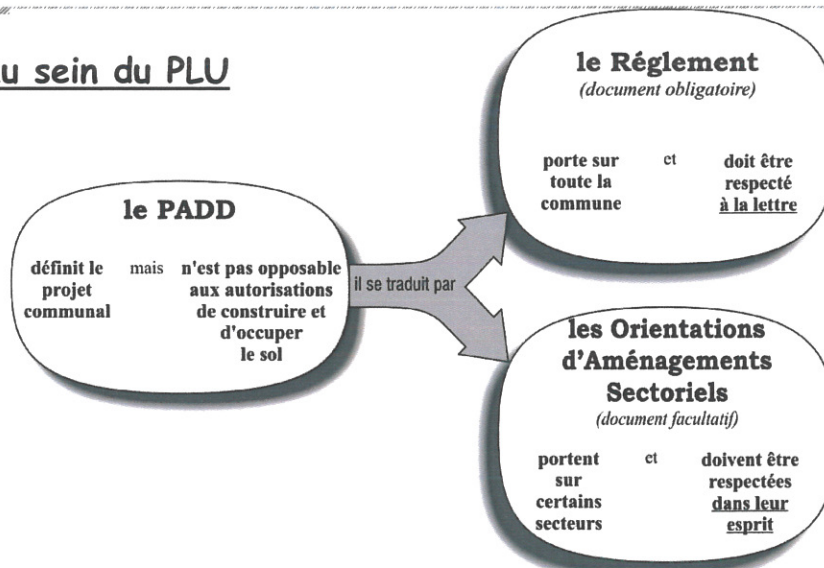
Le PADD a donc une place capitale :

- ↳ la démarche d'élaboration d'un projet communal **avant** la définition des règles techniques est une garantie de **qualité** et de **cohérence** du PLU avec des **objectifs d'intérêt général**,
- ↳ le **débat** au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de **démocratie**,

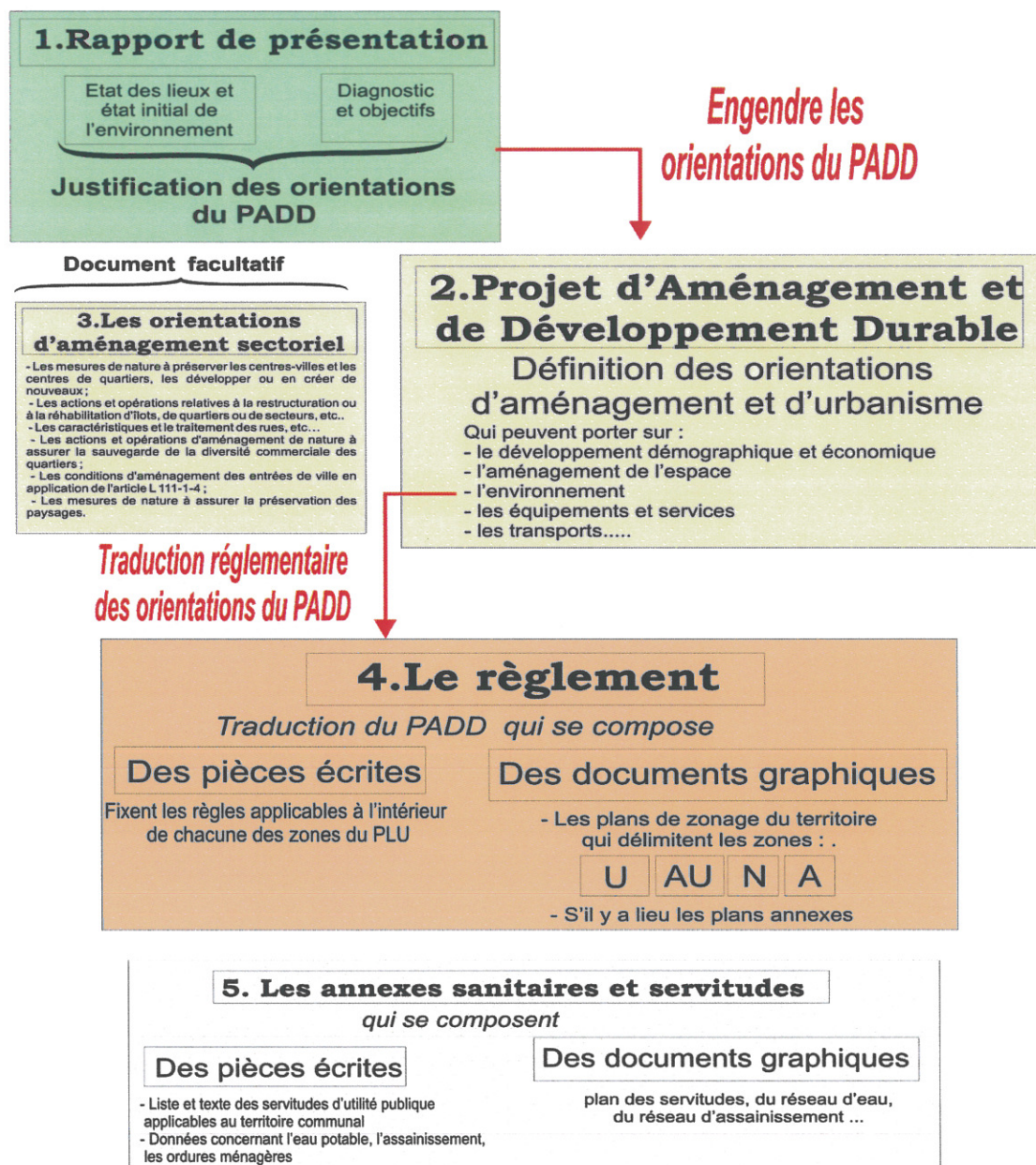
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la **clé de voûte du PLU** ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement sectoriel) doivent être cohérents avec lui.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN

Inscription du PADD au sein du PLU



**Structure et composition du
Plan Local d'Urbanisme**



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN

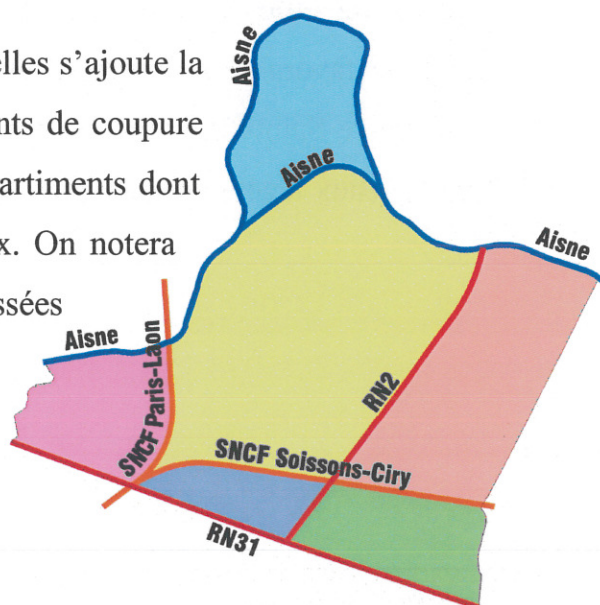
II - Présentation générale de la commune

La commune de Villeneuve-Saint-Germain est située sur la limite Ouest de l'agglomération de Soissons. Le territoire occupe une superficie totale de **454 hectares** pour une population totale de **2 459 habitants** (population légale 2007, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010) soit 5,34 % de la population totale du pôle urbain¹ de Soissons.

Cette situation confère à la commune une bonne accessibilité globale avec la présence, en limite Sud du territoire communal, d'un échangeur reliant la Route Nationale 2 à la Route Nationale 31. Le centre-ville de Soissons est situé à moins de 2,5 km de celui de Villeneuve-Saint-Germain. On notera également que malgré l'absence de gare sur la commune elle-même (celle de Soissons n'est qu'à 1 km de la limite Sud du territoire), 2 voies de chemin de fer la traversent :

- ↳ La ligne Soissons – Ciry-Salsogne dans la partie Sud du territoire, qui ne supporte pour le moment qu'un très maigre trafic marchandises ;
- ↳ La ligne Paris – Laon, ligne à double voie non-électrifiées, dans la partie Ouest du territoire.

Il est à souligner que ces infrastructures auxquelles s'ajoute la rivière Aisne constituent également des éléments de coupure sur le territoire qu'elles subdivisent en 6 compartiments dont les points de raccordement sont peu nombreux. On notera également que la RN 2 et la RN 31 sont classées « voie à grande circulation ».



¹ Ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti, comptant au moins 2 000 habitants, offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain (définition INSEE).

Plusieurs lignes EDF à haute tension traversent également le territoire communal.

De nombreuses industries se sont implantées depuis longtemps à cette porte de l'agglomération de Soissons, en particulier au long de la RN 31. Aujourd'hui englobées par la croissance du tissu urbain qui a augmenté la proximité entre habitat et activités, les industries de main d'œuvre ont été sévèrement affectées par les crises et certaines, comme A&R Carton (anciennement FCP cartonnages), ont laissé des friches industrielles. Le développement de la zone d'activité à l'Est de la RN 2, suffisamment à l'écart des zones d'habitat pour permettre l'accueil de sites soumis à PPRT², a cependant permis le maintien d'un nombre d'emplois assez important sur la commune.

Située à la marge de l'agglomération, Villeneuve-Saint-Germain bénéficie encore de disponibilités foncières malgré des contraintes réglementaires assez importantes (protection de captage d'Alimentation en Eau Potable), PPRICB³...) mais le POS⁴, trop ancien (dernière révision générale en 1995), ne permet plus de répondre aux besoins actuels de la commune.

L'importante qualité de vie sur la commune (attrait paysager, présence d'un patrimoine culturel important, bon niveau global d'équipement...) alliée à une situation favorable par rapport aux emplois et services de l'agglomération font de Villeneuve-Saint-Germain une commune attractive que le manque de disponibilités de nouveaux logements bride pour le moment.

² Plan de Prévention du Risque Technologique

³ Plan de Prévention du Risque Inondation et Coulées de Boue

⁴ Plan d'Occupation des Sols

Synthèse des enjeux

ATOUTS	CONTRAINTES
⇨ Proximité de Soissons ⇨ Bonne accessibilité globale ⇨ Emplois encore nombreux sur la commune ⇨ Disponibilités foncières ⇨ Qualité des paysages ⇨ Patrimoine historique et architectural ⇨ Bon niveau d'équipement	⇨ Coupures du territoire par les infrastructures, dimensionnement de certaines voies, ⇨ Routes classées « à grande circulation » ⇨ Lignes EDF ⇨ Captage AEP ⇨ Présence de friches industrielles ⇨ Risques industriels (PPRT) ⇨ PPRICB (AP du 24/04/2008) ⇨ Schéma Directeur et SCoT en projet ⇨ Périmètres de protection liés aux Monuments Historiques (Château et ses murs à Villeneuve-Saint-Germain, Crypte St-Médard à Soissons)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN

Consciente des différents enjeux qui s'exercent sur le territoire dont elle a la charge et de l'insuffisance des outils d'urbanisme dont elle disposait, la municipalité a décidé de réétudier globalement l'utilisation et l'occupation de son sol et a décidé l'élaboration d'un PLU en remplacement de son POS.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN

III – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune

Synthèse des orientations

Sur la base du constat des atouts et des contraintes qui s'exercent sur l'aménagement de son territoire et au vu des priorités d'action qu'elle s'est fixée, l'assemblée municipale retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- ↪ – **L'extension raisonnée des zones d'habitat ;**
- ↪ – **L'organisation de la cohabitation entre habitat et activités ;**
- ↪ – **La préservation du patrimoine local et du cadre de vie ;**
- ↪ – **La pérennisation de l'activité équestre ;**
- ↪ – **Le développement des équipements publics.**

A – Extension raisonnée des zones d'habitat

Villeneuve-Saint-Germain, de par sa situation, connaît une forte attractivité. En effet, cette commune est située en limite Est de l'agglomération soissonnaise. Elle bénéficie d'une situation d'interface qui fait toute sa richesse :

- ↳ Proximité immédiate avec la ville Soissons à l'Ouest, avec laquelle l'urbanisation est continue ;
- ↳ Caractère rural et naturel au Nord-Est que lui confèrent la proximité de la rivière Aisne et l'existence de terres cultivées ;
- ↳ Caractère d'intimité et tranquillité conféré par la structure des réseaux de communication et l'obstacle que constitue la rivière Aisne qui placent le centre-ville légèrement à l'écart ;
- ↳ Proximité de nombreuses activités qui constituent encore des sources d'emploi importantes malgré le déclin d'un certain nombre d'entreprises de main d'œuvre.

Ces différents éléments contribuent à faire de Villeneuve-Saint-Germain un lieu de résidence recherché.

Malheureusement, la décohabitation liée au vieillissement de la population et au changement des habitudes sociales augmente le besoin en matière de logement : la taille moyenne décroissante des ménages entraîne une stagnation de la population malgré l'augmentation du parc de logement existant qui ne suffit pas à répondre à la demande. L'un des objectifs de ce PLU est donc de permettre une augmentation des possibilités de construction d'habitat nouveau (qui est également un enjeu identifié du PLH en cours⁵) afin non seulement de répondre aux besoins entraînés par la diminution de la taille moyenne des ménages (point mort) mais également de

⁵ Programme Local de l'Habitat 2008-2013 dont l'un des principaux objectifs est de « Maintenir une dynamique forte de production de logements neufs afin de lutter contre les flux migratoires, de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération, et d'accompagner la stratégie de développement économique ».

permettre une croissance de la population jusqu'à environ 3 000 habitants à échéance d'une dizaine d'années. Il est à noter que ce chiffre correspond :

- ↳ à celui qui avait été avancé dans l'hypothèse haute du PLH (scénario n°2) mais pour un délai plus court (2013).
- ↳ à un rythme de croissance démographique supérieur de 0,1 point à celui envisagé dans l'hypothèse moyenne du PLH (scénario n°3).

Cet objectif sera visé à travers :

1. **L'urbanisation des espaces libres et la densification 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. **L'extension de la zone urbaine par la création de zones à urbaniser** permettant des opérations d'ensemble à court et moyen termes ;
3. L'adoption d'un **règlement adapté aux besoins pour chacune des zones U ou AU**, permettant une utilisation optimum de l'espace, aussi bien pour l'implantation de nouveaux logements que pour la réhabilitation, l'amélioration ou la reconstruction de bâtiments existants.

Afin de maîtriser l'implantation des constructions nouvelles à vocation d'habitat et d'optimiser leur intégration au tissu bâti existant, l'équipe municipale souhaite que ces dernières soient situées dans la continuité immédiate des zones ayant déjà la même vocation : priorité est donc donnée aux fonctions d'habitat autour du centre-bourg d'une part et dans la partie Ouest du territoire communal d'autre part.

B – Organisation de la cohabitation entre habitat et activités

Les entreprises implantées le plus anciennement à Villeneuve-Saint-Germain étaient situées à l'écart des zones d'habitat dense existant alors. Cependant, la croissance urbaine de l'agglomération soissonnaise, la préexistence d'habitations alors isolées et la création de logements de fonction ou de gardiennage ayant depuis lors perdu tout lien fonctionnel avec les entreprises a conduit, au Sud de la commune, à une intrication entre bâtiments d'activités industrielles et habitations ou groupes d'habitations. Cette proximité est génératrice de tensions entre les fonctions résidentielles et les caractéristiques liées aux activités nuisantes :

- ↳ D'une part certaines activités sont génératrices d'effets perçus comme des nuisances (sonores, olfactives, vibratoires, circulation...) par les habitants logeant à proximité.
- ↳ D'autre part, la concurrence fonctionnelle conduit à un renchérissement des terrains alentours, lequel peut peser lourd sur les budgets des entreprises qui souhaitent s'étendre ou s'implanter.

C'est pourquoi la commune souhaite mieux arbitrer cette cohabitation dans le cadre du PLU en définissant des priorités dans les vocations des terrains :

- ↳ Priorité donnée à l'habitat à l'Ouest du territoire, plus proche du cœur d'agglomération et où les fonctions d'habitat sont déjà fort présentes. Cette priorité donnée à l'habitat s'accompagnera cependant de mesures destinées à assurer le maintien des activités existantes dont la pérennité est recherchée mais sans nouvelle implantation d'activités susceptibles d'augmenter le niveau de nuisances.

- Priorité donnée aux activités dans les secteurs situés au Sud de la voie ferrée Soissons – Ciry-Salsogne ou à l'Est de la RN 2 (contournement de Soissons). Cette priorité donnée aux activités s'accompagnera cependant de mesures destinées à assurer le confort d'usage des habitations existant des ces secteurs mais sans implantation d'habitations nouvelles, à l'exception des logements nécessaires au fonctionnement des installations.

Cet objectif sera visé tant à travers l'adoption d'un zonage reflétant ces choix qu'à travers des dispositions du règlement qui fixeront des conditions permettant d'améliorer la cohabitation entre logements et activités là où elle pré-existe.

La mixité fonctionnelle continuera cependant à être recherchée quand elle ne sera pas susceptible de poser des problèmes de cohabitation avec l'habitat : le règlement des zones à vocations principales d'habitat permettra ainsi l'implantation d'activités non nuisantes comme par exemple les activités tertiaires, de commerce ou de services.

C – Préservation du patrimoine local et du cadre de vie

Villeneuve-Saint-Germain est dotée de richesses naturelles, paysagères et culturelles qui participent à son attrait et à son identité. Les élus veulent, à travers le PLU, maintenir et protéger ces caractéristiques et éviter leur dégradation par une urbanisation anarchique.

Trois secteurs seront ainsi protégés de toute urbanisation, laquelle les priverait des caractéristiques qui font leur intérêt. Il s'agit :

- ↳ Des **bords de l'Aisne** ;
- ↳ Du **Parc du Château** ;
- ↳ Des **hauteurs de la butte du Moulin**.

Même en dehors de ces secteurs, le règlement des zones intégrera la prise en compte du patrimoine local à travers en particulier, 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.).

Le confort du cadre de vie passe aussi par une limitation de l'exposition des zones à vocation principale d'habitat à des nuisances entrant en conflit avec leur caractère résidentiel. Pour ce faire, un meilleur arbitrage de l'usage du territoire communal entre activités industrielles et zones d'habitations sera recherché (Cf. point B de ce PADD). De même, un espace tampon entre les zones à vocation principale d'habitat et la RN 2 (contournement de Soissons) sera respecté.

Le classement au titre des Espaces Boisés Classés de certains bois permet d'assurer leur maintien et donc leur rôle paysager ou de protection des sols. Ce classement est toutefois adapté par rapport à ce qui existait au POS pour permettre, le cas échéant, la création d'aménagements légers, compatibles avec les caractéristiques du patrimoine local et du cadre de vie à préserver.

Le PLU protège également les principaux éléments du patrimoine identifiés sur la commune et en particulier :

- ↳ Le château, les sols archéologiques correspondant à l'ancienne abbaye des Célestins et les murs de clôture (y compris les portails), tous éléments inscrits au titre de la législation sur les monuments historiques.
- ↳ L'ancien oppidum⁶ de près de 100 Ha au Nord du territoire dans le méandre de l'Aisne.

⁶ *Lien de refuge public celtique dont les défenses naturelles ont été renforcées par des ouvrages de main d'Homme.*

D – Pérennisation de l'activité agricole et équestre

L'activité agricole à Villeneuve-Saint-Germain est aujourd'hui très limitée et la situation des terres en périphérie immédiate voire à l'intérieur des agglomérations urbaines n'est pas des plus adaptée à une exploitation optimale : l'importance agricole de la commune est faible. Cependant, la rémanence de terrains cultivés conserve un certain caractère rural à la commune et, à ce titre, participe à son identité.

Parmi les activités agricoles subsistantes, la plus pérenne est liée à une activité équestre en plein développement. Celle-ci s'articule en particulier autour d'un corps de ferme situé à proximité du centre-bourg.

La commune, soucieuse du maintien de cette activité, souhaite pouvoir lui donner les moyens de réaliser les constructions et aménagements nécessaires à sa pérennisation et à son développement. Ceci aura notamment pour effet de maintenir un élément de ruralité qui participe à l'identité du territoire et à l'agrément du cadre de vie (Cf. point C ci-dessus).

E – Développement des équipements publics

La commune de Villeneuve-Saint-Germain est déjà dotée d'un certain nombre d'équipements publics. L'équipe municipale souhaite permettre l'adaptation de ceux-ci aux besoins actuels et futurs de la population, en particulier en matière de loisirs.

Le développement de la zone de loisirs légers et des installations sportives existantes est ainsi envisagée et le zonage du PLU tient compte de ces projets, tant à travers la création de zones spécifiques que par la possibilité donnée d'implanter des équipements légers dans certaines zones « naturelles ».

L'augmentation et le vieillissement de la population a pour corollaire une augmentation des besoins d'emplacements dans le cimetière que la récupération des concessions en état d'abandon ne suffira pas à satisfaire : le PLU sera l'occasion de permettre l'extension du cimetière et, le cas échéant, la création d'un site cinéraire destiné à l'accueil des cendres des personnes décédées dont le corps a donné lieu à crémation.

Le PLU permettra également de faciliter la réalisation d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.

